

PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION N° 4

Pièce n° 2.1 : RAPPORT DE PRESENTATION OBJET ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION

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
Modification n°3	01/07/2021

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : 26 JUIN 2024

SOMMAIRE

1. OBJET DE LA MODIFICATION	4
2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS.....	6
2.1 Justification de la modification des zones UC et UX pour partie	7
2.2 Justification de la création de l'OAP n°3	8
2.3 Justification des modifications des documents graphiques	10
2.4 Justification des modifications apportées au 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, d'une deuxième modification approuvée le 2 octobre 2018 et enfin d'une troisième modification approuvée le 1^{er} juillet 2021.

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

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

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



Source geoportail

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

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

De plus, depuis l'approbation de la modification n°3 du PLU en 2021, la halte du Tram 13 Express ayant été mise en service, la modification permettra de modifier les règles de stationnement dans le règlement du PLU pour intégrer les règles dans un rayon de 500 mètres autour d'une gare en application du PDUIDF.

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

Enfin, elle permet quelques ajustements et précisions réglementaires complémentaires.

Compte tenu des évolutions du PLU envisagées, il s'agit de mener une procédure de modification de droit commun conformément aux articles L 153-36 et L 153-44 du code de l'urbanisme qui stipulent :

«.....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 étant compatibles avec le PADD du PLU en vigueur et n'entraînant pas 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.

La présente modification du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale suite à l'avis de la MRAE rendu le 17 novembre 2022 sur la demande d'examen au cas par cas. Cette évaluation environnementale, jointe au présent dossier, a permis d'apporter des précisions sur la nature des modifications apportées et sur la façon dont le projet intègre les préoccupations environnementales, notamment concernant l'exposition au bruit et aux pollutions de l'air liée à la présence à proximité de la RD 307.

Une partie de la nouvelle zone UC est classée en périmètre d'OAP pour encadrer les projets à venir sur le terrain de l'ancien concessionnaire automobile. Il n'est pas prévu d'OAP sur le reste de la zone, l'école Saint-Bernard n'ayant pas vocation à muter et l'encadrement de l'aménagement des parcelles du garage MOS et de la Française des jeux si celles-ci venaient à muter se fait au travers de la modification du règlement de la zone UC et avec les protections d'espaces paysagers protégés déjà existantes dans le PLU.

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**
 - **Pièce n°2.1 : Présentation et justification de la modification correspondant au présent document**
 - **Pièce n°2.2 : Evaluation Environnementale**
- **Pièce n°4 : Orientations d'aménagement et de programmation**
- **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.

La présente notice tient lieu de modification du rapport de présentation.
Les modifications apportées aux pièces du dossier de PLU modifiées sont présentées ci-après.

(...)

2.1 JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION DES ZONES UC ET UX POUR PARTIE

Le PLU classe aujourd'hui en zone UX à vocation d'activité économique les terrains situés entre la route départementale 307 et le secteur résidentiel de Bailly au nord de la rue de Chaponval. Sur le document graphique du PLU, les boisements situés le long de la D307 dans la zone UX font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-5 7°, aujourd'hui article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ce secteur jouxte la commune de Noisy-le-Roi qui vient de livrer en limite de Bailly de nouvelles opérations d'habitat. Les terrains de cette zone UX sur Bailly accueillent :

- la Française des jeux,
- et desservis par la rue de Chaponval :
- l'école St Bernard,
 - le garage de pièces détachées automobiles Mos Paris
 - la friche de l'ancien concessionnaire Mercedes, site dédié uniquement à des bureaux ne possédant pas d'atelier excluant ainsi tout risque de pollution par les hydrocarbures.

Compte tenu des programmes existants - à l'exception du garage Mos Paris à vocation d'activités-, et de l'environnement résidentiel du site, la vocation d'activité économique, ne semble plus appropriée.

De plus, la proximité de la halte du Tram 13 Express justifie le développement d'habitat dans ce secteur.

L'Evaluation Environnementale, pièce 2.2 rapport de présentation, a étudié le site concerné par la modification du PLU et a permis de définir les points de vigilance et les orientations et mesures à prendre qui ont été intégrées aux pièces du PLU.

2.2 JUSTIFICATION DE LA CREATION DE L'OAP N°3

La présente modification du PLU ajoute une orientation d'aménagement et de programmation aux OAP du PLU de 2012 pour encadrer le futur projet de renouvellement urbain sur la parcelle de l'ancien site Mercedes aujourd'hui en friche. Le périmètre de l'OAP ne s'étend que sur cette partie de la nouvelle zone UC, le reste de la zone n'ayant pas vocation à muter sur le court terme.

Situé en limite sud de l'agglomération de Bailly en bordure de la RD 307, en limite d'un quartier d'habitat nouvellement créé sur la commune de Noisy-le-Roi et à proximité d'un secteur pavillonnaire sur Bailly, ce site offre l'opportunité à la commune de Bailly assujettie à l'article 55 de la loi SRU de répondre aux besoins en logement locatif social.



Source Agence KR d'après cadastre

La nouvelle OAP est présentée ci-après. (...)

Le site de l'OAP portant sur la parcelle AE 82, est desservi par la rue de Chaponval reliée à la Route de Fontenay. Il est donc aisément accessible depuis le centre-ville de Bailly et se trouve à une assez courte distance de la halte du Tram 13 Express.

Conformément aux articles L. 151-6 et L.151-7 code de l'urbanisme, l'OAP fixe des orientations en matière d'habitat, d'aménagement et tout particulièrement en faveur de l'environnement et du développement durable, et de transports.

En matière d'habitat, l'OAP prévoit un programme de logements exclusivement composé de logements locatifs sociaux destinés à des personnes en situation de handicap ou des personnes en situation de fragilité.

Ce programme permettra à la commune de répondre à ses obligations en matière de loi SRU et d'offrir sur Bailly et dans ce secteur du département des Yvelines une offre spécifique qui répond à des besoins avérés en matière de logement social.

En matière d'aménagement, l'OAP fixe des orientations de composition urbaine et paysagère qui visent l'intégration d'un ensemble de bâtiments à la volumétrie fragmentée pour éviter l'effet de « barre » dans un espace largement végétalisé et arboré. L'implantation d'une grande partie des parkings en sous-sol permettra de dégager davantage d'espaces végétalisés en surface.

L'OAP fixe également des orientations pour la réalisation d'une opération exemplaire sur le plan environnemental. Elle impose de :

- Concevoir de façon bioclimatique
- Prendre en compte les risques, les nuisances et les pollutions sonores :
 - Les constructions les plus proches de la RD307 seront préférentiellement destinées aux équipements et services et seront les plus bas afin de limiter l'impact des pollutions sonores et atmosphériques.
 - L'espace paysager protégé, situé à proximité de la D307, sera préservé permettant ainsi de réduire l'impact des nuisances sonores et des pollutions atmosphériques.
- Economiser les ressources pour limiter l'impact carbone des projets
- Concevoir un projet paysager qualitatif écologiquement et support pour la gestion des eaux pluviales
- Rechercher une gestion des eaux pluviales à la parcelle
- Limiter les impacts en phase chantier

Le site étant déjà urbanisé, le projet nécessite en préalable des démolitions du bâti existant mais aussi des surfaces imperméabilisées des parkings, démolitions qui devront être réalisées en veillant à limiter les nuisances et à préserver l'environnement, notamment les espaces paysagers et arborés existants sur la parcelle.

En matière de transports et déplacement, la localisation du projet favorise les déplacements en vélo ou à pieds vers le centre-ville, les équipements et les transports en commun, les arrêts de bus et la halte du Tram 13 Express.

2.3 JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les modifications des documents graphiques portent :

- La reconfiguration des limites de zones entre les zones UX et UC
- Le report du périmètre de la nouvelle OAP sur le secteur de Chaponval
- L'ajout du périmètre de 500 mètres autour de la halte du Tram 13 Express pour la réglementation des places de stationnement

Reconfiguration du zonage entre les zones UX et UC

La zone UX qui s'étendait d'ouest en est de la commune de Noisy-le-Roi jusqu'à la voie ferrée est dorénavant limitée aux abords de la halte du Tram 13 Express. La zone UC s'étend désormais des terrains situés entre la commune de Noisy-le-Roi et la RD 307 jusqu'à la rue de Fontenay, rejoignant ainsi la zone UC du quartier du Cornouiller.

Les parcelles AE n° 82, 87, 88, 89, 90 et 92 situées le long de la rue de Chaponval sont dorénavant classées en zone UC, à vocation principale d'habitat.

La proximité de quartiers résidentiels sur Bailly et sur Noisy-le-Roi et la présence d'une gare de transport en commun, la halte du Tram 13 Express, ainsi que la présence d'une seule activité, le garage Mos Paris, ne justifiait plus le maintien de cette zone d'activité. De plus, la commune ayant besoin de libérer du foncier pour répondre aux besoins en logement, notamment sociaux, ce changement de zone, de UX à UC, permet la réalisation à court terme de logements sociaux sur le site de l'ancien concessionnaire Mercedes.

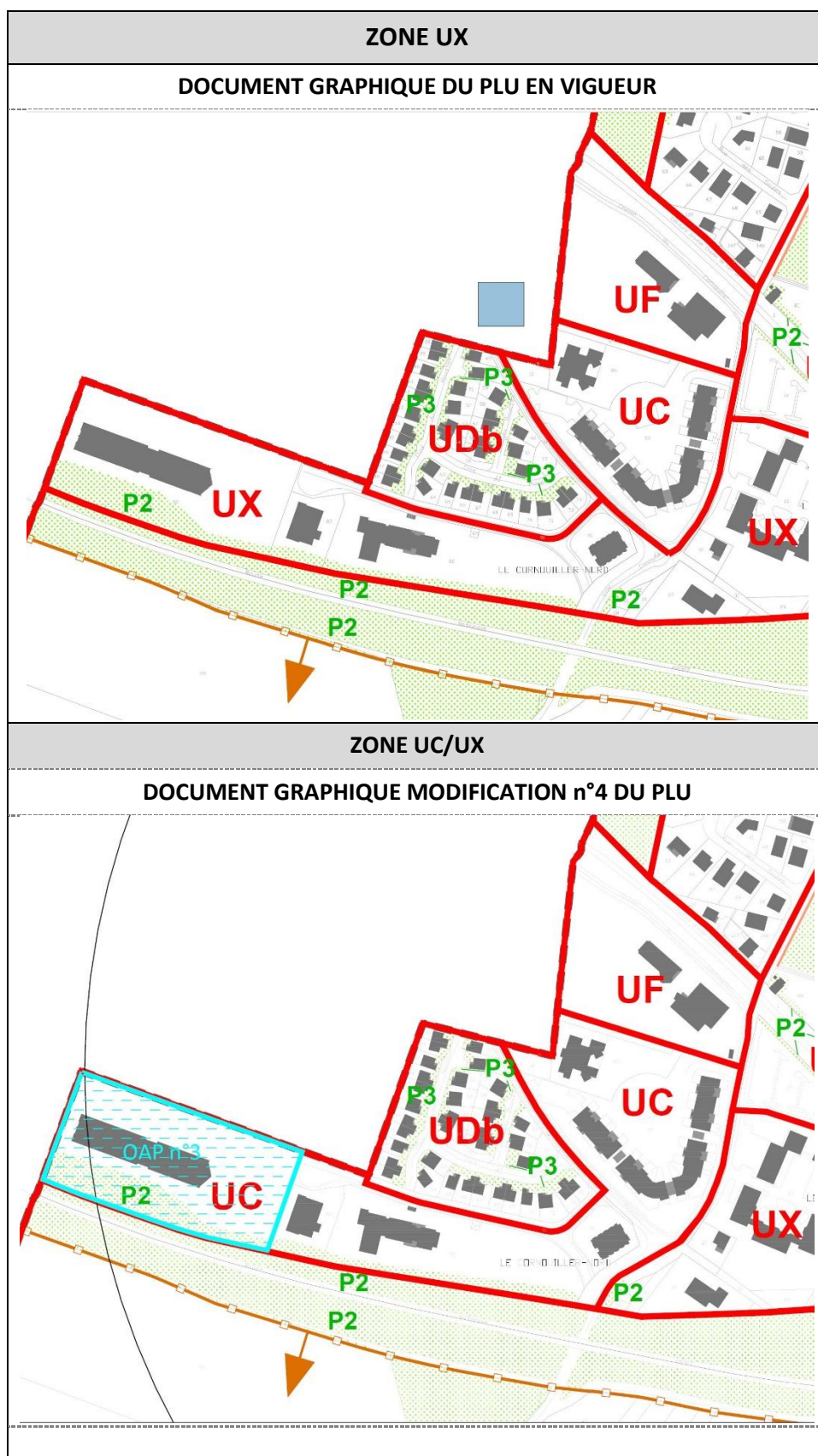
Le périmètre de l'OAP n°3 sur l'ancien site Mercedes est également reporté sur le document graphique.

Ajout du périmètre de 500 m

Figure dorénavant sur le document graphique le périmètre de 500 mètres autour de la halte du Tram 13 express, périmètre dans lequel les normes de stationnement applicables sont modifiées.

La protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les espaces paysagers protégés le long de la RD307 dans la zone UC sont préservés.

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



2.4 JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT

Préambule

Les modifications apportées au règlement dans le cadre de la présente modification sont repérées selon trois couleurs :

Aaaa : texte supprimé...

Aaaa : texte modifié et / ou reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

Les modifications du règlement portent sur des règles communes ou similaires à toutes les zones urbaines :

- l'article 12 qui définit des règles de stationnement, modifié pour être en conformité avec le plan de déplacement urbain de la Région Ile de France dont la révision a été approuvée en juin 2014 ainsi qu'avec l'arrêté du 30 juin 2022 relatif au stationnement des vélos.
- L'article 13 qui renforce la règle pour limiter l'imperméabilisation des sols, augmenter les surfaces de pleine terre obligatoires et augmenter le nombre d'arbres à planter.

Sont également apportés des compléments dans les zones UA, UB et UD pour réglementer dans les articles 6 et 7 l'implantation des extensions des constructions existantes qui n'est pas réglementée dans le PLU en vigueur

Le règlement de la zone UC, objet principal de la présente modification, n'a pas fait l'objet d'autres changements. Les règles nécessaires à la protection des populations contre les risques et nuisances étant déjà réglementées dans le PLU en vigueur.

Modification de l'article 12 des Zones urbaines

L'article 12 définit les principes et les normes de stationnement selon les destinations des constructions.

L'entrée en vigueur de la révision du Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile de France approuvé en juin 2014 et sa traduction dans le code de l'urbanisme a modifié en profondeur la réglementation et nécessite de revoir les normes conformément à la nouvelle législation renforcée par l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience d'août 2021.

Notamment, il introduit une norme maximale autorisée pour les logements et les bureaux dans un périmètre de 500 mètres autour des gares, considérant qu'il faut encourager les transports en commun et limiter la consommation énergétique et la pollution atmosphérique.

Sont concernées les zones UA, UC, UD, UE, UF et UX du règlement.

Par ailleurs, l'entrée en vigueur de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments redéfinit les règles concernant les surfaces et le nombre minimal d'emplacements.

Sont concernées les zones UA, UB, UC, UD, UE et UX du règlement.

Le règlement de ces zones est modifié et complété donnant lieu aux changements présentés ci-après :

AVANT**Article 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

.....

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS**Constructions destinées à l'habitation* :**

Dans toute la zone :

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.

.....

Constructions à autre destination que l'habitation* :**Constructions destinées aux bureaux* :**

Il sera créé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher*.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

.....

APRES

Article 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

.....

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Constructions destinées à l'habitation* :

Dans toute la zone :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toutes transformations avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements.

Périmètre de 500 mètres autour des gares :

Il sera créé 1 place par logement minimum obligatoirement couverte

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État il sera réalisé 0,5 place de stationnement par logement.

Hors périmètre de 500 mètres autour des gares :

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.

.....

Constructions à autre destination que l'habitation* :

Constructions destinées aux bureaux* :

Les règles ci-dessous s'appliquent à toute construction* neuve, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Périmètre de 500 mètres autour des gares :

Il sera créé 1 place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher*.

Hors périmètre de 500 mètres autour des gares :

Il sera créé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher*.

(SAUF Zone UF)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées à l'artisanat* :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Constructions destinées au commerce* :

Il sera créé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher*.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* :

Il n'est pas fixé de règles.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier* :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m² de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local fermé.

Stationnement des vélos

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement pour les vélos :

- Toute construction nouvelle à destination ou sous destination de :
 - Habitation comportant plus de trois logements, Bureaux,
 - Commerce et d'activité de services d'une surface de plancher de plus de 150 m²,
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,

Toute extension ou évolution de la construction, évolution entraînant une augmentation de surface de plancher de plus de 100 m² susceptible de générer une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale, qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme,

Toute extension d'une construction existante entraînant la création d'un ou plusieurs logements ou d'une ou plusieurs chambres, pour la destination "habitation" et pour les sous-destinations "hébergement hôtelier et touristique" et "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale", qu'elle soit soumise ou non à autorisation ou déclaration d'urbanisme.

Pour les constructions existantes à la date en vigueur du PLU, en bon état, il n'est pas demandé de places de stationnement supplémentaires pour les vélos, sauf dans les cas explicités ci-avant. Dans ces cas, le nombre de places de stationnement exigibles correspondra à la différence entre celui qu'impose la situation nouvelle et celui requis par la situation initiale.

Aaaa : texte supprimé...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente

Pour les catégories de constructions dont les besoins sont fixés par tranche, le calcul se fait par tranche entière entamée.

Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Normes de stationnement des vélos :

	Norme plancher
Habitat collectif	<u>Logements jusqu'à deux pièces principales :</u> 0,75 m² minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m²) <u>Logements de plus de deux pièces principales :</u> 1,5 m² minimum par logement (avec une superficie minimale de 3 m²)
Bureau	1,5 % de SDP
Commerces et activités de service	10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Equipement publics ou d'intérêt collectif	<u>Equipements publics :</u> 1 place pour 10 employés <u>Établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire :</u> - Écoles primaires : 1 place minimum pour 8 à 12 élèves - Collèges et lycées : 1 place minimum pour 3 à 5 élèves - Universités et autres : 1 place minimum pour 3 à 5 étudiants
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1,5 place pour 10 salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (sur déclaration du maître d'ouvrage)

Modification de l'article 13 des Zones urbaines

L'article 13 définit les règles concernant les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs et les plantations.

Les différentes lois entrées en vigueur depuis l'approbation du PLU, telles que la loi ALUR et la loi Climat et résilience, ont renforcé notamment la prise en compte de la protection des continuités écologiques, de la lutte contre l'imperméabilisation des sols et plus largement du développement de la nature en ville dans les documents d'urbanisme.

Ainsi par la présente modification du PLU la commune de Bailly entend prendre en compte ces nouvelles dispositions législatives en renforçant les règles concernant l'imperméabilisation des sols dans les zones urbaines.

Sont concernées les zones UB, UC, UD, UE, et UF du règlement. Dans la zone UA correspondant au centre-ville, zone la plus dense de la commune et la zone UX destinée à l'accueil d'activités économiques les règles antérieures sont maintenues.

Le règlement de ces zones est modifié et complété donnant lieu aux changements présentés ci-après :

AVANT

Article UB, UC, UD, UE et UF13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par 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.

Au moins 20 % de la surface du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

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.

APRES

Article UB, UC, UD, UE, et UF13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des cheminements 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 50 m² de la superficie.

Une distance minimale entre les arbres et les constructions s'impose selon les règles suivantes :

- 7 mètres pour les arbres de haute tige ;
- 3 mètres pour les autres plantations.

Au moins 20 40 % de la surface du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

En cas d'opération d'habitat social, le pourcentage de pleine terre est fixé à un minimum de 30%. (uniquement en zone UC)

Les aires de stationnement en surface devront être traitées avec un revêtement perméable. Lorsqu'elles comportent plus de quatre emplacements elles devront être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'aménagement sans extension d'une construction existante.

.....

¹ Cf. en annexe du règlement: principales mesures préventives préconisées pour construire sur un sol sujet au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Modifications propres à la zone UA

Modification de l'article 6 du règlement de la zone UA

Il est ajouté à l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques un paragraphe réglementant l'aménagement et l'extension* des constructions existantes* ainsi que l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs* qui faisaient défaut dans l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Cet ajout permettra une meilleure instruction des demandes relatives aux constructions existantes.

Le règlement d'article 6 de la zone UA est complété donnant lieu aux changements présentés ci-après :

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*.

.....

Pour les terrains situés en bordure de la Grand Rue, de la rue G. Lemaire, de la rue F. Boulin, de la rue de la Collinerie, ainsi que sur le côté nord de la rue de Maule :

En cas de mur en pierre de pays implanté à l'alignement de la voie, les constructions s'implanteront en retrait minimum de 4 mètres.

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*.

.....

L'aménagement sans extension des constructions existantes* ne respectant pas les règles ci-dessus est autorisé.

Pour l'extension* des constructions existantes* ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction* existante
- Soit sur l'arrière de la construction.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* s'implanteront soit à l'alignement* soit en retrait des voies* et emprises publiques. En cas de retrait*, celui-ci sera d'un minimum de 1 mètre.

.....

Pour les terrains situés en bordure de la Grand Rue, de la rue G. Lemaire, de la rue F. Boulin, de la rue de la Collinerie, ainsi que sur le côté nord de la rue de Maule :

En cas de mur en pierre de pays implanté à l'alignement de la voie, les constructions s'implanteront en retrait minimum de 4 mètres.

Modification de l'article 7 du règlement de la zone UA

L'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est modifié dans toute la zone, à l'exception du secteur UAb.

La zone UA correspondant au centre-ville de Bailly jouxte en partie une zone UB à vocation pavillonnaire. Les constructions pouvant être implantées en limite séparative de fond de parcelle en zone UA, il peut en résulter des nuisances : problèmes de vues et d'ensoleillement notamment. Aussi, la présente modification du PLU impose un retrait de 6 mètres minimum au lieu de 4 mètres en cas de façade comportant des ouvertures et limite la hauteur des constructions implantées en limite séparative avec la zone UB (cf justification article UA10)

Un paragraphe est ajouté pour l'extension* des constructions existantes* qui ne respectent pas la règle du PLU en vigueur pour permettre néanmoins des transformations sans nuire à l'environnement. Cette souplesse n'est pas accordée pour les extensions par surélévation car elles pourraient nuire au paysage et à l'ensoleillement des parcelles riveraines.

L'ensemble de ces compléments par leur clarification facilitera l'instruction des demandes d'urbanisme.

Le règlement de l'article 7 de la zone UA est complété donnant lieu aux changements présentés ci-après :

AVANT

Article UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UAb :

- Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions doivent s'implanter au moins sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte.

Dans le secteur UAb :

- Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront soit sur la limite séparative* aboutissant à l'espace de desserte, soit en retrait.

Dans toute la zone :

- Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions seront implantées sur la limite ou en retrait.
- En cas de retrait, la marge de reculement est définie comme suit :
 - . elle sera au moins égale à 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
 - . elle sera au moins égale à la moitié de la hauteur quand la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance* ou porte d'accès avec un minimum de 3 mètres.

.....

Dans le cas d'ouverture en toiture, la marge de reculement est calculée à partir de la base du châssis de toit ou au droit des lucarnes, jusqu'à la limite séparative la plus proche.

Les annexes* n'excédant pas 20 m² de surface de plancher* et 3,20 mètres de hauteur s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

La marge de recul* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives*.

Dans la zone UA, en dehors du secteur UAb :

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.

APRES

Article UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UAb :

- Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions doivent s'implanter au moins sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte.

Dans le secteur UAb :

- Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront soit sur la limite séparative* aboutissant à l'espace de desserte, soit en retrait.

Dans toute la zone :

- Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions seront implantées sur la limite ou en retrait.
- En cas de retrait, La marge de reculement est définie comme suit :
 - elle sera au moins égale à 4 mètres la hauteur de la construction quand la façade comporte des ouvertures avec un minimum de 6 mètres
 - elle sera au moins égale à la moitié de la hauteur quand la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance* ou porte d'accès avec un minimum de 3 4 mètres.

.....

Dans le cas d'ouverture en toiture, la marge de reculement est calculée à partir de la base du châssis de toit ou au droit des lucarnes, jusqu'à la limite séparative la plus proche.

Pour l'extension sans surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas la marge de recul réglementée ci-dessus, les constructions s'implanteront de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative* et la construction, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès).

Les annexes* n'excédant pas 20 m² de surface de plancher* et 3,20 mètres de hauteur s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

La marge de recul* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives*.

Dans la zone UA, en dehors du secteur UAb :

Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.

Modification de l'article 10 du règlement de la zone UA

L'article 10 définit la hauteur maximale des constructions.

La zone UA correspondant au centre-ville de Bailly dans laquelle la densité est plus forte et les constructions plus haute, jouxte en partie une zone UB à vocation pavillonnaire. Les constructions pouvant être implantées en limite séparative de fond de parcelle en zone UA, il peut en résulter des nuisances : problèmes de vues et d'ensoleillement notamment.

La présente modification du PLU apporte des précisions réglementaires pour gérer la transition entre les altimétries des constructions dans ces deux zones. Elle limite la hauteur des constructions implantées en limite séparative avec la zone UB sur une profondeur de 15 mètres ; elle modifie également les distance de retrait (cf justification article UA7).

Il s'agit d'éviter des vis-à-vis gênants ou des ruptures d'échelle dans le paysage urbain.

De plus, une précision est apportée concernant les extensions des constructions existantes qui faisait défaut à l'instruction.

Le règlement de l'article 10 de la zone UA est complété donnant lieu aux changements présentés ci-après :

AVANT**Article UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

.....

Dans la zone UA, en dehors des secteurs UAa et UAb:

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 12 mètres au faîtage pour les toitures à pentes supérieures ou égales à 35°.
- 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

En cas de dernier étage en retrait par rapport à la façade, la hauteur maximale est portée à 12 mètres, avec un retrait minimum d'1 mètre sur toutes les façades.

.....

Dans toute la zone :

Pour l'aménagement ou l'extension* des constructions existantes, l'ensemble des règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition que la hauteur de la construction reste inchangée.

La hauteur maximale des constructions annexes* est fixée à 3,20 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

APRES**Article UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

.....

Dans la zone UA, en dehors des secteurs UAa et UAb:

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 12 mètres au faîtage pour les toitures à pentes supérieures ou égales à 35°.
- 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

En cas de dernier étage en retrait par rapport à la façade, la hauteur maximale est portée à 12 mètres, avec un retrait minimum d'1 mètre sur toutes les façades.

Dans une bande de 15 mètres mesurée depuis la limite séparative avec la zone UB, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder :

- 10 mètres au faîtage pour les toitures à pentes supérieures ou égales à 35°
- 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pentes inférieures à 35°

Sur la limite séparative avec la zone UB, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder 4 mètres.

La hauteur des constructions existantes implantées sur la limites séparatives* de la zone UB ne respectant pas les règles ci-dessus doit rester inchangée ; toute extension devra respecter la règle ci-dessus.

.....

Dans toute la zone :

En dehors de la règle prescrite en limite de la zone UB l'aménagement ou l'extension* des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, sont autorisés à condition que la hauteur de la construction reste inchangée.

La hauteur maximale des constructions annexes* est fixée à 3,20 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Modification de l'article 13 du règlement de la zone UA

L'article 13 définit les règles concernant les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs et les plantations.

Les différentes lois entrées en vigueur depuis l'approbation du PLU, telles que la loi ALUR et la loi Climat et résilience, ont renforcé notamment la prise en compte de la protection des continuités écologiques, de la lutte contre l'imperméabilisation des sols et plus largement du développement de la nature en ville dans les documents d'urbanisme.

La présente modification du PLU la commune de Bailly entend reformuler et réorganiser le texte. En revanche, aucune règle de cet article n'est modifiée.

Le règlement de ces zones est modifié et complété donnant lieu aux changements présentés ci-après :

AVANT

Article UA13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par 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.

APRES

Article UA13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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.

Une distance minimale entre les arbres et les constructions s'impose selon les règles suivantes :

- 7 mètres pour les arbres de haute tige ;
- 3 mètres pour les autres plantations.

Au moins 20 % de la surface du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

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.

.....

² Cf. en annexe du règlement: principales mesures préventives préconisées pour construire sur un sol sujet au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Modifications propres à la zone UB

Modification de l'article 6 du règlement de la zone UB

La zone UB étant une zone résidentielle à dominante pavillonnaire dont l'alignement sur l'espace public est composé de murs en pierre ou de clôtures bordant les jardins privatifs des maisons, la possibilité donnée par le PLU d'implanter les constructions à l'alignement est contraire au caractère paysager de cette zone.

Il est donc prévu à l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans la présente modification d'imposer le retrait de 4 mètres minimum à tout projet.

Il est également ajouté un paragraphe réglementant l'aménagement et l'extension* des constructions existantes*

Ces compléments faciliteront l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le règlement d'article 6 de la zone UB est complété donnant lieu aux changements présentés ci-après :

AVANT

Article UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront :

- Soit à l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes 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*.
- Soit en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 4 mètres.

-

APRES

Article UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront :

- Soit à l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes 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*.
- Soit en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 4 mètres.

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 4 mètres

-

L'aménagement sans extension des constructions existantes* ne respectant pas les règles ci-dessus est autorisé.

Pour l'extension* des constructions existantes* ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit dans le prolongement de la construction* existante
- Soit sur l'arrière de la construction.

Modification de l'article 7 du règlement de la zone UB

L'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est modifié dans toute la zone.

Un paragraphe est ajouté pour l'extension* des constructions existantes* qui n'était pas réglementé. Les constructions qui ne respectent pas la règle du PLU en vigueur pourront s'étendre dans le prolongement de la construction existante sans réduire la distance existante avec la limite séparative et sans créer d'ouverture générant des vues chez les riverains.

Le règlement de l'article 7 de la zone UB est complété donnant lieu aux changements présentés ci-après :

AVANT

Article UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions doivent s'implanter au moins sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte. Pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, les constructions s'implanteront soit sur la limite séparative* aboutissant à l'espace de desserte, soit en retrait.

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de reculement est définie comme suit :

- Elle sera au moins égale à 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- Elle sera au moins égale à la moitié de la hauteur quand la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance* ou porte d'accès avec un minimum de 4 mètres.

Dans le cas d'ouverture en toiture, la marge de reculement est calculée à partir de la base du châssis de toit ou au droit des lucarnes jusqu'à la limite séparative* la plus proche.

Les annexes* n'excédant pas 20 m² de surface de plancher* et 3,20 mètres de hauteur s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

La marge de recul* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives*.

APRES

Article UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions doivent s'implanter au moins sur l'une des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte. Pour l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, les constructions s'implanteront soit sur la limite séparative* aboutissant à l'espace de desserte, soit en retrait.

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de reculement est définie comme suit :

- Elle sera au moins égale à 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- Elle sera au moins égale à la moitié de la hauteur quand la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance* ou porte d'accès avec un minimum de 4 mètres.

Dans le cas d'ouverture en toiture, la marge de reculement est calculée à partir de la base du châssis de toit ou au droit des lucarnes jusqu'à la limite séparative* la plus proche.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas la marge de recul réglementée ci-dessus, les constructions s'implanteront de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative* et la construction, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès).

Les annexes* n'excédant pas 20 m² de surface de plancher* et 3,20 mètres de hauteur s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

Aaaa : texte supprimé...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente

La marge de recul* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives*.

Modifications propres à la zone UD

Modification de l'article 6 du règlement de la zone UD

Il est ajouté dans l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques un paragraphe réglementant l'aménagement et l'extension* des constructions existantes* sur l'ensemble de la zone. De ce fait l'article portant uniquement sur le secteur UDb qui, par ailleurs apparaît trop détaillé est supprimé.

La rédaction est simplifiée en regroupant les règles des quatre secteurs ; la précision sur le fait que le volume doit rester inchangé n'est pas utile car la règle des hauteurs précise à l'article 10 que la hauteur restera inchangée dans les secteurs UDe et UDe.

Le règlement d'article 6 de la zone UD est complété donnant lieu aux changements présentés ci-après :

AVANT**Article UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Dans toute la zone :

- **Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement*** des voies* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 4 mètres.

Dans les secteurs UDa et UDd :

- **Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres** mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :
 - L'aménagement ou l'extension des constructions existantes
 - Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
 - Les piscines de plein air.

Dans les secteurs UDc et UDe :

- **Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres** mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises* publiques ou des cours communes. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :
 - L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume ;
 - Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
 - Les piscines de plein air.

Dans le secteur UDb :

- **Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 15 mètres** mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises* publiques ou des cours communes. Au-delà de la bande de 15 mètres ne seront autorisés que :
 - L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume ;
 - Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
 - Les piscines de plein air.

Dans le secteur UDb :

- **Pour l'extension* des constructions existantes**, les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement* des voies* et emprises* publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 2 mètres en respectant les bandes constructibles suivantes :
 - Dans le cas d'une construction principale implantée à l'alignement* ou en retrait de 3 mètres ou moins par rapport à l'alignement*, les constructions s'implanteront dans une bande de 13 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes.

- Dans le cas d'une construction principale implantée en retrait de plus de 3 mètres par rapport à l'alignement*, les constructions s'implanteront dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes

APRES

Article UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans toute la zone :

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 4 mètres.

L'aménagement sans extension des constructions existantes* ne respectant pas les règles ci-dessus est autorisé.

Pour l'extension* des constructions existantes* ne respectant pas les règles ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessous ;
- Soit dans le prolongement de la construction* existante
- Soit sur l'arrière de la construction.

Dans les secteurs UDa, UDe, UDd et UDe:

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
- Les piscines de plein air.

Dans les secteurs UDe et UDe :

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises* publiques ou des cours communes. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :

- L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume ;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
- Les piscines de plein air.

Dans le secteur UDb :

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises* publiques ou des cours communes. Au-delà de la bande de 15 mètres ne seront autorisés que :

- L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume ;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
- Les piscines de plein air.

Dans le secteur UDb :

Pour l'extension* des constructions existantes, les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement* des voies* et emprises* publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 2 mètres en respectant les bandes constructibles suivantes :

- Dans le cas d'une construction principale implantée à l'alignement* ou en retrait de 3 mètres ou moins par rapport à l'alignement*, les constructions s'implanteront dans une bande de 13 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes.
- Dans le cas d'une construction principale implantée en retrait de plus de 3 mètres par rapport à l'alignement*, les constructions s'implanteront dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes

Modification de l'article 7 du règlement de la zone UD

L'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, est modifié dans toute la zone et simplifié dans sa forme pour en faciliter la lecture.

Un paragraphe est ajouté pour préciser que les règles s'appliquent aux constructions nouvelles mais aussi à l'extension des constructions existantes*.

Une règle est également ajoutée pour permettre les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs*, règle plus souple pour faciliter la construction d'équipements d'intérêt commun.

Le règlement de l'article 7 de la zone UD est complété donnant lieu aux changements présentés ci-après :

AVANT**Article UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Dans les secteurs UDa :

- **Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres** mesurée à partir de la voie privée. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :
 - . L'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;
 - . Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
 - . Les piscines de plein air.
- **Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte** (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront :
 - . Soit sur une des limites séparatives*,
 - . Soit en retrait
- **Par rapport aux autres limites séparatives***, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans le secteur UDb :

- **Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 15 mètres** mesurée à partir de la voie privée. Au-delà de la bande de 15 mètres ne seront autorisés que :
 - . L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume ;
 - . Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
 - . Les piscines de plein air.
- . **Pour l'extension* des constructions existantes**, les constructions s'implanteront en retrait de la voie privée en respectant une distance minimum de 2 mètres en respectant les bandes constructibles suivantes :
 - . Dans le cas d'une construction principale implantée sur la limite de la voie privée ou en retrait de 3 mètres ou moins par rapport à la voie privée, les constructions s'implanteront dans une bande de 13 mètres mesurée à partir de la voie privée.
 - . Dans le cas d'une construction principale implantée en retrait de plus de 3 mètres par rapport à la voie privée, les constructions s'implanteront dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de la voie privée.
- . **Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte** (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront :
 - . Soit sur une des limites séparatives*,
 - . Soit en retrait.
- **Par rapport aux autres limites séparatives***, les constructions s'implanteront en retrait.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas la marge de recul réglementée ci-dessus, les constructions s'implanteront de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative* et la construction, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès).

Dans le secteur UDc :

- **Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres** mesurée à partir de la voie privée. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :
 - . L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume ;
 - . Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
 - . Les piscines de plein air.
- . **Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte** (voie, place publique ou privée, cour commune).
- . **Par rapport aux autres limites séparatives***, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans le secteur UDd :

Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de la voie privée. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :

- . L'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;
- . Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
- . Les piscines de plein air.

Par rapport à l'ensemble des autres limites séparatives, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans le secteur UDe :

Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de la voie privée. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :

- . L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume ;
- . Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
- . Les piscines de plein air.

Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront :

- . Soit sur une des limites séparatives*,
- . Soit en retrait.

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans toute la zone :

Par rapport à l'ensemble des limites séparatives* autres que celles longeant les voies privées, en cas de retrait, la marge de reculement est définie comme suit :

- elle sera au moins égale à 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- elle sera au moins de 3 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance ou porte d'accès*.

Dans le cas d'ouverture en toiture, la marge de reculement sera calculée à partir de la base du châssis de toit ou au droit des lucarnes, jusqu'à la limite séparative la plus proche.

Les annexes* n'excédant pas 20 m² de surface de plancher* et 3,20 mètres de hauteur au faîtage s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

La marge de recul* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives*.

APRES

Article UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas la marge de recul réglementée ci-dessous, les constructions s'implanteront de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative* et la construction, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées

Dans les secteurs UDa, UDc, UDd et UDe

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait, avec le même retrait que les constructions existantes. Elles s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de la voie privée.

Dans le secteur UDb :

Les constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait, avec le même retrait que les constructions existantes. Elles s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 15 mètres mesurée à partir de la voie privée.

Dans toute la zone

Au-delà de la bande constructible définie ci-dessus ne seront autorisés que :

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
- Les piscines de plein air.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune)

Dans les secteurs UDa, UDb, UDd et UDe

Les constructions s'implanteront soit sur une des deux limites séparatives*, soit en retrait.

Dans le secteur UDc :

Les constructions s'implanteront sur une des deux limites séparatives*.

Dans toute la zone

En cas de retrait, la marge de recul sera :

- au moins égale à 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- au moins de 3 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance ou porte d'accès*.

Dans le cas d'ouverture en toiture, la marge de reculement sera calculée à partir de la base du châssis de toit ou au droit des lucarnes, jusqu'à la limite séparative la plus proche.

Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives*

Dans toute la zone :

Les constructions s'implanteront en retrait. La marge de recul sera :

- au moins égale à 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- au moins de 3 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance ou porte d'accès*.

Dans le cas d'ouverture en toiture, la marge de reculement sera calculée à partir de la base du châssis de toit ou au droit des lucarnes, jusqu'à la limite séparative la plus proche.

Autres règles dans toute la zone

Les annexes* n'excédant pas 20 m² de surface de plancher* et 3,20 mètres de hauteur au faîtage s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

La marge de recul* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives*.

Dans les secteurs UDa, :

Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de la voie privée. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
- Les piscines de plein air.

Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront :

- Soit sur une des limites séparatives*,
- Soit en retrait.

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans le secteur UDb :

Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 15 mètres mesurée à partir de la voie privée. Au-delà de la bande de 15 mètres ne seront autorisés que :

- L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume ;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
- Les piscines de plein air.

Pour l'extension* des constructions existantes, les constructions s'implanteront en retrait de la voie privée en respectant une distance minimum de 2 mètres en respectant les bandes constructibles suivantes :

Aaaa : texte supprimé...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente

- Dans le cas d'une construction principale implantée sur la limite de la voie privée ou en retrait de 3 mètres ou moins par rapport à la voie privée, les constructions s'implanteront dans une bande de 13 mètres mesurée à partir de la voie privée.
- Dans le cas d'une construction principale implantée en retrait de plus de 3 mètres par rapport à la voie privée, les constructions s'implanteront dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de la voie privée.

Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront :

- Soit sur une des limites séparatives*,
- Soit en retrait.

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans le secteur UDc :

Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de la voie privée. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :

- L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume ;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
- Les piscines de plein air.

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans le secteur UDd :

Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de la voie privée. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
- Les piscines de plein air.

Par rapport à l'ensemble des autres limites séparatives, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans le secteur UDe :

Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de la voie privée. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :

- L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume ;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
- Les piscines de plein air.

Aaaa : texte supprimé...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente

Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront :

- Soit sur une des limites séparatives*,
- Soit en retrait.

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait.

Modification du lexique

Des modifications sont apportées au lexique, par l'ajout de nouvelles définitions venant le compléter davantage, la modification de certaines définitions existantes et la suppression d'une définition portant à confusion.

Les définitions modifiées sont les suivantes :

- Alignement
- Arbres à haute tige
- Construction
- Destination des constructions
- Emprise au sol
- Emprise publique
- Hauteur des constructions
- Jour de souffrance
- Limites séparatives
- Marge de recul
- Terrain naturel
- Voies

Les définitions rajoutées sont les suivantes :

- Accès
- Affouillements et exhaussements
- Construction existante
- Espaces boisés classés
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Espaces libres
- Espaces verts de pleine terre
- Espaces paysagers protégés
- Extension
- Façade
- Implantation des constructions
- Lotissement
- Ouverture
- Saillies

La définition supprimée est la suivante:

- Véranda

PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION N° 4

Pièce n° 2.2 : RAPPORT DE PRESENTATION EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

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
Modification n°3	01/07/2021

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : 26 JUIN 2024

SOMMAIRE

1	 Articulation DU PLU avec les autres documents d'urbanisme/plans/Programmes	5
1.1	SDRIF	5
1.2	Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)	7
1.3	Schéma Régional du Climat, Air et de l'Energie (SRCAE)	8
1.4	Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)	9
1.5	SDAGE	9
1.6	Plan Climat Air Energie Territorial	10
2	 Analyse de l'état initial de l'environnement et de la santé	11
2.1	Etat actuel de la qualité de l'air	11
2.2	Trafic routier sur la RD 307	11
2.3	Le bruit	11
2.4	Pollution du sol	12
2.5	Risques naturels – mouvements de terrain	12
2.6	Profil socio-sanitaire de la commune	12
3	 Analyse des incidences notables prévisibles de la modification du PLU sur l'environnement	13
3.1	Pollution de l'air	13
3.2	Trafic routier	13
3.3	Pollution sonore	13
3.4	Pollution des sols	14
3.5	Risques naturels – Mouvements de terrain	14
3.6	Modification du corridor boisé	14
4	 Exposé des motifs des choix retenu	15
4.1	Justification du projet et des choix dans les différentes pièces du PLU d'un point de vue environnemental	15
4.2	Solution de substitutions raisonnables	18
5	 Mesure éviter, réduire et compensation	19
5.1	Pollution de l'air	19
5.2	Pollution des sols	19
5.3	Pollution sonore	20
5.4	Risques naturels – Mouvements de terrain	20
6	 Indicateur et modalité de suivi	21

Introduction

La présente étude d'évaluation environnementale répond à la demande l'Autorité Environnementale dans son avis conforme du 17 novembre 2022 n°AKIF-2022-002 rendu suite à la transmission du dossier de modification n°4 du PLU de Bailly dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas.

La commune de Bailly souhaite modifier son PLU pour permettre notamment la réalisation d'une opération de logement social sur un terrain anciennement occupé par un bâtiment de bureaux du concessionnaire Mercedes, dans un secteur en forte mutation urbaine à dominante résidentielle, tant sur la commune de Bailly l'arrivée récente de la halte du Tram 13 Express que sur la commune de Noisy-le-Roi qui la jouxte. Ainsi la modification du PLU transforme une zone UX en zone UC à dominante résidentielle. (cf RP 2.1)

L'évaluation environnementale est élaborée conformément à l'article R.104-18 du code de l'urbanisme et son contenu est proportionné aux enjeux de la modification du PLU conformément à l'avis de la MRAe. Il s'agit **d'évaluer les risques sanitaires encourus par les futurs habitants et usagers du nouveau secteur UC (en particulier les populations sensibles) compte tenu :**

- **des pollutions générées par le trafic routier de la RD 307 (air, bruit), qu'il importe d'évaluer sur la base de données récentes** : des études spécifiques ont été réalisées qui sont exposées de façon synthétique dans l'évaluation environnementale et jointes en annexe de l'évaluation environnementale.
- **de la pollution éventuelle des sols** dans le secteur de l'OAP n°3 en lien avec l'ancienne activité automobile du site ; s'agissant de bureaux aucune pollution du sol n'est a priori présente sur le site
- **de l'accroissement du trafic routier**, des études spécifiques ont été réalisées, exposées de façon synthétique et jointes en annexe de l'évaluation environnementale.
- **de l'exposition des risques de mouvements de terrain liés au retrait gonflement des argiles sur le secteur UC, notamment en cas de constructions individuelles**. Il ne s'agit pas de projet de maisons individuelles, mais dans tous les cas, chaque projet de construction fera l'objet d'une étude obligatoire afin d'identifier les dispositifs à mettre en œuvre (fondations spéciales...). Les études de sols réalisées par l'EPPFIF sont présentées et jointes en annexe de la présente Evaluation Environnementale ;
- **de la modification du corridor boisé longeant la RD 307** ; le corridor boisé est protégé au titre des espaces paysagers protégés depuis l'approbation du PLU en 2012. Ces protections sont maintenues au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. De plus, la modification contient une OAP sur une partie du territoire concerné qui renforce les plantations sur la parcelle concernée. Une étude sur la qualité des boisements sur ce site a été réalisée et est jointe en annexe.

1 ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME/PLANS/PROGRAMMES

1.1 SDRIF

Approuvé par Décret en Conseil d'Etat le 27 décembre 2013, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace à l'échelle de l'Île-de-France. Actuellement en révision, le nouveau SDRIF-E ne sera pas approuvé avant l'approbation de la présente modification du PLU de Bailly. Le SDRIF « ... détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques. (...) »

D'une manière générale, le SDRIF porte « *le projet de la transition de l'aménagement régional. Il est conçu à l'aune du développement durable, dans la perspective des décennies à venir. Il vise à l'attractivité et au rayonnement francilien et place au cœur de ses préoccupations le cadre de vie et le quotidien du Francilien d'aujourd'hui et de demain* ¹ ». La limitation de la consommation d'espace, la densification des espaces déjà urbanisés, la maîtrise des nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation, le renforcement de la mixité des fonctions ou la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sont des objectifs phares du SDRIF.

Les orientations réglementaires du SDRIF traduisent la mise en œuvre de son projet spatial autour de trois piliers indépendants : « *relier et structurer* », « *polariser et équilibrer* », « *préserver et valoriser* ». Le champ d'application géographique de ces orientations réglementaires figure dans la Carte de Destination Générale des Différentes Parties du Territoire (CDGT) sous forme d'aplats de couleurs et de symboles (cf. carte page suivante). Le PLU doit entretenir un **rapport de compatibilité avec le SDRIF et ses orientations**.

POLARISER ET EQUILIBRER

L'espace du projet de modification du PLU de Bailly est compris dans les « espaces urbanisés à optimiser ». Compte tenu de la présence de ce dernier sur la commune, l'ensemble du territoire communal est soumis à une augmentation minimale de 15% de la densité humaine² et de la densité moyenne des espaces d'habitat³ à l'horizon 2030 par rapport à 2013.

Le projet relatif à la modification du PLU, est cerclé par une « limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares ». En effet, les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare sont considérés comme des secteurs de développement où « *à l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal* » est possible. Il s'agit ainsi de « *valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs* »⁴. Un périmètre « Quartier à densifier à proximité d'une gare » y est donc également présent.

Ainsi, le projet de modification n°4 du PLU de Bailly qui prévoit la construction de nouveaux logements autour de la halte du Tram 13 Express est donc tout à fait compatible avec les orientations du SDRIF.

¹ Sources : Volet 2 du SDRIF – « *Défis, projet spatial et régional et objectifs* »

² « La densité humaine est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation »

³ « La densité moyenne des espaces d'habitat est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat occupées par l'habitat individuel ou collectif, y compris dans les espaces privatifs et communs »

⁴ Cf. Volet 3 « Orientations réglementaires » du SDRIF – page 31

De plus, la commune de Bailly est identifiée par le SDRIF comme « Pôle de centralité à conforter ». Elle est symboliquement hiérarchisée comme un pôle important de son bassin de vie.

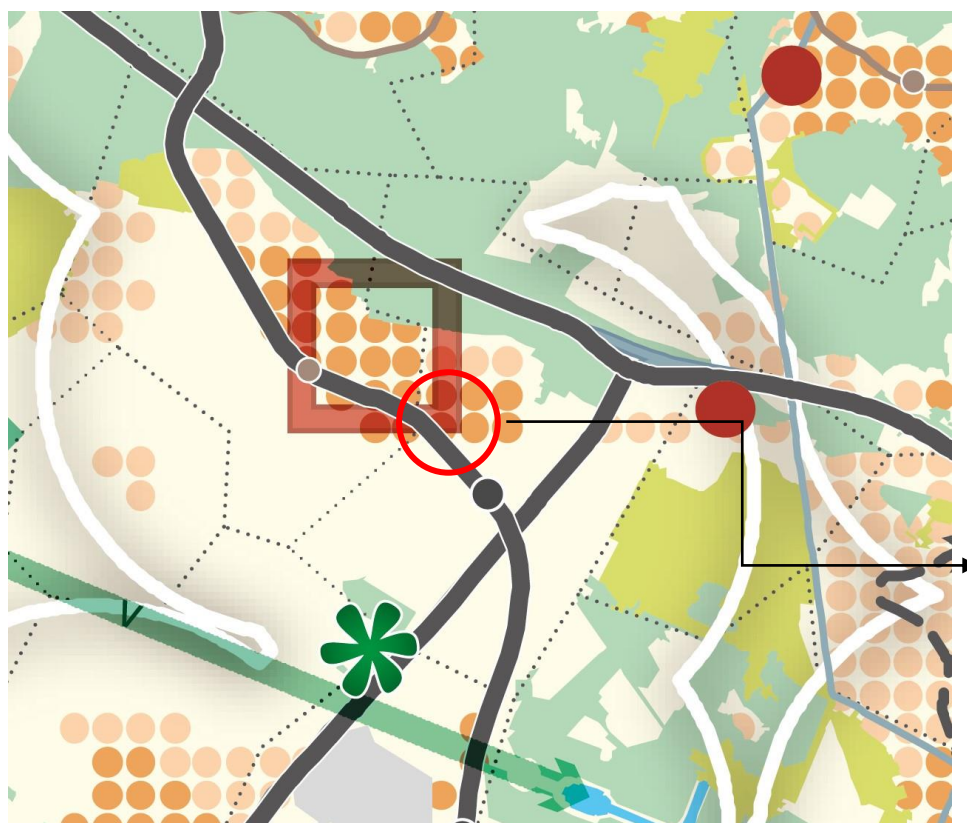
Selon le volet 3 « Orientations réglementaires » du SDRIF, les pôles « doivent être renforcés en :

- développant l'accueil de logements, favorisant la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité ;
- valorisant le potentiel de mutation et de densification ;
- favorisant le développement de l'emploi ;
- implantant en priorité les équipements, les services et les services publics de rayonnement intercommunal ;
- confortant les transports collectifs. »

Les bassins de vie doivent également être structurés autour de ces pôles. « L'objectif est d'éviter l'accroissement des déplacements en polarisant l'espace rural. »

Le projet de modification n°4 du PLU, en favorisant le développement de logements et notamment des logements sociaux dans la zone UC en lieu et place de la zone UX, favorise la mixité sociale tout en valorisant le potentiel de mutation et de densification de ce secteur de la commune en parfaite compatibilité avec le SDRIF.

EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DES DIFFÉRENTES PARTIES DU TERRITOIRE DU SDRIF
Sources : Agence KR, d'après SDRIF approuvé le 27 décembre 2013



Relier et structurer

Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports collectifs	Niveau de desserte national et international	Existant
	Niveau de desserte métropolitaine	Existant
	Niveau de desserte territoriale	Existant
	Gare ferroviaire, station de métro (sans Paris) Gare TGV	Existant
Les réseaux routiers et fluviaux	Autoroute et voie rapide	Existant
	Réseau routier principal	Existant
	Franchissement	Existant
	Aménagement fluvial	Existant

Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités
 - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Pôle de centralité à conforter

PRESERVER ET VALORISER

La Carte de Destination Générale des différentes parties du Territoire (CGDT) fait figurer « les espaces boisés et les espaces naturels » qui couvrent la partie nord du territoire communal. Ces espaces sont « *des espaces essentiels pour la biodiversité, des lieux de ressourcement pour les Franciliens, et de rafraîchissement de la métropole* »⁵ et doivent à ce titre être préservés.

A préserver également « les espaces agricoles » présents sur le territoire de Bailly, car ils constituent « *des supports de production alimentaires et non alimentaires ainsi que des espaces de nature, de ressourcement, de calme, d'intérêt paysager* ».

Le CGDT ne relève aucune continuité écologique.

Le projet de modification n°4 du PLU de Bailly ne portant pas atteinte aux espaces naturels d'intérêts ni aux espaces agricoles du territoire de Bailly, respecte les principes de préservation prescrit par le SDRIF.

RELIER ET STRUCTURER

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. Elle profite également 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. La commune est également desservie par le TRAM 13 Express reliant Poissy et Saint-Cyr l'école.

Le projet de modification n°4 du PLU de Bailly s'appuie sur la très bonne desserte de la commune pour répondre aux orientations du SDRIF en matière de densification des zones déjà urbanisées notamment au pied d'une gare et proche de voies de desserte performante.

1.2 Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

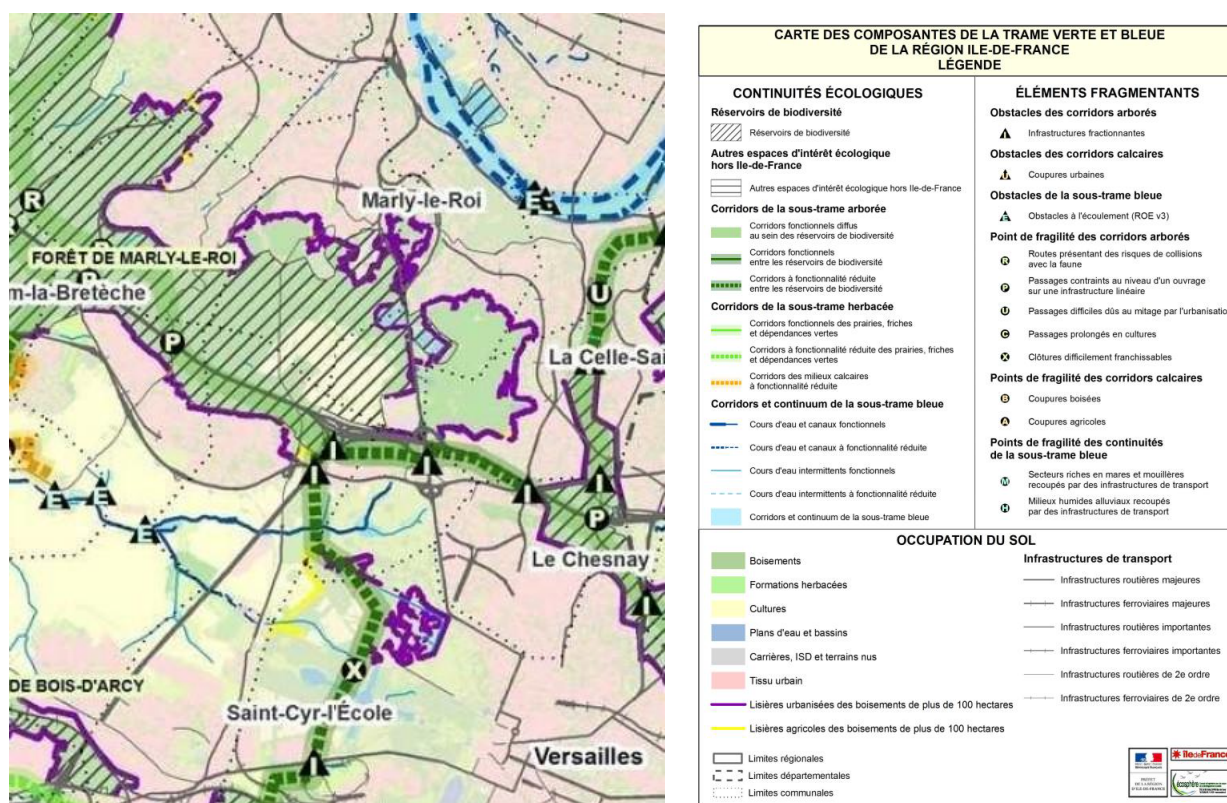
Document co-élaboré par l'Etat et la Région, le SRCE (cf carte page suivante) est un document cadre présentant les stratégies et projets de l'Etat et des collectivités territoriales. Il a pour but de conforter la progressive intégration de la biodiversité dans les politiques publiques. Le schéma régional de cohérence écologique, adopté en 2013, a pour objet principal la préservation des continuités écologiques, de leurs fonctionnalités ainsi que de leurs mises en état.

Le site, objet de la modification du PLU, n'est pas concerné par un corridor écologique, néanmoins elle renforce les protections paysagères présentes sur le site.

La forte présence végétale protégée au titre des espaces paysagers protégés dans le PLU approuvé en 2012 située au sud de la zone UC le long de la RD 307 concerné par la modification n°4 du PLU de Bailly, sera conservée et valorisée. Les abattements ne seront effectués que s'ils sont jugés nécessaires. Une mesure de compensation sera effectuée à chaque arbre abattu. Les arbres plantés seront choisis parmi les labels « Végétales locales » ou vraies messicoles. Les projets d'aménagements conforteront et valoriseront cette zone de végétation.

Pour l'ensemble de ces raisons, le projet de modification n°4 du PLU de Bailly respecte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

⁵ Cf. Volet 3 « Orientations réglementaires » du SDRIF – page 40



1.3 Schéma Régional du Climat, Air et de l'Énergie (SRCAE)

Approuvé par le Conseil Régional d'Île-de-France le 23 novembre 2012 puis arrêté le 14 décembre 2012 par le préfet de région, le SRCAE définit trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- La maîtrise des consommations par la sobriété et par l'efficacité énergétique afin de permettre la réduction significative des consommations d'énergie (chaleur, carburants et électricité).
- Une forte réduction des émissions de polluants atmosphériques locaux.
- Le développement important et très rapide des énergies renouvelables et de récupération en particulier dans les réseaux de chaleur.
- L'adaptation du territoire aux conséquences du changement climatique.

De manière générale, la modification du PLU s'inscrit dans une dynamique de développement durable en incitant au renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments, au développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier.

Le règlement du PLU de la zone UC objet de la modification n°4 du PLU de Bailly et l'OAP intégrée sur une partie de cette zone, ont pour principal objectif la création de logements sociaux. Ce projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles. Les logements seront construits de façon bioclimatique et auront une consommation d'énergie primaire conforme au Cepmax autorisé par la réglementation thermique en vigueur.

Par rapport à la réduction des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, le règlement du PLU met en avant les alternatives aux modes de déplacement individuel. La multimodalité des types de transport est possible par une accessibilité facile en vélo et à pied depuis la halte du Tram 13 Express.

Pour l'ensemble de ces mesures, le projet de modification ainsi que l'OAP intégrée, sont en accord avec le Schéma Régional du Climat, Air et de l'Énergie.

1.4 Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)

L'article L.1214-10 du code des transports précise qu'en Ile-de-France « **les plans locaux d'urbanismes sont compatibles avec le plan de déplacements urbains** » approuvé par le Conseil régional d'Ile-de-France le 19 juin 2014.

Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF) a pour objectif de définir les principes d'organisation des déplacements de personnes, des transports des marchandises, de la circulation et du stationnement. Il a pour ambition d'assurer un équilibre durable entre les besoins de déplacements des franciliens et la protection de leur environnement et de leur santé.

Les objectifs du PDUIF visent à :

- Construire une ville favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transport collectif.
- Rendre les transports collectifs plus attractifs.
- Donner de nouveau à la marche de l'importance dans la chaîne des déplacements et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo.
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés.
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements.

Le PDUIF, est organisé en 10 thématiques en faveur d'une mobilité durable et collective. Dans ce sens, le projet de modification du PLU encourage l'utilisation des transports collectifs. Bailly est une commune très accessible notamment par la voie de tram 13 Express facilitant également au développement d'une multimodalité des moyens de transport. Le règlement ainsi que les OAP s'inscrivent dans une démarche de développement durable en visant une desserte performante reliée au réseau viaire existant et un développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture que ce soient les transports en commun, le vélo ou la marche. Pour ces raisons, la modification du PLU de Bailly est en conformité avec le Plan de Déplacements urbains de la région Ile-de-France.

1.5 SDAGE

Le SDAGE Seine Normandie 2022-2027, présente différentes orientations :

- Un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée.
- Réduire les pollutions diffuses.
- Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles.
- Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique.
- Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral (ne concerne pas le territoire de Bailly).

Le projet de modification du PLU prend en compte ces différentes orientations afin d'avoir un impact nul sur les rivières, zones humides... L'extension de la zone UC en lieu et place de la zone UX et l'OAP ajouté par la modification, n'ont aucun impact sur ces espaces. De plus, les chantiers seront conduits dans une logique de faible impact environnemental et limiteront l'impact de ceux-ci sur les nappes phréatiques. Le projet intégrera directement un dispositif d'économie d'eau que ce soit un dispositif de récupération de l'eau de pluie, du matériel hydro-économe ou une conception d'espaces publics permettant de limiter l'irrigation. L'ensemble des mesures prises chercheront une gestion des eaux pluviales

La modification du Plan Local d'Urbanisme de Bailly est en accord avec le SDAGE.

1.6 Plan Climat Air Energie Territorial

Le PCAET est un outil de planification stratégique et opérationnel. Il permet aux collectivités d'aborder les problématiques liées à l'air, à l'énergie, au climat sur le territoire. Un PCAET définit à l'échelle de l'intercommunalité, les objectifs d'atténuation du changement climatique, ainsi qu'un programme d'action à réaliser afin d'améliorer l'efficacité énergétique la production d'énergie renouvelable, la valorisation du potentiel de récupération d'énergie, la limitation des Gaz à Effet de Serre (GES) ainsi que le développement de la biodiversité...

Le PCAET s'impose aux documents de planification tel que le PLU(i) et à ses documents tenant lieu de PLU.

Le PCAET de Versailles Grand Parc, présente 5 objectif précis :

- Réduction des émissions de GES : 40% d'émissions en moins pour 2030 par rapport à 1990, neutralité carbone en 2050.
- Réduction des consommations d'énergie : diminution de la consommation finale de 20% d'ici 2030 par rapport à 2015 et la diminution finale d'énergie par 2 d'ici 2050.
- Augmentation de la part des ENR dans le mix énergétique : 32% d'ENR dans la consommation finale brute d'énergie en 2030.
- Amélioration ou maintien de la qualité de l'air du territoire.
- Adapter le territoire au changement climatique.

Le règlement de la zone UC du PLU de Bailly objet de la présente modification n°4 ainsi que l'OAP n°3 créée sur une partie de la zone intègrent les règles et orientations répondant à ces 5 objectifs.

2 ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA SANTÉ

L'ensemble des thèmes abordés dans cette partie ne porte que sur les points où la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme est concernée.

L'analyse détaillée de l'état initial de l'environnement et de la santé (Etude VNC) figure en annexe du présent rapport.

2.1 Etat actuel de la qualité de l'air

L'état actuel des connaissances disponibles auprès du réseau de mesures Airparif, au droit du périmètre de la nouvelle zone UC, indique, malgré la proximité de la RD 307, que l'air est de bonne qualité au regard de la réglementation. La construction de nouveaux logements aura probablement pour conséquence d'augmenter le trafic sur les voies routières autour du projet. Il semble donc nécessaire de réaliser une modélisation de la situation future afin d'évaluer l'impact d'une augmentation du trafic routier sur la qualité de l'air. (cf étude en annexe)

2.2 Trafic routier sur la RD 307

Le Trafic Moyen Journalier sur la RD 307 au niveau de la commune de Bailly est élevé ; on compte (source EPI Yvelines/Hauts-de-Seine) dans les deux sens est de 28 585 véhicules/jour dont 2,6% de poids lourds.

On ne sait pas encore précisément combien de logements seront construits dans la future zone UC. Le potentiel d'urbanisation a été estimé par EPFIF pour dimensionner le réseau d'adduction d'eau public. Le potentiel est de 634 habitants sur l'ensemble de la future zone UC (295 habitants dans le projet OAP n°3 plus 339 habitants sur les deux autres parcelles AE92 et AE87).

Dans le projet OAP n°3 une vingtaine de logements sont réservés aux personnes handicapées. Par ailleurs, les données de 2019 fournies par l'ORS Ile de France montre que dans la commune de Bailly 71 % des actifs utilisent leur voiture pour les trajets quotidiens. Cette proportion a du diminué avec la mise en service d'une halte du tram 13 à Bailly en 2022. Ces paramètres pris en compte, on obtient un parc maximum théorique d'environ 430 véhicules ($634 - 20 = 614 \times 70 \% = 430$) supplémentaires par rapport à la situation actuelle. Cette estimation est maximale car on ne compte aucun retraité, aucun chômeur ni malade dans les futurs résidents de la zone UC.

L'augmentation du trafic routier due au projet de future zone UC est donc au maximum de 1,4 % par rapport au trafic sur la RD 307 ($430 / 29\ 808 = 1,4 \%$).

2.3 Le bruit

Le projet est situé le long de la RD 307, c'est pourquoi la question des nuisances sonores pour les futurs habitants fait partie des préoccupations sanitaires ayant motivé l'avis de la MRAe.

En conclusion de l'étude jointe en annexe, la future zone UC semble bien protégée du bruit routier grâce à la présence de l'espace boisée protégé dans le PLU. En l'état actuel du projet de future zone UC, les données disponibles ne plaident pas en faveur de la réalisation d'une étude ad hoc.

En revanche, les projets de constructions devront intégrer une étude in situ pour vérifier l'efficacité de l'espace boisé protégé dès le permis de construire. Cette contrainte sera intégrée dans le PLU ainsi que des orientations sur l'implantation et peut-être aussi sur la hauteur des futurs bâtiments qui devrait être plus basse dans les zones potentiellement plus exposées.

2.4 Pollution du sol

Concernant la pollution éventuelle des sols, d'après les données présentées dans l'étude VNC, la future zone UC ne semble pas concernée. Il n'y a pas d'études spécifiques sur la présence ou non d'une pollution des sols dans la zone UC. Les bases de données nationales sur les anciens sites et sols pollués sont vierges sur ce site.

Le périmètre de l'OAP n°3, en l'état actuel des informations et données disponibles sur la zone du projet, est peu susceptible de contenir une pollution des sols. L'ancien bâtiment de la société Mercedes n'avait pas de vocation industrielle, il hébergeait une activité de bureau sans potentiel spécifique de pollution des sols.

Dans une phase ultérieure de définition du projet d'aménagement des analyses de sols pourront confirmer ou infirmer l'absence de pollution.

2.5 Risques naturels – mouvements de terrain

Concernant les risques de mouvement de terrain liés au retrait et au gonflement des argiles, il est connu que la commune est en grande partie impactée par le phénomène.

Aussi, chaque projet de construction fera l'objet d'une étude obligatoire afin d'identifier les dispositifs à mettre en œuvre (fondations spéciales).

2.6 Profil socio-sanitaire de la commune

La population de Bailly (3 700 habitants, -0,5 % par an depuis 2008) bénéficie d'un cadre de vie relativement verdoyant avec 77 % de la surface communale en forêt, espaces naturels et agricoles. Le niveau de vie médian des ménages dans la commune 37 180 euros/an est supérieur à la médiane nationale de 21 030 euros/an. Il n'y a aucun point noir environnemental identifié sur la commune, selon la définition du PNSE2.

Il y a peu d'établissements sensibles. On dénombre seulement 4 écoles élémentaires, 2 écoles maternelles et 3 collèges. La commune ne possède ni maternité ni hôpital ni maisons de retraites, mais suffisamment de professionnels libéraux (médecins, infirmiers, pharmaciens, kiné...). La mortalité par cancer y est significativement inférieure à la moyenne régionale de même que la mortalité cardiovasculaire. Le taux de mortalité infantile (9 pour 1000 naissances vivantes) y est plus élevé que dans l'EPCI/EPT Versailles Grand Parc (2,7/1000), dans le département (3,3/1000) et dans la région (3,9/1000).

En conclusion, selon les données de l'ORS présentées dans l'étude VNC en annexe, on peut considérer que la population de Bailly est en relativement bonne santé. Elle vit dans un espace peu urbanisé (23 % du territoire) sans problématique environnementale notoire. L'absence d'établissement de santé est compensée par une bonne densité d'établissement dans les communes alentours (notamment Versailles, Poissy / St Germain) et par une offre en professionnels de santé libéraux suffisante.

3 ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article R 122-20 du code de l'environnement précise que l'évaluation environnementale doit comprendre un descriptif «des effets notables probables de la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement, et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages. Les effets notables probables sur l'environnement sont regardés en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces effets.»

Pour la présente modification du PLU de Bailly sont exposées les incidences notables sur les thématiques soulevées dans l'avis conforme de la MRAe du 17 novembre 2022 : l'air, le bruit, la pollution éventuelle des sols, les risques de mouvements de terrain liés au retrait et au gonflement des argiles et le corridor boisé longeant la RD 307.

3.1 Pollution de l'air

L'état actuel des connaissances disponibles auprès d'Airparif indique, au droit du projet de future zone UC, que l'air est de bonne qualité au regard de la réglementation. La construction de nouveaux logements dans la zone UC aura pour conséquence d'augmenter le trafic sur la RD 307 et sur ses voies d'accès.

Les résultats de la modélisation (cf étude VNC) en concentrations journalières maximales, sur les axes routiers situés aux abords de la zone UC objet de la modification du PLU, montrent que les émissions dues au trafic sur les axes routiers autour de la zone UC ne sont pas susceptibles d'engendrer des risques aigus pour la santé des futurs habitants. Les marges d'exposition sont assez confortables notamment pour les particules.

En l'état actuel des connaissances et avec les données disponibles (cf étude détaillée en annexe), **on peut conclure qu'il n'y a pas de risque toxique ni de risque cancérigène inacceptable pour les futurs habitants de la zone UC liés à la pollution de l'air.**

La modification du PLU n'aura pas d'incidences notables prévisibles sur la pollution de l'air.

3.2 Trafic routier

En ce qui concerne le trafic routier, l'étude de VNC jointe en annexe, a mis en exergue une augmentation du trafic de l'ordre de 1,4% sur l'ensemble de la future zone UC.

La présence de la halte du Tram 13 Express située à proximité de la zone UC et des équipements du centre-ville favorisera également l'utilisation des modes doux.

3.3 Pollution sonore

Les documents disponibles, cartes réalisées par BruitParif et étude de réception acoustique du tramway T13, montrent que les futurs habitants de la zone UC ne seront pas exposés à un niveau sonore trop élevé grâce à la présence de la zone boisée située entre la RD307 et la future zone UC.

Néanmoins en l'absence d'une étude acoustique spécifique au droit de la zone projet, la possibilité d'incidences notables ne peut être définitivement écartée.

3.4 Pollution des sols

Concernant la pollution éventuelle des sols, d'après les données présentées dans l'étude VNC joint en annexe, la future zone UC ne semble pas concernée.

En effet, l'ancien bâtiment Mercedes, qui doit être démoli pour faire place à l'OAP du secteur Chaponval, avait vocation de bureaux pour les services financiers de Mercedes (Adresse : 9 rue de Chaponval Zac du Cornouiller 78870 Bailly. Précédent propriétaire : MERCEDES BENZ FINANCIAL SERVICES. Code Siren : 304974249). Ce type d'activité économique n'est pas susceptible d'engendrer une pollution des sols spécifiques.

Il existe aussi sur l'emprise de la future zone UC un magasin de vente et montage de pneu « MossEurope Limited » au 7 rue Chaponval. Bien que peu important le risque de pollution des sols n'est pas complètement impossible. En tout état de cause, lors d'un éventuel démantèlement de ce bâtiment commercial une étude de la pollution résiduelle des sols est de rigueur et, en cas de pollution, le terrain doit être dépollué par l'ancien propriétaire.

De plus, en l'état actuel du projet, aucune construction de maison individuelle avec jardin potager⁶ n'est prévue. Enfin, dans une phase ultérieure, chaque projet de construction dans cette zone fera l'objet d'une étude ad hoc dès le permis de construire.

3.5 Risques naturels – Mouvements de terrain

Concernant les risques de mouvement de terrain liés au retrait et au gonflement des argiles, il est connu que la commune est en grande partie impactée par le phénomène. Aussi, chaque projet de construction fera l'objet d'une étude obligatoire afin d'identifier les dispositifs à mettre en œuvre (fondations spéciales).

Une telle étude jointe en annexe du présent rapport a déjà été réalisée sur le site de l'OAP n°3 pour le compte l'EPFIF

3.6 Modification du corridor boisé

Concernant le corridor boisé longeant la RD 307, sa préservation étant assurée par son classement en espace paysager protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la modification n'aura aucune incidence notable prévisible sur celui-ci.

L'étude phytosanitaire jointe en annexe du présent rapport servira de support pour l'entretien et la valorisation du boisement.

⁶ Dans le guide méthodologique du CEREMA 2019 concernant les projets routiers, l'existence de jardins potagers à proximité du projet justifie la réalisation d'une étude de la pollution des sols par les émissions des véhicules routiers.

4 EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHOIX RETENU

4.1 Justification du projet et des choix dans les différentes pièces du PLU d'un point de vue environnemental

Il s'agit d'exposer les choix retenus pour les différentes pièces du PLU (zonage, règlement, OAP) uniquement d'un point de vue environnemental. Dans le rapport de présentation, pièce n°2.1, est présentée la justification des choix retenus d'un point de vue urbain.

L'explication des choix retenus doit se faire au regard des objectifs de protection de l'environnement et en tenant compte des différentes alternatives possibles. Cette partie du rapport permet à la commune de justifier en quoi les choix effectués constituent le meilleur compromis entre son projet et les objectifs de préservation de l'environnement.

Le rôle de ce chapitre est important pour assurer la cohérence et la continuité des pièces constitutives du PLU. L'objectif est d'expliquer comment les principes du projet (PADD) ont été déclinés en contraintes à l'usage du sol, exprimés dans les OAP et le règlement.

4.1.1 Rappel du contexte de modification du Plan Local d'Urbanisme :

La modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme, vise à encadrer l'aménagement d'un secteur en renouvellement urbain par la création d'une zone UC à vocation d'habitat, d'équipements et de services en lieu et place d'une zone d'activité UX. Une partie de cette nouvelle zone UC fait l'objet d'une OAP « secteur de Chaponval » sur le site anciennement occupé par les bureaux de l'ancien concessionnaire Mercedes. Cet espace urbanisé, aujourd'hui en friche, a vocation à se renouveler et se densifier conformément au SDRIF et conformément au PADD du PLU en vigueur.

La commune de Bailly a besoin de construire des logements, notamment sociaux pour respecter l'article 55 de la loi SRU, or le peu de foncier disponible sur son territoire complexifie la démarche. En effet, le territoire urbanisé de Bailly est contraint par la forêt de Marly et par le site classé de la Plaine de Versailles et n'a donc pas d'espace d'extension urbaine. Ce secteur classé par le SDRIF en « Quartier à densifier à proximité d'une gare », et « en espace urbaniser à renouveler » dans le PADD du PLU en vigueur offre donc l'opportunité de créer de nouveaux logements par densification du tissu urbain.



Carte PADD PLU 2012

La création de logements dans ce secteur qui jouxte un quartier d'habitat pavillonnaire sur Bailly et un nouveau quartier résidentiel sur Noisy-le-Roi est donc tout à fait justifiée. En effet la présence d'un équipement l'école Saint Bernard et d'une seule activité le garage MOS depuis le départ des bureaux du concessionnaire Mercedes permet d'envisager la création de logements à proximité de la nouvelle halte du Tram 13 Express.

Plan de situation du secteur modifié



4.1.2 Justification du zonage

La modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme porte principalement sur l'extension de la zone UC sur une ancienne zone UX en limite sud du tissu urbanisé de la commune. La zone UC a pour vocation principale l'habitat. Le départ de l'activité de bureau du concessionnaire Mercedes, l'ouverture récente de la Halte du Tram 13 Express ainsi que le besoin en logement et notamment en logement social très important sur Bailly pour répondre aux exigences de la loi, justifient ce changement de zonage. De plus le développement d'un nouveau quartier résidentiel sur la commune de Noisy-le-Roi en continuité de celui de Bailly, donne tout son sens à ce changement de zonage.

Sur une partie de ce nouveau secteur de la zone UC est défini un périmètre d'OAP « secteur de Chaponval » reporté sur le document graphique pour encadrer la mutation de l'ancien site Mercedes.

Enfin, les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme figurant sur le document graphique du PLU en vigueur en limite de la RD 307 sont maintenus.

4.1.3 Justification du règlement

En matière d'environnement, le règlement de la zone UC répond aux enjeux environnementaux actuels et de façon bien plus satisfaisante que le règlement de la zone UX dans lequel se trouve ce secteur de la ville dans le précédent PLU. En termes d'espaces verts ; les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement seront plantés sur 70% minimum de leur superficie soit un arbre pour 50m². Une distance minimale entre les arbres et les constructions est imposée : 7 mètres pour les arbres de haute tige et 3 mètres pour les autres plantations.

Sur la surface des terrains, au moins 40% seront traités en espaces verts de pleine terre faisant évoluer le PLU dans le sens d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et à un minimum de 30% pour les opérations d'habitat social. En effet, dans le PLU en vigueur, en zone UX, seuls 20% minimum de la surface du terrain devaient être traités en espaces verts de pleine terre.

En zone UC, la règle concernant l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière alors qu'en zone UX, zonage avant la modification, l'emprise au sol sur ce secteur est fixée à 80% maximum. Ainsi, la modification du PLU limite très fortement l'imperméabilisation des sols dans le secteur concerné.

Concernant les toitures, la modification préconise l'intégration de capteurs solaires ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale ce qui n'était pas le cas dans le PLU en vigueur.

La modification maintient les règles en faveur de la préservation de l'environnement suivantes : les places de stationnement en surface devront être composées avec un revêtement perméable. En termes de maintien d'une flore locale, les plantations existantes seront impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques. Les arbres remarquables seront conservés, entretenus et préservés de tout abattage. Le règlement interdit toute construction dans les espaces paysagers arborés.

Au niveau des performances énergétiques et environnementales des constructions, celle-ci devront dans la mesure du possible utiliser des matériaux renouvelables, récupérables et recyclables, intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie, prévoir une isolation thermique performante limitant les pertes d'énergies, utiliser des énergies renouvelables et recyclées et pour finir devront orienter les bâtiments afin de favoriser la récupération des apports solaires et limiter les dépenses énergétiques.

Les aménagements réalisés ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et les rejets en rivières feront objet d'une autorisation des services compétents. Sauf en cas d'impossibilité technique, les techniques favorisant une gestion des eaux de pluie à la parcelle seront systématiquement mises en place.

En termes de mobilité, dans la zone UX du PLU en vigueur, la réglementation oblige la création d'aires de stationnement des vélos pour les bureaux et les commerces. La réglementation est renforcée dans les zones urbaines pour tenir compte du PDUIF de 2014 et notamment dans la nouvelle zone UC ; les règles fixées sont renforcées pour les habitations de plus de trois logements, les activités de services d'une surface de plus de 150 m², et pour les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. La modification renforce les règles en faveur des déplacements alternatifs à la voiture particulière.

4.1.4 Justification de l'OAP n°3

L'OAP définit les dispositions en matière d'habitat, d'aménagement et de transports et déplacement, prenant en compte l'environnement. Les constructions seront implantées dans un écrin paysager et arboré, des espaces d'agrément seront créés au cœur de l'opération. Les espaces végétalisés existant sur les parcelles et tout particulièrement ceux protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme seront valorisés et préservés. Les places de stationnement seront majoritairement situées en sous-sol et celles extérieures seront largement végétalisées.

L'OAP, dans une logique de « low-tech », préconise que soit réalisé un travail sur la performance de l'enveloppe des constructions ainsi que sur les matériaux utilisés afin de privilégier les éco-matériaux.

En accord avec le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) de la région Ile-de-France et afin d'économiser les ressources et de limiter l'impact carbone, les projets mettront en place des mesures d'économie et envisageront l'éco-conception des bâtiments, la déconstruction et la dépose sélective des ressources réemployable. Le choix des matériaux sera réalisé afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur.

L'économie de la ressource en eau ainsi qu'une adaptation au changement climatique, les projets intégreront de manière systématique un dispositif d'économie d'eau.

Les formes urbaines limiteront la propagation du bruit du trafic routier de la D 307. La bande boisée sera préservée en bordure de cette route permettant d'atténuer les nuisances sonores. Les logements seront implantés et orientés de façon à limiter au maximum les nuisances.

Afin de garantir une qualité écologique du projet paysager, les spécimens arborés existant seront conservés et si abattements nécessaires, un arbre (label Végétales locales ou vraies messicoles) de même hauteur sera planté en compensation.

Les projets pourront diversifier les essences présentes si les espèces sont issues du label végétal locales ou vraies messicoles. Une gestion différenciée sera également mise en place. L'OAP mettra en œuvre une double strate végétale et prévoira une continuité des houppiers pour celle arborée. La qualité écologique du site sera également assurée par une prévision d'accueil de la végétation sur les structures bâties et par un espace de compostage en accord avec la réglementation actuelle. L'épaisseur du substrat, d'origine locale, des espaces végétalisés en toiture et sur dalle, sera adaptée aux essences plantées afin de permettre leurs développements optimaux.

Les projets devront également limiter leurs impacts en phase de chantier. Comprenant d'importantes démolitions de bâtiment et de parking, celles-ci seront conduites dans une logique de faible impact en matière de qualité environnementale et de confort d'usage. Des mesures seront mises en place afin de limiter les impacts du chantier sur la flore, la faune, les sols, les nappes, la qualité de l'air et sur les riverains.

4.2 Solution de substitutions raisonnables

En raison de la configuration géographique de la commune de Bailly il n'y a pas de solution de substitution raisonnable.

5 MESURE ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSATION

Préambule

Les mesures compensatoires mentionnées à l'article L.122-1 du code de l'environnement, ont comme objet l'apport d'une contrepartie aux incidences négatives notables, directes, indirectes du projet de modification du PLU citées précédemment.

« Elles sont mises en œuvre en priorité sur le site affecté ou à proximité de celui-ci afin de garantir sa fonctionnalité de manière pérenne. Elles doivent permettre de conserver globalement et, si possible, d'améliorer la qualité environnementale des milieux. » (Article R122-13 du code de l'environnement)

Dès lors qu'un projet implique un impact sur l'environnement et la santé publique, le maître d'ouvrage doit obligatoirement mettre en œuvre des mesures réductrices et compensatoires.

Une mesure d'évitement modifie un projet pour supprimer une ou plusieurs incidences négatives identifiées. Une mesure de réduction cherche à réduire la durée, l'intensité et l'étendue du ou des impacts sur l'environnement qui n'ont pas pu être évité. Pour finir, les mesures compensatoires visent une contrepartie des effets négatifs notables, directs, indirects qui n'ont pas pu être évité ni réduit. En priorité, celles-ci sont mises en œuvre sur les sites endommagés ou à proximité.

5.1 Pollution de l'air

L'étude d'évaluation prospective des risques sanitaires, réalisée par VNC, a montré que la proximité du projet avec la RD 307 n'engendre pas de risques sanitaires pour les futurs habitants de la zone résidentielle via la pollution de l'air. Le projet de modification du PLU n'ayant pas d'incidence négatives notables sur la pollution de l'air et sur la santé des futurs habitants il n'y a pas lieu de prévoir des mesures pour « éviter, réduire et compenser ».

5.2 Pollution des sols

Les documents et informations collectées ne montrent aucun potentiel d'une éventuelle pollution des sols sur la future zone UC. Aucune ICPE n'a été implantée sur cette zone.

L'ancien bâtiment Mercedes qui doit être démolé pour faire place à l'OAP du secteur Chaponval, avait vocation de bureaux pour les services financiers de Mercedes. Ce type d'activité économique n'est pas susceptible d'engendrer une pollution des sols spécifiques.

Il existe aussi sur l'emprise de la future zone UC un magasin de vente et montage de pneu « MossEurope Limited » au 7 rue Chaponval. Bien que peu important le risque de pollution des sols n'est pas complètement impossible.

En tout état de cause, lors d'un éventuel démantèlement de ce bâtiment commercial une étude de la pollution résiduelle des sols est de rigueur et, en cas de pollution, le terrain doit être dépollué par l'ancien propriétaire.

Cependant, comme le risque de pollution des sols n'est pas complètement écarté, notamment en l'absence d'une campagne de sondages spécifiques (impossible à réaliser en l'état puisque les bâtiments et parkings sont toujours en place), pour éviter toutes expositions des futures résidents, les mesures ERC préconisées sont d'inscrire dans le règlement PLU de cette future zone UC, l'obligation avant toutes nouvelles constructions de bâtiments résidentiels de réaliser une campagne de mesure de la pollution des sols. En cas de pollution avérée, il faudra soit excaver soit dépolluer les sols concernés.

5.3 Pollution sonore

Les documents disponibles, cartes réalisées par BruitParif et étude de réception acoustique du tramway T13, montrent que les futurs habitants de la zone UC ne seront pas exposés à un niveau sonore trop élevé grâce à la présence de la zone boisée située entre la RD307 et la future zone UC. Néanmoins en l'absence d'une étude acoustique spécifique au droit de la zone projet, la possibilité d'incidences notables ne peut être définitivement écartée.

Les mesures ERC sont à prévoir dans le règlement du PLU de la future zone UC : l'obligation avant toutes nouvelles constructions de bâtiments résidentiels de réaliser une étude acoustique. En cas d'incidence sonore trop élevée, des mesures de réduction du bruit ou d'isolation phonique des bâtiments devront être intégrées dans le projet de construction.

5.4 Risques naturels – Mouvements de terrain

Concernant les risques de mouvement de terrain liés au retrait et au gonflement des argiles, il est connu que la commune est en grande partie impactée par le phénomène.

Les mesures ERC sont à prévoir dans le règlement du PLU de la future zone UC : l'obligation avant toutes nouvelles constructions de bâtiments résidentiels de réaliser une étude de sol afin d'identifier les dispositifs à mettre en œuvre (fondations spéciales).

6 INDICATEUR ET MODALITÉ DE SUIVI

Thème	Mesures	Modalité de suivi	Indicateurs de suivi
Risques naturels	Une note justificative de prise en compte de l'aléa retrait ou gonflement des argiles sera rédigée par le porteur de projet lors du permis de construire.	Contrôle en phase de permis de construire	Note justificative de prise en compte de l'aléa présente dans le dossier de dépôt du permis de construire.
Risques liés à l'activité humaine	Si le projet est mené sur des parcelles concernées par des sites industriels et Activités de Service potentiellement polluantes, les porteurs de projets auront l'obligation de réaliser un diagnostic de l'état des sols, et de suivre les recommandations issues de ce diagnostic.	Contrôle en phase de permis de construire	Présence d'un diagnostic de l'état des sols présent dans le dossier de dépôt du permis de construire.
Si nuisances sonores avérées	Erection d'une barrière anti bruit ou isolation acoustique des façades des bâtiments exposées	Mesure des niveaux de bruits dans les habitations	Valeurs limites pour l'exposition au bruit en France
Eau	Les porteurs de projet devront garantir une absence d'impact sur la nappe ou sur la qualité des eaux notamment s'il y a la réalisation de stationnements sous-terrain : - Prises de toutes dispositions pour un déversement nuls de matières dangereuse en cas d'accident. Celle-ci seront évacuées conformément aux prescriptions de l'instruction du ministre du commerce en date du 6 juin 1953. - Evacuation des eaux résiduaires par l'intermédiaire d'une fosse munie d'un dispositif de séparation ou permettant le traitement des liquides inflammables susceptibles d'être répandus accidentellement. L'installation sera entretenue et débarrassé des boues et liquides inflammables aussi	Contrôle en phase de permis de construire et inspection occasionnelles des ouvrages hydrauliques.	

	souvent qu'il sera nécessaire. Les boues et liquides seront récupérés et remis à une entreprise spécialisée disposant des installations de traitement autorisées au titre de la loi du 19 juillet 1976. Les eaux résiduaires seront évacuées conformément aux prescriptions de l'instruction du 6 juin 1953 relative au rejet des eaux résiduaires. De plus, les eaux résiduaires devront présenter les concentrations : DCO inférieure à 120 milligrammes/litre (norme NF T 90.101) ; hydrocarbures inférieurs à 20 milligrammes/litre (norme NF T 90.203) sauf dans le cas où les rejets sont effectués dans un réseau d'assainissement muni d'une station d'épuration		
Biodiversité	Des mesures doivent être prises par les porteurs de projets en phase chantier pour éviter la période de printemps-début d'été pour les premiers travaux et pour ceux pouvant porter atteinte à la faune.	Contrôle en phase de permis de construire	
Si pollution du sol avérée	Dépollution du sol ou excavation des sols pollués	Campagne de mesure après dépollution	Valeur de constat d'impact (VCI) ou Evaluation détaillée des risques (EDR)

ANNEXES

Etudes spécifiques réalisées par Vincent Nedelec Conseils

1- Evaluation environnementale du projet de modification n°4 du P.L.U. à Bailly (78). **Etat initial de l'environnement et de la santé**. Rapport final, 25 avril 2023 ; 40 pages.

2- Evaluation environnementale du projet de modification n°4 du P.L.U. à Bailly (78). **Pollution atmosphérique générée par le trafic routier et évaluation des risques sanitaires pour la future zone UC**. Rapport final, mai 2023 ; 56 pages.

3- Rapport d'expertise réalisé par Silvavenir Foresterie Urbaine

Diagnostic phytosanitaire et sécuritaire

Étude et description de peuplement Zone boisée – AE 0082, 0087, 0092

BAILLY (78 870) Mars 2023

4- Etude réalisée par GEOLIA ingenerie des sols et fondations pour l'EPFIF pour le 9, rue de Chaponval BAILLY (78)
Construction de logements

ETUDE GEOTECHNIQUE – Mission géotechnique G1 – Principes généraux de construction

Département des Yvelines
Commune de **B**ailly

PLAN
LOCAL
D' **U**RBANISME



MODIFICATION N° 4

Pièce n° **2.3** : RAPPORT DE PRESENTATION
EE -RESUME NON TECHNIQUE

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
Modification n°3	01/07/2021

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU : 26 JUIN 2024

SOMMAIRE

1 ... La modification n°4 du PLU et son articulation avec les plans, schémas, programmes ou documents de planification	3
1.1 Contexte et objectif du projet de modification du PLU	3
1.2 Articulation avec les autres schémas, programme et document de planification	4
2 ... Etat initial de l'environnement et évolution du territoire en absence du projet urbain	6
3 ... Solutions de substitutions raisonnables	7
4 ... Exposition des motifs de la mise en œuvre du document au regard des objectifs de protection de l'environnement	7
5 ... Effet notables probable de la mise en œuvre du projet urbain	7
6 ... Mesures ERC prises pour éviter les incidences négatives sur l'environnement	8
7 ... Critères, indicateurs, modalités et échéances retenus.....	8
8 ... Méthodes de rédaction du rapport sur les incidences environnementales.....	9
8.1 Sources de données utilisées :	9
8.2 Méthode d'analyse	10

1 LA MODIFICATION N° 4 DU PLU ET SON ARTICULATION AVEC LES PLANS, SCHÉMAS, PROGRAMMES OU DOCUMENTS DE PLANIFICATION

1.1 Contexte et objectif du projet de modification du PLU

La modification n°4 du Plan Local d'urbanisme, a pour principal objectif de permettre la réalisation d'une opération de logements locatifs sociaux. La commune, assujettie à l'article 55 de la loi SRU, est confrontée à un manque de foncier disponible. Contrainte par la forêt de Marly et par le site classé de la Plaine de Versailles, la commune a saisi l'opportunité de faire réaliser une opération de logements dans le secteur de Chaponval, anciennement occupé par des bureaux du concessionnaire Mercedes. Ce secteur, à l'exception d'un garage, n'ayant plus de vocation économique, et étant situé dans un environnement résidentiel sur Bailly et sur Noisy-le-Roi, la commune souhaite transformer cette zone d'activité UX par une zone résidentielle UC très bien desservie par l'ouverture récente de la halte du Tram 13 Express située à proximité.



Source geoportail

1.2 Articulation avec les autres schémas, programme et document de planification

SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE (SDRIF) :

Approuvé par Décret en Conseil d'Etat le 27 décembre 2013, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace à l'échelle de l'Île-de-France. Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le SDRIF « ... détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques. (...) »

Les orientations réglementaires du SDRIF traduisent la mise en œuvre de son projet spatial autour de trois piliers indépendants : « *relier et structurer* », « *polariser et équilibrer* », « *préserver et valoriser* ». Le champ d'application géographique de ces orientations réglementaires figure dans la Carte de Destination Générale des Différentes Parties du Territoire (CDGT) sous forme d'aplats de couleurs et de symboles (cf. carte). Le PLU doit entretenir un **rapport de compatibilité avec le SDRIF et ses orientations**.

- Polariser et équilibrer :

L'espace du projet de modification du PLU de Bailly est compris dans l'« espaces urbanisés à optimiser ». Compte tenu de la présence de ce dernier sur la commune, l'ensemble du territoire communal est soumis à une augmentation minimale de 15% de la densité humaine¹ et de la densité moyenne des espaces d'habitat² à l'horizon 2030 par rapport à 2013. Un périmètre « Quartier à densifier à proximité d'une gare » y est également présent. De plus, d'après le SDRIF, Bailly est identifiée comme étant un « Pôle de centralité à conforter », de ce fait Bailly doit développer l'accueil de logements, valoriser le potentiel de mutation et de densification, favoriser le développement d'emploi, implanter des équipements et des services, et pour finir conforter les transports collectifs.

- Préserver et valoriser :

La Carte de Destination Générale des différentes parties du Territoire (CGDT) fait figurer « les espaces boisés et les espaces naturels » qui couvrent la partie nord du territoire communal. Ces espaces sont « *des espaces essentiels pour la biodiversité, des lieux de ressourcement pour les Franciliens, et de rafraîchissement de la métropole* »³ et doivent à ce titre être préservés. A préserver également « les espaces agricoles » présents sur le territoire de Bailly, car ils constituent « *des supports de production alimentaires et non alimentaires ainsi que des espaces de nature, de ressourcement, de calme, d'intérêt paysager* ». Le projet de modification du PLU se situant sur des espaces déjà urbanisés dans le PLU en vigueur, ne porte pas atteinte aux espaces naturels d'intérêts. De ce fait, celui-ci respecte les principes de préservation prescrit par le SDRIF.

- Relier et structurer

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. Elle profite également 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

¹ « La densité humaine est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation »

² « La densité moyenne des espaces d'habitat est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat occupées par l'habitat individuel ou collectif, y compris dans les espaces privatifs et communs »

³ Cf. Volet 3 « Orientations réglementaires » du SDRIF – page 40

Noisy-le-Roi vers Saint-Germain-en-Laye. La commune est également desservie par le TRAM 13 Express reliant Poissy et Saint-Cyr l'école.

Au vu des caractéristiques de la zone UC étendue et du projet d'OAP sur le secteur Chaponval, la modification n°4 du PLU est en compatibilité avec le SDRIF.

SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

Document co-élaboré par l'Etat et la Région, le SRCE est un document cadre présentant les stratégies et projets de l'Etat et des collectivités territoriales. Il a pour but de conforter la progressive intégration de la biodiversité dans les politiques publiques ainsi que de préserver les continuités écologiques sur le territoire. Dans ce sens, la forte présence végétale en bordure de la RD 307 dans la nouvelle zone UC et tout particulièrement dans l'OAP du secteur de Chaponval, sera conservée. Les abattements ne seront effectués que s'ils sont jugés nécessaires. Une mesure de compensation sera effectuée à chaque arbre abattu. Les arbres plantés seront choisis parmi les labels « Végétales locales » ou vraies messicoles. De plus, la végétation présente sur le bord sud du périmètre de la nouvelle zone UC est classé « Espace paysager protégé », les aménagements ne porteront donc pas atteinte à cette zone de végétation.

Pour l'ensemble de ces raisons, le projet de modification du PLU de Bailly et l'élaboration de l'OAP secteur de Chaponval, sont compatibles avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, AIR ET DE L'ENERGIE (SRCAE)

Approuvé par le Conseil Régional d'Île-de-France le 23 novembre 2012 puis arrêté le 14 décembre 2012 par le préfet de région, le SRCAE définit trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- La maîtrise des consommations par la sobriété et par l'efficacité énergétique afin de permettre la réduction significative des consommations d'énergie (chaleur, carburants et électricité).
- Une forte réduction des émissions de polluants atmosphériques locaux.
- Le développement important et très rapide des énergies renouvelables et de récupération en particulier dans les réseaux de chaleur.
- L'adaptation du territoire aux conséquences du changement climatique.

De manière générale, la modification du PLU s'inscrit dans une dynamique de développement durable en incitant au renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments, au développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier. Que ce soit pour les logements où la mobilité, leurs aménagements et leurs fonctionnements visent un impact minimal sur l'environnement.

LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (PDUIF)

L'article L.1214-10 du code des transports précise qu'en Ile-de-France « **les plans locaux d'urbanismes sont compatibles avec le plan de déplacements urbains** » approuvé par le Conseil régional d'Ile-de-France le 19 juin 2014.

Le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF) a pour objectif de définir les principes d'organisation des déplacements de personnes, des transports des marchandises, de la circulation et du stationnement. Il a pour ambition d'assurer un équilibre durable entre les besoins de déplacements des franciliens et la protection de leur environnement et de leur santé. Dans ce sens, le projet de modification du PLU encourage l'utilisation des transports collectifs. Bailly est une commune très accessible notamment par la voie de tram 13 Express facilitant également au développement d'une multimodalité des moyens de transport. Les orientations de l'OAP n°3 visent une desserte performante reliée au réseau viaire existant et un développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture.

SDAGE

Le SDAGE Seine Normandie 2022-2027, présente différentes orientations pour un territoire vivant et résilient, une réduction des pollutions diffuses et un territoire sain et préparé au changement climatique.

Le projet de modification du PLU prend en compte ces différentes orientations afin d'avoir un impact nul sur les rivières et les zones humides. La future zone UC n'a aucun impact sur ces espaces : les chantiers auront un impact environnemental faible et les projets intégreront un dispositif d'économie d'eau. Un ensemble de mesures seront prises pour une gestion des eaux pluviales optimale.

PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL

Le PCAET est un outil de planification stratégique et opérationnel. Il permet aux collectivités d'aborder les problématiques liées à l'air, à l'énergie, au climat sur le territoire. Un PCAET définit à l'échelle de l'intercommunalité, les objectifs d'atténuation du changement climatique, ainsi qu'un programme d'action à réaliser afin d'améliorer l'efficacité énergétique la production d'énergie renouvelable, la valorisation du potentiel de récupération d'énergie, la limitation des Gaz à Effet de Serre (GES) ainsi que le développement de la biodiversité...

Le PCAET de Versailles Grand Parc, présente 5 objectif précis : une réduction des émissions de GES, une réduction de la consommation énergétique, une augmentation de l'utilisation des ENR, une amélioration de la qualité de l'air du territoire et pour finir une adaptation du territoire au changement climatique.

Cet outil de planification s'impose aux documents de planification. De ce fait, la modification du PLU est en adéquation avec celui-ci.

2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET ÉVOLUTION DU TERRITOIRE EN ABSENCE DU PROJET URBAIN

La présente étude d'évaluation environnementale répond à la demande de la MRAe, dans son avis conforme du 17 novembre 2022 n°MRAe AKIF-2022-002 : « évaluer les risques sanitaires encourus par les futures habitants et usagers du nouveau secteur UC (en particulier les populations sensibles), compte-tenu des pollutions générées par le trafic routier de la RD 307 (air, bruit), qu'il importe d'évaluer sur la base de données récentes ».

Aucune étude sur une éventuelle pollution des sols au droit des anciens bureaux du concessionnaire Mercedes, n'est actuellement disponible. La base de données Basol, qui inventorie les sites et sols pollués en France, a été consultée : il n'y a pas d'historique d'activité polluante sur la zone du projet. De même il n'y a aucune Installation Classée pour la Protection de l'Environnement à proximité du projet. En l'état il n'y a pas d'éléments tangibles permettant de suspecter une pollution des sols dans la zone projet.

La pollution de l'air, telle que modélisée par Airparif au droit du projet, est faible avec des moyennes annuelles situées deux à cinq fois en dessous des valeurs limites (exemple : VL des PM10 = 40 µg/m, moyenne annuelle au niveau du projet = 18 µg/m). La construction de nouveaux logements aura probablement pour conséquence d'augmenter le trafic sur la RD 307 et sur ses voies d'accès. C'est pourquoi une évaluation prospective des risques a été réalisée (cf annexe). Cette étude a modélisé les émissions du trafic routier sur la RD 307 et sur l'ensemble des rues adjacentes au périmètre de la future zone UC. Ensuite, un modèle de dispersion atmosphérique, alimenté par les données horaires de météo France sur les 365 jours l'année 2022 a permis de calculer l'exposition des futurs habitants de la zone résidentielle. L'évaluation des risques conclue qu'il n'y a pas d'excès anormal de risques lié à la pollution de l'air dans la future zone UC.

3 SOLUTIONS DE SUBSTITUTIONS RAISONNABLES

En raison de la configuration géographique de la commune de Bailly il n'y a pas de solution de substitution raisonnable.

4 EXPOSITION DES MOTIFS DE LA MISE EN ŒUVRE DU DOCUMENT AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Au regard des objectifs de protection de l'environnement, la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme s'y inscrit pleinement. L'objet principal de cette modification est l'élaboration d'une OAP sur une zone UX devenue zone UC. Donc, aucune surface ni agricole, naturelle et forestière n'a donc changé de destination. Il y a ici une opération de renouvellement urbain visant à la création de logements sociaux dans une zone laissée vacante suite au départ des bureaux du concessionnaire Mercedes. Une zone qui a vocation à se densifier dans le PADD et le PLU.

L'OAP a été mise en œuvre de manière à avoir un minimum d'externalité sur l'environnement, et ce, dès la phase chantier : économie d'énergie, limitation d'émission de carbone en accord avec le PRPGD. Les constructions seront conçues de façon bioclimatique dans une logique de « low-tech ». Les éléments paysagers existants sont conservés et protégés « Espace Paysager Protégé ». Additionné à cela de nouveaux espaces d'agrément seront créés. Les espaces de parkings seront majoritairement implantés en sous-sol pour limiter l'imperméabilisation du site. Une gestion des eaux optimale y sera effectuée permettant le plus possible l'infiltration dans le sol : gestion des eaux à la parcelle, épaisseur de terre végétale suffisante adéquate en fonction de la nature du sol... En termes de mobilité, le site est aisément accessible à pied ou à vélo compte tenu de sa proximité avec la halte du Tram 13 Express et avec le centre-ville de Bailly, ses équipements et commerces.

5 EFFET NOTABLES PROBABLE DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET URBAIN

Le projet de modification du PLU à Bailly est situé au bord de la RD 307 ; c'est actuellement une zone d'activité occupée par un garage, un équipement scolaire privé, la Française des jeux et le site en friche d'anciens bureaux du concessionnaire Mercedes. A terme cette zone sera classée zone résidentielle UC encadrée sur une partie par une OAP. Sur la RD 307, le trafic routier est de 28 500 véhicules/j. Le projet prévu dans le périmètre de l'OAP avec 195 logements sociaux générera un trafic supplémentaire d'environ 220 véhicules/jours. Il aura donc un impact marginal sur le trafic routier de la RD 307 (moins de 1 % d'augmentation).

Le bruit routier semble plus problématique car, selon les cartes de Bruitparif les valeurs limites jour (68 dBA) et nuit (62 dBA) seraient toutes les deux dépassées juste au bord de la RD 307 et possiblement jusqu'aux futures façades Sud des bâtiments d'habitation collective (état avant le projet). Toutefois, ces cartes ne tiennent pas compte de l'espace boisé existant entre la RD 307 et la zone d'implantation du projet. On trouve dans l'étude de qualification acoustique du tramway T13, une carte incluant le bruit généré par la RD 307 où l'effet protecteur de l'espace boisé est pris en compte ce qui conduit à un niveau de bruit au droit du projet de 40 à 50 dBA. En tout état de cause, ce point devra être approfondi, dans une phase ultérieure du projet avec une modélisation permettant de valider l'effet protecteur de l'espace boisé. Par ailleurs, la zone du projet n'est pas concernée par le bruit ferroviaire ni par le bruit aérien. L'effet notable probable est de caractère négatif direct permanent à long terme.

Au total, la zone concernée par la modification n° 4 du PLU de Bailly, bien que située à proximité d'un axe routier relativement fréquenté, dispose, selon les données disponibles d'un environnement non dégradé du point de vue de la pollution atmosphérique. Une modélisation fine de la pollution due au trafic routier a permis de confirmer l'absence de risque inacceptable pour la santé des futurs habitants. Les nuisances sonores pourraient être problématiques s'il n'y avait pas l'espace boisé entre la RD 307 et la zone projet. Dans une phase ultérieure du projet, une étude acoustique détaillée permettra de valider l'effet protecteur de l'espace boisé ou, si ce n'était pas le cas de proposer des solutions constructives permettant de réduire l'exposition au bruit des habitants. Enfin, il y a peu d'établissements sensibles sur la commune de Bailly et la santé des habitants y est significativement meilleure qu'en moyenne dans l'Ile-de-France.

6 MESURES ERC PRISES POUR ÉVITER LES INCIDENCES NÉGATIVES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les mesures compensatoires, mentionnées à l'article L.122-1 du code de l'environnement, ont pour objet la contrepartie d'incidences négatives notables causées par la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme. De ce fait, le maître d'ouvrage doit obligatoirement mettre en œuvre des mesures réductrices et compensatoires si une atteinte à l'environnement est causée.

Au niveau de la pollution de l'air, démontré par l'étude d'évaluation prospective des risques sanitaires réalisée par VNC, la proximité de la RD 307 n'engendre pas de problème sanitaire pour les futurs habitants. Il n'y a donc pas de mesures pour « éviter, réduire et compenser ».

Les documents et informations collectées n'ont montré aucun potentiel d'une pollution des sols et aucune ICPE n'a été implantée sur la zone de projet. L'ancien bâtiment Mercedes ou le magasin de vente et montage de pneu ne présente pas de réel risque de pollutions des sols.

Les cartes BruitParis et études de réception acoustique du tramway T13, n'ont montré aucune répercussion sur les futurs habitants.

Pour finir, il est connu que la commune est en grande partie impactée par le phénomène de retrait et gonflement des argiles, des mesures ERC sont à prévoir dans le règlement du PLU notamment la réalisation d'une étude de sol avant chaque projet afin d'identifier les dispositifs à mettre en œuvre.

7 CRITÈRES, INDICATEURS, MODALITÉS ET ÉCHÉANCES RETENUS

Trois catégories d'indicateurs permettent la prise en compte et la mesure des atteintes à l'environnement :

- Les pressions engendrées par les activités humaines : évolution de la surface des zones naturelles face aux pressions ;
- L'état dans lequel se trouve l'environnement : d'espèces patrimoniales, rares ou menacées présente » sur le périmètre du projet ;
- Les mesures mises en place par la collectivité pour compenser les incidences consécutives aux pressions

Par rapport à la mise en œuvre de la modification du PLU, il conviendra dans un premier temps la mise en place d'un dispositif de suivi menés par les services municipaux ou par un prestataire extérieur. Il conviendra la mise en place d'un suivi adapté aux différentes thématiques abordé lors de l'évaluation environnementale. Le choix d'indicateurs faciles à prendre en compte facilitera la démarche.

8 MÉTHODES DE RÉDACTION DU RAPPORT SUR LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Préambule

Conformément à l'article R122-20 du Code de l'Environnement, le rapport non-technique comprend une partie portant sur la méthodologie d'élaboration du rapport de l'évaluation environnementale. Ce point comporte le déroulé de la démarche conduisant à la rédaction de ce rapport ainsi que ces sources et difficultés rencontrées.

- Phase 1 : Echanges préalables avec l'autorité environnementale
- Phase 2 : Etat initial de l'environnement et prises en comptes des enjeux dans les documents d'urbanisme relatif à la modification n°4 du PLU.
- Phase 3 : Etudes des incidences notables et proposition de mesures ERC
- Phase 4 : Elaboration du dispositif de suivi et d'indicateurs
- Phase 5 : Réalisation du rapport environnemental

8.1 Sources de données utilisées :

Thématique	Sources
Etat actuel de la qualité de l'air	• Site d'Airparif, https://airparif.asso.fr/, https://airparif.asso.fr/la-modelisation, consulté le 7 mars 2023
Trafic routier autour du projet	• EPI Yvelines/Haut-de-Seine
Le bruit	• Légifrance, « https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000454567 », « https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000789324 » • Association Bruitparif, « https://www.bruitparif.fr/ »
Pollution du sol	Pas d'étude spécifiques sur la présence ou non d'une pollution des sols dans la zone du projet.
Profil socio-sanitaire de la commune	• ORS IdF, « https://www.ors-idf.org/profils-socio-sanitaires-des-communes/ » • INSEE, « https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-78043 » • Base de données Corine Land Rover, « https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/corine-land-cover-0 » • Bailly Observatoire régional de santé

8.2 Méthode d'analyse

PRINCIPE GENERAL

L'évaluation environnementale a été menée en parallèle de la reprise du dossier de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Bailly suite à l'avis conforme de la MRAe. Elle accompagne la construction du document et permet un ajustement de celui-ci tout au long du processus de reprise jusqu'à son approbation. C'est donc une démarche progressive et itérative visant une réflexion et une prévention en amont des projets d'aménagement de la zone UC étendue et tout particulièrement de l'OAP n°3 du secteur Chaponval afin de réduire, éviter et éventuellement compenser les possibles incidences environnementales. C'est une démarche d'aide à la décision qui prépare et accompagne l'élaboration du projet urbain.

Pour la finalisation du dossier de la modification du PLU et de ces différentes pièces (règlement, zonage et OAP), une analyse des enjeux du territoire a été réalisée afin de mettre en avant les points de vigilance à intégrer aux futures opérations d'aménagement.

Le but général est de s'assurer que le PLU, ses pièces ainsi que la modification apportée répondent correctement aux enjeux environnementaux et à ceux relevés lors de la phase initiale.

LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU

Les incidences de la modification du PLU et notamment de l'impact d'une OAP sur son environnement, ont été analysées en reprenant les thématiques identifiées comme problématiques (pollution sonore et pollution de l'air). Ces thématiques sont, dans un premier temps, abordées dans l'état initial de l'environnement puis un détail des incidences est rédigé par la suite. Cette analyse, globale puis centrée, permet une identification précise des éléments négatifs mais aussi positifs pour l'environnement. Chaque incidence est précisément quantifiée : nature des polluants, nom, dosage existant, créée et comparaison avec les normes applicables.

ANNEXES

Etudes spécifiques réalisées par Vincent Nedelec Conseils

1- Evaluation environnementale du projet de modification n°4 du P.L.U. à Bailly (78). **Etat initial de l'environnement et de la santé**. Rapport final, 25 avril 2023 ; 40 pages.

2- Evaluation environnementale du projet de modification n°4 du P.L.U. à Bailly (78). **Pollution atmosphérique générée par le trafic routier et évaluation des risques sanitaires pour la future zone UC**. Rapport final, mai 2023 ; 56 pages.

3- Rapport d'expertise réalisé par Silvavenir Foresterie Urbaine

Diagnostic phytosanitaire et sécuritaire

Étude et description de peuplement Zone boisée – AE 0082, 0087, 0092

BAILLY (78 870) Mars 2023

4- Etude réalisée par GEOLIA ingenierie des sols et fondations pour l'EPFIF pour le 9, rue de Chaponval BAILLY (78)
Construction de logements

ETUDE GEOTECHNIQUE – Mission géotechnique G1 – Principes généraux de construction

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 5 : 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.

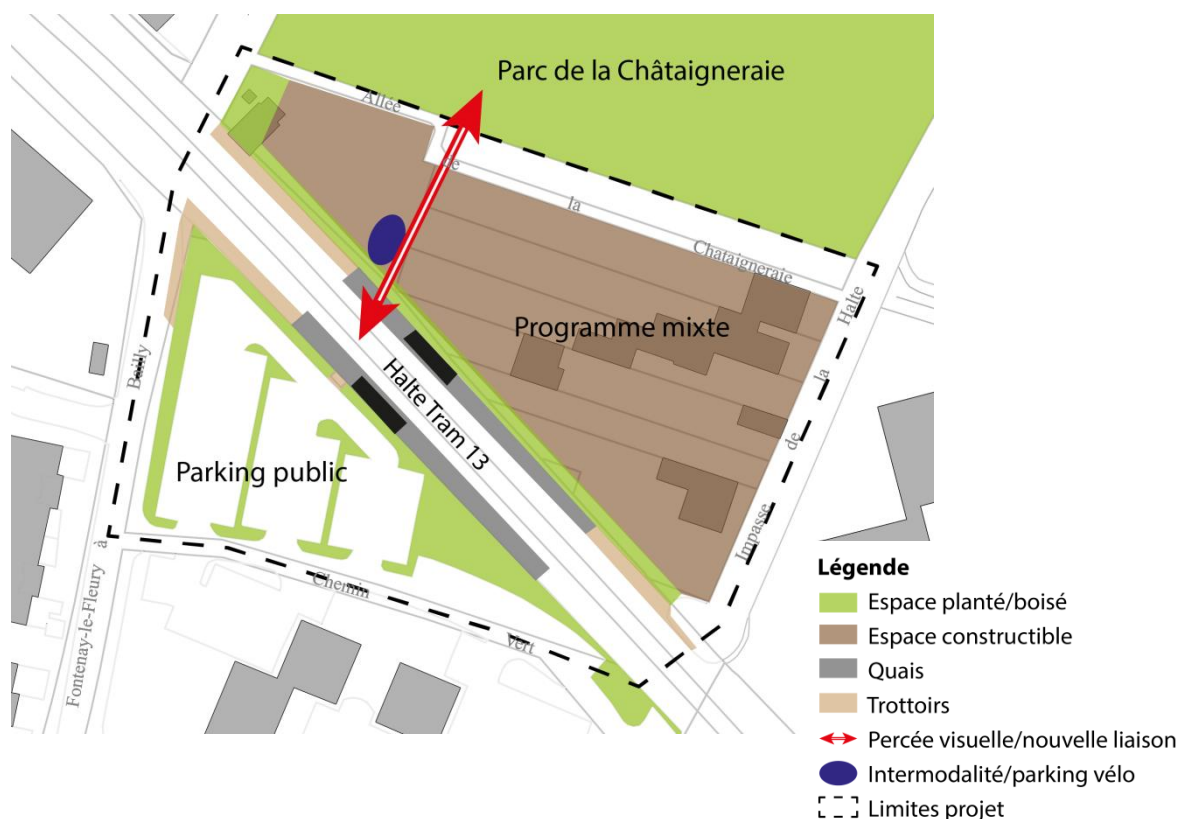
Les études de réceptivité menées sur ce site ont permis d'évaluer à une centaine de logements le programme qui pourrait être réalisé, dont 30% de logements locatifs sociaux.

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.

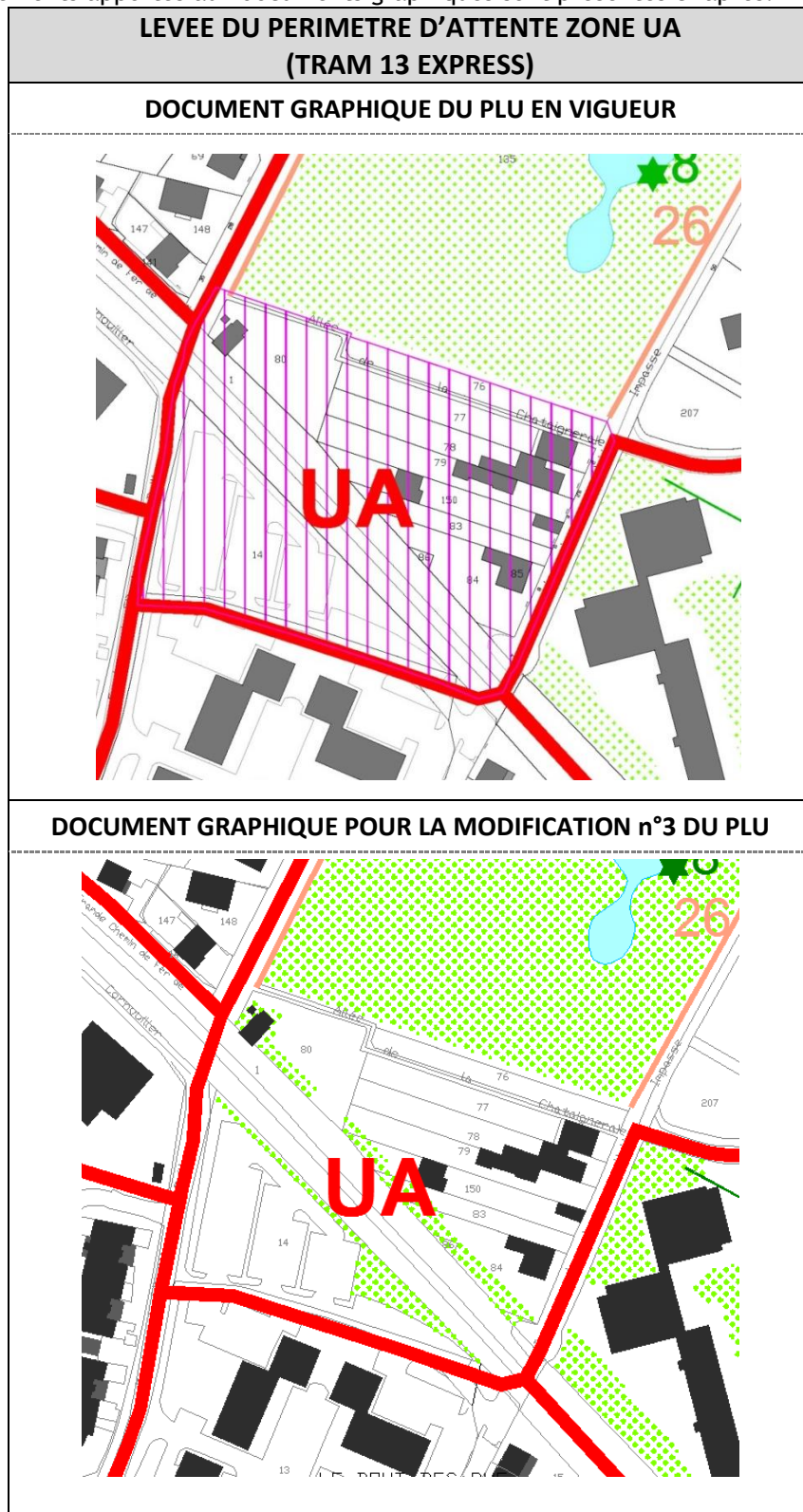
Compte tenu de ces éléments, le périmètre d'attente peut donc être levé dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU afin de permettre la réalisation de ce projet.

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 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.

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 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.

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 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 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
			Approchée en m ²
1	Aire de stationnement	Commune	3 300

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.

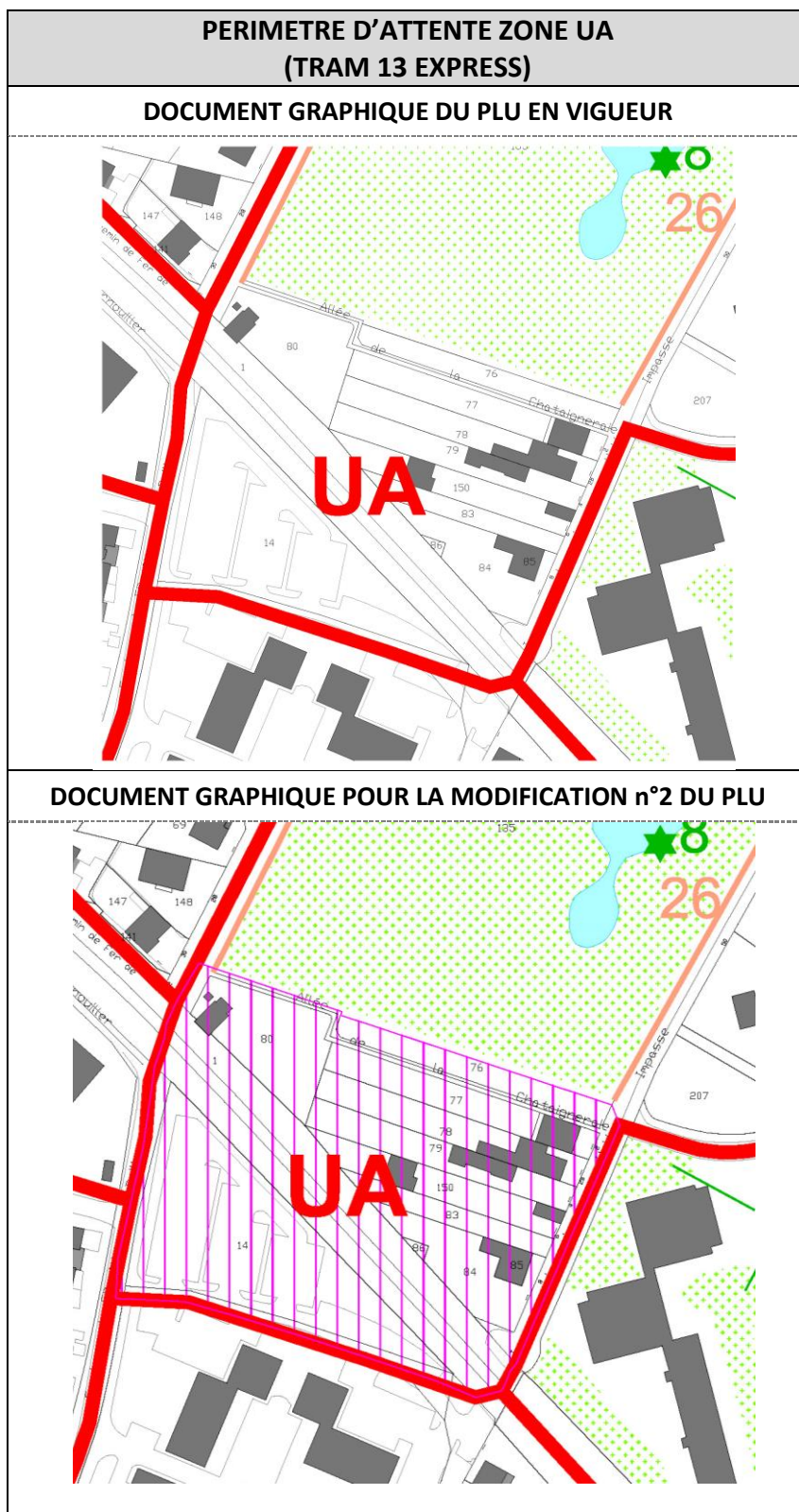
Ainsi, les tram-trains de la Tangentielle Ouest circuleront sur **une infrastructure de 18,8 km en un peu moins de 30 minutes** soit avec une vitesse commerciale de 39 km/h. **La TGO desservira 11 stations** dont 3 sont en correspondance directe avec des modes lourds (lignes RER à Saint-Germain-en-Laye et Saint-Cyr-l'Ecole et Transilien à Saint-Nom-la-Bretèche et Saint-Cyr-l'Ecole).

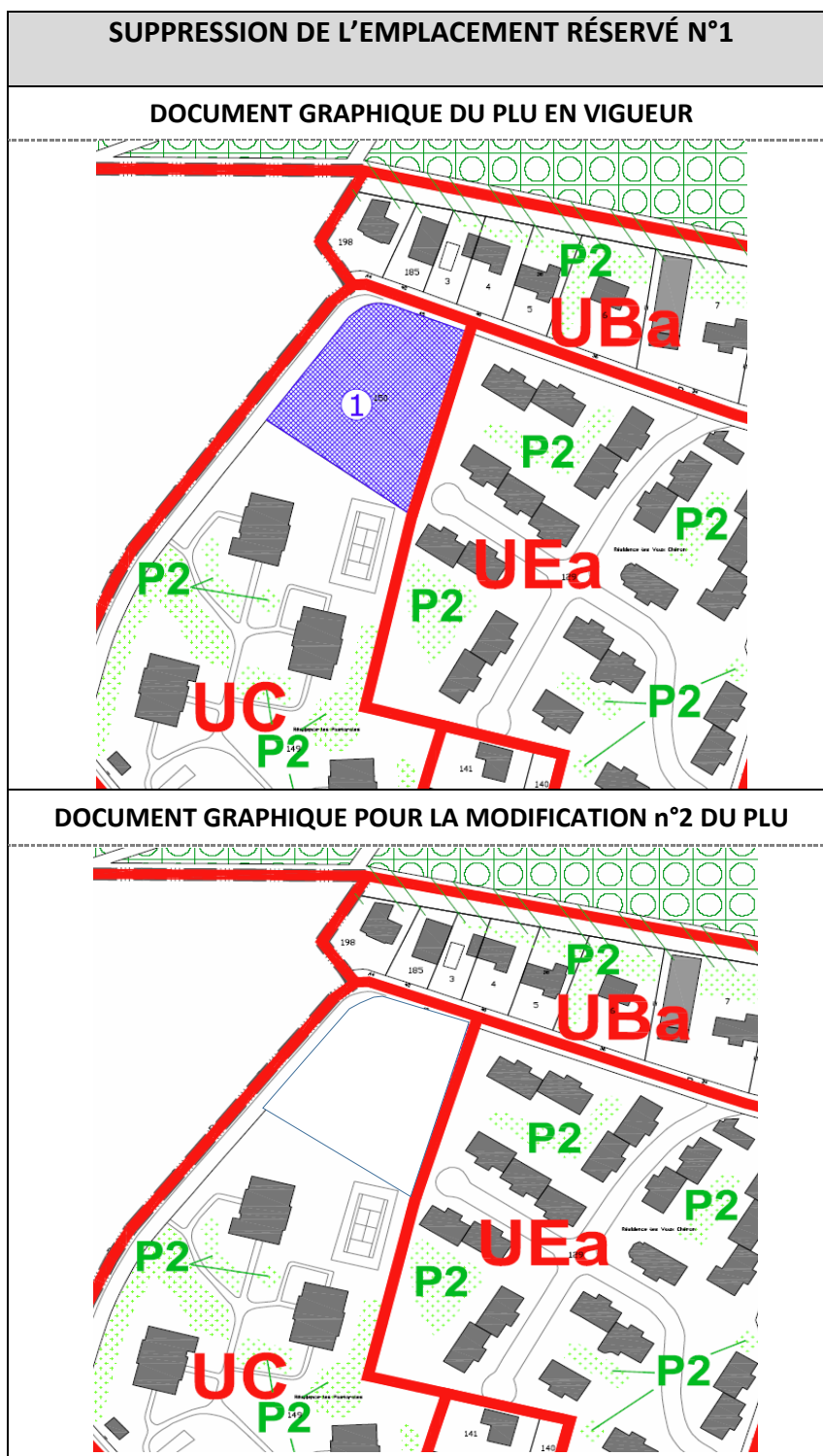
Des mesures conservatoires sont prises pour créer **une douzième station** au droit de l'Allée Royale de Villepreux.

.... » (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.

PLAN LOCAL D'URBANISME



REVISION « ALLEGEE » N° 1

Pièce n° 2 :

RAPPORT DE PRESENTATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU :

SOMMAIRE

1.	OBJET DE LA RÉVISION « ALLÉGÉE »	5
2.	PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS.....	7
1.	Pièce n°5 : Les documents graphiques du règlement.....	8
2.	Pièce °6 : Le règlement.....	25
3.	EVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT	71
4.	ANNEXES	73
1.	Etudes phytosanitaires (cèdre et tulipier)	73
2.	Etude agropédologique sur le site des Moulineaux.....	73

1. OBJET DE LA RÉVISION « ALLÉGÉE »

Le PLU de Bailly a été approuvé le 17 décembre 2012 et a fait l'objet d'une modification approuvée le 17 juin 2014.

De nouvelles modifications sont apparues nécessaires, dont la teneur entre dans le champ de la procédure de révision dite « allégée », conduisant le conseil municipal à lancer cette procédure par délibération le 25 novembre 2013.

En effet :

L'article L.123-13 du code de l'urbanisme, « Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4. »

Après examen des modifications à apporter au dossier de PLU, la délibération stipule :

« 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, 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.
- 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. »

Au cours de la procédure, pour permettre la réalisation du projet TGO plus rapidement, le PLU a été modifié par voie de Déclaration d'Utilité Publique par arrêté préfectoral du 3 février 2014. De plus, au cours des études, il s'est avéré inutile d'apporter des modifications au PLU approuvé le 17 décembre 2012 et modifié le 17 juin 2014, pour l'implantation de la plateforme de compostage.

Ces deux points, ne font donc pas partie de la présente révision « allégée ».

Par ailleurs, depuis le lancement de la procédure de révision « allégée », la révision du schéma directeur régional a été approuvée, tout comme celle du plan de déplacement urbain de la région Ile de France et celle du SAGE de la Mauldre ; le schéma régional des continuités écologiques a également été approuvé, et le code de l'urbanisme a été modifié, par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 27 mars 2014, notamment. Aussi, des modifications complémentaires ont été intégrées au dossier, notamment dans les dispositions générales et certains articles du règlement du PLU. Des adaptations et précisions ont été également réalisées dans le lexique pour une meilleure compréhension des définitions.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Les pièces du dossier de PLU modifiées par la présente révision « allégée » n°1 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.

1. Pièce n°5 : Les documents graphiques du règlement

Le « Fort du Trou d'Enfer » construit en 1878, actuellement propriété de l'Etat et géré par l'ONF, est miraculeusement resté dans son état d'origine. Le PLU précédent de 2012, classait ce 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. Ce classement ne permettait 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.

1- Modification des Espaces Boisés Classés

État actuel

Une trame de protection en Espaces Boisés Classés (EBC- article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) couvre l'ensemble du site du « Fort du Trou d'Enfer », y compris les bâtiments existants du fort semi-enterré qui n'ont pas été reportés sur le fond cadastral. Cette protection ne permet aucun aménagement ni entretien du bâtiment.

La photo aérienne prise dans les années 30 permet de visualiser que le site n'était aucunement arboré.

La forêt a peu à peu progressé sur le fort pour le couvrir quasiment dans sa globalité en 1999.



Photo 1933



photo 1999

Une aile du bâtiment est actuellement occupée par la Fédération Interdépartementale des Chasseurs d'Ile-de-France.

Une association nommée « Les Amis du Fort du Trou d'Enfer » vient d'être créée pour réfléchir aux usages possibles de ce fort à l'avenir (conduire des actions de restauration, faire connaître ce patrimoine, organiser des visites...).

La végétation, notamment les arbres et leurs racines, qui ont poussé sur le fort sont en train de détériorer ce patrimoine historique :



Modifications apportées

La trame des Espaces Boisés Classés est supprimée sur l'ensemble du périmètre de la parcelle A 427 sur laquelle est implanté le fort et ses galeries enterrées, ce qui représente 2,73 hectares d'EBC supprimés. Le PLU de 2012 comprenant 182 hectares d'EBC, la réduction sur le site du Fort du Trou d'Enfer représente 1,5% de la surface totale des EBC.

Par ailleurs, le site se trouvant inscrit dans le périmètre d'un massif boisé de plus de 100 hectares, la présente révision « allégée » du PLU protège la lisière sur une bande de 50 mètres.

2- Création d'un secteur Nt sur le Fort du Trou de l'Enfer**État actuel**

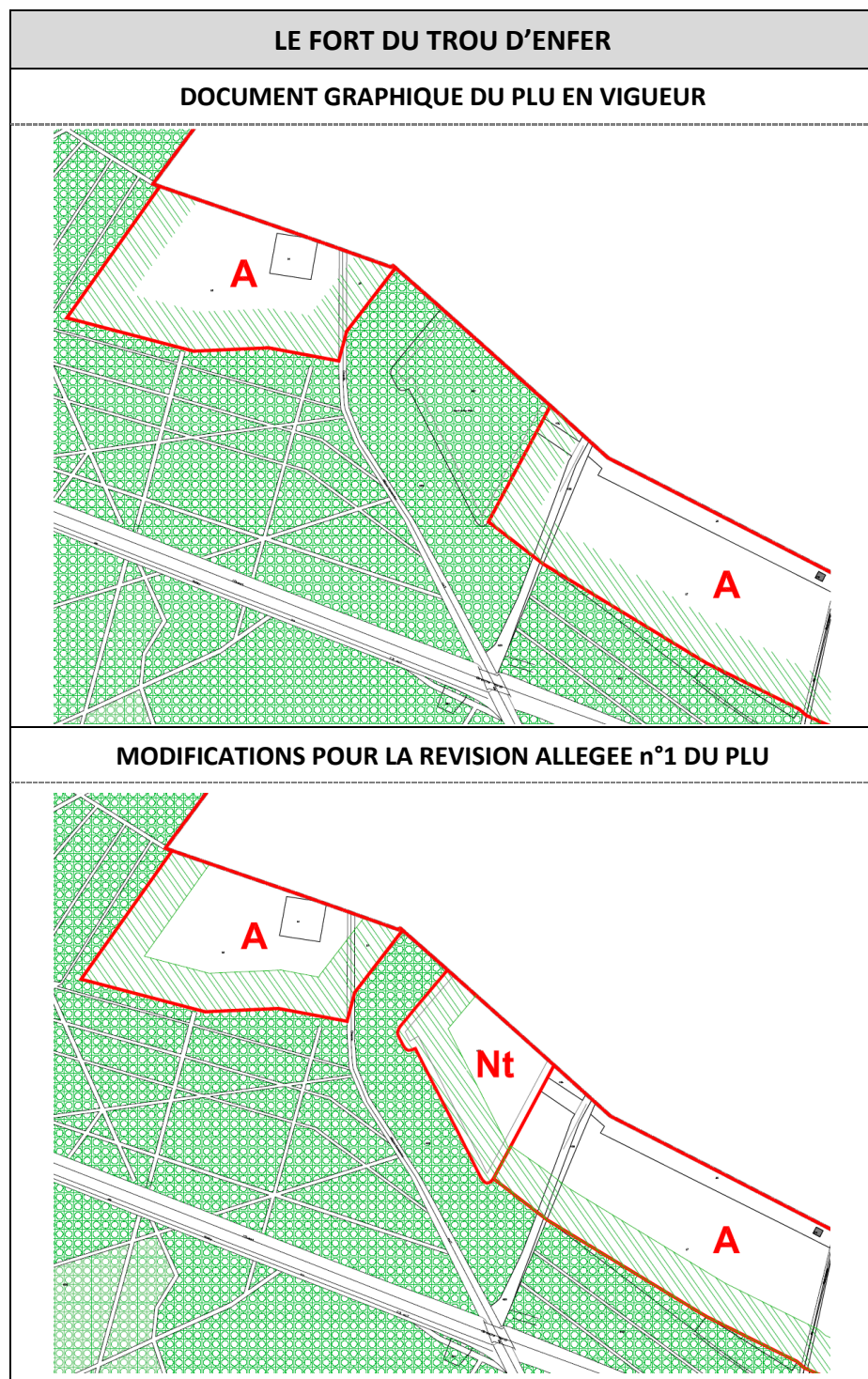
Dans le PLU de 2012, le site du Fort du Trou d'Enfer est entièrement intégré à la zone naturelle N, ce qui interdit réglementairement tout aménagement ou extension des bâtiments existants.

Modifications apportées

Sur la parcelle du fort est créé dans le PLU un Secteur de Taille et de Capacité Limités (STECAL), secteur Nt, pour permettre la poursuite des activités de chasse présentes sur le site et ouvrir la possibilité d'une évolution des usages du fort.

Il s'agit 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.

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



3- Réduction de la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha

État actuel

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.

La limite entre le tissu urbanisé de Bailly et la forêt est constituée en partie par un mur, soit une délimitation très forte entre la forêt et la ville. De plus, un chemin piétonnier en limite des parcelles urbanisées borde également la forêt.



Modifications apportées

Dans les espaces urbanisés, ou sites urbains constitués (SUC), 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. Ainsi, le PLU, au travers de ses dispositions limite très fortement les extensions en direction du massif boisé. Notamment la présente révision « allégée » ajoute des espaces paysagers protégés P2 au sud du château du Tillet.

En outre, la présente révision « allégée » supprime toute superposition sur les documents graphiques entre la trame de protection des lisières et celle des espaces paysagers protégés P2.

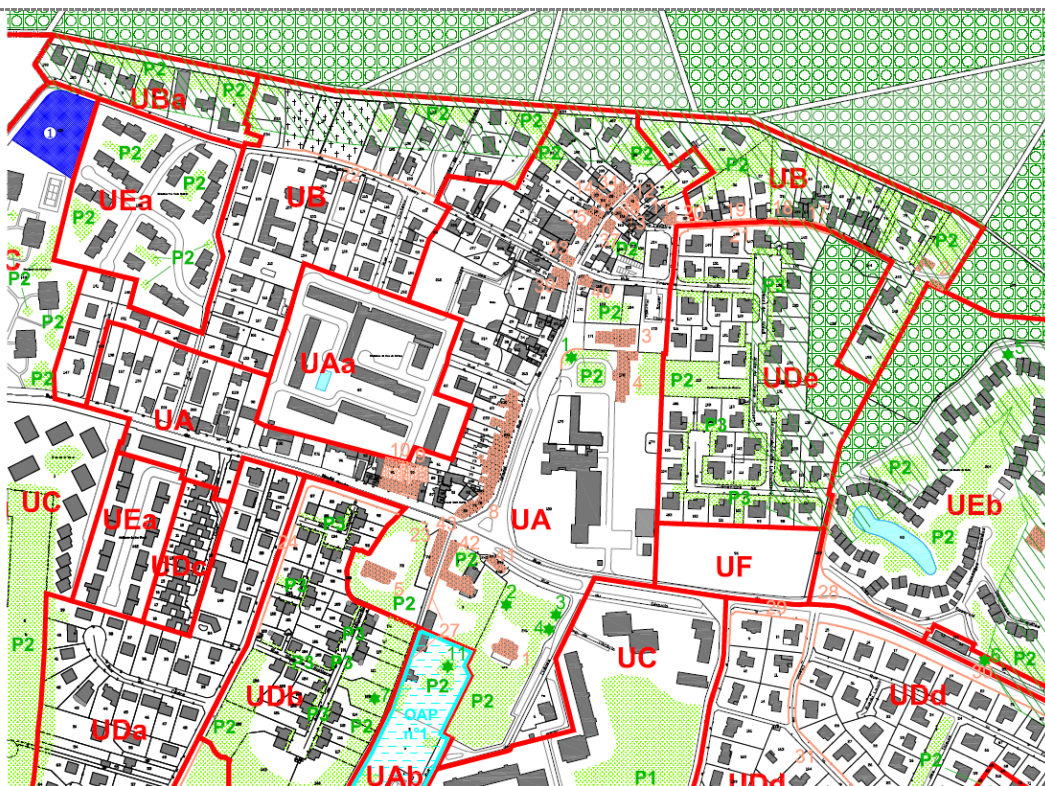
Ces nouvelles dispositions réglementaires permettront l'aménagement et l'extension modérés des constructions existantes, ce qui était impossible avec le PLU de 2012.

Cette modification concerne les zones UA, UB, UBa, UDd, UDe, UEb et UX.

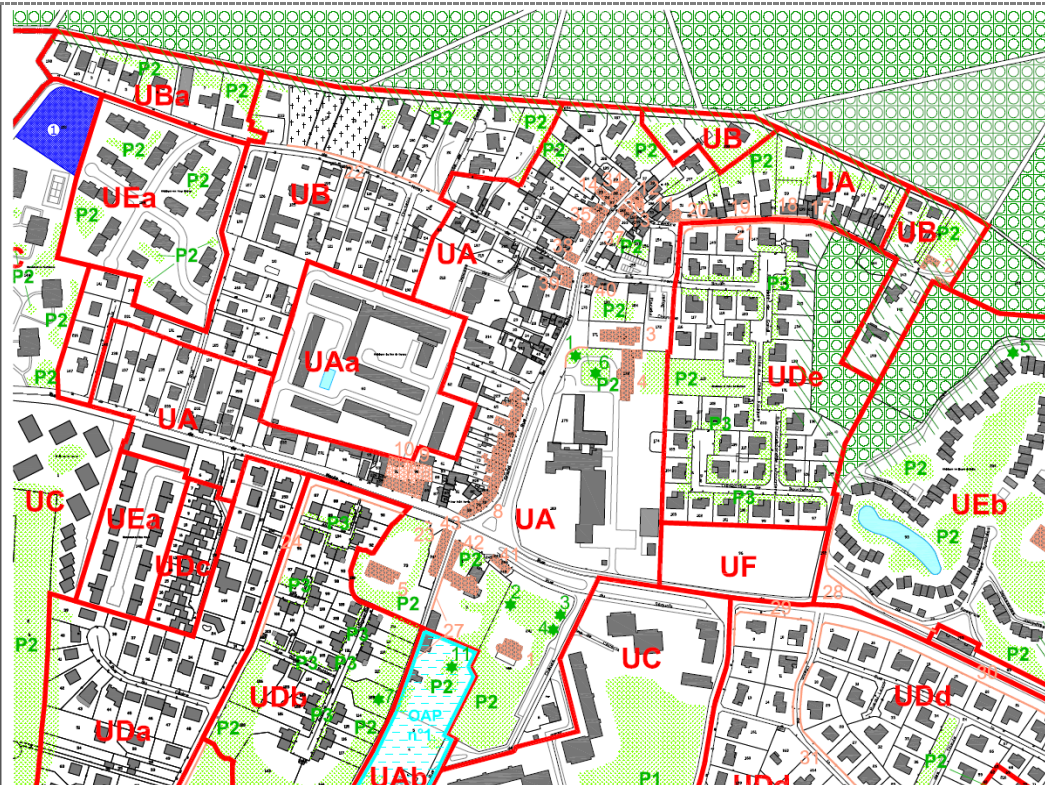
Les changements apportés aux documents graphiques sont présentés ci-après.

REDUCTION DES LISIERES FORESTIERES EN ZONE URBAINE

DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU EN VIGUEUR



MODIFICATIONS POUR LA REVISION ALLEE n°1 DU PLU



REDUCTION DES LISIERES FORESTIERES EN ZONE URBAINE (suite)

DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU EN VIGUEUR

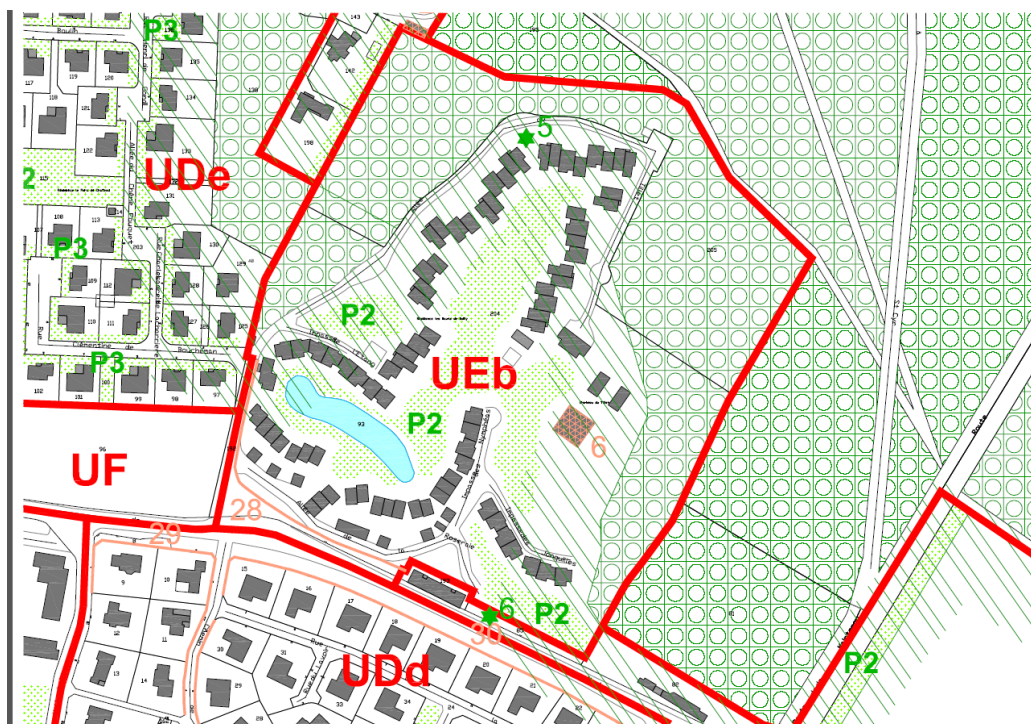


MODIFICATIONS POUR LA REVISION ALLEGEE n°1 DU PLU

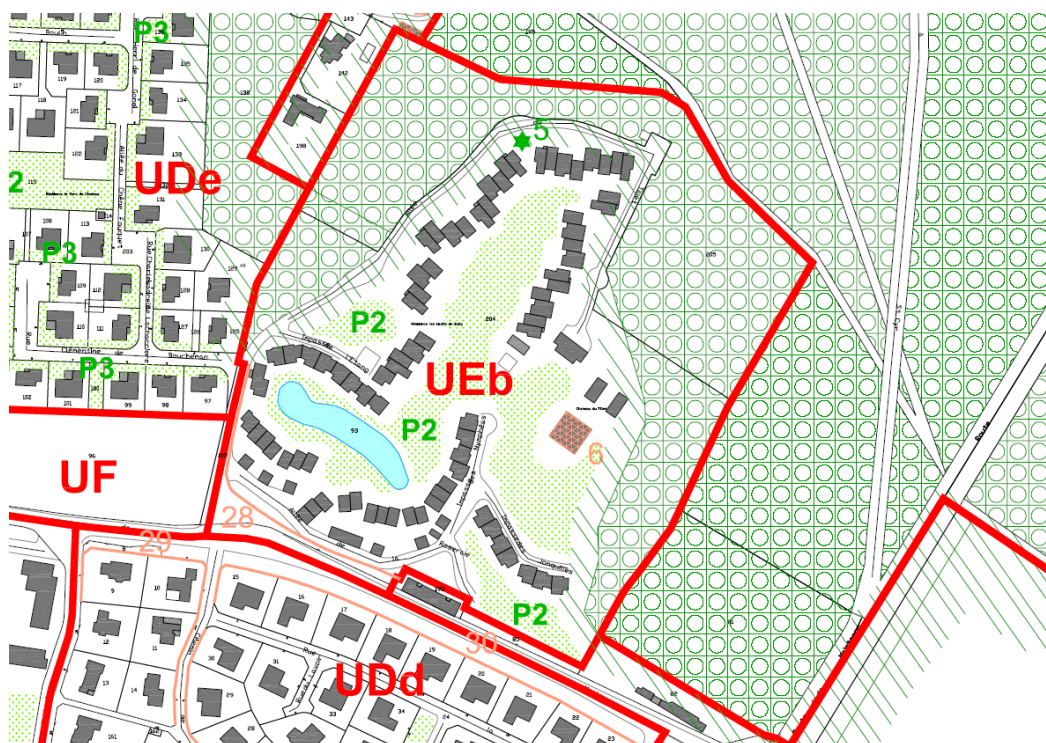


CREATION D'ESPACES PAYSAGERS PROTEGES « P2 »

DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU EN VIGUEUR



MODIFICATIONS POUR LA REVISION ALLEE n°1 DU PLU



4- Protection d'arbres remarquables

État actuel

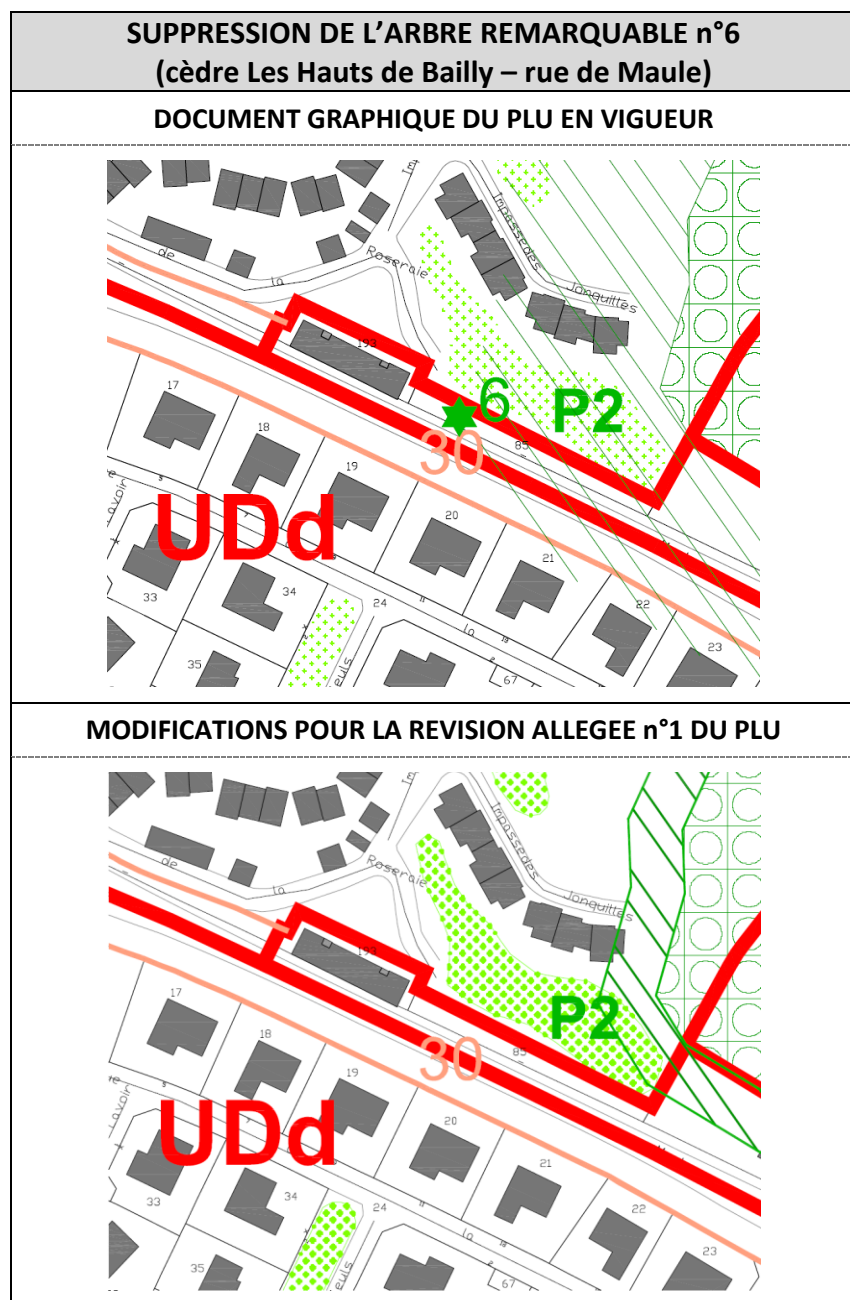
Le PLU approuvé en 2012 protège un certain nombre d'arbres remarquables au titre de l'article L.123-1-5 7°, (devenu article L.123-1-5 III 2° depuis la loi ALUR) assurant la protection des paysages. Courant 2014, la commune a fait réaliser une étude phytosanitaire afin d'étudier plus finement la qualité 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 (étude juin 2014). 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 (étude septembre 2014).

Modifications apportées

La protection du cèdre rue de Maule est supprimée. Le Tulipier est dorénavant protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2.

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



CLASSEMENT DU TULAPIER DEVANT LE CHATEAU DE BAILLY**DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU EN VIGUEUR****MODIFICATIONS POUR LA REVISION ALLEGEE n°1 DU PLU****CLASSEMENT D'UN ARBRE REMARQUABLE : TULAPIER**

5- Modification de zonage quartier rue du Poirier au Large

État actuel

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.

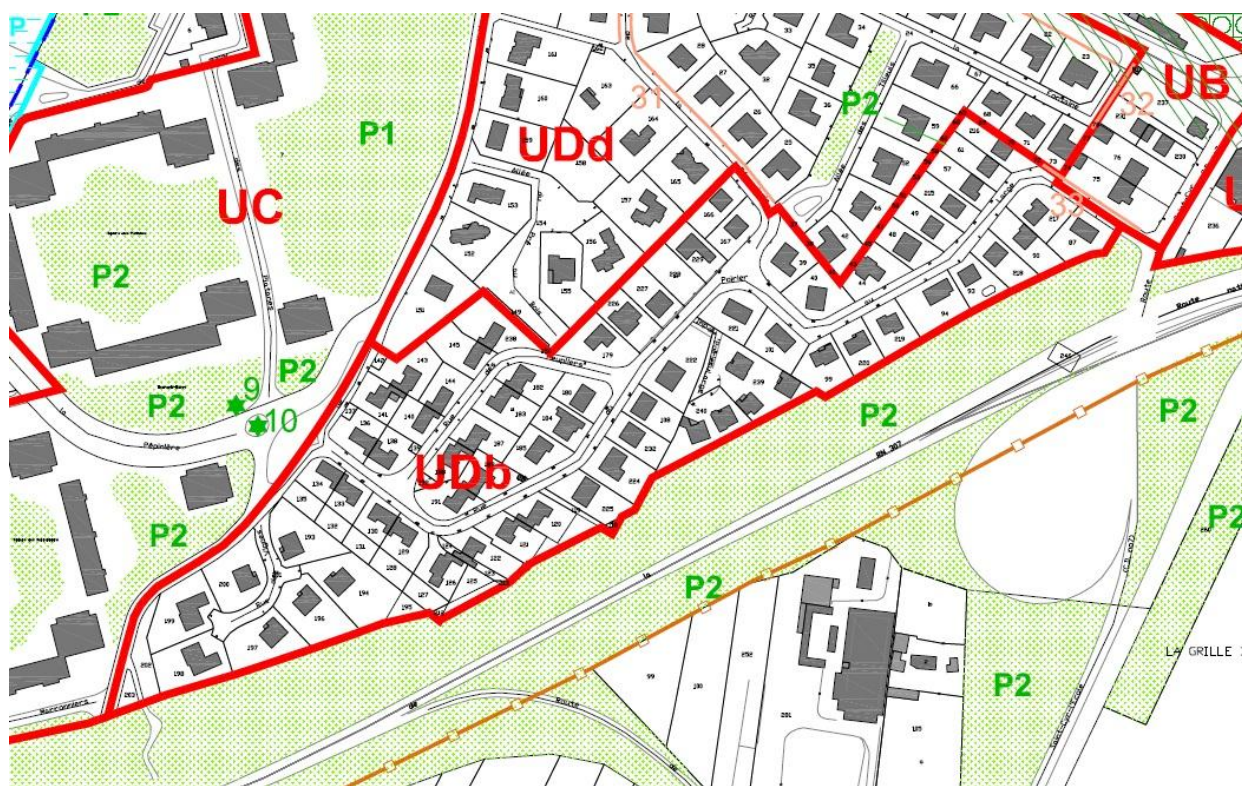
Modifications apportées

Le quartier de la rue du Poirier au Large est classé dorénavant en zone UD, secteur UDa, dans le PLU.

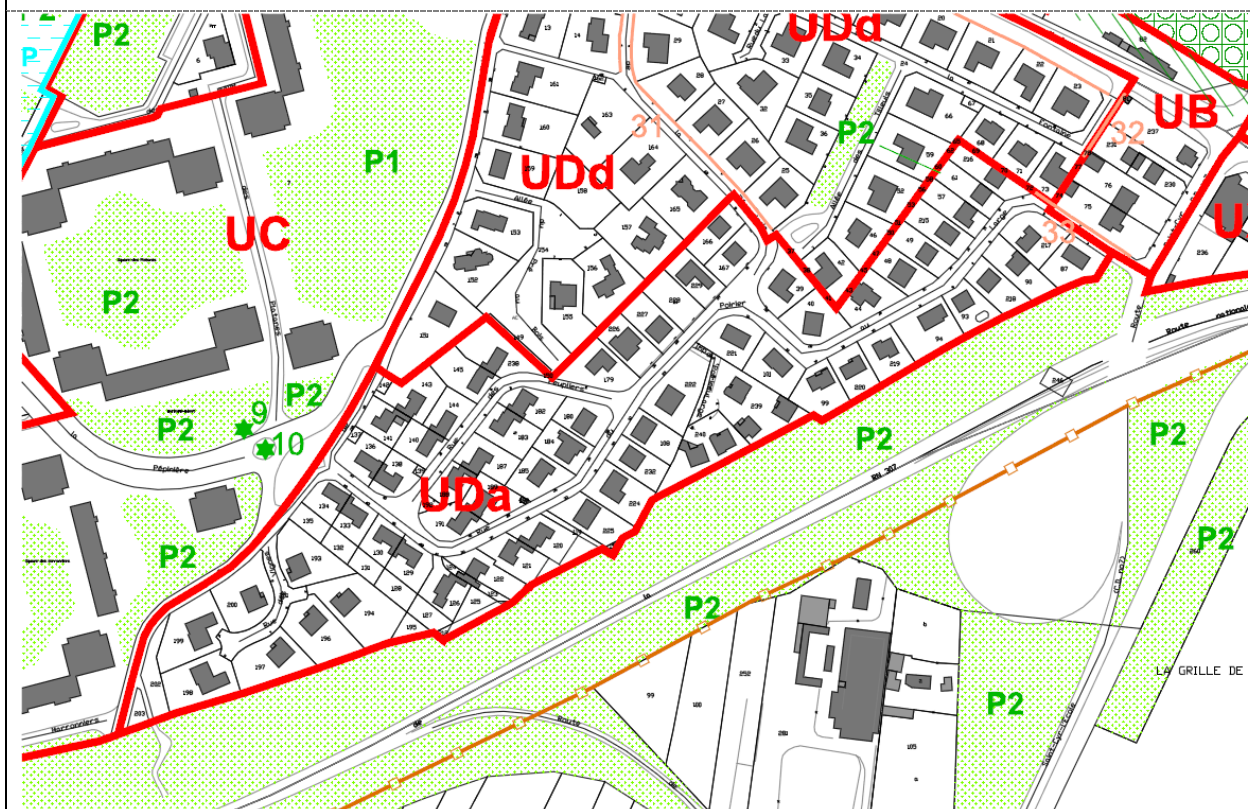
Les changements apportés aux documents graphiques sont présentés ci-après.

CLASSEMENT DU QUARTIER RUE DU POIRIER AU LARGE EN UDb

DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU EN VIGUEUR



MODIFICATIONS POUR LA REVISION ALLEE n°1 DU PLU



6- Modification de zonage rue de la Collinerie

État actuel

Dans le PLU approuvé en 2012, la rue de la Collinerie est classé en zone UB, alors que l'analyse de la morphologie urbaine contenue dans le diagnostic montrait qu'elle s'apparentait 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.

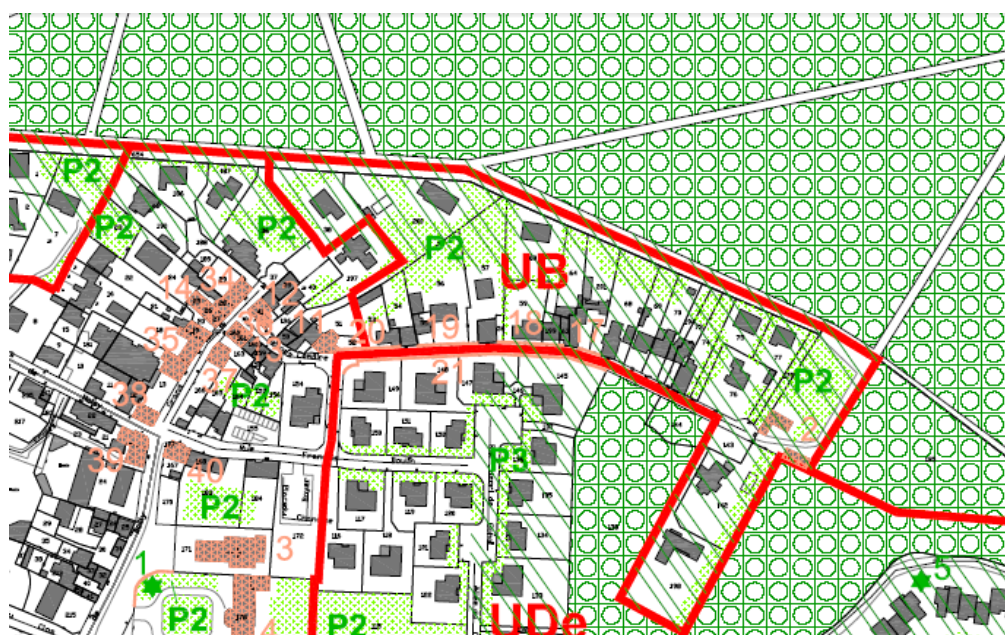
Modifications apportées

La rue de la Collinerie est donc partiellement classée dorénavant en zone UA dans le PLU. Les règles de cette zone correspondent mieux au caractère rural de ce secteur.

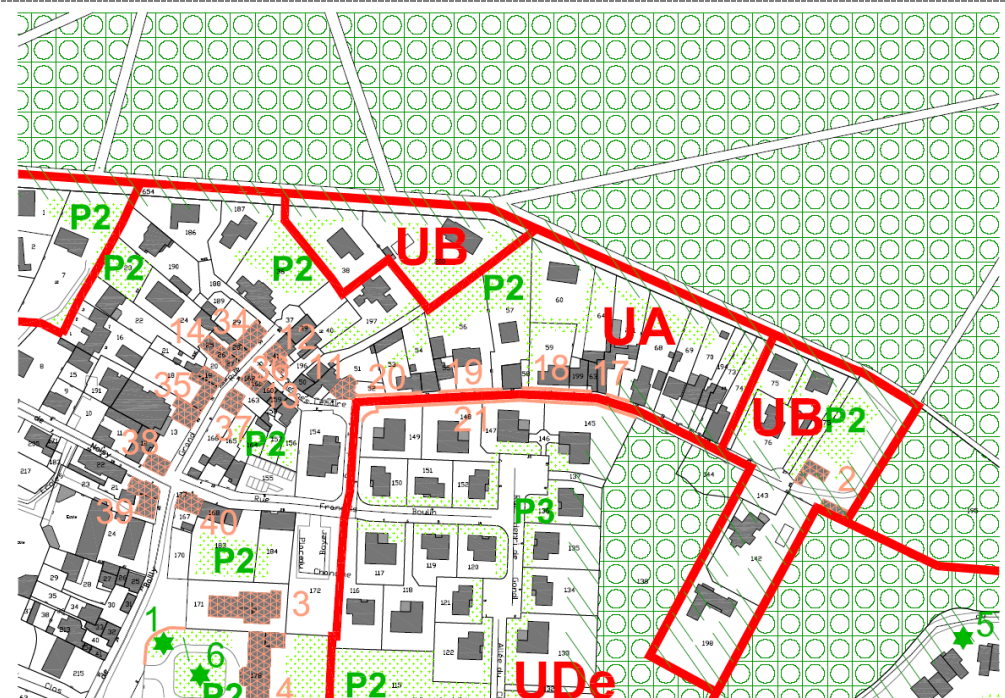
Les changements apportés aux documents graphiques sont présentés ci-après.

MODIFICATION DE ZONE UB EN UA RUE DE LA COLLINERIE

DOCUMENT GRAPHIQUE DU PLU EN VIGUEUR



MODIFICATIONS POUR LA REVISION ALLEE n°1 DU PLU



7- Modification du périmètre de protection de la zone humide des Moulineaux

État actuel

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.

Rappel : La destruction des zones humides doit être évitée en recherchant prioritairement la possibilité technico-économique d'implanter les projets en dehors de ces zones. A défaut du principe d'évitement, lorsque l'exception à ce principe est justifiée, la réduction de l'incidence du projet sur la zone humide devra être recherchée et démontrée. Tous installation, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) soumis à déclaration ou à autorisation au titre des articles L.214-1 et suivants du Code de l'environnement, conduisant à l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais de zones humides ou de marais (rubrique 3.3.1.0 de l'article R.214-1 du Code de l'environnement) sont concernés.

Si l'analyse technico-économique a démontré qu'il ne peut être envisagé d'établir le projet en dehors de ces zones, la destruction, y compris partielle, d'une zone humide est soumise à mesures compensatoires. Le SAGE de la Mauldre en précise les modalités de mise en œuvre.

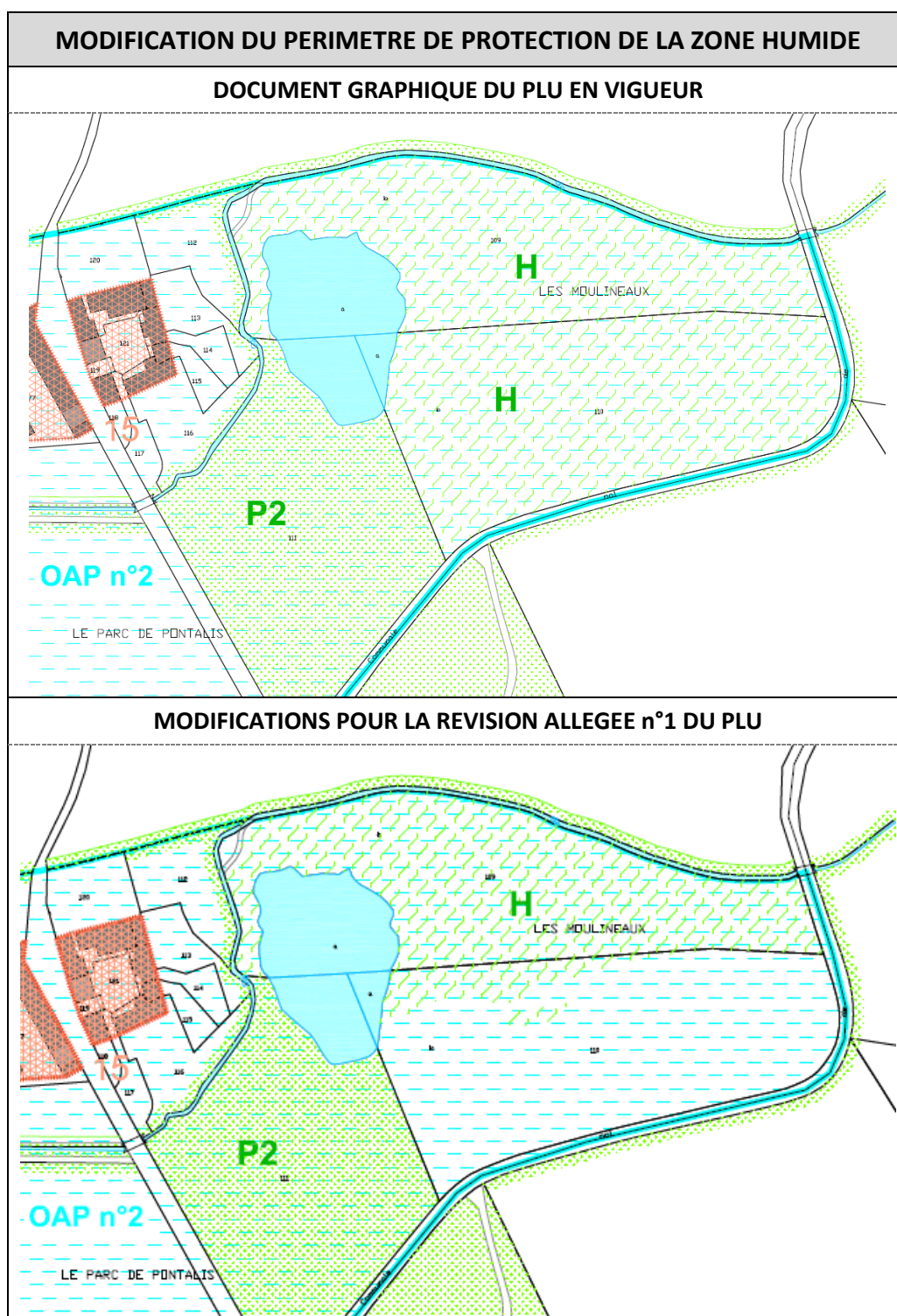
Une étude agro-pédologique réalisée sur la partie Sud (diagnostic sol et végétation), jointe en annexe du présent rapport, a permis d'identifier précisément les zones réellement humides sur la partie Sud du site. Concernant la partie nord, aucune étude précise n'a été réalisée à ce jour.

Modifications apportées

Le périmètre de protection écologique du milieu humide H, au titre de l'article L.123-1-5 III 2°, est donc modifié et réduit sur la partie sud, et reste inchangé dans la partie nord.

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 ».

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



Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

2. Pièce ° 6 : Le règlement

Avec l'entrée en vigueur de la loi Grenelle 2 et la promulgation de la loi ALUR, les articles du code de l'urbanisme ont été remaniés sur la forme et sur le fond.

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 (*les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales*) et 16 (*les 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)

Modifications communes à toutes les zones ou à toutes les zones urbaines

REGLES SPECIFIQUES A 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.

Rédaction initiale :

- « ...hauteur 3 mètres pour les toitures à pentes supérieures à 35° et 2,50 mètres pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35° »

Rédaction modifiée :

« ... hauteur 3,20 mètres »

Article 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

La bande de protection des lisières de 50 mètres a été réduite dans les sites urbains constitués (SUC) comme le permet le SDRIF (cf justification « lisières » ci-avant) entraînant les modifications suivantes à l'article 1 des zones concernées : UA, UB, UDe, UX...

Rédaction initiale :

- « Dans une bande de 50 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. »

Rédaction modifiée :

- « 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. »

Aaaa : texte supprimé...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

Article 4 - RESEAUX*

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.

Rédaction initiale :

«

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m², les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune.

..... »

Rédaction modifiée et complétée:

«

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées.

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique ou technico-économique.

Pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire ou un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) de plus de 1000m² de surface totale, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1l/s/ha, et ce pour des pluies de 56mm en 12h (pluie vingtenale) ou de 70mm en 12 heures (pluie centennale).

.... »

Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

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.

La rédaction est complétée de la façon suivante :

Rédaction complétée :

« Dans le cas d'ouverture en toiture, la marge de reculement sera calculée à partir de la base du châssis de toit ou au droit des lucarnes, jusqu'à la limite séparative la plus proche. »

Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble des articles 10 le PLU de 2012 est complété pour apporter une précision pour la hauteur des constructions pour les toitures à pente de 35°, qui faisait défaut.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

Rédaction initiale :*« La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :*

- *x mètres au faîtage pour les toitures à pentes supérieures à 35°*
- *x mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pentes inférieures à 35° »*

Rédaction modifiée :*« La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :*

- *x mètres au faîtage pour les toitures à pentes supérieures ou égales à 35°*
- *x mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pentes inférieures à 35° »*

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans l'ensemble des **articles 11** des zones urbaines, à l'exception de la zone UF, le PLU de 2012 introduisait une souplesse en introduction des règles de l'aspect extérieur des constructions pour encourager l'architecture contemporaine notamment celle qui permet des bâtiments économes en énergie, et plus largement « durables ». Cette disposition concerne les constructions nouvelles mais également les extensions et les aménagements des constructions existantes.

La rédaction initiale n'étant pas suffisamment claire, elle est modifiée dans sa forme.

Rédaction initiale :*1 - Aspect extérieur des constructions*

Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine*, de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou de projets composés de toiture-terrasse végétalisée sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.*

Rédaction modifiée :*1 - Aspect extérieur des constructions*

Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas aux constructions nouvelles, ni aux extensions et aux aménagements des constructions existantes, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine*, de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou de projets composés de toiture-terrasse végétalisée sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.*

Dans l'ensemble des **articles 11** 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 prévu à cet effet.

Aussi la rédaction suivante reste inchangée, mais est reportée de l'article 11 à l'article 15 du règlement :

« Les constructions devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- *Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;*
- *Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;*
- *Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;*
- *Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées*
- *Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques. »*

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

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.

Rédaction complétée :

« Les toitures à pente seront d'aspect tuile, ardoise, zinc ou verrière. »

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, de la façon suivante :

Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable

Rédaction initiale :

« Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques, pièces n°5 du dossier de P.L.U., et protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations* de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique. »

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine* et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable. »

Rédaction modifiée :

« Pour assurer la protection des bâtiments repérés aux documents graphiques, pièces n°5 du dossier de P.L.U., et protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations* de ces constructions sont a priori proscrites, sauf si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, ou répondent à des impératifs d'ordre technique et réglementaire.
- Les travaux de restauration ou d'entretien seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes, les menuiseries et les revêtements de sol alentours.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, notamment afin de répondre aux exigences d'économie d'énergie et/ou d'évolution des usages du bâti, sous réserve que la nature des travaux projetés, la qualité des matériaux et de leur mise en œuvre soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable. »

La règle est complétée ou précisée dans l'« **Aménagement des abords des constructions** » pour tenir compte des murs protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme qui n'avaient pas été réglementés et donc protégés dans le PLU 2012, ce qui était un oubli.

Rédaction complétée et modifiée :

« Dispositions spécifiques applicables aux éléments du patrimoine bâti remarquable

Les murs repérés aux documents graphiques, pièces n°5 du dossier de P.L.U., et protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, devront être préservés et réhabilités à l'identique. Pour les portails et portillons inscrits dans ces murs, le bois plein sur toute la hauteur ou le métal avec grille en partie haute seront privilégiés. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale. Dans ces murs il ne sera autorisé qu'un ou deux portails ou portillons par façade. »

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

Article 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dans les principes définis en introduction des articles 12 de toutes les zones urbaines, la rédaction a légèrement été modifiée pour une plus grande clarté.

Rédaction initiale :

« Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création d'un ou plusieurs nouveaux logements. En cas de changement de destination, il sera fait application des normes fixées ci-après. »*

Rédaction modifiée :

« 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.

Il devra être aménagé une aire de livraison suffisante, tenant compte de la nature et de la destination des constructions. »

Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014, impose des normes maximales concernant le stationnement des constructions destinées aux bureaux. Aussi, le règlement est modifié dans toutes zones où les bureaux sont autorisés de la façon suivante :

Rédaction initiale :

« Pour les constructions inférieures à 50 m² de surface de plancher, il sera créé une place de stationnement.*

Pour les constructions supérieures à 50 m² de surface de plancher, il sera créé 3 places de stationnement par tranche de 100 m² entamée, dont une banalisée. »*

Rédaction modifiée :

« Il sera créé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher. »*

Le PLU de 2012 ne fixait pas de normes pour le stationnement des vélos pour les constructions destinées au commerce. La commune souhaitant encourager les déplacements en modes actifs conformément au PDUIF, il est convenu de compléter la rédaction de la façon suivante :

Rédaction complétée :

« Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2 m² pour 100 m² de surface de plancher. »*

Par ailleurs, le PLU prévoyait que pour toute construction dont la norme n'était pas prévue, la règle applicable serait celle des constructions directement assimilables. Le code de l'urbanisme définissant 9 destinations possibles uniquement, cette rédaction n'a pas lieu d'être.

Rédaction supprimée :

« 3- Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. »

Article 13. - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Dans l'ensemble des articles 13 des zones urbaines, le PLU de 2012 exigeait la plantation d'un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces libres. La révision « allégée assouplit la règle en ne demandant plus qu'un arbre pour 75 m² d'espaces libres. La référence aux « arbres de haute tige » est supprimée et remplacée par « arbres ». Ces dispositions sont moins contraignantes et mieux adaptées aux caractéristiques du tissu urbanisé de Bailly.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

Rédaction initiale :

« Pour les constructions inférieures à 50 m² de surface de plancher*, il sera créé une place de stationnement.

Pour les constructions supérieures à 50 m² de surface de plancher*, il sera créé 3 places de stationnement par tranche de 100 m² entamée, dont une banalisée. »

« 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 50 m² de la superficie. »

Rédaction modifiée :

« 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. »

Article 16. – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Dans toutes les zones a été introduit conformément à la loi Grenelle II, l'article 16 relatif à la prise en compte dans les constructions des communications numériques.

Dorénavant, toute construction devra être conçue de façon à permettre son raccordement au réseau de communication numérique, existant ou futur.

L'article 16 du règlement du PLU est ajouté et rédigé de la façon suivante :

Rédaction complétée :

« Les constructions nouvelles doivent permettre le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique. »

Sont présentées ci-après les modifications spécifiques apportées,
zone par zone, article par article.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

Zone UA, les articles du règlement modifiés

Article UA6 : la rue de la Collinerie étant dorénavant en zone UA, l'exception faite de ne pas respecter l'implantation à l'alignement sur rue pour les parcelles enceintes par un mur en pierre sur certaines rues, vaut dorénavant également pour celle-ci.

Article UA10 : La règle de hauteur est complétée pour tenir compte des toitures terrasses, en permettant un étage supplémentaire dès lors que le dernier étage est en retrait, ce qui ne change pas la perception de la hauteur de la façade depuis la rue.

La règle est également simplifiée pour les annexes (cf règles communes)

Article UA12 : La règle a été modifiée pour les transformations, avec ou sans extension, des constructions destinées à l'habitation, afin de ne pas imposer de places de stationnement supplémentaires quand il s'agit uniquement d'agrandir un logement. La règle ne s'impose désormais qu'en cas de création de nouveaux logements, afin d'introduire une souplesse

Les articles du règlement de la zone UA sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUESDans 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 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 impossibles**Implantation*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.

Pour les terrains situés en bordure de la Grand Rue, de la rue G. Lemaire et de la rue F. Boulon ainsi que sur le côté nord de la rue de Maule :

En cas de mur en pierre de pays implanté à l'alignement de la voie, les constructions s'implanteront en retrait minimum de 5 mètres.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

APRÈS

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 ou des cours communes 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 impossible

Implantation



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.

Pour les terrains situés en bordure de la Grand Rue, de la rue G. Lemaire, de la rue F. Boulin, de la rue de la Collinerie, ainsi que sur le côté nord de la rue de Maule :

En cas de mur en pierre de pays implanté à l'alignement de la voie, les constructions s'implanteront en retrait minimum de 5 mètres.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(Extrait)

....

Dans la zone UA, en dehors des secteurs UAa et UAb:

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 12 mètres au faîtage pour les toitures à pentes supérieures ou égales à 35°.
- 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Dans le secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.

Dans le secteur UAb :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 12 mètres au faîtage pour les toitures à pentes supérieures ou égales à 35°
- 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pentes inférieures à 35°

En cas de dernier étage en retrait, la hauteur maximale est portée à 12 mètres.

Le retrait sera d'un minimum :

- de 0,90 mètre,
- ou de 1,40 mètre le long de la rue des Chênes, de l'allée de la Pépinière et de l'impasse de la Halte.

Dans toute la zone :

Pour l'aménagement ou l'extension* des constructions existantes, l'ensemble des règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition que la hauteur de la construction reste inchangée.

.....

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

APRÈS

Article UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(Extrait)

....

Dans la zone UA, en dehors des secteurs UAa et UAb:

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 12 mètres au faîtage pour les toitures à pentes supérieures ou égales à 35°.
- 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

En cas de dernier étage en retrait par rapport à la façade, la hauteur maximale est portée à 12 mètres, avec un retrait minimum d'1 mètre sur toutes les façades.

Dans le secteur UAa :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.

Dans le secteur UAb :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- 12 mètres au faîtage pour les toitures à pentes supérieures ou égales à 35°
- 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pentes inférieures à 35°

En cas de dernier étage en retrait, la hauteur maximale est portée à 12 mètres.

Le retrait sera d'un minimum :

- de 0,90 mètre,
- ou de 1,40 mètre le long de la rue des Chênes, de l'allée de la Pépinière et de l'impasse de la Halte.

Dans toute la zone :

Pour l'aménagement ou l'extension* des constructions existantes, l'ensemble des règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition que la hauteur de la construction reste inchangée.

.....

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article UA12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

(EXTRAITS)

.....

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. »

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Constructions destinées à l'habitation* :

Dans toute la zone :

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*.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

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 la zone UA, à l'exception du secteur UAb :

Pour les constructions de moins de 140 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places par logement.

Pour les constructions de plus de 140 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher*, dont une au moins sera couverte.

Dans le secteur UAb :

A minima, deux places de stationnement par logement créé seront réalisées en sous-sol.

Constructions à autre destination que l'habitation* :

.....

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

APRÈS

Article UA12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

(EXTRAIT)

.....

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 toute la zone :

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*.

Dans la zone UA, à l'exception du secteur UAb :

Pour les constructions de moins de 140 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places par logement.

Pour les constructions de plus de 140 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher*, dont une au moins sera couverte.

Dans le secteur UAb :

A minima, deux places de stationnement par logement créé seront réalisées en sous-sol.

Constructions à autre destination que l'habitation* :

.....

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

Zone UB, les articles du règlement modifiés

Article UB11 : Outre les précisions apportées sur toutes les zones urbaines présentées en début de rapport, un paragraphe « **Percements et parements des façades** » est ajouté pour rendre obligatoire de respecter le nuancier de couleurs de la commune pour le traitement des menuiseries et des façades.

En outre le paragraphe relatif aux coffrets des volets roulants a été déplacé car il se trouvait par erreur dans la partie qui traite de l'aménagement des abords des constructions.

Les articles du règlement de la zone UB sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(EXTRAIT)

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

.....

2 – AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

.....

Percements

Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur de la construction, non visibles du domaine public.

APRÈS

Article UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(EXTRAIT)

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

.....

Percements et parement de façade

Les teintes employées sur les menuiseries et les façades devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

Les coffrets des volets roulants seront installés à l'intérieur de la construction, non visibles du domaine public.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

Zone UC, les articles du règlement modifiés

Article UC2 : La possibilité d'implanter des annexes dans les espaces paysagers protégés est intégrée dans le règlement par soucis de cohérence et de similitude avec les autres zones.

Les articles du règlement de la zone UD sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article UC2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(Extrait)

.....

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article 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.

APRÈS

Article UC2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(Extrait)

.....

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article 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.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

Zone UD, les articles du règlement modifiés

Article UD6 : Une distinction est apportée entre les différents secteurs. La règle est assouplie dans les secteurs UDa et UDd, pour permettre l'extension des constructions existantes au-delà de la bande de constructibilité, à condition de ne pas créer de logement. Pour les secteurs UDb et UDe, la règle reste inchangée au-delà de la bande de constructibilité ; seuls les aménagements dans le volume existant sont autorisés.

Article UD7 : la règle est complétée pour réglementer la distance par rapport aux voies privées qui ne peut être réglementée à l'article 6. Il s'agit d'apporter une clarification du règlement.

Les articles du règlement de la zone UD sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans toute la zone :

- **Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement*** des voies* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 4 mètres.

Dans les secteurs UDa, UDe, UDd et UDe :

- **Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres** mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :
 - L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume ;
 - Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de SHOB* et leur hauteur 3 mètres pour les toitures à pentes supérieures à 35° et 2,50 mètres pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35 ° ;
 - Les piscines de plein air.

Dans le secteur UDb :

- **Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 15 mètres** mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes. Au-delà de la bande de 15 mètres ne seront autorisés que :
 - L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume ;
 - Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de SHOB* et leur hauteur 3 mètres pour les toitures à pentes supérieures à 35° et 2,50 mètres pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35 ° ;
 - Les piscines de plein air.

Dans le secteur UDb :

- **Pour l'extension* des constructions existantes**, les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 2 mètres en respectant les bandes constructibles suivantes :
 - Dans le cas d'une construction principale implantée à l'alignement* ou en retrait de 3 mètres ou moins par rapport à l'alignement*, les constructions s'implanteront dans une bande de 13 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes.
 - Dans le cas d'une construction principale implantée en retrait de plus de 3 mètres par rapport à l'alignement*, les constructions s'implanteront dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

APRÈS

Article UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans toute la zone :

- **Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement*** des voies* et emprises publiques ou des cours communes en respectant **une distance minimum de 5 mètres**.

Dans les secteurs UDa, UDc, UDe et UDe :

- **Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres** mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :
 - L'aménagement ou l'extension des constructions existantes **sans création de nouveau logement**;
 - Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur **3,20 mètres** ;
 - Les piscines de plein air.

Dans les secteurs UDc et UDe :

- **Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres** mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises* publiques ou des cours communes. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :
 - L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume ;
 - Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² **de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres pour les toitures à pentes supérieures à 35° et 2,50 mètres pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35 °** ;
 - Les piscines de plein air.

Dans le secteur UDb :

- **Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 15 mètres** mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises* publiques ou des cours communes. Au-delà de la bande de 15 mètres ne seront autorisés que :
 - L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume ;
 - Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² **de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres pour les toitures à pentes supérieures à 35° et 2,50 mètres pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35 °** ;
 - Les piscines de plein air.

Dans le secteur UDb :

- **Pour l'extension* des constructions existantes**, les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement* des voies* et emprises* publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 2 mètres en respectant les bandes constructibles suivantes :
 - Dans le cas d'une construction principale implantée à l'alignement* ou en retrait de 3 mètres ou moins par rapport à l'alignement*, les constructions s'implanteront dans une bande de 13 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes.
 - Dans le cas d'une construction principale implantée en retrait de plus de 3 mètres par rapport à l'alignement*, les constructions s'implanteront dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies* et emprises publiques ou des cours communes.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs UDa, UDb et UDe :

Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront :

- Soit sur une des limites séparatives*,
- Soit en retrait.

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans le secteur UDb :

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas la marge de recul réglementée ci-dessus, les constructions s'implanteront de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative* et la construction, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès).

Dans le secteur UDc :

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans le secteur UDd :

Par rapport à l'ensemble des limites séparatives, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans toute la zone :

Par rapport à l'ensemble des limites séparatives*, en cas de retrait, la marge de reculement est définie comme suit :

- elle sera au moins égale à 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- elle sera au moins de 3 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance*.

Les annexes* n'excédant pas 20 m² de SHOB* et 3 mètres de hauteur au faitage pour les toitures à pentes supérieures à 35° et 2,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35° s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

La marge de recul* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives*.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

APRÈS

Article UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs UDa, UDb et UDe :

Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront :

- Soit sur une des limites séparatives*,
- Soit en retrait.

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans le secteur UDb :

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas la marge de recul réglementée ci-dessus, les constructions s'implanteront de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative* et la construction, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès).

Dans le secteur UDe :

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans le secteur UDe :

Par rapport à l'ensemble des limites séparatives, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans les secteurs UDa :

Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de la voie privée. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes sans création de nouveau logement;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
- Les piscines de plein air.

Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront :

- Soit sur une des limites séparatives*,
- Soit en retrait.

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans le secteur UDb :

Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 15 mètres mesurée à partir de la voie privée. Au-delà de la bande de 15 mètres ne seront autorisés que :

- L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume ;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
- Les piscines de plein air.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

Pour l'extension* des constructions existantes, les constructions s'implanteront en retrait de la voie privée en respectant une distance minimum de 2 mètres en respectant les bandes constructibles suivantes :

- Dans le cas d'une construction principale implantée sur la limite de la voie privée ou en retrait de 3 mètres ou moins par rapport à la voie privée, les constructions s'implanteront dans une bande de 13 mètres mesurée à partir de la voie privée.
- Dans le cas d'une construction principale implantée en retrait de plus de 3 mètres par rapport à la voie privée, les constructions s'implanteront dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de la voie privée.

Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront :

- Soit sur une des limites séparatives*,
- Soit en retrait.

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas la marge de recul réglementée ci-dessus, les constructions s'implanteront de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative* et la construction, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance* et des portes d'accès).

Dans le secteur UDc :

Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de la voie privée. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :

- L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume ;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
- Les piscines de plein air.

Les constructions s'implanteront sur les limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans le secteur UDd :

Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de la voie privée. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes sans création de nouveau logement;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
- Les piscines de plein air.

Par rapport à l'ensemble des autres limites séparatives, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans le secteur UDe :

Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de la voie privée. Au-delà de la bande de 20 mètres ne seront autorisés que :

- L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume ;
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher* et leur hauteur 3,20 mètres ;
- Les piscines de plein air.

Par rapport aux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront :

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

- Soit sur une des limites séparatives*,
- Soit en retrait.

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait.

Dans toute la zone :

Par rapport à l'ensemble des limites séparatives* **autres que celles longeant les voies privées**, en cas de retrait, la marge de reculement est définie comme suit :

- elle sera au moins égale à 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- elle sera au moins de 3 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance* **ou porte d'accès**.

.....

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(EXTRAIT)

...

Dans toute la zone :

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :

- 10,5 mètres au faîtage pour les toitures à pentes supérieures à 35 ;
- 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35 °.

Dans les secteurs UDc et UDd

La hauteur maximale des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sera inchangée.

Dans les secteurs UDb et UDe

La hauteur maximale des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sera inchangée.

En cas d'extension des constructions implantées sur une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte, la hauteur maximale de la construction n'excédera pas :

- 3,50 mètres au faîtage en cas de toiture à pente supérieures à 35°;
- 2,80 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35 °.

Dans toute la zone

La hauteur maximale des constructions annexes* est fixée à :

- 3 mètres au faîtage en cas de toiture à pente supérieures à 35°;
- 2,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou de toiture à pente inférieure à 35 °.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

APRÈS

Article UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(EXTRAIT)

...

Dans toute la zone :

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas :

- 10,5 mètres au faîtage pour les toitures à pentes supérieures ou égales à 35°;
- 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pentes inférieures à 35°.

Dans les secteurs UDc et UDe

La hauteur maximale des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sera inchangée.

Dans les secteurs UDb et UDe

La hauteur maximale des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. sera inchangée.

En cas d'extension des constructions implantées sur une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte, la hauteur maximale de la construction n'excédera pas :

- 3,50 mètres au faîtage en cas de toiture à pente supérieures ou égales à 35°;
- 2,80 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pentes inférieures à 35°.

Dans toute la zone

La hauteur maximale des constructions annexes* est fixée à 3,20 m.

- 3 mètres au faîtage en cas de toiture à pente supérieures à 35° ;
- 2,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou de toiture à pente inférieure à 35°.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

Zone UE, les articles du règlement modifiés

Article UE7 : la règle est complétée pour réglementer la distance par rapport aux voies privées qui ne peut être réglementée à l'article 6. Il s'agit d'apporter une clarification du règlement.

Les articles du règlement de la zone UE sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur UEa

Les constructions s'implanteront en retrait de l'ensemble des limites séparatives* en respectant une distance minimale de 3 mètres.

Les annexes* n'excédant pas 20 m² de SHOB* et 3 mètres de hauteur au faîtage pour les toitures à pentes et 2,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35 ° s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

La marge de recul* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives*.

Dans le secteur UEb

Les constructions s'implanteront en retrait de l'ensemble des limites séparatives* en respectant une distance minimale de 10 mètres.

APRÈS

Article UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur UEa

Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront en retrait d'une distance minimum de 2,50 mètres.

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait de l'ensemble des limites séparatives* en respectant une distance minimale de 3 mètres.

Les annexes* n'excédant pas 20 m² de surface de plancher* et 3,20 mètres de hauteur au faîtage pour les toitures à pentes et 2,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35° s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

La marge de recul* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives*.

Dans le secteur UEb

Par rapport aux limites séparatives* longeant des voies privées, les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement des voies privées,
- soit en retrait de l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes en respectant une distance minimum de 1 mètre.

Par rapport aux autres limites séparatives*, les constructions s'implanteront en retrait de l'ensemble des limites séparatives* en respectant une distance minimale de 10 mètres.

Dans le cas d'ouverture en toiture, la marge de reculement est calculée à partir de la base du châssis de toit ou au droit des lucarnes jusqu'à la limite séparative* la plus proche.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(EXTRAIT)

...

Toiture

.....

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni pour des annexes* ou petits volumes de transition tels que les vérandas à condition de justifier de leur bonne insertion à l'ensemble bâti ou pour l'extension* d'un bâtiment existant. Dans le cas d'extension*, la toiture de l'extension* devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

.....

APRÈS

Article UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(EXTRAIT)

...

1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

.....

Toiture

.....

Ces dispositions ne s'appliquent pas **en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique**, ni pour des annexes* ou petits volumes de transition tels que les vérandas à condition de justifier de leur bonne insertion à l'ensemble bâti ou pour l'extension* d'un bâtiment existant. Dans le cas d'extension*, la toiture de l'extension* devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

.....

.....

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

Zone UF, les articles du règlement modifiés

Article UF11 : l'obligation de faire des clôtures en haies végétales a été supprimée compte tenu des caractéristiques de la zone qui accueille aujourd'hui le marché et des équipements sportifs, pour laisser plus de souplesse dans le traitement des abords des équipements publics.

Les articles du règlement de la zone UF sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article UF11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(EXTRAIT)

....

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Elle sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. L'utilisation du bois ou métal peint sera privilégiée. Les teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

Pour les portes de garage, le bois ou le métal peint seront privilégiés. Les teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

APRÈS

Article UF11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(EXTRAIT)

....

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres. Elle sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

La clôture sera constituée d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. L'utilisation du bois ou métal peint sera privilégiée. Les teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

Pour les portes de garage, le bois ou le métal peint seront privilégiés. Les teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.....

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

Zone UX, les articles du règlement modifiés

Article UX2 : compte tenu de la vocation principale d'activités de cette zone, la possibilité d'implanter des annexes, type abri de jardin, dans les espaces paysagers protégés n'a pas lieu d'être. Cette règle est donc supprimée.

Article UX6 : les distances par rapport aux axes principaux ont été modifiées pour respecter la réglementation en vigueur :

- la distance par rapport à l'axe de l'autoroute A12 est ainsi portée de 50 à 100 mètres ;
- La distance de 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 307 a été supprimée, son classement ne le justifiant pas. La règle qui s'impose est la même que celle des autres voies.

Article UX12 : Cette zone n'ayant pas vocation à accueillir des constructions destinées à l'habitation, il n'a été maintenu que la règle de 2 places par logement pour les constructions destinées à l'habitation.

Les articles du règlement de la zone UX sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions destinées à l'habitation* si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- Les constructions destinées au commerce* à condition qu'elles ne dépassent pas 400 m² de surface de plancher*.
- L'aménagement des constructions destinées au commerce existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- La création et l'aménagement des installations classées* soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension* mesurée sous réserve que les dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et installations.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article 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 pour les 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 mètres pour les toitures à pentes supérieures à 35° et 2,50 mètres pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35 ;

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

APRÈS

Article UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions destinées à l'habitation* si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.
- Les constructions destinées au commerce* à condition qu'elles ne dépassent pas 400 m² de surface de plancher*.
- L'aménagement des constructions destinées au commerce existantes à la date d'approbation du présent PLU.
- La création et l'aménagement des installations classées* soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension* mesurée sous réserve que les dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et installations.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article 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 pour les 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 mètres pour les toitures à pentes supérieures à 35° et 2,50 mètres pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35 ;

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(EXTRAIT)

...

Aux abords de l'autoroute A12 :

Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 50 mètres depuis l'axe de la voie.

Aux abords de la D307 :

Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 30 mètres depuis l'axe de la voie.

.....

APRÈS

Article UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(EXTRAIT)

...

Aux abords de l'autoroute A12 :

Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 100 mètres depuis l'axe de la voie.

Aux abords de la D307 :

Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 30 mètres depuis l'axe de la voie.

.....

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article UX12 - STATIONNEMENT

(EXTRAIT)

...

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Constructions destinées à l'habitation* :

Pour les constructions de moins de 140 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places par logement.

Pour les constructions de plus de 140 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher*, dont une au moins sera couverte.

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*.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

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.

Constructions à autre destination que l'habitation* :

.....

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

APRÈS

Article UX12 - STATIONNEMENT

(EXTRAIT)

...

2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS

Constructions destinées à l'habitation* :

Il sera créé au moins 2 places par logement.

Pour les constructions de plus de 140 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher*, dont une au moins sera couverte.

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*.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher* supplémentaire à destination d'habitat.

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.

Constructions à autre destination que l'habitation* :

....

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

Zone A, les articles du règlement modifiés

Article A6 : L'article est complété pour tenir compte de la traversée de l'autoroute A12 dans la zone agricole et respecter la réglementation en vigueur : la distance des constructions par rapport à l'axe de l'autoroute A12 est de 100 mètres minimum.

Pour les autres voies la règle est inchangée.

Article A11 : Les règles sont globalement maintenues sur le fond mais ont été reprises dans la forme. Elles ont été simplifiées et complétées pour les portes et portail.

Les articles du règlement de la zone A sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT

Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement* de la voie,
- soit en retrait de l'alignement* d'une distance au moins égale à 5 mètres.

APRÈS

Article A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aux abords de l'autoroute A12 :

Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 100 mètres depuis l'axe de la voie.

Aux abords des autres voies :

Les constructions s'implanteront :

- soit à l'alignement* de la voie,
- soit en retrait de l'alignement* d'une distance au moins égale à 5 mètres.

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

AVANT**Article A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****(EXTRAIT)****1 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

.....

Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles, seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Clôtures**

Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage (vert foncé ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que la boîte à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

.....

APRÈS**Article A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****(EXTRAIT)****1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

.....

Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles, seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

Pour les portes de garage, le bois ou le métal peint seront privilégiés. Les teintes employées devront respecter les nuanciers de couleurs de la commune.

.....

2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Clôtures**

Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage (vert foncé ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Le grillage pourra être de type « grillage à moutons » (grillage en acier galvanisé à grosses mailles, et poteaux bois).

Les coffrets des concessionnaires ainsi que la boîte à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

.....

Aaaa : texte supprimé ...

Aaaa : texte modifié/reformulé...

Aaaa : texte ajouté...

...lors de la présente modification

* défini dans le lexique créé par la présente modification

Zone naturelle, les articles du règlement modifiés

L'introduction du chapitre est complétée par la création d'un second secteur de la zone N, le secteur Nt.

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.

Aucune condition n'était précisée pour les changements de destination ; il est donc précisé que ceux-ci sont autorisés à condition de respecter l'équilibre du milieu, la zone naturelle étant strictement à préserver.

Est également ajoutée la règle relative aux espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme qui avait été oubliée dans le PLU de 2012.

Article N9 : L'article est complété pour tenir compte de la création du secteur Nt. Dans ce secteur déjà entièrement occupé par un fort semi-enterré et ses galeries enterrées, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

Les articles du règlement de la zone N sont ainsi remaniés donnant lieu aux changements présentés ci-après.

AVANT

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

La zone N comprend un secteur Nf.

Le secteur Nf correspond au boisement de la « Faisanderie ».

APRÈS

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

La zone N comprend deux secteurs Nf et Nt.

Le secteur Nf correspond au boisement de la « Faisanderie ».

Le secteur Nt correspond au site du Fort du « Trou d'Enfer ».

AVANT

Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
--

Dans toute la zone :

- Les constructions et les dispositifs nécessaires aux activités forestières à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu.
- Les changements de destination des bâtiments existants à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu.
- L'extension* des constructions existantes à condition qu'elle n'excède pas 25 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation naturelle du secteur

Dans le secteur Nf :

- Les installations, constructions et aménagements à condition qu'ils soient liés à un projet de valorisation du site de la Faisanderie et à son ouverture au public.
- Les constructions destinées à l'habitation* à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées.

APRÈS

Article N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
--

Dans toute la zone :

- Les constructions et les dispositifs nécessaires aux activités forestières à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu.
- Les changements de destination des bâtiments existants à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu.
- L'extension* des constructions existantes à condition qu'elle n'excède pas 25 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation naturelle du secteur

Dans le secteur Nf :

- Les installations, constructions et aménagements à condition qu'ils soient liés à un projet de valorisation du site de la Faisanderie et à son ouverture au public.
- Les constructions destinées à l'habitation* à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées.

Dans le secteur Nt :

- Les installations, constructions et aménagements à condition qu'ils soient liés à un projet de valorisation du site du Fort du Trou d'Enfer et à son ouverture au public.
- Les constructions destinées à l'habitation* à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des constructions ou installations autorisées.

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre de l'article 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 :

- l'aménagement d'accès aux constructions* de nature perméable.
- les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée

AVANT

Article N9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 5 % de la superficie de l'unité foncière*.

APRÈS

Article N9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 5 % de la superficie de l'unité foncière*.

Dans le secteur Nt

Il n'est pas fixé de règle.

3. EVALUATION DES INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Conformément à l'article R.123-2 4° du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Les incidences du plan sur l'environnement sont analysées dans le PLU approuvé, par grandes rubriques : patrimoine naturel, patrimoine culturel et paysage, énergie, eau, qualité de l'air, bruit, risques, déchets.

Les modifications apportées par la présente révision « allégée » au PLU, n'ont que très peu d'incidences sur l'environnement.

Patrimoine naturel et biodiversité

En matière de patrimoine naturel et de biodiversité, les modifications apportées par la révision « allégée » portent sur :

- la suppression de la trame d'Espaces Boisés Classés, sur le site du «Fort du Trou d'Enfer » et l'ajout de la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares pour permettre la protection et la mise en valeur du patrimoine historique que constitue l'ancien Fort. En l'absence d'entretien du site et son quasi abandon, la végétation l'avait en grande partie envahie ce qui avait conduit à le faire « disparaître » juridiquement dans le document d'urbanisme (le POS puis le PLU) en classant comme partie intégrante de la forêt de Marly, sans tenir compte de son histoire et surtout de ces caractéristiques bâties ;
- la réduction de la bande de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares de 50 mètres à 15 mètres dans les Sites Urbains Constitués (SUC) tout en maintenant la protection de ces espaces au titre de l'article L.123-1-5 III 2°. Les parcelles concernées étant entièrement urbanisées, il s'agit juste de permettre l'évolution modérée des constructions existantes tout en protégeant les fonds de jardin qui jouxtent le mur délimitant la forêt ;
- la réduction de la zone humide protégée sur la base d'une étude approfondie des milieux humides jointe en annexe du présent rapport. En l'absence d'étude spécifique, le PLU de 2012 avait par mesure de précaution, classé au titre des « zones humides » un très vaste secteur situé au lieu-dit « les Moulineaux » en zone agricole. Aussi, un projet relatif au centre équestre devant voir le jour, les propriétaires ont fait réaliser une étude agropédologique afin que soient cernés clairement et au plus juste les milieux humides existants et à protéger. Cette étude permet de recalculer, sur une partie du site concerné, le périmètre justifiant le classement en zone humide ;
- la suppression de la protection du cèdre des Hauts de Bailly et la nouvelle protection du Tulipier situé devant le château de Bailly au titre de l'article L.123-1-5 III 2°. La commune a fait réaliser une étude phytosanitaire des arbres les plus remarquables pour assurer une protection au plus juste des sujets les plus remarquables ;

Aussi, la présente révision « allégée » du PLU n'a pas d'incidences négatives notoires sur le patrimoine naturel et la biodiversité du territoire de Bailly.

Patrimoine culturel et paysage

La création d'un secteur spécifique pour le site du « Fort du Trou d'Enfer » permet de préserver et de mettre en valeur un site qui représente une des composantes du patrimoine historique et culturel de Bailly.

La présente révision « allégée » a une incidence positive pour la préservation de ce site.

Sur les thèmes de l'**énergie**, l'**eau**, l'**air**, le **bruit**, les **risques** et les **déchets**, la présente révision « allégée » ne modifie en rien les incidences telles qu'elles apparaissent dans le PLU de 2012.

La présente révision « allégée » du PLU tend à renforcer la démarche de développement durable et notamment de mise en valeur et de préservation de l'environnement sur le territoire de Bailly.

4. ANNEXES

- 1. Etudes phytosanitaires (cèdre et tulipier)**
- 2. Etude agropédologique sur le site des Moulineaux**

DEPARTEMENT DES YVELINES

COMMUNE DE BAILLY

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION n°1



Pièce n°1 :

Rapport de présentation

INTRODUCTION

Coordonnées du maître d'ouvrage :

Maire de Bailly

1 rue des Chênes

78 870 BAILLY

01.30.80.07.55

mairie@mairie-bailly.fr

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 décembre 2012.

Le projet communal de Bailly, défini dans ce document d'urbanisme, s'appuie sur les atouts du territoire, notamment son patrimoine naturel et culturel, pour préserver la qualité de vie de ses habitants, conserver et améliorer l'équilibre du territoire.

Deux grandes orientations structurent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de Bailly :

1. Valoriser les patrimoines de Bailly
 - Préserver les zones boisées en lisière de la forêt de Marly
 - Préserver et poursuivre la valorisation de la plaine agricole et de ses paysages
 - Protéger les patrimoines naturels
 - Protéger les patrimoines culturels
2. Renouveler la ville sur la ville
 - Assurer le développement équilibré de Bailly
 - Restructurer, développer et relier les pôles importants de la commune
 - Maintenir le caractère et la diversité des quartiers et permettre leur évolution
 - Favoriser les liaisons douces et les transports en commun

Par arrêté municipal n°128/2013 en date du 12 décembre 2013, le maire a prescrit la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit de la première modification du document.

L'article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme fixe les conditions de recours à la procédure de modification des PLU :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque (...) la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

La procédure de modification est engagée à l'initiative (...) du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet. »

Le projet ne portant pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification.

Le projet de modification a été notifié aux Personnes Publiques Associées suivantes :

- Préfecture des Yvelines,
- Sous-Préfecture de Saint-Germain-en-Laye,
- Conseil Général des Yvelines,
- Conseil Régional d'Ile-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 de l'Ile-de-France,
- Direction Départementale des Territoires,
- Direction Régionale Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-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.

La commune de Bailly a reçu l'avis de huit Personnes Publiques Associées. (**Annexe N°9**)

L'article L123-13-2 du Code de l'Urbanisme prévoit dans quels cas le projet de modification est soumis à enquête publique :

« Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification 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 ;

Il est soumis à enquête publique par (...) le maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. (...)

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération (...) du conseil municipal. »

La procédure de modification a été retenue, pour permettre la réalisation du projet, dit « Cœur de Ville », dans les délais souhaités.

Remarque : D'autres modifications seront apportées au document au travers de la procédure de révision alléguée prescrite par délibération du 25 novembre 2013.

A la suite de l'approbation d'un projet d'aménagement global sur le secteur dit de la Chataigneraie, figurant au PLU sous la forme d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, la procédure de modification du PLU a pour objectif de lever le périmètre d'attente délimité sur ce secteur et de permettre la réalisation dudit projet validé par le Conseil Municipal.

L'article L. 123-2 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut instituer, dans les zones urbaines, des servitudes qui consistent :

" a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et 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; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés; (..) ".

L'article R. 123-12 du Code de l'Urbanisme prévoit que les documents graphiques font également apparaître, s'il y a lieu :

« (...)4° Dans les zones U et AU :

a) (Supprimé) ;

b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;(...) ».

1 - LE PLU APPROUVE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bailly a été approuvé par le Conseil Municipal lors de sa séance du 17 décembre 2012. (**Annexe N°1**)

Le plan comprend deux orientations d'aménagement et de programmation (**Annexe N°2**), qui, conformément aux articles L. 123-1-4 et R.123-3-1 du code de l'urbanisme, visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans les zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU. Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des prescriptions permettant d'inscrire les futurs projets d'aménagement en relation et en continuité avec le reste des espaces urbanisés et dans le respect de l'environnement, du site et des paysages naturels et urbains.

Ainsi, le secteur dit de la Châtaigneraie (OAP n°1) devait accueillir sur la parcelle cadastrée AC n°5 un projet portant sur la réalisation d'un programme mixte à vocation principale d'habitat composé de 80 logements environ.

Dans un souci de mixité sociale et de réponse aux besoins en logements recensés sur la commune, l'offre de logements sera diversifiée et composée d'au moins 30 % de logements en locatif social répartis sur l'ensemble de l'opération.

Afin de permettre l'étude d'un projet d'aménagement global, le PLU, approuvé le 17 décembre 2012, a prévu, conformément aux possibilités proposées par le Code de l'Urbanisme à l'article L.123-2-a, de :

- délimiter un périmètre d'attente sur ce secteur, défini à la page 206 du rapport de présentation du PLU (**Annexe N°3**),
- figurant sur le plan de zonage de la commune (**Annexe N° 4**), comme pièce n° 5.2 du PLU,
- inscrit dans le règlement de la zone UA (**Annexe N°5**).

Dans l'attente de la réalisation de ce projet d'aménagement global, seuls étaient autorisés, pour une durée maximale de 5 ans : les constructions ou installations d'une superficie inférieure à 50 m² de surface de plancher.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1

(extrait de l'OAP n°1 page 7)

2 - LE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (Annexe N°6)

Après acquisition de la parcelle AC5 d'environ 1 hectare en janvier 2012, la commune a revendu le terrain à l'Etablissement Public Foncier des Yvelines (EPFY) qui assure le suivi de l'opération.

Un diagnostic a été réalisé par une équipe pluridisciplinaire. Trois ateliers participatifs ont été organisés en juin et octobre 2012 puis janvier 2013, ces ateliers sont composés des riverains proches du projet, de l'EPFY, des représentants de la mairie et d'architectes spécialistes dont M. Audouin (architecte urbaniste). Ces ateliers ont donné lieu à la réalisation d'un cahier des charges urbain, paysager et architectural.

En avril 2013, un bailleur social a été choisi, DOMNIS, bailleur qui offre la plus grande part d'attribution de logements à la commune. En mai 2013, une consultation de promoteurs est lancée, sur la base du cahier des charges précité. Après constitution d'un comité de sélection et 5 semaines d'analyse suivant les critères définis, les dossiers des 5 promoteurs ont été rigoureusement examinés.

Le projet retenu par le comité **(Annexe N°6)** et proposé au Conseil Municipal est celui de Bouygues Immobilier. Le projet a été approuvé par le Conseil Municipal du 25 novembre 2013 **(Annexe N°7)**.

La présentation du projet se trouve annexée au présent rapport **(Annexe N°6)**.



Règles d'urbanisme applicables à la zone UA et au projet dans l'état actuel de l'avancement du projet :

Articles du règlement	Règle	Projet
Article UA1	Liste des occupations et utilisations du sol interdites (industrie, exploitation agricole...)	Habitat
Article UA2	Tout programme de construction de plus de 6 logements devra comporter au minimum 30% de logements sociaux	Minimum 30 % de logements sociaux
	Dans le périmètre d'attente, constructions autorisées si inférieures à 50 m ²	Projet supérieur à 50 m ² → <u>Nécessité de lever le périmètre d'attente</u>
	La programmation définie dans l'OAP n°1 sera impérativement respectée.	Projet en adéquation avec l'OAP
Article UA3	Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.	Accès au parking souterrain : Allée de la Pépinière
Article UA4	Desserte par les réseaux	Article respecté
Article UA5	Pas de règles	/
Article UA6	Implantation à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon	Projet non implanté à l'alignement → <u>Nécessité de clarifier et modifier le règlement</u>
Article UA7	Implantation soit sur limite séparative, soit en retrait de : - 4 mètres si façade avec ouvertures - moitié de la hauteur si façade aveugle ou avec jours de souffrance Dans le cadre d'opérations groupées, règles d'implantation à appliquer à chacun des terrains divisés	Marges de recul respectées à la parcelle, mais pas à chaque lot à diviser. → <u>Nécessité de modifier le règlement</u>
Article UA8	Pas de règle	/
Article UA9	Emprise au sol maximum 60 %	Emprise au sol environ 30%
Article UA10	Hauteur maximale autorisée : - 12 m au faîtage pour les toitures à pentes > 35° - 9 m à l'acrotère pour les toitures terrasse ou les toitures à pentes inférieures à 35°	Hauteur du projet : 12 m, avec des des étages en retrait → <u>Nécessité de modifier le règlement</u>
Article UA11	Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nouvelles s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine.	Projet d'architecture contemporaine
Article UA12	1 place de stationnement par tranche complète de 60 m ² de surface de plancher	Environ 5 800 m ² de surface de plancher (5800/60 = 97) Parking souterrain comprenant environ 166 places
	Norme de stationnement définie dans l'OAP devra être respectée : - 2 places de stationnement en sous-sol par logement - 1 place de stationnement par logement social - 10 % supplémentaire pour visiteurs	62 logements x 2 = 124 27 logements x 1 = 27 10% de 151 = 15 Total = 166 Parking souterrain comprenant environ 166 places → <u>Proposition de clarifier le règlement</u>
Article UA13	Espaces libres – Aires de jeux - Plantations	Article respecté
Article UA14	Pas de règles	/

Après la modification n°1 du PLU, le projet respectera toutes les règles d'urbanisme.

3 - LA MODIFICATION DU PLU

Afin de permettre la réalisation de ce projet, il est nécessaire de procéder à une procédure de modification du PLU, procédure qui a été prescrite à l'initiative du Maire par Arrêté Municipal en date du 12 décembre 2013 (**Annexe N°8**).

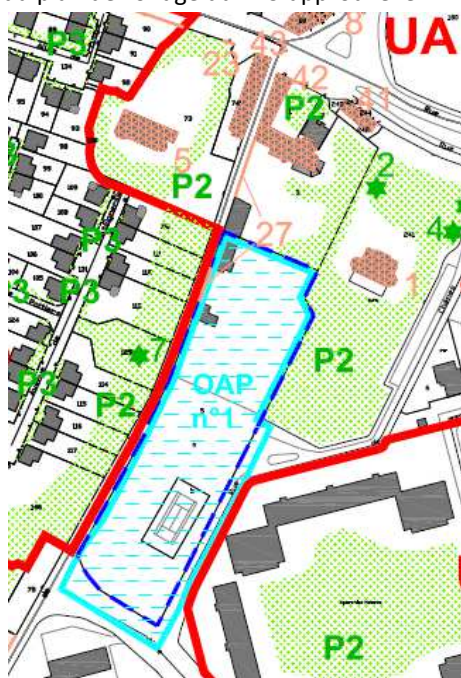
La modification envisagée vise les objectifs suivants :

- Sur le plan de zonage :
(Annexe n°4 : Plan de zonage actuel du PLU approuvé le 17.12.2012)
(Pièce n°2 : Plan de zonage modifié°)
 - o **Suppression du périmètre d'attente** au titre de l'article L 123-2a du code de l'urbanisme
 - o **Création du secteur UAb** sur l'emprise de l'OAP n°1
 - o **Ajout d'espaces paysagers végétalisés P2 protégés** au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
 - o **Ajout d'un arbre remarquable protégé** au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
- Dans le règlement de la zone UA (p 13 à 22) :
(Annexe N°5 : Extrait du règlement du PLU approuvé le 17.12.2012)
(Pièce n°4 : Extrait du règlement modifié)
 - o Création d'un secteur UAb,
 - o **Article UA2 :**
Suppression de l'interdiction de construire,
 - o **Article UA6 :**
Clarification du champ d'application de l'article 6 (voies publiques ou privées et emprises publiques, telle que parc public)
Possibilité d'implantation en retrait minimum de 0,50 m dans le secteur UAb
 - o **Article UA7 :**
Suppression de la règle des opérations groupées dans le secteur UAb
 - o **Article UA10 :**
Exclure les dispositifs relatifs à la protection de l'environnement de la mesure de hauteur des constructions
Permettre, dans le secteur UAb, l'élévation jusqu'à 12 m de bâtiments avec derniers étages en retrait, sous certaines conditions
 - o **Article UA12 :**
Clarification du règlement en imposant les orientations de l'OAP en termes de norme de stationnement dans le règlement pour le secteur UAb
- Dans le règlement des éléments du paysage à protéger (p 109 à 110) :
(Annexe N°5 : Extrait du règlement du PLU approuvé le 17.12.2012)
(Pièce n°4 : Extrait du règlement modifié)
 - o Ajout d'un arbre remarquable
 - o Ajout d'espaces paysagers protégés P2

4 - TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Documents concernés-localisation	Disposition du PLU approuvé le 17.12.2012 concernée	Modification n°1 du PLU	Motivation
Documents graphiques 5.1 et 5.2 du PLU	Périmètre d'attente sur la parcelle AC5	Suppression du périmètre	Approbation par le Conseil Municipal (CM) du projet d'aménagement global
	Périmètre de l'OAP n°1	Création du secteur UAb	Un secteur UAb est créé sur le périmètre de l'OAP n°1 dans la zone UA, afin que les modifications du règlement rendues nécessaires n'impactent pas l'ensemble de la zone UA.
		Ajout d'espaces paysagers végétalisés P2 et d'un arbre remarquable protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme	Ce classement a pour objectif de préserver au mieux l'identité verte du lieu. Il a été déterminé grâce à une étude réalisée par un cabinet d'ingénierie végétale. Le tilleul a été classé arbre remarquable n°11 pour son intérêt paysager et ses dimensions. Les autres arbres identifiés dans l'étude sont protégés grâce au classement en espaces paysagers végétalisés. La délimitation de ces espaces est par ailleurs plus importante que les seuls arbres identifiés et permettra une protection plus élargie des espaces verts actuels.

Extrait du plan de zonage du PLU approuvé le 17.12.2012

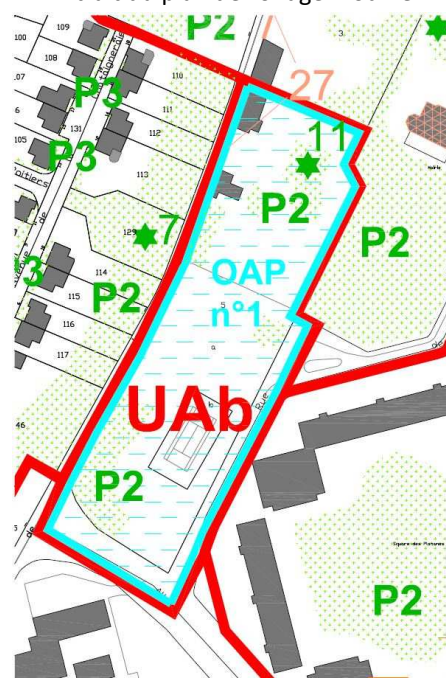


Limite de zone

Orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme

Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global au titre de l'article L. 123-2 a) du code de l'urbanisme

Extrait du plan de zonage modifié



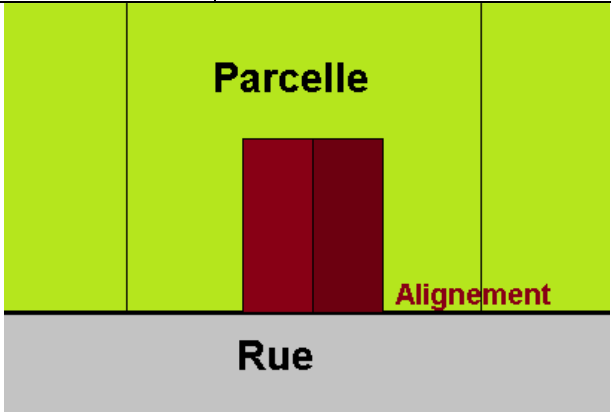
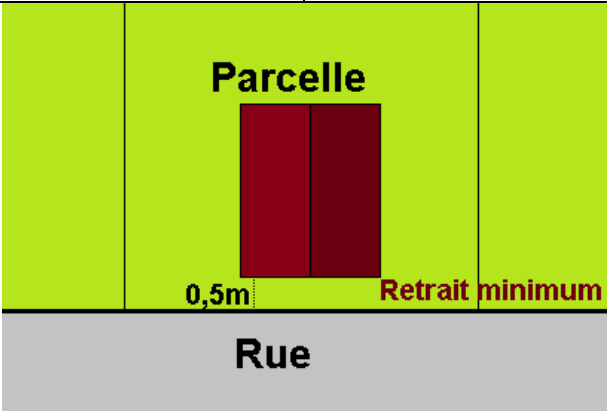
Limite de zone

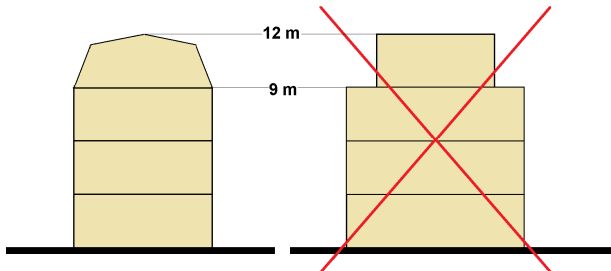
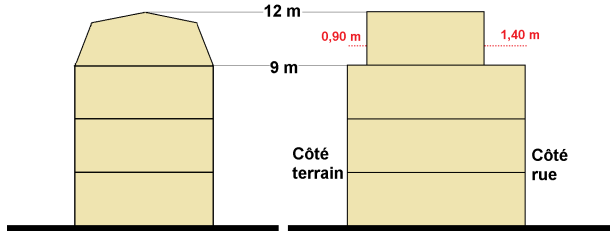
Orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme

Espace paysager protégé au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme :

- espace paysager arboré
- espace paysager végétalisé
- espace paysager ouvert

Arbre remarquable protégé au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Documents concernés-localisation	Disposition du PLU approuvé le 17.12.2012 concernée	Modification n°1 du PLU	Motivation
Règlement de la zone UA	Périmètre de l'OAP n°1	Création du secteur UAb	Un secteur UAb est créé sur le périmètre de l'OAP n°1 dans la zone UA, afin que les modifications du règlement rendues nécessaires n'impactent pas l'ensemble de la zone UA.
Règlement art.UA2 du PLU	<u>Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global délimité en application du a) de l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques du PLU :</u> Les constructions ou installations sont autorisées à condition que leur superficie soit inférieure à 50m² 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.	Suppression de cette disposition	Approbation par le CM du projet d'aménagement global
Règlement art.UA6 du PLU	<u>Dans toute la zone :</u> Les constructions doivent s'implanter à l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes 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*.	Ces règles s'appliquent aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (place, parc ou jardin, sente ou chemin piéton). (...) <u>Dans le secteur UAb :</u> Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement* des voies* et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon* ou avec un retrait minimum de 0,50 mètre.	Il est apparu nécessaire de clarifier la rédaction du règlement, pour qu'il puisse être confirmé que le Parc de la Mairie constitue bien une emprise publique. Ainsi, c'est bien l'article 6 qui s'applique à cette limite entre le parc de la mairie et la parcelle ACn°5. Afin de préserver l'identité verte du lieu et son « écrin » de verdure, il doit être possible de s'implanter en retrait.
 Schéma illustrant la règle de l'article UA6 du PLU approuvé le 17.12.2012		 Schéma illustrant la règle de l'article UA6 pour le secteur UAb pour la modification n°1 du PLU	

Documents concernés-localisation	Disposition du PLU approuvé le 17.12.2012 concernée	Modification n°1 du PLU	Motivation
Règlement art. UA7 du PLU	(...) Dans le cadre d'opérations groupées et de lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives doivent être appliquées à chacun des terrains divisés.	Suppression de cette disposition dans le secteur UAb	Approbation par le CM du projet d'aménagement global
Règlement art. UA10 du PLU	La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.	La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, les dispositifs relatifs à la protection de l'environnement, cheminées et autres superstructures exclus.	Le projet architectural comporte des toitures terrasse végétalisées qui, d'une part, répondent aux prescriptions environnementales et d'autre part, participent naturellement à l'harmonie visuelle du projet. De plus, elles pourront servir de corridors écologiques et recréer une canopée. En périphérie est prévue une végétalisation intensive dans des bacs à fleurs. Ce dispositif relatif à la protection de l'environnement doit être exclu de la mesure de la hauteur de construction.
	<u>Dans la zone UA, en dehors du secteur UAa :</u> La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder : • 12 m au faîtage pour les toitures à pentes supérieures à 35° • 9 m à l'acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pentes inférieures à 35°	<u>Dans le secteur UAb :</u> La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder : - 12 m au faîtage pour les toitures à pentes supérieures ou égales à 35° - 9 m à l'acrotère pour les toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pentes inférieures à 35° En cas de dernier étage en retrait, la hauteur maximale est portée à 12 m. Le retrait sera d'un minimum : - de 0,90 m, - ou de 1,40 m le long de la rue des Chênes, de l'allée de la Pépinière et de l'impasse de la Halte.	Le projet architectural comporte des derniers étages en retrait, diminuant l'impact visuel des fronts bâtis. Les règles de la zone UA ne réglementant pas ce type de forme architecturale, il est apparu nécessaire de modifier le règlement, dans le seul secteur UAb. Les bâtiments comprenant des derniers étages en retrait pourront s'élever jusqu'à 12m, si ces derniers sont implantés avec un retrait d'au moins 1,40m face aux voies publiques, afin de diminuer les vis-à-vis.
 Schéma illustrant la règle de l'article UA10 du PLU approuvé le 17.12.2012		 Schéma illustrant la règle de l'article UA10 pour le secteur UAb pour la modification n°1 du PLU	

Documents concernés-localisation	Disposition du PLU approuvé le 17.12.2012 concernée	Modification n°1 du PLU	Motivation
Règlement art. UA12 du PLU	<u>Constructions destinées à l'habitation*</u> : Pour les constructions de moins de 140 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 2 places par logement. Pour les constructions de plus de 140 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m² de surface de plancher*, dont une au moins sera couverte.	<u>Dans le secteur UAb :</u> A minima, deux places de stationnement par logement créé seront réalisées en sous-sol.	L'opposabilité aux tiers est un élément de différenciation entre le règlement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ainsi, le règlement s'impose selon un rapport de conformité aux autorisations d'urbanisme, tandis que l'OAP s'oppose selon un rapport de compatibilité. Afin de clarifier le règlement, la norme de stationnement définie dans l'OAP n°1 doit être inscrite dans le règlement pour le seul secteur UAb.

5 – CONCLUSION

L'ensemble de ces modifications sont compatibles avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur et notamment l'économie générale du projet de développement, elles ne vont à l'encontre d'aucune disposition affichée dans ce document.

Elles ne remettent pas en cause les mesures de protections inscrites au PLU et n'entraîne pas de risque de nuisances.

PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce n°2 : RAPPORT DE PRÉSENTATION

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU :

SOMMAIRE

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC	5		
INTRODUCTION	7		
CHAPITRE 1 : POSITIONNEMENT ET ARMATURE URBAINE	9		
1. Positionnement de Bailly	11		
2. Structures intercommunales	12		
3. Documents de planification	13		
CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE ET VIE LOCALE	17		
1. Profil démographique	19		
1.1. Évolution démographique	19		
1.2. Structure de la population et profil socio-démographique	21		
2. Habitat	25		
2.1. Le parc de logements baillacois	25		
2.2. Un parc de résidences principales relativement peu diversifié	27		
2.3. Évolution et tendances du parc de logements	30		
3. Activités économiques et emplois	37		
3.1. La population active de Bailly	37		
3.2. Les emplois à Bailly	39		
3.3. Les activités présentes à Bailly	41		
3.4. L'armature commerciale	46		
4. Offre d'équipements	49		
4.1. Les équipements administratifs et de services publics	50		
4.2. Les équipements scolaires	51		
4.3. Les équipements liés à la petite enfance, l'enfance et la jeunesse	53		
4.4. Les équipements socioculturels, culturels et de loisirs	54		
4.5. Les équipements médico-sociaux	55		
4.6. Les équipements sportifs	55		
4.7. Les équipements culturels	56		
4.8. Une vie associative dynamique	56		
CHAPITRE 3 : OCCUPATION ET ORGANISATION DE L'ESPACE	57		
1. Histoire de l'évolution urbaine	59		
2. Grandes entités paysagères	67		
3. Structure urbaine et cadre bâti	71		
		3.1. Les typologies urbaines et architecturales	72
		3.2. Les espaces publics	89
		4. Patrimoine	97
		4.1. Les sites classés	97
		4.2. Le patrimoine bâti inscrit et classé aux monuments historiques	98
		4.3. Le patrimoine bâti identifié	100
		4.4. Le patrimoine archéologique	104
		5. Transports et déplacements	107
		5.1. Les documents supra-communaux	107
		5.2. L'offre de transport routier	109
		5.3. L'offre de transports en commun	114
		5.4. Les circulations douces	116
		5.5. Le stationnement	118
		5.6. Les déplacements	118
		6. Une centralité éclatée et peu lisible	119
		PARTIE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	121
		1. Géomorphologie	123
		2. Climat	126
		3. Eau	128
		4. Patrimoine naturel	131
		4.1. Les documents et orientations supra-communaux	131
		4.2. Les sites classés de la Plaine de Versailles et du Trou de l'Enfer à protéger	133
		4.3. Le patrimoine naturel identifié	134
		5. Énergie et ressources	140
		6. Réseaux d'eau	143
		7. Déchets	145
		8. Nuisances et sécurité	147
		9. Air et santé	151
		10. Synthèse cartographiée de l'environnement	153
		PRÉVISIONS ET BESOINS, SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT	157
		11. Les prévisions	159
		11.1. Les prévisions supra-communales	159
		11.2. Les prévisions communales	159
		12. Les besoins répertoriés - les enjeux du développement urbain	163

12.1. Positionnement	163
12.2. Environnement	164
12.3. Socio-démographie - mixité sociale de l'habitat	165
12.4. Développement économique	166
12.5. Agriculture	167
12.6. Équipements	168
12.7. Aménagement de l'espace	169
12.8. Transports et déplacements	170

PARTIE 3 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATIONS DES RÈGLES **171**

1. Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.	173
1.1. L'équilibre entre...	174
1.2. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat	175
1.3. La préservation de l'environnement	176
2. Les motifs de la délimitation des zones et des règles applicables	177
2.1. Les grands principes du règlement	177
2.2. Les zones urbaines	180
2.3. La zone agricole	194
2.4. La zone naturelle et forestière	196
2.5. Bilan de la consommation d'espace	198
2.6. Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme	200
2.7. Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme	202
2.8. La reconversion des bâtiments agricoles au titre de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme	205
2.9. Les emplacements réservés au titre de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme	205
2.10. Les justifications de l'application du a) de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme	206
2.11. La protection des massifs de plus de 100 ha	207
3. La justification des orientations d'aménagement et de programmation	209
3.1. OAP n°1 : la Châtaigneraie	209
3.2. OAP n°2 : le secteur des fermes des Moulineaux et de Pontaly	209

PARTIE 4 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN

COMPTE DU SOUCI DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR **211**

1. Patrimoine naturel et biodiversité	213
2. Patrimoine culturel et paysage	216
3. Énergie	218
4. Eau	219
5. Air	221
6. Bruit	223
7. Risques	224
8. Déchets	226
9. Bilan des incidences du plan sur l'environnement	227

PARTIE 5 : INDICATEURS À ÉLABORER POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN **229**

LES INDICATEURS DE SUIVI **231**

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC

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



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 sa partie 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 au nord et nord-est et la plaine agricole au sud et sud-est. Quelques fermes et équipements constituent des " écarts " urbanisés dans la plaine agricole. A l'est de l'A12, la ferme de Vauluceau et le site des pompiers de Paris sont accolés à l'espace urbanisé de la commune voisine de Rocquencourt.

PLU de Bailly | Rapport de présentation

Le document d'urbanisme

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) applicable ayant valeur juridique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 1996. Depuis il a fait l'objet de :

- trois modifications approuvées le 23 septembre 1996, le 23 septembre 2002 puis le 19 novembre 2007 ;
- une mise à jour le 22 juin 1998 ;
- une révision simplifiée approuvée le 19 novembre 2007.

Les objectifs de la révision du PLU de Bailly

La délibération du 22 juin 2009 prescrivant la révision du PLU de Bailly expose 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.

CHAPITRE 1 : POSITIONNEMENT ET ARMATURE URBAINE

1. Positionnement de Bailly

La commune de Bailly se situe en frange du continuum urbain de l'ouest de l'agglomération parisienne dont l'espace urbanisé de Rocquencourt constitue une des limites ouest. L'espace urbain de Bailly, imbriqué avec celui de Noisy-le-Roi à l'ouest s'inscrit dans un ensemble urbanisé continu.

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. Elle profite également 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.

La commune se place en outre à proximité des pôles d'emplois de Versailles et Saint-Germain-en-Laye, localisés à moins de 10 km et accessibles rapidement par la route.

Inscrite dans le site classé de la Plaine de Versailles pour la partie sud du territoire communal, et bordée, dans sa partie nord, par la forêt de Marly, Bailly possède des richesses naturelles, paysagères et culturelles qui participent de son identité et son attractivité, non seulement résidentielle mais aussi économique.

Le positionnement de Bailly dans l'ouest francilien



2. Structures intercommunales

Bailly se situe à l'extrémité est du canton de Saint-Nom-la-Bretèche regroupant, outre le chef-lieu de canton, les communes de Chavenay, Feucherolles, l'Étang-la-Ville, Noisy-le-Roi, Rennemoulin et Villepreux.

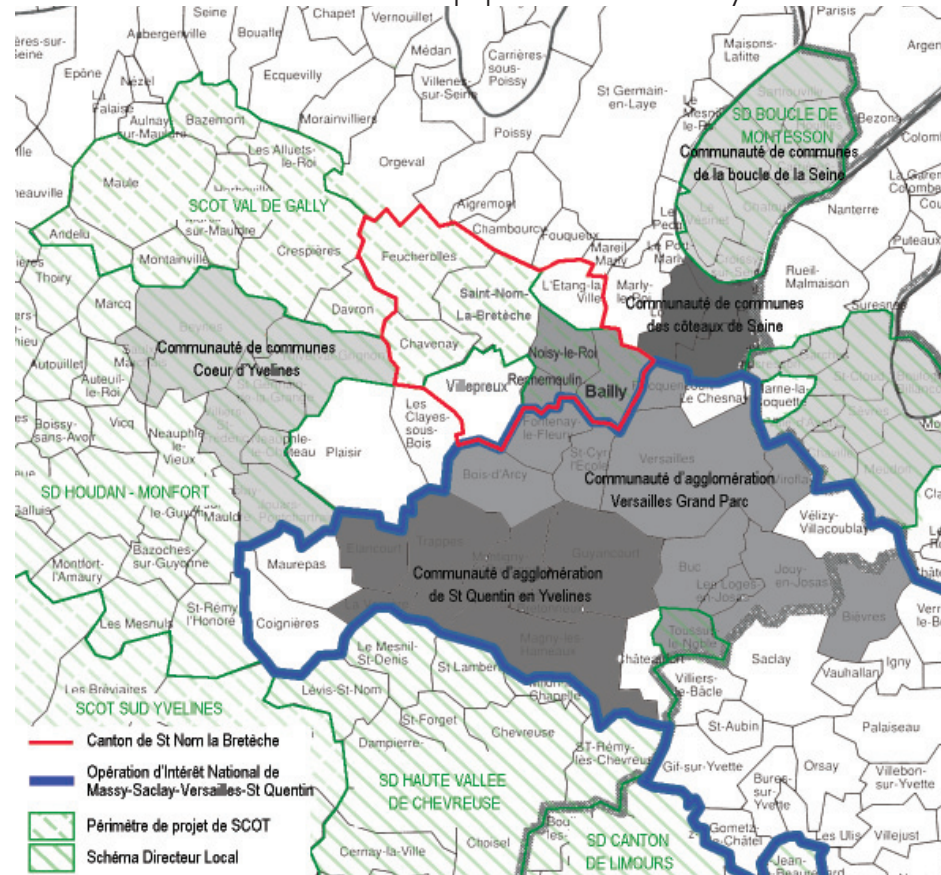
Depuis le 1er janvier 2011, la commune adhère à la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc, Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre. La Communauté d'Agglomération regroupe 14 communes et 186 508 habitants sur son territoire de 9 728 hectares.

Depuis le 1er janvier 2010, la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc exerce dix compétences :

- le développement économique,
- l'aménagement de l'espace et des déplacements,
- l'équilibre de l'habitat,
- la politique de la ville,
- la protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie,
- la fourrière animale,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- l'approvisionnement en eau potable,
- la gestion des parkings et pôles multimodaux,
- la gestion d'équipements culturels et sportifs.

Bailly borde également le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Massy-Saclay-Versailles-Saint-Quentin qui vise le développement d'un grand cluster scientifique de rang mondial et la démultiplication de l'activité économique et industrielle issue des laboratoires rassemblés sur ce territoire.

Les structures intercommunales et territoires de projet dans le secteur de Bailly



3. Documents de planification

Le schéma directeur Île-de-France

Alors que le SDRIF est actuellement en cours de révision, le SDRIF approuvé par décret du 26 avril 1994 constitue le document opposable.

Sur la commune, le SDRIF opposable vise la protection des espaces naturels et boisés et prévoit un léger développement de la ville sur ses franges, développement achevé aujourd'hui.

Située en moyenne couronne, Bailly fait partie de la « ceinture verte » à maintenir. Ainsi, les espaces boisés, et plus particulièrement la forêt domaniale de Marly-le-Roi, devront être préservés de toute urbanisation nouvelle et leur intégrité devra être assurée.

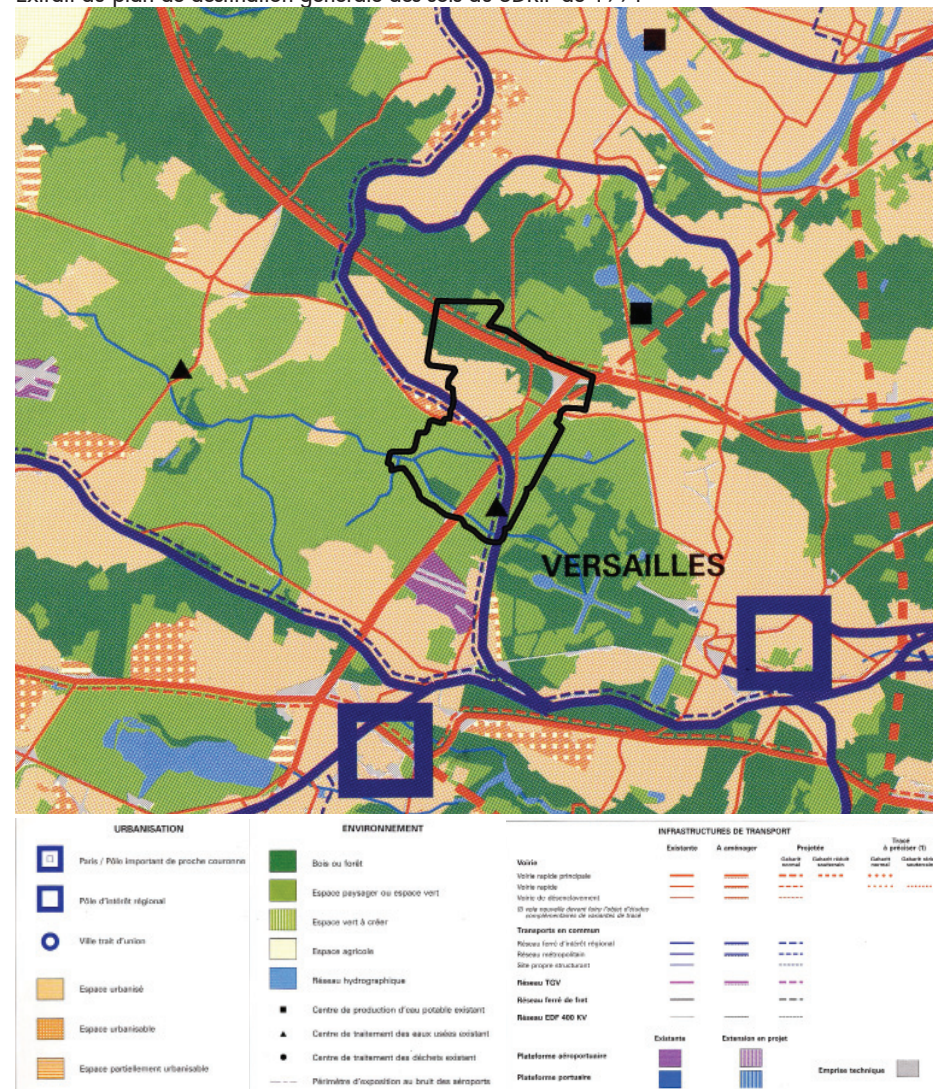
Les espaces paysagers ou espaces verts qui enserrent les espaces urbanisés devront être maintenus, protégés et valorisés et, dans la mesure du possible, devront participer à la mise en place d'une trame verte d'agglomération.

Le SDRIF préconise un développement dans le tissu urbain existant identifié en espace urbanisé sur la carte de destination générale des sols. Le développement des espaces urbanisés devra être maîtrisé et répondre aux objectifs suivants :

- Permettre la mutation du bâti existant ;
- Créer des conditions d'évolution du bâti urbain permettant l'accueil d'une partie de la population et éventuels emplois nouveaux ;
- Garantir le maintien ou l'accueil des commerces des activités économiques de proximité ;
- Favoriser une offre de logements diversifiée.

Le SDRIF de 1994 prévoit une petite zone d'extension urbaine au sud de l'espace urbanisé en limite de la RD307. Correspondant aux résidences du Cornouiller, de Clos Moustier et des parcs d'activités, elle est aujourd'hui achevée.

Extrait du plan de destination générale des sols du SDRIF de 1994



Source : carte de destination générale des sols du SDRIF approuvé en 1994, Préfecture d'Île-de-France. DRE

Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la Plaine de Versailles

La commune de Bailly est intégrée depuis le 20 novembre 2007 au périmètre d'étude du SCoT de la Plaine de Versailles.

Depuis le 1^{er} janvier 2011 elle adhère à la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc. Néanmoins, Bailly se maintient dans le périmètre d'études d'élaboration du SCoT et de la charte paysagère, mais elle n'est pas incluse dans le périmètre de projet du SCoT de la Plaine de Versailles.

Le plan de déplacement urbains d'Île-de-France (PDUIF)

En application de l'article 14 de la LAURE du 30 décembre 1996, le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) a été approuvé le 15 décembre 2000. Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

Le PDUIF est un document de planification et de programmation qui définit les objectifs à atteindre et les actions à entreprendre pour organiser de façon durable les déplacements des Franciliens. Il définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, le transport des marchandises, la circulation, le stationnement.

Ce document, en cours de révision depuis décembre 2007, définit les principes permettant d'organiser les déplacements des personnes, le transport des marchandises, la circulation, le stationnement.

Le Plan Local de Déplacements du Syndicat Mixte du Bassin de Déplacements de la Région de Versailles

Le Syndicat Mixte du Bassin de Déplacements de la Région de Versailles a été créé en 2006 pour animer la démarche d'élaboration du projet de Plan Local de Déplacements (PLD) sur un territoire regroupant les communes de la Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, ainsi que : Les Clayes-sous-Bois, Châteaufort, Le Chesnay et Vélizy-Villacoublay.

Les élus du Syndicat Mixte du Bassin de Déplacements de la Région de Versailles (SMBDRV) ont décidé d'élaborer un PLD pour se doter d'une politique

de déplacements et définir la stratégie permettant sa mise en oeuvre dans le contexte législatif actuel et dans la perspective de la décentralisation.

Le PLD assure la cohérence des actions relatives aux déplacements dans le temps, dans l'espace, avec d'autres démarches de planification (PDUIF, CPER...) et entre les modes de transport.

Le projet de PLD se structure autour de trois actions fortes :

- Faire évoluer le réseau de bus vers un réseau restructuré et des niveaux de qualité de service renforcés, notamment pour certaines liaisons : fréquence, amplitude, confort, accessibilité... Les objectifs fixés par le PLD seront mis en oeuvre de manière progressive et concertée. L'attractivité du réseau de bus s'appuiera sur :
 - . Des actions d'amélioration de l'offre et de la qualité de service (temps de parcours, régularité, confort, accessibilité...)
 - . Une amélioration des lieux d'intermodalité : réaménagement des gares et de leurs accès...
- Aménager un réseau cyclable structurant à l'échelle du SMBDRV. Les aménagements seront adaptés à l'environnement traversé (pistes, bandes, zones 30, voire simple jalonnement...) et connectés aux itinéraires existants et programmés par les différentes collectivités (communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, Département des Yvelines, communes du SMBDRV...). Des actions complémentaires seront mises en oeuvre : stationnement deux-roues, jalonnement, document d'information (plan)...
- Maîtriser :
 - . Les conditions de circulation générale, en hiérarchisant le réseau viaire, en tenant compte de la situation actuelle et des projets structurants ;
 - . Le stationnement, dans une triple finalité : optimiser l'offre existante, donner la priorité aux chalands et visiteurs dans les zones centrales et dissuader l'usage de la voiture pour certains types de déplacements à courte distance. Concrètement, il s'agit de simplifier la réglementation en vigueur, de réajuster les zones destinées à la courte durée, d'envisager d'augmenter la rotation de l'occupation du stationnement dans les zones les plus contraintes lorsque des actions en faveur des modes alternatifs seront mises en oeuvre, de faire évoluer le rabattement sur gares et enfin, de renforcer le contrôle effectif du stationnement ;
 - . Le transport et les livraisons des marchandises, en hiérarchisant le réseau

viaire pour définir les accès prioritaires aux zones d'activités et industrielles, ainsi qu'aux centres urbains.
Pour atteindre ces objectifs, les élus du SMBDRV s'engagent sur un programme d'actions multimodal dont l'essentiel sera mis en oeuvre dans les 5 années à venir.

Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines (S.D.A.D.E.Y.)

Le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines (S.D.A.D.E.Y.) adopté le 12 juillet 2006 par le Conseil Général des Yvelines constitue le document de référence stratégique privilégié pour la mise en œuvre des différentes politiques du Conseil Général concourant à l'aménagement et au développement des territoires.

A l'échelle du territoire dans lequel s'inscrit la commune de Bailly, le SDADEY poursuit les orientations suivantes :

- Le confortement des agglomérations de Saint-Germain-en-Laye, Versailles et Plaisir, pôles structurant du SDADEY, impliquant l'accroissement conjugué de leur offre économique et résidentielle, à l'appui d'une valorisation de leur potentiel de renouvellement urbain auquel doit être associé l'implantation de services et d'équipements structurants ;
- La protection des espaces naturels et agricoles, en particulier en limite de l'urbanisation, dans un objectif de maîtrise de la diffusion de l'urbanisation ;
- La mise en valeur des grands espaces ouverts de la ceinture verte régionale, notamment de la Plaine de Versailles et d'espaces forestiers remarquables, tels la forêt de Marly, en facilitant leur accessibilité par le développement de modes de déplacement de découverte et de loisirs (sentiers équestres, vélo-routes, voies vertes)...

Le site classé de la Plaine de Versailles : le rôle de l'APPVPA

La commune de Bailly est adhérente à l'Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets (APPVPA) qui regroupe des élus, associations et agriculteurs concernés par la Plaine de Versailles.

L'action de l'APPVPA vise à formuler des propositions pour l'établissement d'un projet de développement durable, commun aux agriculteurs et aux citoyens, dans la Plaine de Versailles.

Dans ce territoire, l'APPVPA peut aussi accompagner tout projet ou mener toute action concernant l'agriculture et la ville avec un souci environnemental permettant la préservation des paysages et des espaces naturels et agricoles : la biodiversité, la valorisation du bâti agricole et le développement de l'identité culturelle.

Elle constitue également une force de proposition pour les collectivités territoriales.

Suite à un profond travail d'étude, de communication, de rapprochement des divers acteurs de la plaine, l'Association a établi un projet de territoire qui a été retenu dans le cadre d'un programme européen de développement rural : LEADER 2007-2013. Ce programme donne droit à des aides européennes sur le territoire sur la base de la stratégie établie. Le projet s'appuie sur deux forces du territoire : son caractère naturel et sa capacité à innover. Il a pour titre : « un territoire vivant porteur d'innovation ».

Il comporte trois grandes orientations stratégiques :

- Renforcer l'identité de la plaine et promouvoir l'économie touristique ;
- La plaine, une zone pilote sur l'écologie territoriale et les énergies renouvelables ;
- Conforter les filières agricoles par une stratégie de qualité.

Le programme prévoit également des moyens d'animation et de communication afin d'ouvrir ces aides au maximum de personnes, afin de nouer des partenariats pour des actions collectives ou multisectorielles et, in fine, créer une dynamique territoriale.

Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal

Le premier Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc a été réalisé pour la période 2006 à 2011. Il ne concerne pas la commune de Bailly qui a intégré la Communauté d'Agglomération en 2011.

Le Conseil Général des Yvelines s'est doté le 24 juin 1994 d'un SDEN, modi-

Sur la commune de Bailly, le SDEN préconise en particulier :



CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC SOCIO- DÉMOGRAPHIQUE ET VIE LOCALE

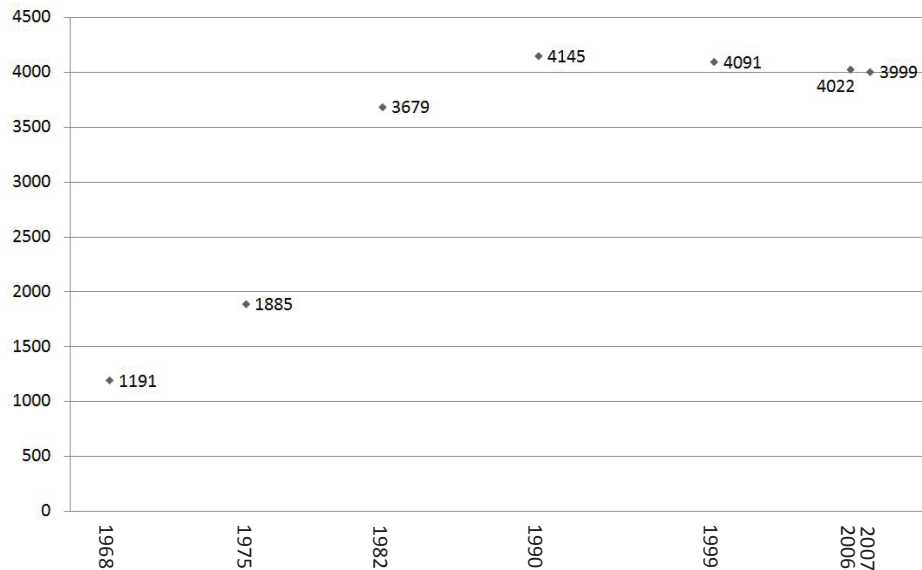
1. Profil démographique

1.1. Évolution démographique

1.1.1. La stagnation de l'évolution démographique de Bailly se confirme

Selon le recensement de la population de l'INSEE, la commune de Bailly comptabilise 3 999 habitants en 2007.

Évolution de la population entre 1968 et 2007



Sources : INSEE, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999, RP2006 et RP2007

Taux de croissance annuel moyen, en %

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	1999-2007
Bailly	6,78	10,02	1,50	-0,15	-0,24	-0,3
St-Nom (Canton)	7,6	0,9	2,7	0,1	0,4	0,4
Yvelines	3,44	1,44	1,12	0,39	0,43	0,5
Île-de-France	0,95	0,28	0,71	0,30	0,74	0,7
France métropolitaine	0,81	0,47	0,52	0,37	0,69	0,7

Source : INSEE, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999, RP2006 et RP2007 exploitations principales

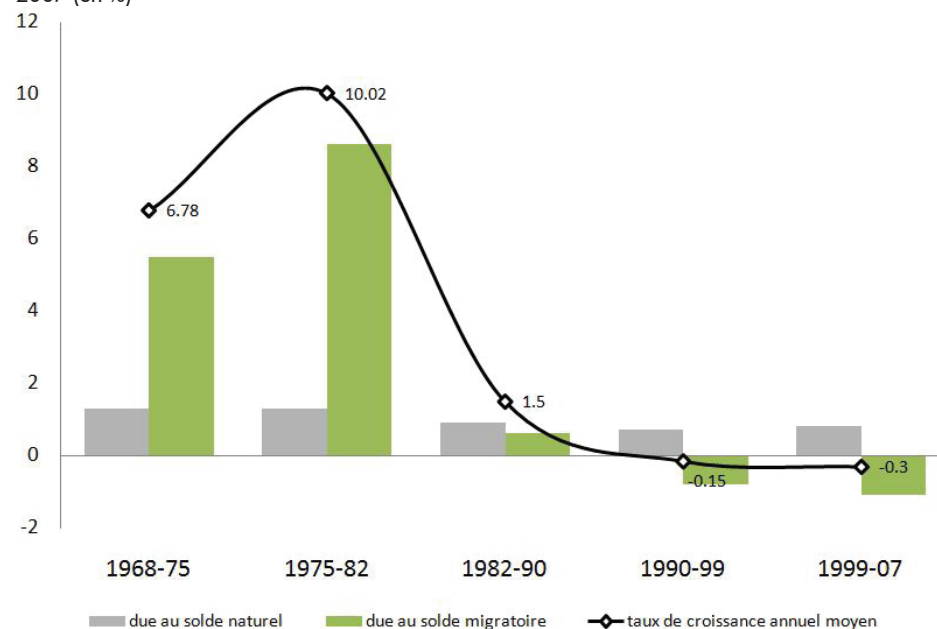
Au regard des recensements généraux de la population de l'INSEE des trente dernières années, trois grandes tendances démographiques se distinguent :

- Une explosion démographique entre 1968 et 1982 : la population baillacoise a plus que triplé en 14 ans, générant un taux de croissance très élevé (7% entre 1968 et 1975 et 10% entre 1975 et 1982).
- Une croissance modérée entre 1982 et 1990 : la population a augmenté de 466 habitants en 8 ans.
- Une diminution modérée depuis 1990 mais en accélération au cours des années 2000 : la commune a perdu 146 habitants entre 1990 et 2007.

L'évolution démographique baillacoise se dénote fortement par rapport à celles du canton de Saint-Nom-la-Bretèche et du département des Yvelines. En effet, la commune a connu une croissance exponentielle de 1975 et 1982 (10,02%/an), alors que le taux de croissance annuel du canton était de 0,9% et celui du département de 1,44%. Depuis 1990, Bailly connaît un taux de croissance annuel négatif, contrairement au canton et au département qui ont su conserver une croissance annuelle positive (entre 0,1 et 0,4 %), bien que ralentie depuis 1990.

1.1.2. Une évolution démographique liée aux fluctuations du solde migratoire

Contribution aux soldes naturel et migratoire sur le taux de croissance annuel moyen de 1968 à 2007 (en %)



Sources : INSEE, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999, RP2007 exploitations principales

Sur la période 1968-2007, le solde naturel est resté relativement stable, oscillant entre 1,3 et 0,8 %.

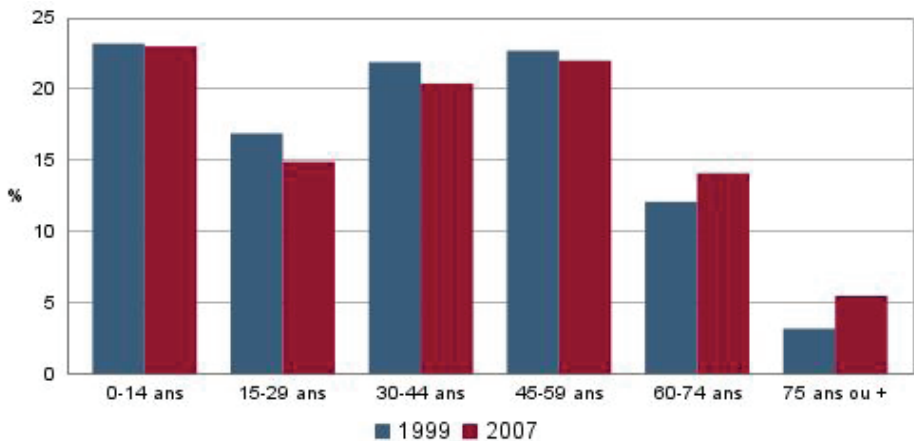
La diminution de la population constatée depuis 1990 s'explique avant tout par les fluctuations du solde migratoire qui, alors qu'il était particulièrement élevé sur la période 1975-1982 (+8,6 %), devient négatif à partir de 1990 (-0,8 % pour la période 1990-1999 et -1,1 % pour la période 1999-2007).

1.2. Structure de la population et profil socio-démographique

1.2.1. Une structure par âge déséquilibrée

En lien avec un solde naturel inférieur à 1 % et un solde migratoire négatif et en baisse, la commune de Bailly voit sa population vieillir.

Répartition de la population par grande tranche d'âge



Source : INSEE, RP1999 et RP2007 exploitations principales

La part des plus de 60 ans a augmenté de manière significative entre 1999 et 2007. En effet, la part des personnes âgées de 75 ans ou plus a doublé entre 1999 et 2007, passant de 2,5 à 5,3%, et la part des 60-74 ans a augmenté plus faiblement, en passant de 11,9 à 15,6%.

Population des plus de 60 ans en 2007 (en %)

	60-74 ans	75 ans et +	TOTAL
Bailly	15,6	5,3	20,9
St-Nom (Canton)	14,1	5,5	19,6
Yvelines	11,4	6,1	17,5
Île-de-France	10,7	6,2	16,9
France	13,2	8,5	21,7

Source : INSEE, RP2007 exploitation principale

En comparant la répartition de la population baillacoise au contexte local, on note une forte représentation des populations âgées de 60 à 74 ans sur la commune (15,6 % de la population communale), supérieure à celles du canton (14,1 %), et bien supérieure à celles du département et de l'Île-de-France (11 %).

En parallèle, la part des 15-60 ans a diminué sur cette période. La baisse la plus significative est celle des 15 à 29 ans, qui est passée de 17 à 14% entre 1999 et 2007.

La part des 0-14 ans est restée relativement stable, autour de 24 %, répartie de façon plutôt uniforme en trois classes d'âges :

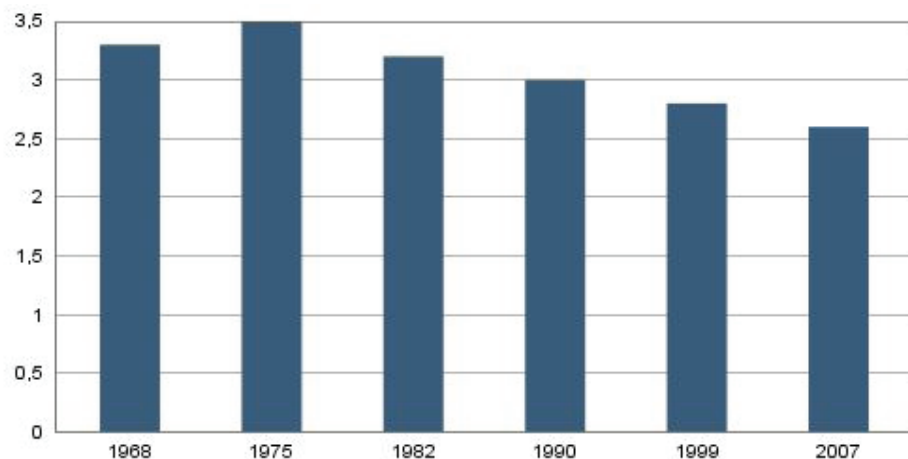
- 6,9 % de jeunes de moins de 5 ans,
- 8,3 % de jeunes de 5 à 9 ans,
- 8,4 % de jeunes de 10 à 14 ans.

Ainsi, la commune a su attirer des jeunes ménages avec enfants sur son territoire.

1.2.2. Un desserrement des ménages

A Bailly, comme sur l'ensemble du territoire national, s'observe un phénomène de desserrement des ménages (diminution du nombre de personnes par ménage) lié notamment à l'évolution de la cellule familiale (décohabitation des jeunes, augmentation des divorces...) et à l'allongement de la durée de vie.

Évolution de la taille des ménages



Nombre moyen d'occupants par résidence principale

source : INSEE, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

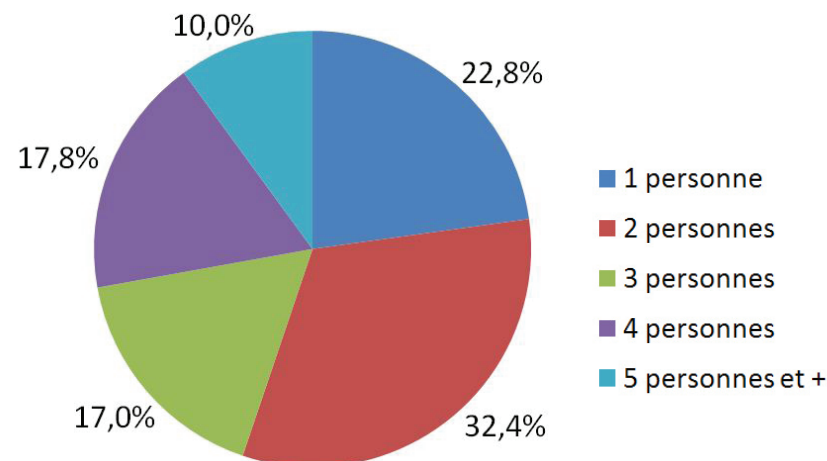
Évolution de la taille moyenne des ménages

	1982	1990	1999	2007
Bailly	3,2	3,0	2,79	2,64
St-Nom (Canton)	3,2	3,0	2,83	2,72
Yvelines	2,9	2,8	2,64	2,53
Île-de-france	2,5	2,5	2,38	2,33
France métropolitaine	2,7	2,6	2,40	2,29

Source : INSEE, RP1982, 1990 dénombrements - RP1999, RP2006 et RP2007 exploitations principales.

La taille moyenne des ménages baillacois qui était de 3,3 personnes en 1968 est passée à 3,5 personnes en 1975 pour diminuer progressivement au cours des trois dernières décennies et atteindre 2,64 personnes en 2007. Bien qu'elle soit supérieure aux contextes départemental, régional et national, elle est légèrement inférieure à celle du canton de Saint-Nom-la-Bretèche qui s'élève à 2,72 personnes par ménage.

Taille des ménages baillacois en 2007 (nombre de personne)



source : INSEE, RP2007 exploitation principale

Taille des ménages en 2007 (en %)

	Bailly	St Nom (Canton)	Yvelines	Île-de-france	France
1 à 2 personnes	55,2%	52,8%	58,3%	64,2%	66,1%
2 à 4 personnes	34,8%	35,8%	32,4%	27,9%	27,3%
Plus de 5 personnes	10,0%	11,4%	9,3%	8,0%	6,5%

Source : INSEE, RP2007 exploitation principale

Les ménages composés de 1 à 2 personnes représentent 55,2 % des ménages de Bailly. Cette part, supérieure à celle du canton, est largement inférieure à celles du département, de la région et de la France.

Composition des ménages en 2007, en %

	Bailly	St-Nom (Canton)	Yvelines	Île-de-france	France
Ménages d'une personne	22,8%	20,3%	27,6%	35,5%	33,3%
Famille principale monoparentale	7,2%	7,6%	9,0%	9,7%	8,4%
Famille principale en couple	69,0%	70,9	61,3%	51,4%	55,7%
Autre ménages sans famille	1,1	1,2%	2,1	3,4	2,6

Source : INSEE, RP2007 exploitation complémentaire

Avec un profil de composition des ménages proche de celui du canton de Saint-Nom-la-Bretèche, Bailly possède une large majorité de ménages composés d'une famille principale en couple. Les ménages d'une personne et les familles monoparentales sont peu représentés par rapport aux parts observées dans le département, la région et la France métropolitaine.

1.2.3. Des ménages aux revenus élevés

Revenu net imposable moyen par foyer fiscal en 2007

Bailly	58 083 euros
S-Nom (Canton)	60 457 euros
Yvelines	34 381 euros
Île-de-france	29 894 euros
France métropolitaine	22 743 euros

Source : DGI, Impôt sur le revenu des personnes physiques

En 2007, le revenu net imposable moyen par foyer fiscal de la commune de Bailly est très élevé (58 083 euros). Il est largement supérieur à celui des Yvelines (34 381 euros) et près de deux fois plus élevé que celui d'Île-de-France (29 894 euros). En revanche, il est légèrement inférieur à celui du canton de Saint-Nom-la-Bretèche (60 457 euros).

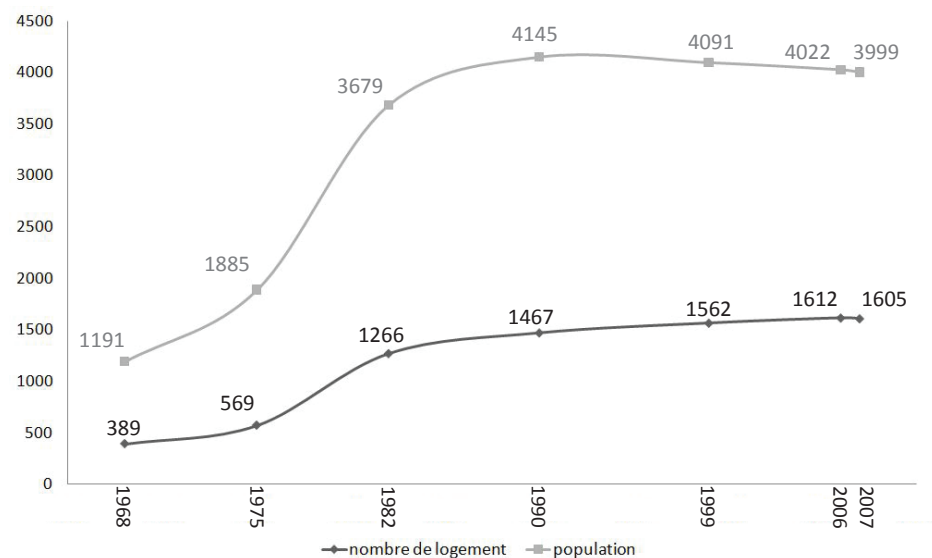
Ces données sont à mettre en lien avec les catégories socioprofessionnelles (CSP) de la population globalement élevée (Cf. 3.1.2).

2. Habitat

2.1. Le parc de logements baillacois

2.1.1. L'évolution du parc de logements baillacois

Évolution du nombre de logements et de la population baillacoise entre 1968 et 2007



Source : INSEE, RP1968 à 1990 - RP1999, RP2006 et RP2007 exploitations principales

La commune de Bailly compte 1 605 logements au recensement INSEE de 2007, soit 43 logements de plus qu'en 1999.

Entre 1968 et 1982, 877 nouveaux logements ont été créés, soit 54% du parc

total actuel. Cette croissance est à mettre en relation avec l'évolution démographique de la commune et notamment l'explosion démographique des années 1968 à 1982.

Depuis 1990, malgré l'augmentation régulière de 9 logements en moyenne chaque année sur la commune, la population baillacoise est en baisse.

2.1.2. La composition du parc de logements baillacois

Une large majorité de résidences principales

Catégories de logements en 2007 (données brutes et répartitions en %)

	Bailly		St-Nom (Canton)	Yvelines	Île-de-france	France
	nombre	%				
Résidence principale	1 508	94,0%	94,1%	93,2%	91,1%	83,8%
Résidence secondaire et logement occasionnel	19	1,2%	1,3%	2,0%	2,8%	9,8%
Logement vacant	78	4,8%	4,6%	4,8%	6,1%	6,4%
Ensemble	1 605	100%	100%	100%	100%	100%

Source : INSEE, RP2007 exploitation principale

En 2007, parmi les 1 605 logements recensés à Bailly, une très importante part est constituée de résidences principales : 94 %. Semblable à celles des Yvelines (93,2 %) et du canton (94,1 %) et proche de celle de l'Île-de-France (91 %), cette part est bien supérieure à celle de la France métropolitaine (83,9 %).

Les 19 résidences secondaires et logements occasionnels recensés sur la commune en 2007 représentent seulement 1,2 % du parc total de logements. Cette faible part est proche de celle du canton (1,3 %), inférieure à celle du département (2,0 %) et de la région (2,8 %) et largement inférieure à celle de la France métropolitaine (9,8 %).

Bailly est une commune urbaine inscrite dans l'aire d'attraction de l'agglomération parisienne.

Une vacance faible

Représentant 4,8 % du parc de logements en 2007, la part des logements vacants est faible à Bailly. Elle est également en baisse, puisqu'elle s'élevait à 6,3 % du parc de logements en 1999, soit une diminution de 21 logements vacants de 1999 à 2007. Ce taux de vacance, faible et en baisse, témoigne d'un marché immobilier baillacois de plus en plus tendu.

Un parc de logements dominé par des appartements

Types de logements en 2007

	Bailly	St-Nom (canton)	Yvelines	Île-de-france	France
Appartement	58,6%	31,0%	55,1%	71,0%	42,8%
Maison	40,4%	66,9%	43,6%	26,9%	55,8%

Source : INSEE, RP2007 exploitation principale

En 2007, alors que les appartements représentent seulement 31 % du parc de logements à l'échelle du canton, ils sont très représentés à Bailly où leur part atteint 58,6 % du parc de logements. Cette part est supérieure à celle des Yvelines (55,1 %) et largement supérieure à celle de la France (42,8 %), mais bien inférieure à celle de l'Île-de-France (71 %).

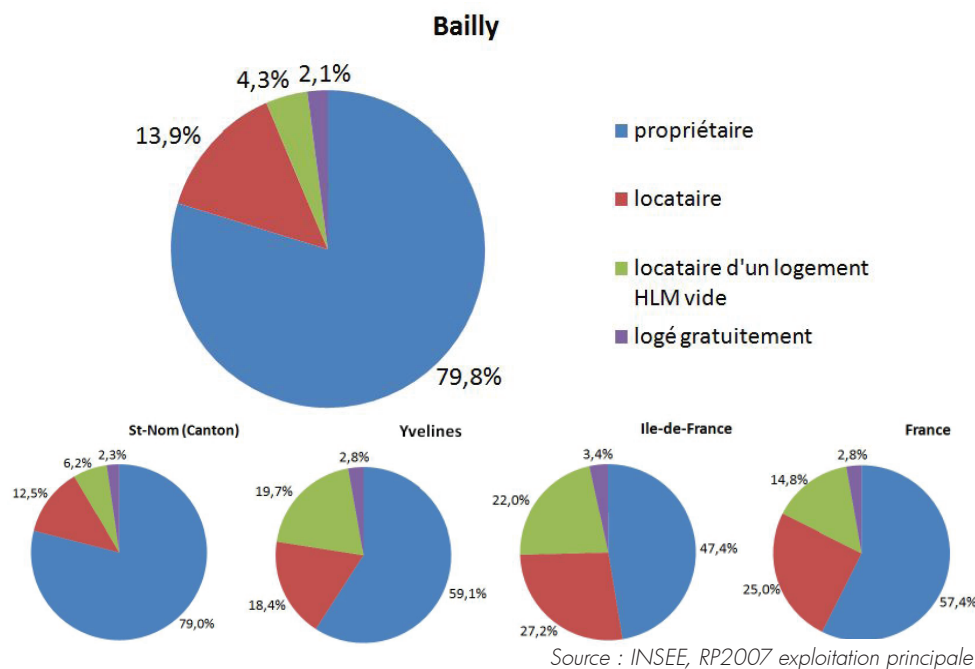
Ainsi, le parc de logements baillacois présente un bon équilibre entre l'habitat collectif et individuel.

2.2. Un parc de résidences principales relativement peu diversifié

2.2.1. Composition du parc de résidences principales

Une très forte représentativité de propriétaires occupants

Résidence principale selon le statut d'occupation en 2007



En 2007, comme à l'échelle du canton, la commune de Bailly comprend une part importante de propriétaires occupants leur logement qui représentent 79,8 % des résidences principales. Cette part est largement supérieure aux niveaux

départemental (59,1 % des résidences principales), régional (47,4 % des résidences principales) et national (57,4 % des résidences principales).

Entre 1999 et 2007, la part des propriétaires occupants de Bailly a augmenté ; elle est passée de 72,1 % à 79,8 %.

En parallèle, la part de locataires a diminué significativement ; elle est passée de 25,1 % à 18,2 %. Cette part, proche de celle du canton (18,7 %), reste faible au regard du département (38,1 %), de la région (49,2 %) et de la France métropolitaine (39,8 %).

Un parc de logements locatifs sociaux peu représenté

D'après l'Enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS) de 2006¹, la commune compte 66 logements Locatifs Sociaux (LLS) gérés par un seul bailleur et localisés dans la résidence du Cornouiller au sud des espaces urbanisés de la commune.

En 2011, l'Etat comptabilise une part de 4,32 % de logements locatifs sociaux au sein du parc de résidences principales baillacois.

En 2009, 23,6 % de la population baillacoise est éligible à un logement de type PLAI (7,9 %) ou PLUS (15,7 %). Cette part est nettement moins importante que la moyenne observée à l'échelle de l'intercommunalité (42,1 % des ménages) et du Département (57 %)².

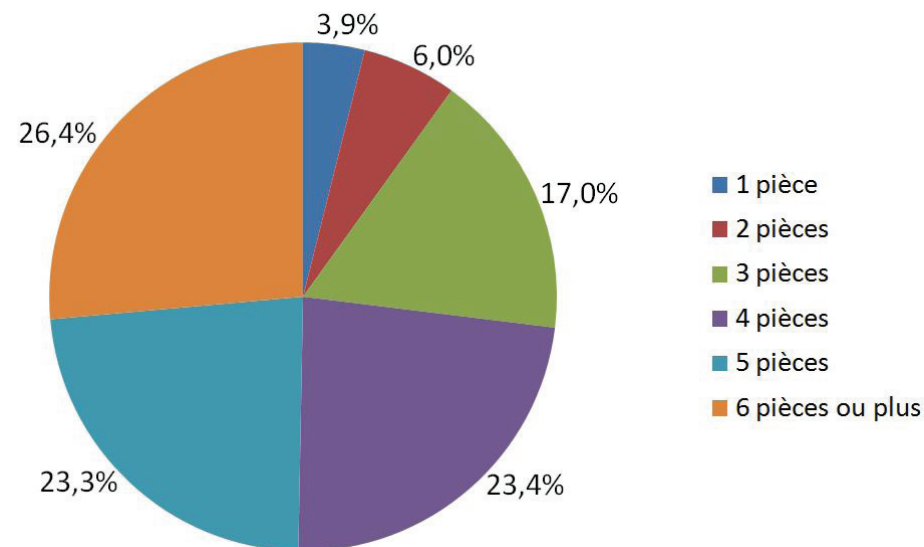
Depuis son adhésion à la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc, la commune de Bailly est assujettie à l'article 55 de la loi SRU imposant 20 % minimum de logements locatifs sociaux dans le parc de résidences principales de la commune.

¹ Source : Premiers Éléments d'Association du Porter à Connaissance du Préfet des Yvelines, avril 2010.

² Source : Observatoire de l'Habitat 2011, Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc, Filocom 2009

Des résidences principales globalement de très grande taille...

Répartition des résidences principales en fonction du nombre de pièce en 2007



Source : INSEE, RP2007 exploitation principale

En 2007, les grands logements (5 pièces et plus) représentent près de la moitié du parc de résidences principales baillacois (49,7 %). A l'inverse, constituant seulement 9,9 % du parc de résidences principales, les petits logements (1 ou 2 pièces) sont rares.

A titre de comparaison, dans le département des Yvelines, on compte 35 % de grands logements et 18 % de petits logements. En Île-de-France, il y a 32 % de petits logements pour 22 % de grands logements.

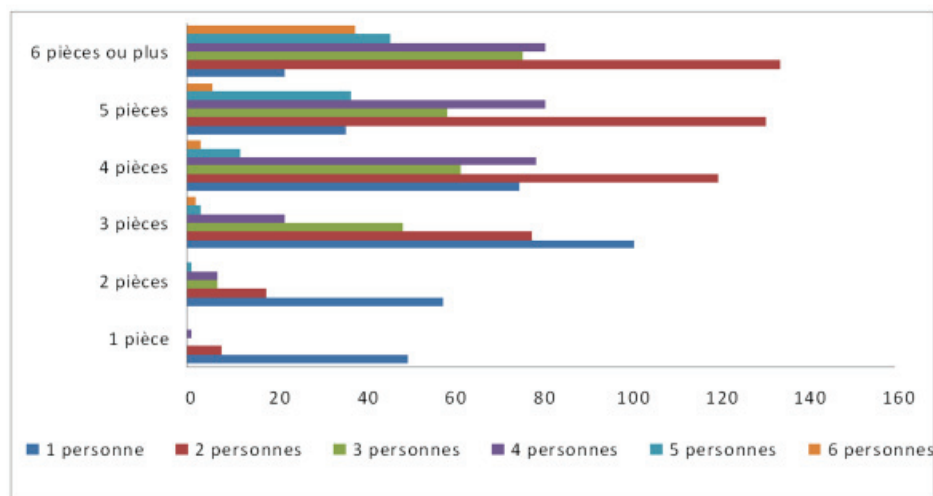
Toutefois, dans le canton de Saint-Nom-la-Bretèche, la répartition des résidences principales selon leur taille est proche de celle de Bailly, avec 9 % de petits logements pour 59 % de grands logements.

Le nombre moyen de pièces par résidence principale a légèrement augmenté entre 1999 et 2007, passant de 4,4 à 4,5.

En 2007, le nombre moyen de pièces est de 5,6 pour les maisons et de 3,8 pour les appartements.

...en inadéquation avec la structure des ménages

Résidences principales par nombre de pièces et taille du ménage



Source : INSEE, RP2007 exploitation principale

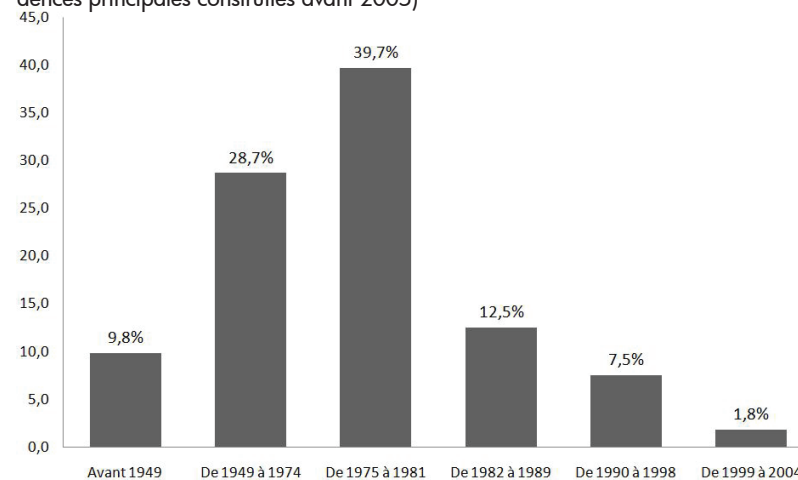
En 2007, la majorité des logements de 4 pièces et plus est occupée par des ménages de 2 personnes. A l'origine occupés par des familles avec enfants, les grands logements baillacois sont désormais sous occupés. Les enfants ayant quitté la cellule familiale, le couple reste seul dans son logement.

Ainsi le parc de résidences principales de la commune est en inadéquation avec la structure actuelle de la population. Cette tendance tend à s'aggraver puisque d'un côté, le nombre moyen de pièces des résidences principales continue à augmenter (il est passé de 4,4 à 4,5 entre 1999 et 2007) et, de l'autre, la taille moyenne des ménages évolue dans le sens d'une diminution ; elle est passée de 2,79 à 2,64 entre 1999 et 2007.

Toutefois, des signes d'amorce de renouvellement du parc de logements sont constatés depuis quelques années : des couples avec enfants emménagent dans des logements existants souvent sous-occupés, comme dans la résidence des Hauts de Bailly où le changement de statut des logements du locatif vers l'accession a favorisé un renouvellement de la structure de la population.

2.2.2. Un parc de résidences principales relativement récent

Répartition des résidences principales selon la période d'achèvement (parmi les résidences principales construites avant 2005)



Source : INSEE, RP2007 exploitation principale

La période de construction la plus remarquable à Bailly correspond à la fin des années 1970 ; 39,7 % des logements baillacois ont été construits entre 1975 et 1981.

Le parc de résidences principales de Bailly est relativement récent en comparaison avec le contexte départemental pour lequel le pic de construction s'est effectué avant 1975 (40,4 % des logements des Yvelines ont été construits entre 1949 et 1974).

Entre 1999 et 2004, le rythme de construction a très largement ralenti puisque seulement 27 résidences principales ont été construites au cours de cette période, soit 1,8 % du parc. La part des résidences principales construites de 1999 à 2004 est deux fois moins importante que celle du canton (4,9 %), des Yvelines (4,6 %), de l'Île-de-France (4,3 %) et de la France métropolitaine (6,1 %).

Le parc de logements baillacois, globalement récent, bénéficie d'un bon niveau de confort.

En 2007, 99,4 % des résidences principales sont équipées d'au moins une salle de bain avec baignoire ou douche.

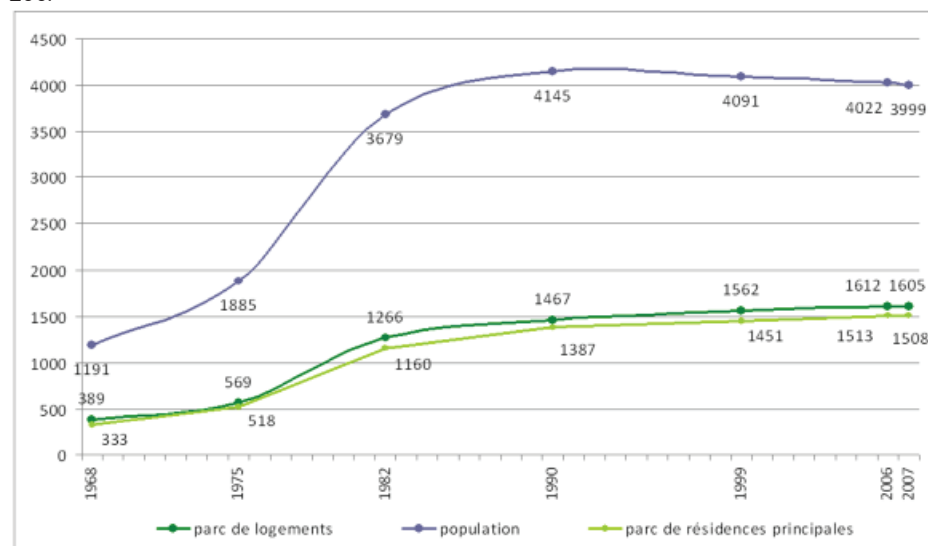
87,3 % des ménages baillacois possèdent au moins un emplacement réservé au stationnement.

2.3. Évolution et tendances du parc de logements

2.3.1. Le calcul du point mort

L'évolution du parc de logements

Évolution de la population, du parc de logements et de résidences principales à Bailly de 1968 à 2007



Sources : INSEE, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999, RP2006 et RP2007

Évolution du parc de logements et rythme de construction

	1990	1999	ev. 90-99	2007	ev. 99-07
Population totale	4 145	4 091	-54	3 999	-92
Nombre de personne par ménage	3	2,79	-0,21	2,64	-0,15
Ensemble des logements	1 467	1 562	95	1 605	43
Résidences principales	1 387	1 451	64	1 508	57
Population des rés. principales	3 917	4 044	-127	3 998	46

source : INSEE, RP 1990 à 2007 exploitation principale

Le graphique ci-contre illustre que la croissance démographique de Bailly est en corrélation avec l'évolution du parc de logements. Toutefois, elle est moins rapide que la croissance du parc de logements et elle devient négative lorsque l'augmentation des résidences principales est trop faible. Cette situation révèle que d'autres paramètres générant des besoins endogènes en logements interviennent.

De 1990 à 1999, le parc de logements a augmenté de 95 logements tandis que la population a décliné de 54 habitants et, de 1999 à 2007, le parc de logements a augmenté de 43 logements tandis que la population a décliné de 92 habitants.

Le calcul du point mort permet de définir le nombre de logements à construire pour assurer le maintien de la population afin de tenir compte notamment de la réduction de la taille des ménages. Il permet de préciser l'évolution du parc de logements.

Il dépend de trois paramètres :

- le renouvellement du parc, c'est-à-dire les besoins en logements destinés à compenser la disparition ou le renouvellement du parc ancien (changement d'affectation, destruction...);
- la mutation de logements vacants et de résidences secondaires en résidences principales;
- le desserrement de la population, c'est-à-dire l'impact de la baisse du nombre d'habitants par ménage, qui augmente le besoin en logements à population égale.

Selon le Porter à Connaissance du Préfet¹, le point mort calculé sur la période 1999-2005 est de 11 logements par an, alors qu'il s'élevait à 16 logements par an sur la période 1990-1999. Cette diminution est probablement à rapprocher de l'important desserrement des ménages observé entre 1990 et 1999.

Le calcul effectué sur la période 1999 à 2007 évalue le point mort à 7 logements par an sur la période (Cf. tableau ci-dessous). Cette baisse du point mort révèle un phénomène de renouvellement du parc de logements baillacois.

Le calcul du point mort sur la période 1999 - 2007

	1999	2007	1999-2007
population sans double compte	4 091	3 999	-92
taux d'occupation	2,79	2,64	-0,15
population des résidences principales	4 044	3 998	-46
résidences principales	1 451	1 508	57
résidences secondaires et occasionnelles	12	19	7
logements vacants	99	78	-21
parc total	1 562	1 605	43

logements construits (logements commencés de 1996 et 2004)	36
renouvellement	-7
variation résidences secondaires - logements vacants	-14
desserrement	81
point mort	60
point mort annuel	7
effet démographique	-24

Sources : données communales, INSEE RP 1999 et 2007, Sit@del

¹ Source : Premiers Éléments d'Association du Porter à Connaissance du Préfet des Yvelines, avril 2010.

Le renouvellement du parc de logements

Le renouvellement du parc de logements correspond au remplacement des logements détruits, désaffectés ou à la création de logements par la réhabilitation, la rénovation ou le changement de vocation.

Parc de logement total en 2007
- Parc de logement total en 1999
 = Variation du parc
 Soit : $1\,605 - 1\,562 = + 43$

Nombre de logements construits entre 1999 et 2007
- Variation du parc de logements entre 1999 et 2007
 = Logements nouveaux utilisés pour le renouvellement du parc
 Soit : $36 - 43 = - 7$

Le renouvellement du parc a généré la création de 7 logements de 1999 à 2007 par la réhabilitation du parc ancien, les rénovations ou les changements d'affectation.

Le desserrement des ménages

Pour évaluer la part de production neuve qui a permis de répondre aux besoins du desserrement des ménages, on calcule le nombre de résidences principales qui aurait été nécessaire si le taux d'occupation (taille des ménages) de 1999 était celui de 2007.

Le niveau du desserrement correspond à la compensation de la diminution de la taille des ménages (à population égale, les besoins en résidences principales sont accrus).

Le nombre de logements nécessaires à la décohabitation est calculé de la façon suivante :

$$\frac{\text{population des résidences principales en 1999}}{\text{taille des ménages en 2007}} - \text{nombre de résidences principales en 1999} = \text{logements nécessaires à la décohabitation}$$

Soit : $(4\,044 / 2,64) - 1\,451 = 81$

Ainsi, 81 logements construits entre 1999 et 2007 ont été nécessaires pour répondre aux besoins liés à la décohabitation des ménages, soit environ 10 logements en moyenne par an.

La variation des résidences secondaires et des logements vacants

	1999	2007	évolution 1999-2007
Résidences secondaires et logements occasionnels	12	19	7
Logements vacants	99	78	- 21
TOTAL	111	97	- 14

Entre 1999 et 2007, les nombres de résidences secondaires et de logements occasionnels a augmenté alors que le nombre de logements vacants a diminué dans une proportion plus importante. Au total, 14 logements issus du parc de logements baillacois sont venus alimenter le parc de résidences principales.

L'effet démographique

L'effet démographique correspond à l'accroissement net de la population, permis par le résiduel du point-mort. Son calcul se fait par déduction :

Nombre de logements construits entre 1999 et 2007
- Nombre de logements renouvelés
- Nombre de logements nécessaires au desserrement des ménages
- Évolution du parc de résidences secondaires, de logements occasionnels et vacants
 = Effet démographique

Soit : $36 - (- 7) - 81 - (- 14) = - 24$

Ainsi, il a manqué 24 logements pour maintenir la population sur la commune. Cet effet démographique négatif est lié à la forte diminution de la taille moyenne des ménages et au faible nombre de logements construits.

Malgré le renouvellement du parc, la diminution de la vacance et la baisse de la population des résidences principales, le rythme de construction de logements depuis 1999 est trop faible pour répondre au desserrement des ménages.

Compte tenu de la composition du parc de logements de la commune (peu de logements anciens et peu de logements vacants ou secondaires), l'effet démographique est principalement lié au desserrement des ménages.

Le point-mort

Nombre de logements construits
- Effet démographique
 = *Point-mort*

Soit : $36 - (-24) = 60$

Le point-mort entre 1999 et 2007 est estimé à 60 logements sur la période, c'est-à-dire qu'il aurait fallu réaliser environ 7 logements par an pour maintenir le poids de population constant, alors que le rythme de construction a été de 4,5 logements en moyenne par an.

2.3.2. Évaluation des tendances dévolution du parc de logements à l'horizon 2020

Sur la base des calculs effectués sur la période inter-censitaire précédente (1999-2007), les besoins en logements à l'horizon 2020 ont été évalués à partir de deux hypothèses d'évolution des composantes du parc de logements.

Le renouvellement du parc de logements

Au cours de la période 1999-2007, le renouvellement du parc avait généré la création de 7 logements par la réhabilitation du parc ancien, les rénovations ou les changements d'affectation..., soit 0,9 logement par an.

Pour la période 2007-2020, le renouvellement du parc peut être maintenu à un niveau semblable étant donnée la faible part du parc ancien et la taille élevée des logements de Bailly.

Aussi, le renouvellement pourrait être estimé à 1 logement généré chaque année par le renouvellement du parc, soit 13 logements de 2007 à 2020.

Le desserrement des ménages

Le desserrement qui correspond à la compensation de la diminution de la taille des ménages (à population égale, les besoins en résidences principales sont accrus) a nécessité 81 logements de 1999 à 2007, soit environ 10 logements en moyenne par an.

Pour la période 2007-2020 ce phénomène devrait se poursuivre, voire s'amplifier si l'offre de petits logements s'accroît sur la commune. Deux hypothèses d'évolution de la taille des ménages peuvent être envisagées :

Hypothèse 1 : diminution de la taille des ménages semblable à celle observée de 1999 à 2007, soit une baisse de 0,7 % par an. La taille de ménages passerait de 2,64 personnes par logements en 2007 à 2,5 en 2020.

Dans cette hypothèse, le nombre de logements nécessaires à la décohabitation en 2020 serait calculé de la façon suivante :

$$\frac{\text{population des résidences principales en 2007}}{\text{taille des ménages en 2020}} - \text{nombre de résidences principales en 2007} = \text{logements nécessaires à la décohabitation}$$

$$\text{Soit : } (3\,998 / 2,5) - 1\,508 = 91$$

Le besoin en logements pour absorber ce desserrement s'élèverait à 91 logements.

Hypothèse 2 : diminution de la taille des ménages plus soutenue que celle observée de 1999 à 2007, soit une baisse de 0,9 % par an. La taille des ménages passerait de 2,64 personnes par logements en 2007 à 2,45 en 2020. Dans cette hypothèse, le nombre de logements nécessaires à la décohabitation en 2020 serait calculé de la façon suivante :

$$\frac{\text{population des résidences principales en 2007}}{\text{taille des ménages en 2020}} - \text{nombre de résidences principales en 2007} = \text{logements nécessaires à la décohabitation}$$

$$(3\,998 / 2,45) - 1\,508 = 124$$

Le besoin en logements pour absorber ce desserrement s'élèverait à 124 logements.

La variation des résidences secondaires et des logements vacants

Alors que de 1999 à 2007, le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels avait augmenté (7 logements) et le nombre de logements vacants avait diminué dans une proportion plus importante (- 21), ces phénomènes pourraient s'inverser pour la période 2007-2020.

En effet, le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels pourrait légèrement diminuer autour de 10 logements, alors que la vacance qui peut difficilement être inférieure au taux de 2007 (4,8 % du parc de logements) devrait se stabiliser.

Aussi, entre 2007 et 2020, 9 logements viendraient alimenter le parc de résidences principales.

Deux hypothèses d'évolution du parc de logements

Hypothèse 1

	2007	2020	2007-2020
population sans double compte	3 999	3 999	0
taux d'occupation	2,64	2,5	-0,14
population des résidences principales	3 998	3 998	0
résidences principales	1 508	1 508	0
résidences secondaires et logements occasionnels	19	10	-9
logements vacants	78	78	0
parc total	1 605	1 605	0

renouvellement	-13
variation des résidences secondaires et des logements vacants	-9
desserrement	91
point mort	69
point mort annuel	5

Hypothèse 2

	2007	2020	2007-2020
population sans double compte	3 999	3 999	0
taux d'occupation	2,64	2,45	-0,19
population des résidences principales	3 998	3 998	0
résidences principales	1 508	1 508	0
résidences secondaires et logements occasionnels	19	10	-9
logements vacants	78	78	0
parc total	1 605	1 605	0

renouvellement	-13
variation des résidences secondaires et des logements vacants	-9
desserrement	124
point mort	102
point mort annuel	8

Ainsi, 69 à 102 logements seraient nécessaires de 2007 à 2020 pour assurer le maintien du poids de population sur la commune, soit 5 à 8 logements par an.

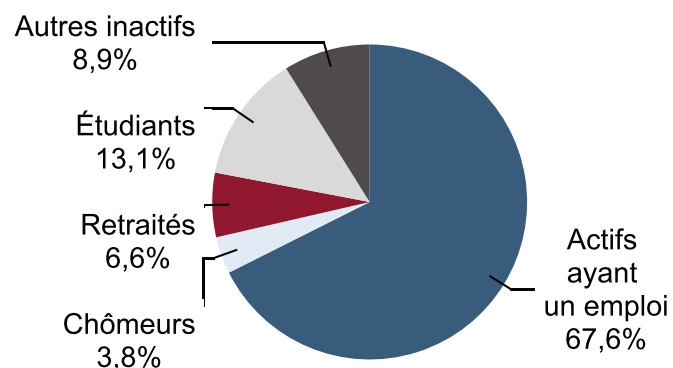
Les dernières données sur la construction comptabilisent la réalisation de 4 logements de 2007 à 2010. Aussi, la commune devra rattraper ce faible niveau de construction au cours de la période 2011 à 2020, soit 18 logements à créer chaque année.

3. Activités économiques et emplois

3.1. La population active de Bailly

3.1.1. Les indices d'activité de la population baillacoise

Population des 15-64 ans par type d'activité en 2007



Source : INSEE, RP2007 exploitation principale

Une part d'actifs et un taux d'activité relativement faibles

Les indices d'activité en 2007

	Bailly	St-Nom (Canton)	Yvelines	Île-de-france	France
Nombre d'actifs	1 785	16 140	693 329	5 909 151	28 772 020
Part d'actifs dans la population totale	44,6%	44,8%	49,4%	50,9%	46,6%
Taux d'activité des 15-64 ans	71,5 %	70,8%	74,3%	74,9%	71,6%

Source : INSEE, RP2007 exploitation principale

Selon l'INSEE, la population active regroupe les actifs de 15 à 64 ans ayant un emploi et les chômeurs.

Le dernier recensement général de la population dénombre 1 785 actifs à Bailly en 2007, soit 44,6 % de la population totale. Cette part, semblable à celle du canton, est inférieure à celles des Yvelines (49,4 %), et de l'Île-de-France (50,9 %) et assez proche de la celle de la France métropolitaine (46,6 %).

Entre 1999 et 2007, la part d'actifs a diminué de 1,6 % à Bailly.

Selon l'INSEE, le taux d'activité des 15-64 ans correspond au rapport entre le nombre d'actifs et la population de cette tranche d'âge.

En 2007, le taux d'activité des 15-64 ans est de 71,5 % à Bailly. Ce taux est légèrement inférieur à celui du département (74,3 %) et de la région (74,9 %) mais comparable à celui de la France (71,6 %) et du canton (70,8 %).

Entre 1999 et 2007, le taux d'activité a augmenté à Bailly ; il est passé de 67,6 % à 71,5 %.

...et un faible taux de chômage

Taux de chômage des 15-64 ans en 2007

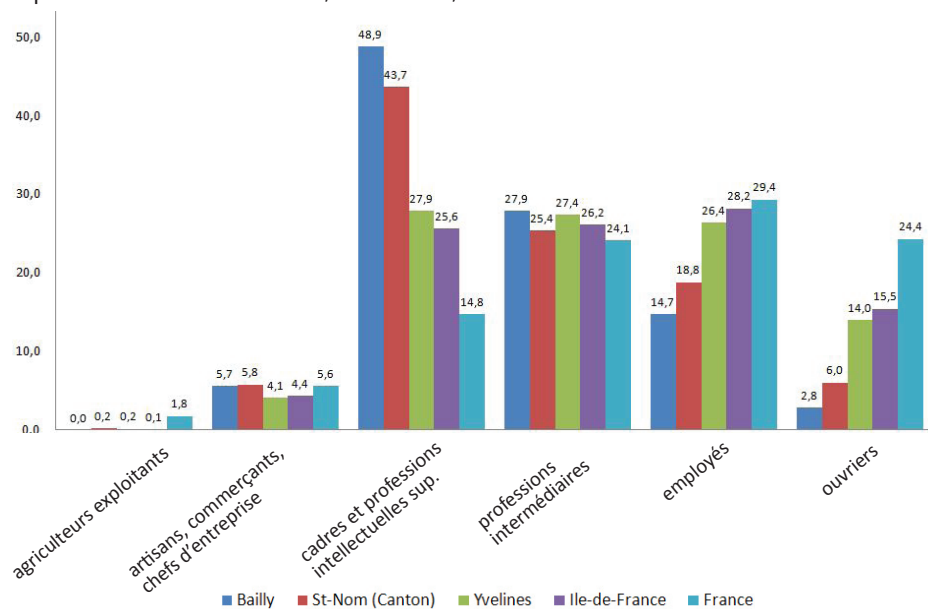
	Bailly	St-Nom (Canton)	Yvelines	Île-de-France	France
Taux de chômage	5,3%	6,9%	8,3%	10,8%	11,0%

Source : INSEE, RP2007 exploitation principale

En 2007, avec 95 chômeurs recensés par l'INSEE sur la commune, le taux de chômage de Bailly s'élevait à 5,3 %. A cette date, ce taux était près de deux fois moins élevé qu'en France (11,1 %) et en Ile-de-France (11 %).

3.1.2. Des catégories socioprofessionnelles (CSP) élevées

Population active de 15 à 64 ans, selon la CSP, en 2007



Source : INSEE, RP2007 exploitation principale

La commune de Bailly comprend, en 2007, une très importante part de cadres et professions intellectuelles supérieures puisque cette CSP représente 48,9 % de la population active de 15 à 64 ans. Cette part est supérieure à celle du canton (43,7 %), largement supérieure à celles du département (27,9 %), de la région (25,6 %) et encore davantage à celle de la France (14,8 %).

A l'inverse, la commune compte extrêmement peu d'ouvriers (2,8 %) ; cette part est peu représentée en comparaison avec les moyennes cantonale (6 %), départementale (14 %), régionale (15,5 %) et nationale (24,4 %).

La part d'employés baillacois est également faible (14,7 %) au regard de celles du canton (18,8 %), des Yvelines (26,4 %), de l'Île-de-France (28,2 %) et de la France (29,4 %).

Aucun agriculteur exploitant n'est recensé sur la commune de Bailly en 2007.

Entre 1999 et 2007, la répartition de la population active de 15 à 64 ans selon les CSP évolue vers une plus forte représentation des CSP élevées.

3.1.3. Une forte mobilité des actifs

En 2007, seulement 12,6 % des actifs baillacois de 15 ans ou plus ayant un emploi travaillent sur la commune, tandis qu'au niveau départemental 20,1 % des actifs de 15 ans ou plus travaillent et vivent dans la même commune, et ils représentent 29,2 % en Île-de-France. La situation de Bailly est davantage comparable à celle du canton de Saint-Nom-la-Bretèche où 14 % des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi travaillent dans leur commune de résidence.

Dans les Yvelines, les principaux pôles d'emplois des actifs de Bailly sont Versailles, Saint-Quentin-en-Yvelines, Le Chesnay et Noisy-le-Roi.

3.2. Les emplois à Bailly

3.2.1. Une attractivité et un rayonnement limités à l'échelle locale

Entre 1999 et 2007, la commune a gagné 404 emplois ; elle enregistre 1333 emplois en 2007, contre 929 en 1999.

Un indice de concentration d'emploi élevé

Emplois et actifs en 2007

	Bailly	St-Nom (Canton)	Yvelines
Nombre d'emplois	1 333	7 348	545 583
Nombre d'actifs	1 708	15 429	640 294
Indice de concentration d'emploi	78,0 %	47,6 %	85,2 %

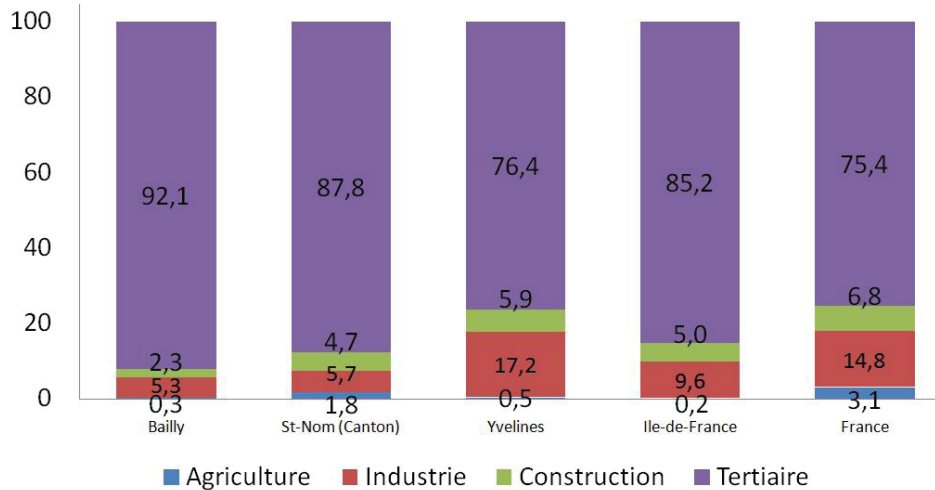
Source : INSEE, RP2007 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail

Bailly présente un indice de concentration d'emploi¹ de 78 % relativement élevé : c'est à dire que la commune possède 78 emplois pour 100 actifs ayant un emploi sur la commune. Ce taux, bien supérieur à celui du canton (47,6 %), est inférieur à celui du département (85,2 %).

¹ Indice de concentration d'emploi : nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone (source : INSEE)

3.2.2. Une majorité d'emplois tertiaires et une bonne représentation des emplois agricoles

Répartition des emplois selon le secteur d'activité en 2007



Source : INSEE, RP2007 exploitations complémentaires lieu de travail

Emplois selon le secteur d'activité en 2007

	2007		1999	
Agriculture	4	0,3%	71	7,1%
Industrie	70	5,3%	41	4,1%
Construction	30	2,3%	8	0,8%
Tertiaire	1209	92,1%	886	88,1%
TOTAL	1313	100%	1006	100%

Source : INSEE, RP2007, exploitation complémentaire au lieu de travail

En 2007, la majorité des emplois de la commune se concentre dans le secteur tertiaire qui regroupe 92,1 % des emplois. Cette part est supérieure à celle de l'ensemble des territoires de comparaison ; bien que proche de celles du canton (87,8 %) et de l'Île-de-France (85,2%), elle est largement supérieure à celles des Yvelines (76,4 %) et de la France (75,4 %).

Regroupant 668 emplois, soit 50,9 % des emplois de la commune, le secteur

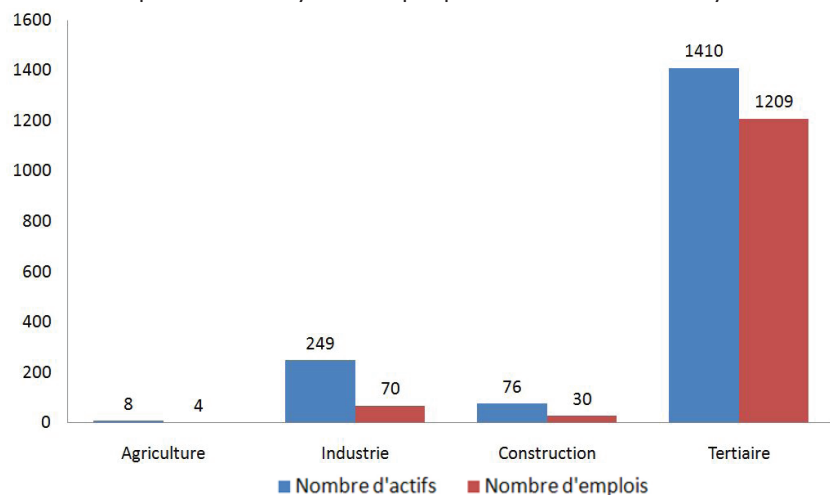
du commerce, des transports et des services divers constitue la majeure partie non seulement des emplois tertiaires, mais aussi des emplois de Bailly. L'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale regroupent 541 emplois, soit 41,2 % des emplois de Bailly.

L'industrie constitue le second secteur d'activité de la commune avec 70 emplois, soit 5,3 % des emplois de Bailly. Ce taux proche de celui du canton, est bien inférieur à ceux du département, de la région et de la France métropolitaine.

Alors que, en 1999, 71 emplois étaient recensés dans le secteur agricole représentant 7 % des emplois de la commune, seulement 4 emplois agricole sont recensés en 2007, soit 0,3 % des emplois de la commune. Ainsi, la commune retrouve un taux proche de ceux observés dans les territoires de comparaison.

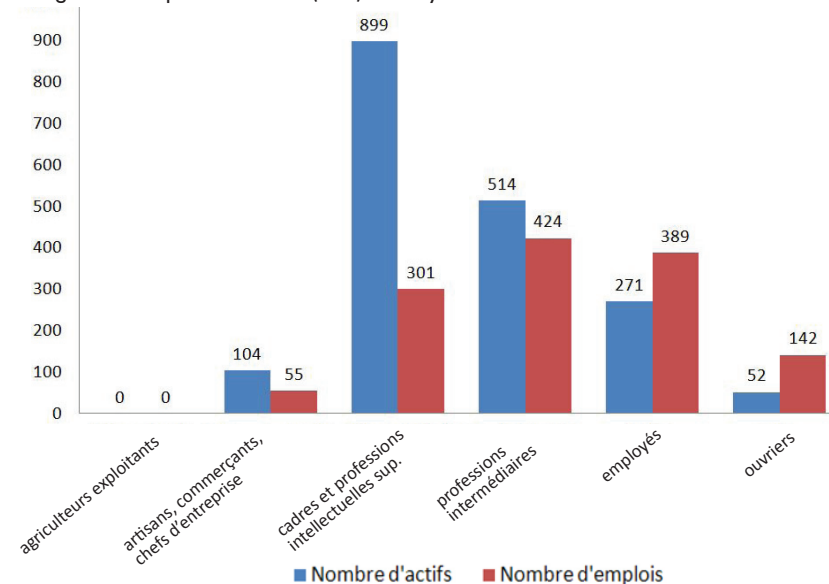
3.2.3. Une inadéquation emplois / actifs

Nombre d'emplois et d'actifs ayant un emploi par secteur d'activités à Bailly en 2007



source : INSEE, RP2007 exploitations complémentaires lieu de résidence et lieu de travail

Nombre d'emplois et d'actifs ayant un emploi par catégorie socio-professionnelle (CSP) à Bailly en 2007



Source : INSEE, RP2007 exploitations complémentaires lieu de résidence et lieu de travail

En comparant la répartition des emplois et des actifs à Bailly en 2007, il apparaît que le nombre d'emplois suit globalement la répartition des actifs par secteur d'activités.

En revanche, la répartition des emplois et des actifs selon les CSP affiche une forte représentation d'actifs de la CSP « cadres et professions intellectuelles supérieures » par rapport aux emplois offerts dans cette CSP. Cette sur-représentation s'observe également, mais dans une moindre mesure, pour les CSP « professions intermédiaires » et « artisans, commerçants, chefs d'entreprise ».

3.3. Les activités présentes à Bailly

3.3.1. Une majorité de petites entreprises du secteur tertiaire

L'une des activités les plus pourvoyeuses d'emplois de la commune est l'Institut d'Education Motrice (IEM) géré par la société philanthropique, association laïque à but non lucratif, reconnue d'utilité publique qui exerce dans le domaine de l'action sociale et médico-sociale. L'IEM, installé dans le parc du château de Bailly, accueille des enfants de 3 à 15 ans (45 internes et 68 semi-internes^o). Selon les données communales, l'IEM emploie 170 personnes.

Deux autres activités très pourvoyeuses d'emplois sont localisées en partie sur la commune de Bailly :

- le centre des Pompiers, implanté à cheval sur les communes de Bailly et Rocquencourt, emploie près de 260 personnes
- la ferme de Gally, dont le siège social est localisé à Bailly compte 370 collaborateurs en 2007 sur plusieurs sites en France.

En dehors de ces activités, la majorité des entreprises de Bailly est installée dans les deux parcs d'activités de la commune : les parcs d'activités des Fontenelles et de la rue de Chaponval.

Il s'agit souvent de petites ou très petites entreprises du secteur tertiaire.

Les parcs d'activités

Le parc d'activités des Fontenelles datant du milieu des années 1980 est implanté au sud de l'espace urbanisé, est accessible par la route de Fontenay-le-Fleury. Une sortie de la RD307 proche du parc d'activités permet d'accéder directement à la zone.

Il regroupe :

- 33 sociétés (très petites entreprises) présentes
- 143 emplois recensés, dans le secteur tertiaire

- 31 sociétés de 1 à 10 personnes
- 1 Société de 20 personnes
- 1 Société de 14 personnes

La zone d'activités de la Rue de Chaponval comprend 5 entreprises. Mercedes-Benz, la plus grosse entreprise de la commune y est implantée et emploie 186 personnes. La zone d'activités est proche de celle du Parc de Fontenelles et est également accessible par la route de Fontenay-le-Fleury et la RD307.

L'activité touristique et l'hébergement hôtelier

La ferme des Moulineaux a été transformée en gîtes d'une capacité maximale de 40 personnes.

Raison sociale	Activités	Localisation	Effectif
Pixel Press Studio	Editeur Presse Automobile - GAZOLINE	Fontenelles	nc.
ALAN COOK	Immobilier de Centre Commerciaux	Fontenelles	nc.
Neopublishing	Editeur de films DVD	Fontenelles	nc.
ANTIDOTES	Service Informatique	Fontenelles	nc.
Absolut	Déménagement pour particulier	Fontenelles	nc.
Thermowave	Equipements Chauffage	Fontenelles	nc.
H-U-B	Réseaux et Franchises	Fontenelles	nc.
LITENS AUTOMOTIVE	Equipementier Automobile	Fontenelles	2
SIEMPELKAMP	Machines presse pour bois aggloméré	Fontenelles	nc.
INOMETA	Pièces mécaniques et composites	Fontenelles	3
Mr Chini	Architecte DPLG	Fontenelles	nc.
SUNGLAD	Panneaux solaires	Fontenelles	nc.
UTEL	Equipements de tests baies telecom	Fontenelles	nc.
ROCVAl	Immobilier de bureaux	Fontenelles	nc.
Gifavi / Waterland	Commerce pièces automobiles	Fontenelles	nc.
TEXAM	Editeur - Revêtements de décoration	Fontenelles	nc.
Cab. Catherine	Cabinet d'Assurances pour Syndic d'immeubles	Fontenelles	nc.
Hologone	Recrutement-Coaching-RH	Fontenelles	nc.
Innovactif	Conseil en Formation	Fontenelles	2
Immobilière PACQUET	Immobilier d'entreprises	Fontenelles	nc.
Soler Ingenierie	Ingenierie Infrastructures	Fontenelles	nc.
TBS	Editeurs de Logiciel	Fontenelles	nc.
ACOFEC sarl	Expertise comptable	Fontenelles	nc.
France Climatisation	Négoce Pompes à Chaleur	Fontenelles	nc.
GWS INFO	Service Informatique - Développement WEB	Fontenelles	nc.
ARITMA	Consultant en Edition de LogicielsJeux éducatifs	Fontenelles	nc.
SPORT PASSION	Événementiel	Fontenelles	nc.
HIRSCHFELD	Emballages industriels	Fontenelles	nc.
Axena	BE Design Industriel	Fontenelles	nc.
Gentag	Grossiste Terminaux lecteur codes barre	Fontenelles	nc.
VINIPRESSE	Editeur Guide des vins - Gilbert et Gaillard	Fontenelles	nc.
SCOPEX**	Equipements de protection individuelle	Fontenelles	nc.
STORE PARISIEN	Installateur : Stores-fenêtres-Automatismes...	Fontenelles	nc.
IMD	Equipements loisirs	Fontenelles	nc.
Mercedes-Benz	Financement automobile	Chaponval	186
Atelier 2000	Impression numérique, création	Chaponval	nc.
INSPYRE	Conseil en organisation	Chaponval	nc.
DEKRA	Contrôle technique auto	Chaponval	nc.
MOTOR DREAM DYNO-LITE	Pièces et accessoires auto anciennes	Chaponval	3

3.3.2. L'agriculture¹

L'activité agricole à Bailly en 2000

Nombre d'exploitations	5
dont nombre d'exploitations professionnelles	4
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	5
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	8
Nombre total d'actif sur les exploitations en UTA (équivalent plein temps)	17
Superficie agricole utilisée des exploitations (en ha)	271
Terres labourables (en ha)	221
Superficie toujours en herbe (en ha)	c
Nombre total de vaches	c
Rappel : Nombre d'exploitation en 1988	5

c = donnée confidentielle, en application des règles du secret statistique

Source : recensement agricole 2000, AGRESTE

Au recensement agricole de 2000, la Surface Agricole Utile (SAU) de la commune s'élevait à 223 ha, soit 34% de la surface totale de la commune.

En 2000, on recense cinq exploitations agricoles à Bailly qui emploient 17 actifs (en équivalent temps plein). Le nombre d'exploitation est resté inchangé entre les recensements de 1988 et 2000.

Les 5 exploitations de Bailly mettaient en valeur 271 ha dont 221 ha de surfaces labourables sur plusieurs communes en 2000. Leur surface agricole utile (SAU) moyenne qui s'élevait à 54 ha, est relativement faible par rapport à celle du département qui s'élevait à 72 ha par exploitation.

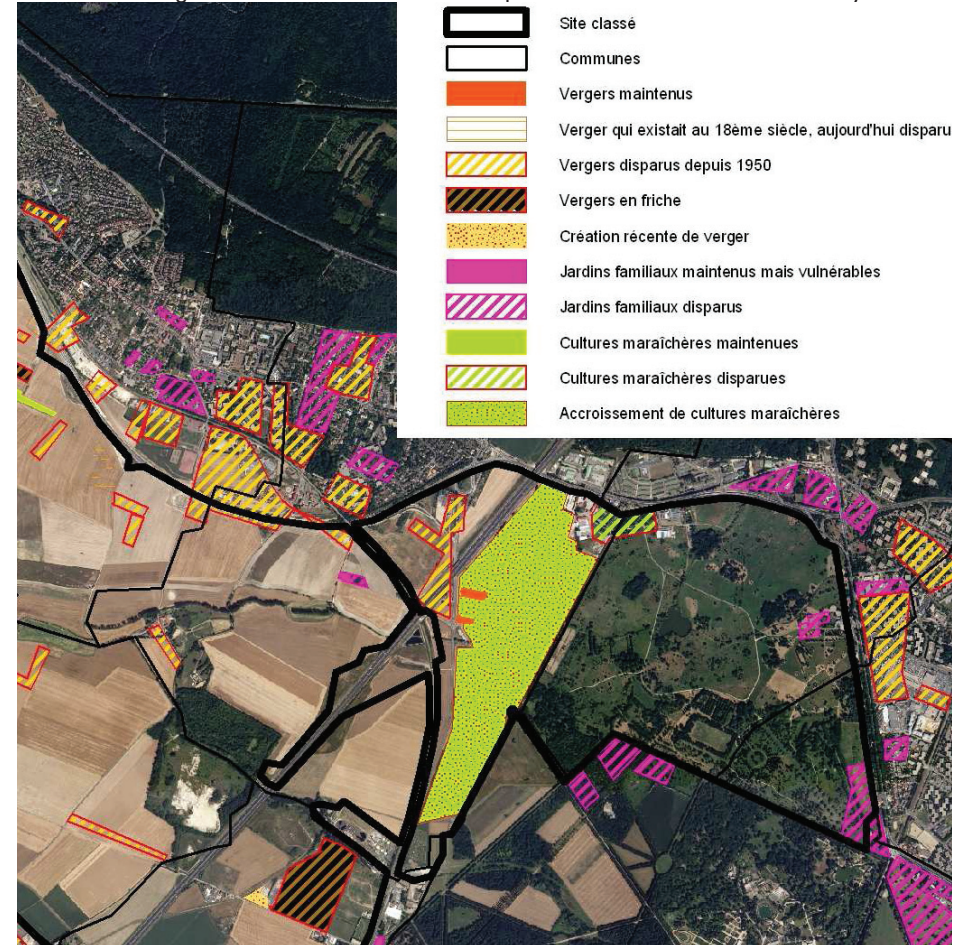
La présence d'arboriculteurs et d'horticulteurs participe à la diversité paysagère de la commune.

¹ Source : Premiers Éléments d'Association du Porter à Connaissance du Préfet des Yvelines datant d'avril 2010

	2000	2008
Blé tendre	97,11	83,67
Maïs	8,14	0
Orge	1	10,62
Gel	11,51	11,72
Colza d'hiver	21,21	11,42
Pommes de terre	0	7,44
Légumes de plein champ	0	50,97
Vergers	0	16,26
Prairie temporaire	0	5,4
Autres utilisations	0	3,49
TOTAL	138,97	200,99

Précisant les surfaces aidées au titre de la Politique Agricole Commune, le tableau ci-dessus montre la tendance à la diversification des cultures agricoles de 2000 à 2008 à Bailly, notamment vers le maraîchage.

Evolution des vergers et des cultures maraîchères depuis le début du 20ème siècle à Bailly



Source : Etude préalable à l'élaboration d'un schéma d'orientations paysagères et patrimoniales du site classé de la plaine de Versailles, DIREN Île-de-France, Tome 1, Diagnostic, Février 2006, DAT Conseils

Le rôle de l'Association de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets (APPVA)

Au sud de la commune, des territoires appartiennent au site classé de la Plaine de Versailles. Ce vaste territoire protégé de 18 000 ha se caractérise par un potentiel agronomique élevé. La commune adhère à l'Association de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets (APPVA) qui réunit élus, agriculteurs, habitants et représentants du monde associatif. L'association milite pour une mise en valeur de ces territoires qui forment une véritable coulée verte depuis le Château de Versailles. Cette mise en valeur passe notamment par la mise en place d'une agriculture périurbaine innovante en lien avec les zones d'habitat proches.

En terme d'aménagement, les priorités de l'association sont les suivantes :

- Valoriser et améliorer le bâti agricole et historique
- Améliorer la qualité de la circulation agricole et rurale
- Développer des projets économiques, sociaux et culturels en harmonie avec le site
- Développer une information et une pédagogie de qualité
- Améliorer la qualité des procédures administratives et stratégiques
- Améliorer la qualité de l'eau et de la nature

Dans le cadre d'une convention avec l'APPVA, la commune est concernée par le programme « Leader », . Cette convention qui amène des financements du FEADER fait l'objet d'un triple finalité :

- Conforter les filières agricoles par une stratégie de qualité ;
- Renforcer l'identité de la Plaine et promouvoir l'économie touristique ;
- Faire de la Plaine une zone pilote sur l'écologie territoriale.

Vers une diversification des pratiques agricoles

Le groupe de Gally (fermes de Gally et de Vauluceau)

Il a évolué vers une agriculture périurbaine dès les années 1950 : création de serres horticoles en 1959, pour la culture de fleurs et de légumes ; cueillette en libre-service dès 1983 (pratique qui répond aux attentes du public francilien) ; organisation d'animations diverses pour le grand public (labyrinthe de maïs, année des cabanes, ...) ; création d'une ferme et d'ateliers pour enfants ouverts en 1994 pour faire connaître à un public familial l'activité agricole. Le groupe de Gally vend le couple produit/moment, avec légumes et fleurs (ex : tulipes à couper).

La ferme de Gally représente environ 40 emplois et la ferme de Vauluceau 120, soit au total 160 emplois consacrés à l'agriculture, la jardinerie et le paysage.

Le bâtiment de la ferme de Gally est propriété de l'Établissement Public du château de Versailles et classé monument historique en 1866.

Par ailleurs, la ferme de Gally s'oriente vers des cultures diversifiées et innovantes en cultivant par exemple du Miscanthus, une plante aux multiples usages agricoles, sur les abords du ru de Chèvreloup.

La ferme des Moulineaux

Il s'agit d'une ferme qui, à l'exception d'un Poney Club installé dans une grange de 100 m², n'a plus d'activité agricole. Alors qu'une autre grange est utilisée pour le stockage, le reste des bâtiments agricoles a été transformé de façon illicite en 7 logements.

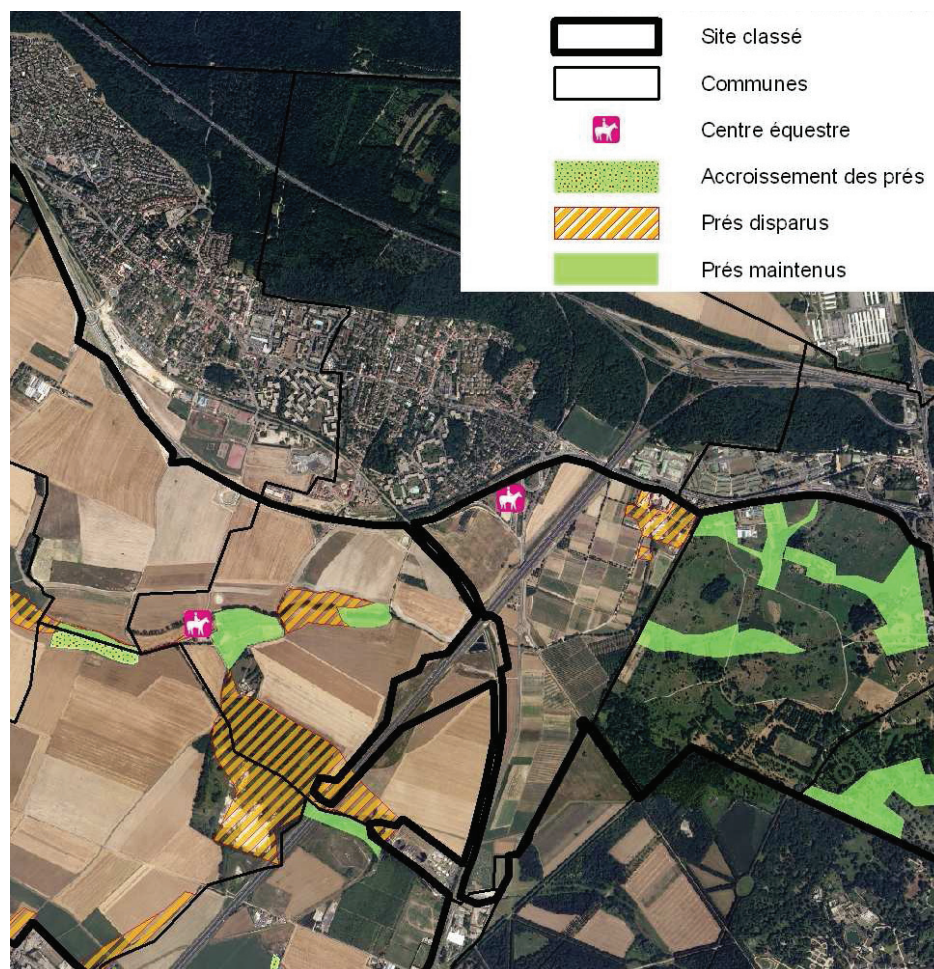
La ferme de Pontaly

Un projet de centre équestre est en cours sur la ferme des Pontaly.

Le centre équestre de Bailly Sports Équin

Depuis 2006, une nouvelle association gère le centre équestre localisé au sud de l'espace urbanisé au croisement de la RD307 et de l'A12. Il possède désormais 2 manèges, 1 stabulation shetland, 37 boxes, 1 carrière, 37 stalles poneys et chevaux.

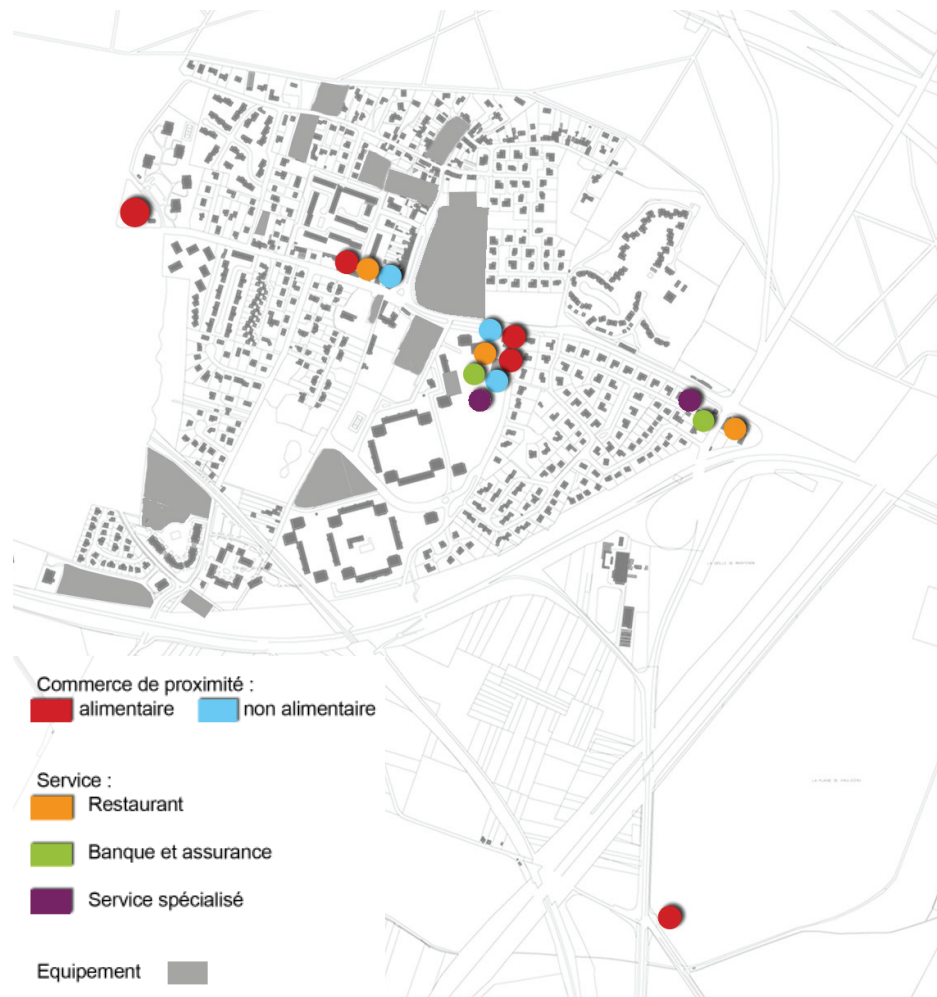
Évolution des prés depuis le 18ème siècle par rapport à l'implantation des centres équestres



Source : Etude préalable à l'élaboration d'un schéma d'orientations paysagères et patrimoniales du site classé de la plaine de Versailles, DIREN Île-de-France, Tome 1, Diagnostic, Février 2006, DAT Conseils

3.4. L'armature commerciale

3.4.1. L'offre commerciale existante



Seize commerces permanents sont recensés sur la commune de Bailly, groupés selon les catégories suivantes.

Commerces de proximité alimentaire :

- Harmonie des Saveurs (boulangerie)
- Cueillette de Gally (fleurs, fruits, légumes)
- Miranda (épicerie primeurs)
- Franprix (supérette)

Commerces de proximité non alimentaires :

- Pharmacie de Bailly
- Bailly Presse (presse, tabac)

Restaurants :

- Allo Pizza Bailly (pizzaiolo)
- Pavillon de Bailly (restaurant)
- Kase des Gourmets (restaurant, traiteur, bar à vin, salon de thé)

Banques et assurances :

- Cabinet Delanoy Ouest Assurances (assureur)
- LCL (banque)

Services spécialisés :

- Bailly Antiquité (antiquité brocante)
- Institut Saint Jalm (institut de beaté)

Place du marché



En complément de ces commerces permanents, un marché se tient le mercredi et le samedi, de 8 h à 13 h, sur la place du marché, à l'ouest de la commune, en limite de la commune de Noisy-le-Roi. Le marché comprend 25 commerçants abonnés et presque autant de volants :

- 2 bouchers
- 2 boulangers
- 1 café
- 2 charcutiers
- 2 fleuristes
- 2 fromagers crémiers
- 1 maraîcher
- 1 marchand de fruits secs et olives
- 1 marchand de produits biologiques
- 2 poissonniers
- 5 primeurs

- 1 pizzaiolo
- 3 volaillers

La diversité des commerçants du marché assure aux baillacois un bon complément de l'offre commerciale permanente. Un parking est mis à la disposition des commerçants les jours de marché, allée de Bon Repos. Depuis septembre 2009, un nouveau délégataire est en charge du marché de Bailly. Il assure l'installation et l'organisation des stands, la propreté et l'animation. Ainsi, les stands des commerçants ont récemment été changés dans le cadre de ce nouveau contrat.

En dehors des jours de marché la place est laissée vacante.

Une grande majorité des commerces baillacois est implantée dans le centre commercial Harmonie Ouest, à l'entrée ouest de la commune. Y sont regroupés la Poste, la supérette Franprix, la banque LCL, l'institut de beauté Saint Jalm. Après l'arrivée de la boulangerie Harmonie des Saveurs, l'actuel restaurant la Kase des Gourmets souhaite élargir ses services en ouvrant un bar salon de thé. L'implantation récente de plusieurs commerces et services marque le nouveau dynamisme commercial de la commune.

En revanche, les commerces et services implantés sur la rue de Maule et la Grand Rue semblent moins dynamiques et attractifs.

Les habitants de la commune fréquentent également l'offre de commerces et services des communes voisines, complémentaire à celle de Bailly :

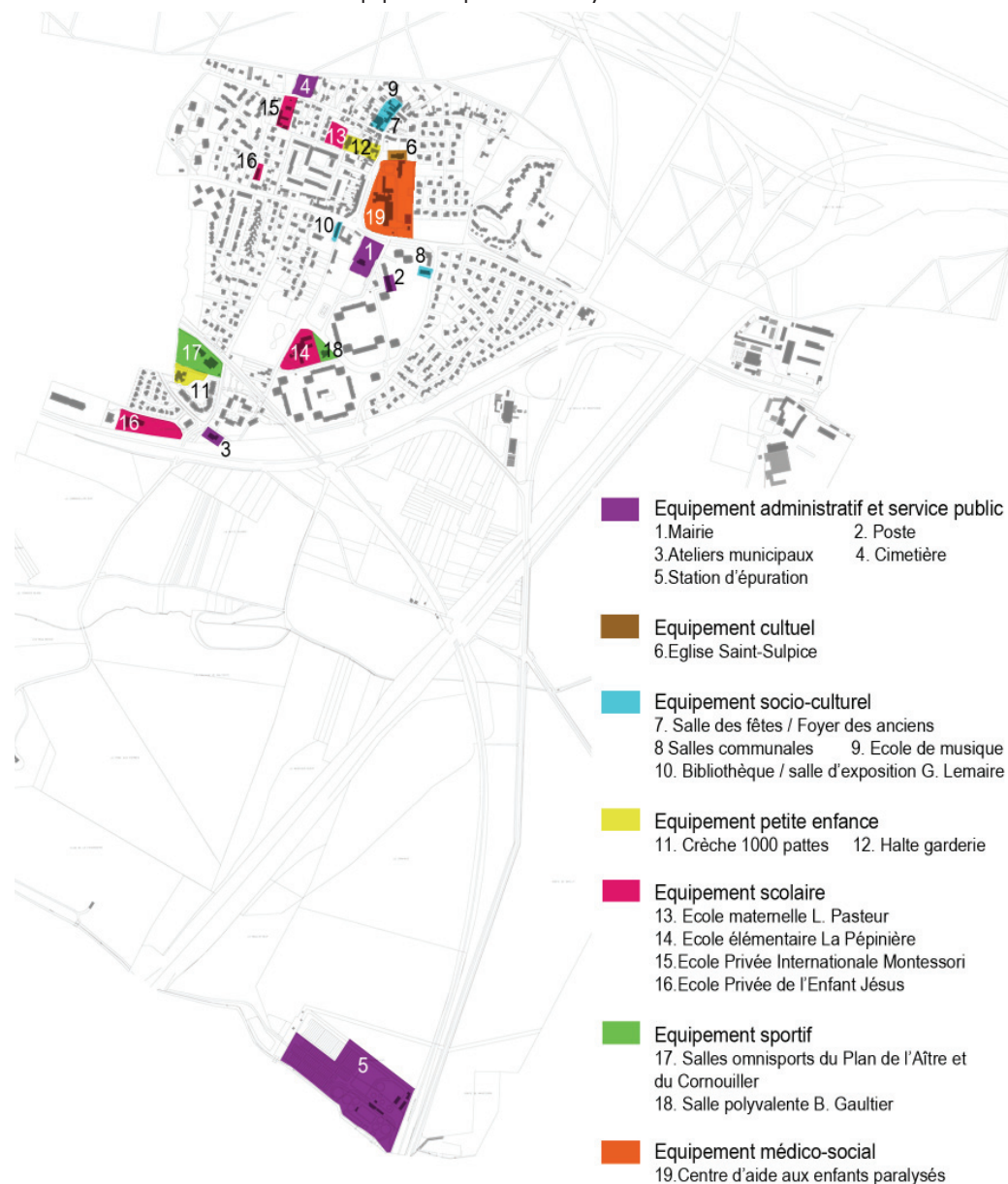
- les commerces et services du centre ville de Noisy-le-Roi et le centre commercial Super U
- le centre commercial Parly II sur les communes du Chesnay et de Rocquencourt

4. Offre d'équipements

Dans le cadre de la création du Syndicat Intercommunal de Bailly et Noisy-le-Roi (SIBANO), la commune de Bailly partage de nombreux équipements, notamment sportifs, avec la commune voisine de Noisy-le-Roi. Ces équipements sont répartis sur les deux communes.



Les équipements publics à Bailly



4.1. Les équipements administratifs et de services publics

La mairie de Bailly

Elle se trouve au coeur de l'espace urbanisé de la commune, le long de l'axe de Maule. Elle est localisée dans le Château de la Pépinière. Au sud de la mairie, un espace de jeux ouvert est aménagé dans le parc.

Les ateliers municipaux de la commune

Ils se localisent au sud de l'espace urbanisé, le long de la route de Fontenay, à proximité des deux parcs d'activités.

La station d'épuration

Elle est implantée au Carré de Réunion, en limite sud de la commune, près de la RD7.

Le Syndicat Mixte d'Assainissement de la Région Ouest de Versailles (SMA-ROV) est chargé de la gestion et de l'amélioration de la station.

Elle a une capacité de traitement de 250 000 équivalents habitants.

Compte tenu de ses performances insuffisantes, un projet d'extension et de mise aux normes de la station est en cours.

Le cimetière

A l'origine, le cimetière de la commune se trouvait autour de l'église. Au début du XXème siècle, il a été transféré à la périphérie nord ouest de la ville, le long de la rue de Noisy. Avec la progression de l'urbanisation, il est aujourd'hui intégré dans le tissu urbain.

Mairie de Bailly



4.2. Les équipements scolaires

Initialement, l'école primaire et l'école élémentaire étaient réunies dans un même bâtiment : les locaux de l'actuelle école maternelle. En 1977, de nouveaux locaux ont été créés, plus au sud de la commune, pour accueillir l'école primaire. Depuis, les équipements scolaires s'organisent autour de deux pôles indépendants.

Les écoles publiques et privées de la commune accueillent des jeunes baillais ainsi que des enfants provenant d'autres communes.

Pour la restauration des élèves, les écoles maternelles et élémentaires fonctionnent indépendamment puisqu'elles possèdent chacune leur propre restaurant scolaire.

L'accueil périscolaire s'effectue dans les écoles maternelle et élémentaire, le soir de 17h45 à 18h30.

4.2.1. Les établissements publics

École maternelle

L'école maternelle est implantée impasse des Écoles, dans un bâtiment datant des années 1960.

Pour la rentrée 2010-2011, l'école maternelle prévoit 155 élèves inscrits. Depuis l'année 2001-2002, les effectifs ont oscillé entre 146 et 177 élèves. Globalement, les effectifs sont en légère baisse depuis 2002, avec une chute observée en 2007 (146 élèves).

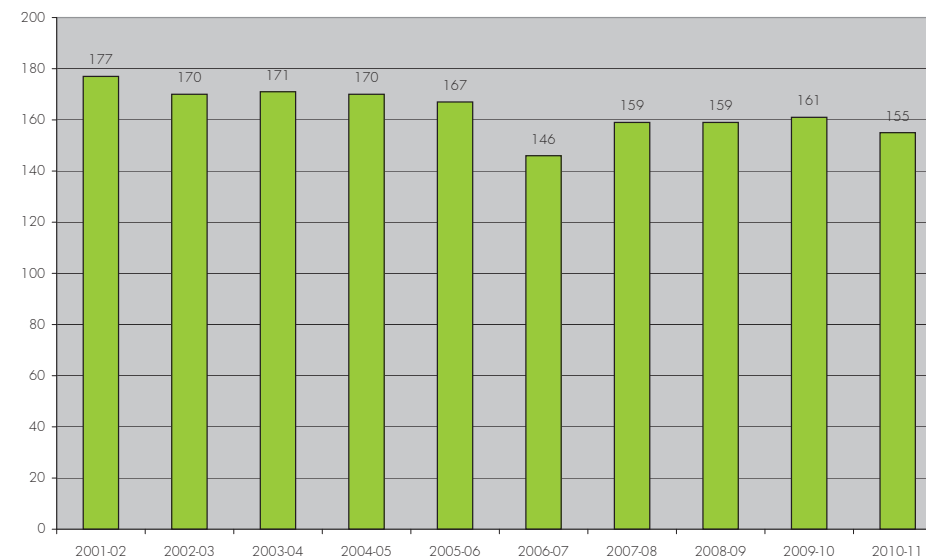
Le nombre d'enfants par classe évolue entre 25 et 33 élèves, selon les années. Les enfants sont répartis en 5 ou 6 classes selon les besoins annuels.

82 % des enfants inscrits à l'école maternelle déjeunent au restaurant scolaire. Le restaurant de l'école est aujourd'hui saturé, il accueille 120 enfants pour une capacité de 60 couverts.

L'école va faire l'objet d'un projet d'aménagement et d'extension qui permettront d'élever la capacité d'accueil à 8 classes ou salles annexes et comprenant :

- une extension de plain-pied de 510 m², recouverte d'une toiture végétalisée, selon les principes HQE. L'extension intègre la création d'une nouvelle salle de restauration qui permettra l'accueil des enfants le midi dans de meilleures conditions, de deux salles de classe, de deux dortoirs, de sanitaires et d'un bureau pour la direction de l'école.
- un aménagement paysager et la mise en place d'un ascenseur afin de répondre à la loi sur le handicap.

Évolution des effectifs de l'école maternelle de 2001 à 2010



Source : données communales

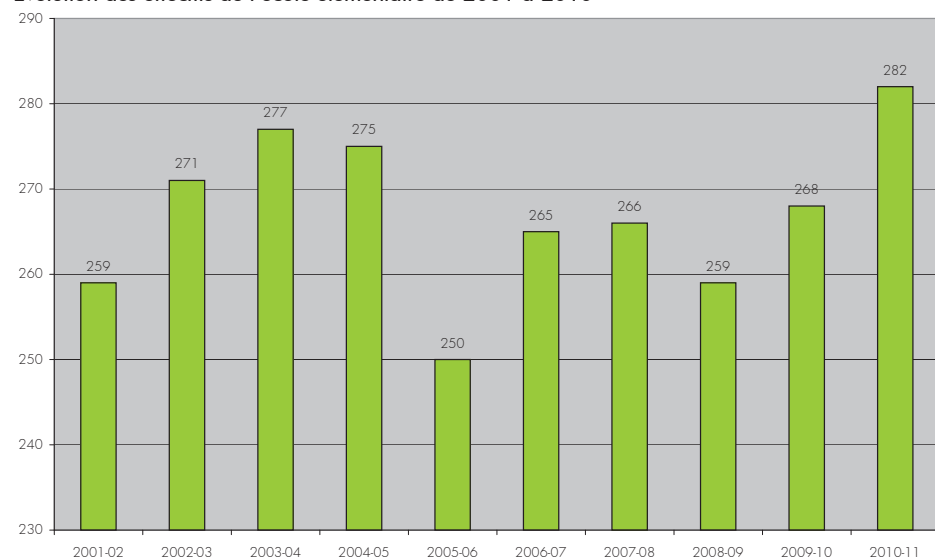
École élémentaire

Le groupe scolaire élémentaire La Pépinière situé impasse de la Halte, date de 1977, il s'inscrit dans le cadre de la réalisation de la ZAC Harmonie Ouest.

Pour la rentrée 2010-2011, l'école élémentaire prévoit d'accueillir 282 élèves. Depuis 2002 ans, les effectifs ont oscillé entre 250 et 282 élèves. Après une hausse observée de 2002 à 2005, les effectifs ont chuté en 2006 (250 élèves), puis augmentent jusqu'en 2011 pour atteindre 282 élèves. Le nombre d'enfants par classe évolue entre 25 et 32 élèves, selon les années. L'établissement comprend 16 salles dont 10 sont affectées en classes. Les enfants sont répartis en 10 ou 11 classes selon les besoins annuels. Les capacités maximales sont fixées à 12 classes. En cas de croissance démographique ou d'arrivée de ménages avec jeunes enfants, les capacités de l'école pourraient s'avérer insuffisantes.

La capacité du restaurant de l'école élémentaire est suffisante pour répondre aux besoins.

Évolution des effectifs de l'école élémentaire de 2001 à 2010



Source : données communales

4.2.2. Les établissements privés

La commune estime à 10 % environ, la part d'élèves de Bailly inscrite dans l'enseignement privé maternel ou élémentaire.

L'École Privée Internationale Montessori

Elle est implantée dans deux bâtiments (29 rue de Noisy et 5 rue de Chaponval) propose un enseignement maternel, primaire et secondaire. Cette école internationale privée pratique la pédagogie Montessori et promeut une méthode d'enseignement alternative. Les frais de scolarité, élevés, rendent l'école très sélective.

L'École Privée de l'Enfant Jésus

Elle se trouve au centre de l'espace urbanisé, au 25 rue de la Croix Blanche et propose un enseignement au niveau élémentaire.

4.2.3. Les équipements d'enseignement secondaire et supérieur

Les jeunes baillacois fréquentent le Collège Jean Baptiste de la Quintinie de Noisy-le-Roi qui propose une Section d'Enseignement Général Professionnel Adapté (SEGPA).

Un nombre assez important d'enfants de Bailly est scolarisé en collège privé. Toutefois, la progression du niveau scolaire du collège de Noisy-le-Roi a permis de maintenir, voire d'attirer les enfants dans le secteur public.

Les lycées alentours les plus fréquentés sont le lycée Corneille de la Celle-Saint-Cloud. Par ailleurs, deux lycées professionnels sont implantés à proximité de Bailly : le lycée Professionnel Colbert de la Celle-Saint-Cloud et le lycée Professionnel René Duchesne de la Celle-Saint-Cloud.

La proximité de Paris, de Versailles et de Saint-Quentin-en-Yvelines offre une très large offre en termes d'enseignement supérieur.

4.3. Les équipements liés à la petite enfance, l'enfance et la jeunesse

L'accueil de la petite enfance

La crèche collective est associative ; elle est gérée par l'association « Mille Pattes » et se localise chemin des Princes, au sud de l'espace urbanisé de la commune. Elle accueille les enfants âgés de 10 semaines à 4 ans, de 7h45 à 18h45. La crèche accueille actuellement 47 enfants, capacité maximale de la structure.

Ce centre multi-accueil s'adresse uniquement aux parents qui travaillent.

Une halte garderie est implantée à proximité de l'école maternelle, au 43 ter Grand Rue. Elle accueille les enfants, âgés de 3 mois à 4 ans, de 8h30 à 17h, tous les jours sauf le mercredi, en dehors des jours fériés et des vacances scolaires. Sa capacité maximale aujourd'hui atteinte s'élève à 28 enfants.

La halte garderie est une association familiale (« Galipette et Ribambelle »), gérée par des bénévoles et encadrée par une équipe de cinq salariés diplômés.

3 assistantes maternelles agréées indépendantes sont recensées sur la commune. Elles accueillent, à leur domicile, les enfants âgés de 10 semaines à 6 ans. Elles s'adressent également aux parents qui travaillent.

L'accueil extra-scolaire et de loisirs des enfants

Il n'existe pas de structure d'accueil type Centre de Loisirs Sans Hébergement (CLSH) sur la commune pour les enfants de 3 à 12 ans.

Les enfants de Bailly fréquentent le centre aéré de Rocquencourt le mercredi et pendant les vacances scolaires (excepté trois semaines en août) qui accueille une quarantaine d'enfants baillacois et une quarantaine d'enfants de Rocquencourt.

La demande est actuellement satisfaite, cependant, en cas de croissance démographique, la commune devra prévoir de nouveaux locaux d'accueil.

Ils peuvent également fréquenter le centre de loisirs de l'École de la Campagne à la Forêt de Marly-le-Roi, qui accueille des groupes d'enfants âgés de 4 à 12 ans. Le centre loisirs ne propose pas de jours d'ouverture réguliers.

L'accueil des jeunes

Les jeunes de plus de 12 ans sont accueillis à la Maison des Associations et des Jeunes, basée à Noisy-le-Roi, et gérée par E MAJ (Espace Maison Associative des Jeunes), une association intercommunale entre Bailly et Noisy-le-Roi. La maison est ouverte le mardi, jeudi et vendredi de 15h à 19h et le mercredi et samedi de 14h à 19h. Cette association, qui s'adresse aux jeunes baillacois et noiséens, offre la possibilité aux adolescents de participer à la vie de la cité pour contribuer à l'animation des deux villes.

4.4. Les équipements socioculturels, culturels et de loisirs

La bibliothèque et la salle Georges Lemaire

Elles occupent le même bâtiment donnant sur la rue de Maule. Initialement rattaché au Château de la Châtaigneraie, le bâtiment a été cédé à la commune après la seconde guerre mondiale. Au rez-de-chaussée, la bibliothèque est ouverte de 16h00 à 18h00, le lundi, le mardi et le jeudi, de 10h à 12h30 le samedi et de 10h00 à 12h00 et 14h30 à 18h30 le mercredi. La bibliothèque, dynamique sur la commune, propose diverses manifestations et informe les baillacois par le biais d'un site internet. A l'étage, la salle Georges Lemaire accueille des expositions.

L'école de musique et d'art dramatique de Bailly Noisy-le-Roi

Elle propose des cours de musique, de chant et de théâtre. L'école est implantée au nord de l'espace urbanisé de la commune de Bailly, au 49 Grand Rue. L'école intercommunale accueille un public baillacois et noiséen.

Salle Georges Lemaire



École de musique et d'art dramatique



La salle des fêtes

Elle se trouve à proximité de l'école de musique et d'art dramatique, au 47

ter Grand Rue. Cette salle d'une capacité de 190 places accueille de nombreuses manifestations culturelles et représentations. Elle constitue un réel vecteur de lien social sur la commune.

Le foyer des anciens

Il est adjacent à la salle des fêtes. L'association «Les Anciens de Bailly» y organise un déjeuner tous les 15 jours et des jeux sont proposés le jeudi de 14h à 17h.

Salles communales

Deux salles communales sont recensées dans le centre commercial Harmonie Ouest notamment pour l'accueil des activités associatives de la commune.

Le centre pédagogique École de la Campagne à la Forêt

L'École de la Campagne à la Forêt, basée à Marly-le-Roi, n'est accessible que depuis Bailly, par la RD7. Le centre est implanté sur un site privé, au coeur de la forêt Domaniale de Marly-le-Roi.

Des animateurs-nature de l'Office National des Forêts (ONF) y proposent un encadrement pédagogique et des locaux sont mis à la disposition des enseignants de la maternelle au primaire. Les collégiens peuvent également participer aux activités de «l'école ouverte» qui propose cinq parcours pédagogiques et de découverte. La capacité maximale du centre est de 60 enfants, soit 2 classes.

4.5. Les équipements médico-sociaux

L'Institut d'Éducation Motrice (Fondation J.Stern et E. André)

Situé au coeur de la commune, au 2 Grand Rue, c'est un centre d'aide aux enfants paralysés.

L'Institut géré par la Société Philanthropique, occupe le Château de Bailly ainsi que des locaux plus contemporains. Le centre est clos et entouré d'un vaste espace vert. Il accueille des jeunes garçons et filles âgés de 3 à 15 ans. Actuellement, le centre héberge 45 jeunes internes et 68 jeunes semi-internes. Une équipe pluridisciplinaire spécialisée accueille les enfants avec déficience motrice. Cet établissement médico-social travaille en réseau avec les services pédiatriques des hôpitaux de la région parisienne.

Institut d'éducation motrice



4.6. Les équipements sportifs

Le Syndicat Intercommunal de Bailly et Noisy-le-Roi (SIBANO) est propriétaire d'équipements sportifs mis à la disposition des associations baillacoise et noiséennes.

Sur la commune de Bailly, les salles omnisports du Cornouiller et du Plan de l'Aître construites au début des années 1980 accueillent des activités diverses et sont utilisées par les groupes scolaires et les associations.

Sur la commune de Noisy-le-Roi, plusieurs équipements sportifs du SIBANO sont implantés :

- le gymnase des Princes qui comprend un terrain de volley-ball, un terrain de basket-ball, une salle de judo, une salle de réunion et un bureau ;
- le stade qui comprend deux terrains de football, une piste d'athlétisme, une aire de jeux libre, un terrain synthétique et un club house ;
- 15 courts de tennis extérieurs dont 5 sont couverts.

L'OIS (Office Intercommunal des Sports) coordonne l'ensemble des équipements entre les différentes associations des deux communes. Les nombreuses associations sportives baillacoises et noiséennes permettent d'offrir aux habitants une offre très diversifiée.

En plus des équipements sportifs gérés par le SIBANO, la commune de Bailly possède une salle polyvalente qui accueille des activités de gymnastique.

Le Centre Équestre de Bailly Sport Équin, équipement privé, est implanté au sud est de l'espace urbanisé, sur la route de Saint-Cyr. Il dispense des cours et propose également une activité de pension. Le centre comprend plusieurs équipements : deux manèges, une stabulation shetland, 37 boxes, une carrière, 37 stalles poneys et chevaux, cinq selleries, un bureau, un club house ainsi que des vestiaires et des douches.

4.7. Les équipements culturels

L'église Saint-Sulpice est située au nord de la partie urbanisée, est accessible par la Grand Rue ou la rue François Boulin. Construite au XIII^e siècle, elle est également recensée dans la base Mérimée du Ministère de la Culture et de la Communication.

De plus, la maison paroissiale est implantée rue François Boulin.

Église de Bailly



4.8. Une vie associative dynamique

La vie associative baillacoise est très dynamique et diversifiée, une grande majorité des associations s'adresse aux habitants de Bailly et de Noisy-le-Roi.

Ainsi, 85 associations sont recensées sur la commune :

- 25 associations culturelles
- 27 associations sportives
- 33 autres associations diverses.

CHAPITRE 3 : OCCUPATION ET ORGANISATION DE L'ESPACE

1. Histoire de l'évolution urbaine

Des origines à la révolution française

Les origines de Bailly remontent au défrichement du Val de Gally, à l'époque gallo-romaine. Les gaulois, attirés par la situation du site, en lisière de forêt de Cruye, y ont implanté les premières habitations sédentaires. L'origine du nom de la commune provient d'un dignitaire nommé Batallius, qui a donné le nom Batalliusacum au regroupement humain formé autour de sa *villa*. Progressivement le nom de la ville a évolué : Batalliacum, Balliacum, Ballolium, Baalei puis Bailli, pour devenir Bailly aujourd'hui.

Au cours du Moyen Age, se constituent les fiefs principaux de Bailly-le-Haut, en lisière de la forêt de Cruye et celui de Bailly-le-Bas, sensiblement à l'emplacement du village actuel, dont les Seigneurs posséderont chacun les fiefs correspondants de Noisy et de Bailly.

Les Normands, au IXe siècle, débarquant de Seine, en ravageront les abords au cours d'incursions.

Entre le Xe et le XIIIe siècle, le Val de « Galie » s'organise sous l'impulsion des abbayes de Saint-Denis et de Sainte-Geneviève. L'essor démographique de cette période permet la mise en valeur des sols, la construction des villages autour des églises de pierre (Saint Sulpice de Bailly) ; la vocation et le paysage rural sont alors fixés.

Mais la peste noire de 1348-1349 et la guerre de cent ans, déciment les populations et transforment les terres en friches :

- dès 1346, Edouard III d'Angleterre occupe Poissy et la Région ; son fils, le Prince de Galles, venu s'installer à Saint Germain, brûlera en faisant retraite, tous les villages environnants.
- en 1357, Charles le Mauvais, ses partisans et les Anglais tiennent Maule et Villepreux, le Val de Gallie devient un champ de bataille quasi permanent jusqu'au début du XVe siècle.

Les Seigneurs de Bailly reconstituent leurs domaines. La paix rétablie, un instant

troublée par les guerres de religion, engendre un nouvel essor : sur le territoire de Bailly, de petits hameaux se constituent ou se développent : Pontalie avec son château, «l'hôtel des Moulins», les Moulineaux, Vauluceau ; sur le ru de Gally, trois élevages de poissons et deux moulins sont installés. Les abbayes de Sainte Geneviève, de Montbuisson, de Saint Denis, de Saint Cyr ou des Vaux de Cernay se partagent tour à tour les terres ou s'en disputent la dîme. Ce retour à la prospérité, permet aussi la construction du château de Bailly par Catherine de Saint-Benoist en 1526 ; il ne sera achevé qu'en 1538.

Une partie du Pays de Cruye et du Val de Gally sera acquise par Louis XIV en 1676, en vue d'agrandir le domaine de Versailles et ses territoires de chasse. L'annexion entraîne des aménagements comme la Faisanderie ou les étangs et le Champs de Mars de la Plaine du Trou d'Enfer.

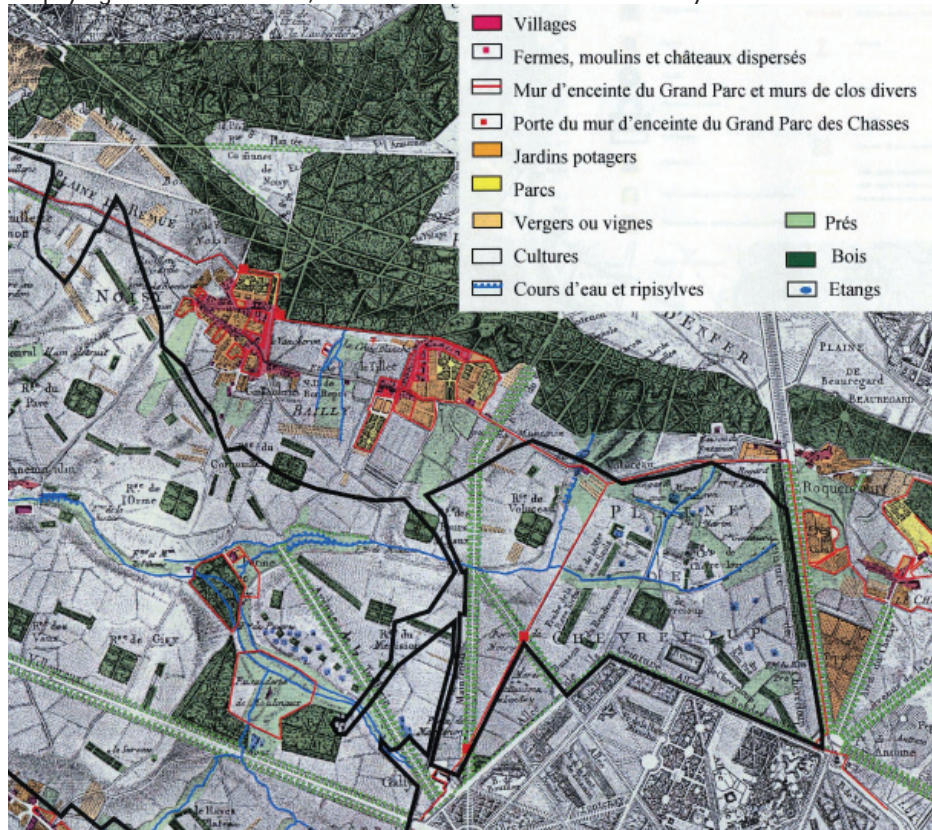
En 1683, sous le règne de Louis XIV, le Grand Parc des Chasses est à peu près constitué, englobant des prés, bois, fermes et villages, ainsi que les principaux ouvrages hydrauliques nécessaires aux bassins du Parc. Ses 8 600 ha sont alors ceints d'un mur de 43 km de longueur, pour contenir le gibier et pour éviter l'excès de braconnage. Au nord-est, le mur d'enceinte s'était greffé sur celui du château de Marly. Tandis qu'à Noisy-le-Roi, le mur se greffait sur l'ancien château d'Albert de Gondi (la porte Criton, rebaptisée porte des Gondi, est l'un des derniers vestiges de ce château).

24 portes monumentales en permettaient l'accès sur les principaux axes de circulation. Leur architecture était toujours la même, dans un style de « porte de ville à l'architecture militaire », dont l'austérité s'harmonisait bien avec l'ambiance rurale des lieux.

La construction du mur et des portes a duré environ deux ans, ce qui est très bref. La pierre utilisée a été extraite à proximité, afin d'accélérer les travaux. Très vite, les portes du mur d'enceinte se sont révélées inadaptées à la circulation, car conçues trop étroites ou trop basses. Certaines ont été remaniées, d'autres ont été remplacées par des grilles ou fermées.

Louis XVI, a réhabilité l'ensemble de ces murs de clos juste avant la Révolution, ce qui a représenté 10 ans de travaux. À la recherche de calme loin de la cour, il a également étendu le Parc et ses enceintes vers le nord et vers l'est. La création de plusieurs murs d'enceinte a accompagné l'extension progressive du Grand Parc des Chasses.

Les paysages au XVIIIème siècle, carte des chasses du roi en 1764 : Bailly et ses alentours



Source : Etude préalable à l'élaboration d'un schéma d'orientations paysagères et patrimoniales du site classé de la plaine de Versailles, DIREN Île-de-France, Tome 1, Diagnostic, Février 2006, DAT Conseils

La commune après la Révolution française

Au XVIIIème siècle, après la Révolution française, les terres ont été restituées aux propriétaires privés. A cette époque, la population s'élevait à environ 380 à 400 habitants.

Bailly retrouve sa vocation de village agricole dans ses clos, ses vignes, ses champs et ses vergers.

Après la disparition de la ferme dite «des quatre nations» au nord de la Grand Rue et de la ferme de la rue du Bout des rues à l'angle de la route de Normandie (actuelle rue de Maule), il existait six fermes sur la commune :

- une ferme au coeur de la commune, face au Château, grenier à foin et à blé, étable sur la rue et pâture dans le pré au clos du Cernay
- la ferme de la Croix Blanche à l'extrémité ouest du chemin de Noisy
- une ferme se trouvait à l'extérieur de l'agglomération de Vauluceau, près de Chèvreloup.
- plusieurs fermes importantes implantées dans la plaine se partageaient les parcelles les plus éloignées du village ayant troupeaux de bovidés, d'ovidés et de caprins : les fermes « le Moulineau » et « Pontaly », au sud de la commune, et une partie de la ferme de « Galie » établie sur les communes de Bailly, Saint-Cyr et Versailles.

L'urbanisation était assez concentrée, elle s'organisait autour de la Grand Rue, de la route de Normandie, de la Rue du Bout des Rues et de la rue de la Collinerie (actuelle rue Georges Lemaire). Le bâti était implanté en bordure des voies. La Grand Rue n'était que partiellement urbanisée puisque le bâti implanté à l'est de la rue faisait face aux hauts murs de la propriété du Château et à l'église Saint Sulpice entourée de son cimetière.

Les trottoirs étaient étroits, puisque les chaussées accueillaient aussi bien les piétons que les charrettes, les calèches... Les commerces, peu nombreux, étaient principalement rassemblés autour de la Grand Rue. Au sud, un débit de boissons était implanté à l'angle de la route de Normandie. Sur la Grand Rue, on trouvait un bourrelier-cordonnier, une épicerie, un boucher et un café. Enfin, un café-épicerie se trouvait plus au nord, dans la rue de la Collinerie. Ces rues étaient des espaces dynamiques et de rencontre.

Le château du Tillet avec potager, parc boisé, pièce d'eau, roseraie et communs pour le personnel, est édifié au cours du XVIIIème siècle. Il s'inscrit aujourd'hui au centre de la résidence des Hauts de Bailly

Plan d'intendance, 1787



Source : archives des Yvelines

Le XIXème siècle : le temps des châteaux

En plus des deux châteaux déjà construits sur la commune, au milieu du XIXème siècle sont édifiés deux autres châteaux sur de grandes propriétés toujours entourées de hauts murs :

- le château de la Châtaigneraie bâti sur une propriété constituée au fil des ans de parcelles ayant appartenu à quelques baillacois aisés. Il se situe en partie sur l'emplacement d'un ancien relais de poste avec écuries, remises à berlines, logement du maître de poste, bas flanc pour accueillir les cochers et reposer plus vite les chevaux : le pédiluve, pièce d'eau où l'on menait les attelages à leur arrivée.
- le château de la Pépinière, actuellement occupé par la mairie de Bailly, a été construit en 1860 par un banquier parisien Charles Joseph Soulange Renard sur 17 ha environ en partie plantés en pépinière et occupés à l'angle nord-ouest par une ancienne ferme.

le château du Tillet



le château de la Pépinière



A la fin du XIXème siècle, le tramway de Maule, le long de l'actuelle rue de Maule, desservait la route de Normandie. Il transportait des marchandises et des hommes jusqu'à Versailles, en desservant les usines et les bassins primeurs. En sens inverse, il ramenait les ordures de Versailles. Il était d'usage de le surnommer le «taco» ou le «transcarottes».

L'espace urbanisé de la commune, organisé autour de la Grand Rue, continue de se densifier. La mairie et l'école s'implantent dans la Grand Rue. Pour des questions de salubrité, le cimetière qui entourait l'église est repoussé en péri-

phérie de la ville, plus au nord, sur le route de Noisy.

En 1882, la ligne de la grande ceinture qui relie Versailles et Saint-Germain-en-Laye est créée. La commune de Bailly bénéficie d'une halte, au sud de l'espace urbanisé, au niveau de l'actuelle rue du Plan de l'Aître.

Le début du XX^{ème} siècle : le développement des grandes axes de transports routiers

Au début du XX^{ème} siècle, la commune compte environ 500 habitants. La Grand Rue est l'unique voie goudronnée de la commune ; elle affirme son statut de pénétrante.

Les baillacois vivaient toujours en majorité de la terres, les métiers étaient divers : cultivateurs, horticulteurs, fleuristes, maraîchers, ouvriers agricoles. On recensait également quelques employés dans les châteaux, des cheminots, des employés ou cadres d'entreprises d'extérieures et quelques rentiers et retraités.

A cette époque, la commune comptait quatre fermes, dispersées sur le territoire, à Pontalie, aux Moulineaux, à Vauluceau et dans le centre bourg, face au Château. La ferme de la Croix Blanche, évoquée précédemment, a disparu. La commune comptait également deux maraîchers, deux fleuristes et deux horticulteurs pépiniéristes.

Avec le développement de l'automobile, le tramway a été supprimé de la route de Normandie en 1938. Le gain d'espace a été dévoué à l'automobile et la rue de Maule devient un axe de passage très emprunté.

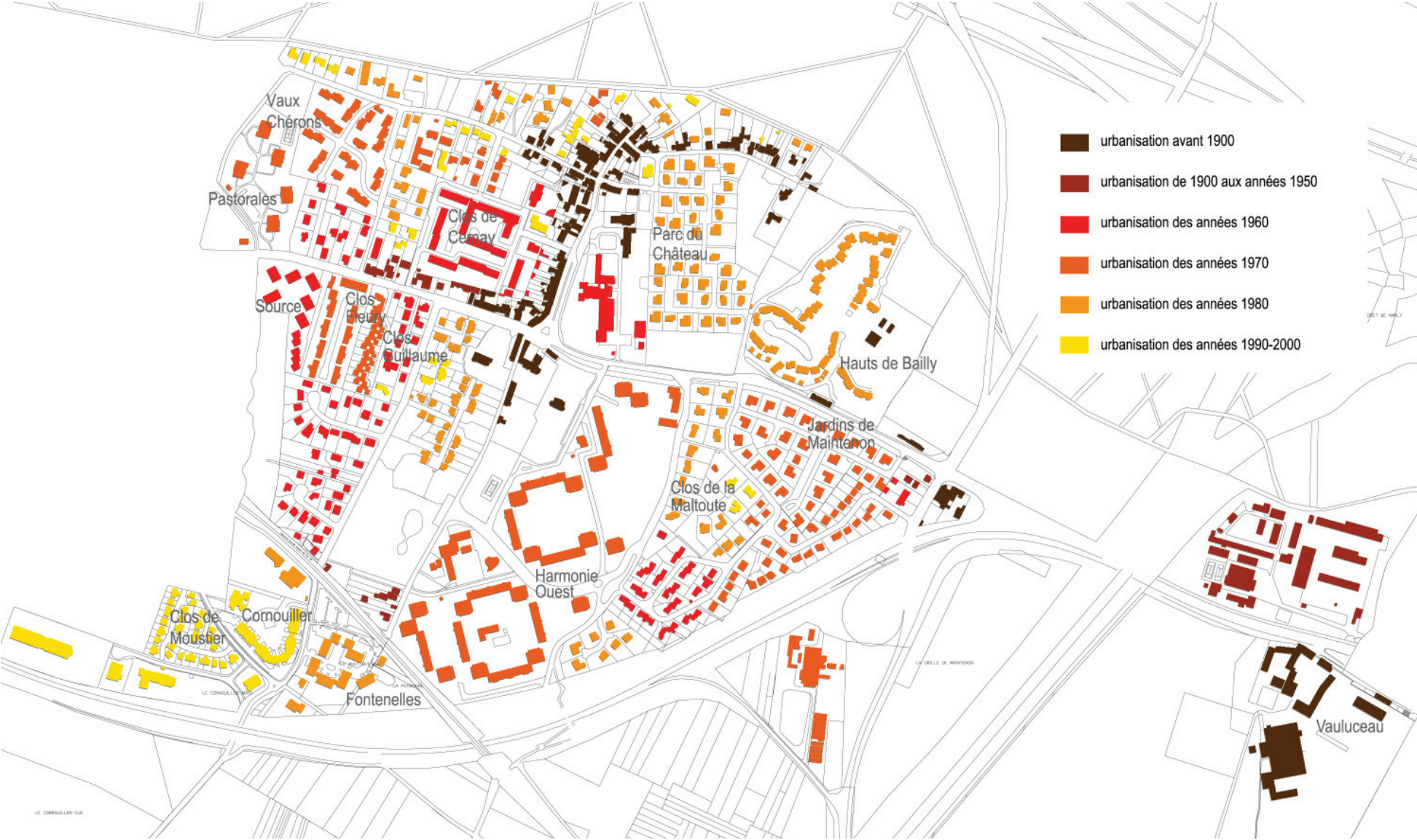
En 1934, dans le cadre d'un plan de développement des autoroutes en région Ile-de-France, l'A12, qui relie Bailly à Trappes, est planifiée. A l'est du territoire de Bailly, les premiers déboisements du Triangle de Rocquencourt commencent en 1936. Les travaux sont stoppés au stade du terrassement pendant la seconde guerre mondiale. L'autoroute est finalement mise en service en 1950.

L'autoroute de Normandie (A13) croise l'A12 au niveau du Triangle de Rocquencourt. Les premières études de l'autoroute ont été réalisées en 1927 mais elle n'a été mise en service qu'en 1946.

Le développement du réseau viaire structurant de Bailly



Historique de l'urbanisation de Bailly



Les années 1950-70 : une accélération du développement urbain

Avant 1949, la commune comptait 159 logements. Dans un contexte d'expansion de la région parisienne vers l'ouest, la population baillacoise croît rapidement à partir des années 1960.

C'est au cours de cette période que les espaces urbanisés des communes de Noisy-le-Roi et Bailly se juxtaposent. Au fur et à mesure de l'extension urbaine qui s'opère sur chaque territoire communal, la limite entre les deux communes est de moins en moins perceptible.

Les premières résidences réalisées dans les années 1960 sont celles des Vaux Chérons qui comprend une cinquantaine de pavillons individuels et de la Source. Elles sont implantées à l'ouest de la commune, à la limite de la commune de Noisy-le-Roi.

A la même époque, une opération mixte est réalisée le long de la rue de Maule, au centre de la commune. Il s'agit du Clos de Cernay qui comprend environ 120 appartements et 5 pavillons individuels.

Selon les recensements INSEE, la population baillacoise est passée de 1 191 à 1 885 habitants entre 1968 et 1975 ; 649 logements ont été construits au cours de cette période.

Ainsi, dans les années 1970, le rythme de construction s'intensifie fortement. Deux grandes opérations immobilières s'implantent à l'est de la commune : Harmonie Ouest et les Jardins de Maintenon, à l'est de la commune. La réalisation de la résidence Harmonie Ouest s'accompagne d'un centre commercial qui porte le même nom.

Les résidences du Clos Fleuri et des Pastorales, à l'ouest de la commune, sont achevées à la même période.

Les années 1980-2000 : les dernières grandes opérations

A partir des années 1980, les opérations immobilières sont de taille plus modérée. Selon l'INSEE, sur la période de 1990 à 2003, 145 logements sont construits. L'urbanisation s'effectue d'une part sur les terrains des grandes propriétés et, d'autre part, au sud de l'espace urbanisé, dernier secteur urbanisable au SDRIF.

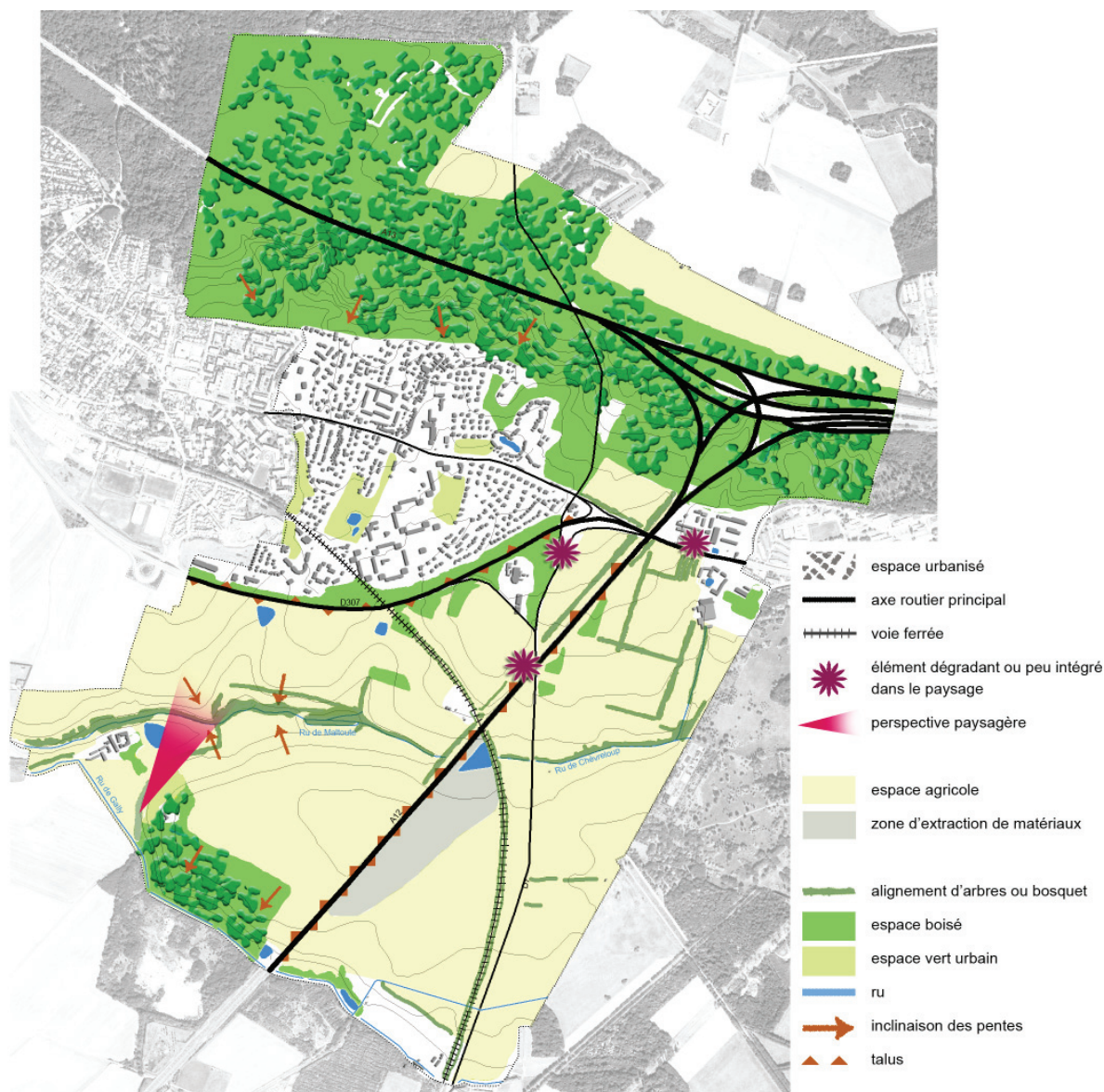
Les grands terrains des propriétés des châteaux sont revendus par accueillir des opérations de logements individuels :

- sur la propriété du château du Tillet, la résidence des Hauts de Bailly (62 pavillons individuels) en entrée de ville est ;
- sur la propriété du château de la Châtaigneraie, dans la partie ouest du Parc
- sur la propriété du château historique de Bailly, l'opération du «Parc du Château», implantée comprend une quarantaine de pavillons individuels.

L'urbanisation s'étend sur le dernier secteur d'extension urbaine défini au SDRIF situé entre la voie ferrée au nord et la déviation de la rue de Maule, la RD307 réalisée en 1983 marquant la limite sud de la ville :

- Le Parc d'activités des Fontenelles ainsi que les salles omnisports construits au cours des années 1980 ;
- La résidence le Cornouiller réalisée dans les années 1990 comprend des logements collectifs rassemblés dans quatre bâtiments accolés ;
- La Résidence du Clos Moustier réalisée vers la fin des années 1990 composée de 36 pavillons individuels.

2. Grandes entités paysagères



La commune de Bailly se situe dans le grand Ouest parisien. Elle est à cheval entre la forêt Domaniale de Marly-le-Roi, au nord, et le site classé de la Plaine de Versailles, au sud.

Trois grandes entités paysagères composent le territoire de Saint-Nom-la-Bretèche :

- La forêt Domaniale de Marly-le-Roi en surplomb de l'espace urbanisé,
- La plaine agricole vallonnée dégagant des perspectives paysagères : le site classé de la Plaine de Versailles,
- Le site urbanisé en continuité de Noisy-le-Roi adossé à la forêt de Marly au nord et à l'est et limité par la RD307 au sud.

Au sein de ces grandes entités paysagères, des composantes naturelles et/ou historiques s'identifient. Ainsi, au nord-est de la commune, la plaine du Trou-de-l'Enfer, large espace agricole, constitue une enclave dans la forêt de Marly.

Le paysage de la plaine agricole est quant à lui rythmé par les rus, mares, alignements d'arbres et bosquets qui la parcourent mais aussi par les fermes et les grandes propriétés qui l'occupent. De plus, les grandes infrastructures routières et ferrées qui traversent le territoire baillacois fractionnent la plaine agricole.

La forêt Domaniale de Marly-le-Roi

La forêt Domaniale de Marly-le-Roi couvre près d'un tiers du territoire au nord de la commune. Alors qu'elle s'étend vers le nord sur la commune de Marly-le-Roi, elle s'interrompt très nettement dans sa partie sud qui borde, sur une large partie, l'espace urbanisé de Bailly. Cette rupture entre la ville et la forêt est renforcée par l'implantation de la lisière sur le coteau d'orientation est-ouest marquant la transition entre le plateau et la plaine.

Implantée en surplomb de l'espace urbanisé, la forêt s'inscrit en arrière plan de l'espace urbanisé dans le grand paysage de la commune.

Cet espace boisé, valorisé par des chemins de randonnée, participe à la qualité du cadre de vie de Bailly. Le long de la RD7, un parking visiteur permet d'accéder à un de ces chemins de promenade par la route historique de Maintenon.

L'autoroute de Normandie, qui traverse la forêt d'est en ouest, constitue une véritable coupure au sein de l'espace boisé. A l'est de la commune, le Triangle de Rocquencourt a nécessité une forte destruction de la forêt. Le paysage est affecté par ces équipements autoroutiers qui occupent une grande emprise sur la forêt.

En limite de Marly-le-Roi, à l'est de la forêt, la Plaine du Trou d'Enfer est inscrite en site classé «pour son caractère artistique, historique, scientifique, légendaire et pittoresque». Les bâtiments de la Maison Forestière de la Faisanderie et du fort du Trou d'Enfer, à cheval sur la commune de Bailly et de Marly-le-Roi, sont cachés par les bois. Ces terrains militaires sont interdits au public.

Parking de la forêt domaniale de Marly-le-Roi



Point de vue depuis la plaine agricole vers le nord



La plaine agricole vallonnée et fragmentée

Un paysage agricole

Le sud de la commune est occupé par une vaste plaine agricole vallonnée qui occupe plus de 40 % du territoire communal, inscrite dans le site classé de la Plaine de Versailles qui s'étend du Château de Versailles à la vallée de la Mauldre.

Le dynamisme et la diversification des activités agricoles, notamment vers l'arboriculture et d'horticulture, participent à la diversité et à la qualité des paysages agricoles.

Alors que la partie ouest de la plaine agricole est occupée par de grandes cultures céréalières ouvertes, la partie est présente un paysage agricole plus découpé, structuré par les arbres, les haies, les murs, les serres. Ainsi, l'espace agricole de la Plaine de Vauluceau, à l'est du territoire, est ordonné par des rangées d'arbres. La ferme de Gally y propose des espaces de cueillette ouverts au public.

Cette variété des fonctions et des paysages agricoles est en lien et en cohérence avec le site classé de la Plaine de Versailles.

Les paysages de la plaine agricole sont rythmés non seulement par les éléments naturels qui la composent, mais aussi par les infrastructures de transports qui la traversent.

Un paysage rythmé par les éléments naturels

La topographie vallonnée de la plaine participe à sa diversité paysagère. Elle permet de dégager des perspectives et des points de vue remarquables, non seulement vers sur l'espace urbanisé de Bailly et Noisy-le-Roi et la forêt de Marly en arrière plan, mais également comme le souligne l'étude paysagère sur la plaine de Versailles¹, vers le château de Versailles, depuis les hauteurs de la ferme de Pontaly, au travers des arbres de la ripisylve.

Les rus, souvent accompagnés d'alignements d'arbres sur leurs abords, ainsi que les quelques bosquets qui ponctuent l'espace agricole structurent également le paysage de la plaine, soulignant sa topographie.

¹ Etude préalable à l'élaboration d'un schéma d'orientations paysagères et patrimoniales du site classé de la plaine de Versailles, DIREN Île-de-France, Tome 1, Diagnostic, Février 2006, DAT Conseils

Un paysage emprunt d'histoire

La plaine de Versailles possède de nombreux éléments patrimoniaux représentatifs du 17ème et 18ème siècles et du Grand Parc des Chasses du Roi dont elle en occupe le tiers de la superficie. Les multiples éléments de patrimoine liés au château de Versailles sont détaillés en 4.3 *Le patrimoine identifié, chapitre 3*.

Un paysage fragmenté par les infrastructures de transports

Mais la plaine agricole est également fragmentée, notamment dans sa partie est, par les grandes infrastructures de transports qui la coupent: l'A12, la RD7 et la voie de chemin de fer qui traversent le territoire du nord et nord-ouest vers le sud. Implantées en remblais ou en surplomb, ces infrastructures sont très prégnantes dans le paysage.

Un paysage ponctué par des implantations bâties d'époques diverses

Ce sont enfin les implantations bâties qui ponctuent le paysage de la plaine agricole. Outre les fermes historiques de Pontaly, les Moulineaux, Vauluceau et de Gally, la propriété de la Faisanderie qui encadrée de hauts murs comprend un vaste espace boisé, des équipements ont pris place plus récemment dans la plaine. Ainsi, la station d'épuration est implantée au sud-est de la commune et le centre équestre en limite sud de l'espace urbanisé. Ces équipements, enclavés et dissimulés par les infrastructures de transports qui les bordent, sont peu perceptibles dans le paysage de la plaine agricole.

Ru de Maltoute



Le passage de l'A12 dans la plaine agricole



L'espace de cueillette de la ferme de Gally



La plaine agricole au sud-ouest de la commune



L'espace de cueillette de la ferme de Gally



Vue du château de Versailles depuis les hauteurs de la ferme de Pontaly



Source : Etude préalable à l'élaboration d'un schéma d'orientations paysagères et patrimoniales du site classé de la plaine de Versailles, DIREN Île-de-France, Tome 1, Diagnostic, Février 2006, DAT Conseils

Le territoire urbanisé dense et compact

L'espace urbanisé occupe un quart de la surface totale de la commune. Relativement concentré, il est délimité très nettement par la forêt domaniale de Marly-le-Roi au nord, et par la RD307 au sud et à l'est qui constitue la limite entre la plaine agricole et l'espace urbanisé.

En revanche, dans sa partie ouest, les espaces urbanisés continus et imbriqués des communes de Bailly et de Noisy-le-Roi ne rendent pas la limite communale très perceptible.

L'espace urbanisé de Bailly est traversé par une voie centrale structurante d'orientation est-ouest, la rue de Maule liaison intercommunale, qui se poursuit vers la commune de Noisy-le-Roi.

L'espace urbanisé est aéré par de nombreuses poches de végétation constituées non seulement par les parcs urbains de la Châtaigneraie, le Tillet et le parc de la Résidence Harmonie Ouest, par l'espace enherbé localisé au nord de la route de Maule, mais aussi par les nombreux espaces verts privés ou collectifs.

Outre les fermes, les grandes propriétés et les équipements implantés dans la plaine cités précédemment, le seul écart urbain est constitué par le site militaire occupé par les pompiers implanté au nord de la RD307 à cheval sur les communes de Bailly et Rocquencourt. Cette première entrée de ville de Bailly par l'est, très routière, est peu qualitative.

Entrée de ville est, site des pompiers de Paris



3. Structure urbaine et cadre bâti

Morphologies urbaines

- Tissu urbain
- Grande propriété
parcelle arborée
- Urbanisme dit
- Résidence de
- Opération gr
- Opération gr
- Construction



3.1. Les typologies urbaines et architecturales

Constitué à partir d'opérations groupées juxtaposées (habitat, activités...) qui se sont développées autour du centre historique et des grandes propriétés, l'espace urbanisé de Bailly est marqué par des morphologies urbaines ainsi que des typologies architecturales et paysagères très contrastées.

Si le tissu urbain du centre historique a été globalement préservé, la commune se caractérise principalement par de grandes opérations aux formes diversifiées. La majeure partie de la ville a été constituée soit à partir d'un urbanisme de plots et barres implantés sur de larges espaces collectifs (espaces verts ou espaces de parking), soit sous forme d'habitat pavillonnaire au sein de grandes résidences privées, de lotissements ou petites opérations ponctuelles.

Ainsi, le tissu urbain de Bailly peut être divisé en sept catégories :

- le tissu urbain traditionnel
- les grandes propriétés
- l'urbanisme de plots et de barres
- la résidence caractéristique des années 1990-2000
- les opérations groupées d'habitat pavillonnaire intégrant une réflexion urbaine globale
- les opérations groupées d'habitat pavillonnaire « classique »
- les constructions ponctuelles ou par petites opérations réalisées au coup par coup par « remplissage » et densification des espaces libres.

S'ajoute à ces sept catégories les « écarts » de l'espace aggloméré de Bailly composés notamment des fermes et propriétés historiques ainsi que de grands équipements.

3.1.1. Le tissu urbain traditionnel

La composition urbaine

Le tissu urbain traditionnel se caractérise par des constructions implantées en ordre continu à l'alignement des rues, qu'il s'agisse d'anciens corps de ferme qui ouvrent sur des cours intérieures ou de constructions rurales généralement implantées sur des parcelles étroites et longues, s'ouvrant sur des jardins à l'arrière.

C'est un tissu urbain assez dense caractéristique de la composition urbaine traditionnelle villageoise.

En outre, cette forme urbaine s'accompagne d'une mixité fonctionnelle mêlant logements, commerces, artisanat, activités (à l'origine essentiellement agricoles) et équipements (mairie, école, église,...) ; mixité qui tend à s'étioler, les commerces en rez-de-chaussée sont souvent remplacés par des logements.

L'architecture

Le tissu urbain originel de Bailly présente une grande unité architecturale et constitue un ensemble homogène d'une réelle valeur paysagère.

Les constructions anciennes du 18ème et 19ème siècles ont la typologie architecturale des maisons rurales de la région. Elles sont composées d'un rez-de-chaussée et d'un étage avec combles habités ou non. Elles sont couvertes d'une toiture le plus souvent à deux versants, recouverte en tuile plate de terre cuite.

Les maisons sont recouvertes d'un enduit de protection en plâtre et chaux. Les percements sont de proportions verticales, plus haut que large, et comportent des volets en bois peints.

Les constructions plus récentes présentent une volumétrie et une écriture architecturale qui s'inspirent des constructions traditionnelles : pentes de toit et couvertures en tuile, proportions des fenêtres plus hautes que larges, volets en bois peint ... mais aussi introduisant des éléments « contemporains » tels que la porte-fenêtre, la porte de garage. En revanche, les enduits sont le plus souvent des enduits grattés monocouche, très éloignés de la qualité des matériaux

traditionnels en plâtre et chaux.

Grand rue



Exemple d'implantation des constructions



Grand rue



Impasse de la Halte



3.1.2. Les grandes propriétés

La composition urbaine

Les imposantes constructions des grandes propriétés s'implantent au centre de grands parcs arborés, souvent clos de hauts murs assurant une continuité bâti sur la rue.

Il s'agit notamment des quatre châteaux de Bailly désormais intégrés au sein de l'espace urbanisé de la commune. Au fil du temps, ces grandes propriétés ont perdu leurs caractéristiques urbaines d'origine qui constituait un ensemble cohérent:

- Le château de Bailly dont la construction s'est achevée en 1538 a perdu une partie du parc qui l'entourait pour accueillir une opération pavillonnaire «le parc du château» et le centre d'aide aux enfants paralysés. Une partie des murs ont été préservés notamment le long de la Grand Rue.
- Le château du Tillet édifié au cours du XVIIIème siècle a également perdu une partie de son parc pour la réalisation de l'opération des Hauts de Bailly qui a toutefois préservé les murs de la propriété.
- Le château de la Châtaigneraie construit au cours du 19ème siècle a également perdu une partie de son parc pour la réalisation de la résidence de la Châtaigneraie. Les murs encerclant la propriété ont été préservés ou reconstruits.
- Le château de la Pépinière construit au cours du 19ème siècle est actuellement occupé par la mairie de Bailly. La propriété a préservé son parc désormais public mais les murs qui l'entouraient ont été détruits.

Ainsi, l'ensemble de ces adaptations a rompu la cohérence urbaine de ces grandes propriétés : le parc arboré encerclé de hauts murs inscrits en continuité de la trame urbaine.

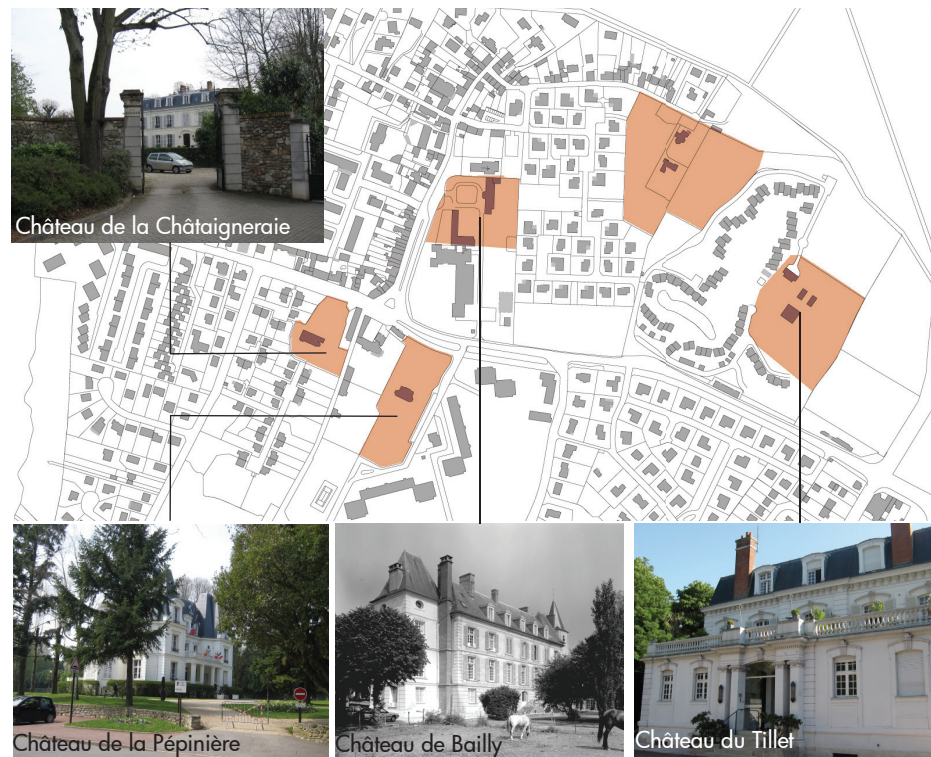
L'architecture

Les constructions des grandes propriétés se composent d'un rez-de-chaussée, d'un ou deux étages et de combles habités, de type «château», manoir ou hôtel particulier. Elles sont de taille élevée du fait liée à la hauteur importante de chacun des niveau proportionnelle au volume globale de la construction

qui occupe une large emprise au sol.

Le rez-de-chaussée souvent surélevé est accessible par un escalier central, Les ouvertures (fenêtre, porte, lucarne) toujours plus hautes. Les toitures sont généralement en ardoise à quatre pentes.

Les constructions possèdent les caractéristiques propres à leur vocation de château : tours...



3.1.3. L'urbanisme «de plots et de barres»

La composition urbaine

La majorité des immeubles de la commune s'inscrit dans cet urbanisme dit « de plots et de barres » caractéristique des années 1960-1970.

La production de logements collectifs après la seconde guerre mondiale est marquée par le mouvement moderne qui imagine une morphologie urbaine en rupture totale avec la ville ancienne :

- le parcellaire ainsi que l'îlot construit bordé par des rues, des places urbaines ou de squares urbains sont supprimés ;
- l'espace libre autour des bâtiments est ouvert, sans clôture : il intègre les parkings de stationnement, des espaces verts et des équipements collectifs tels qu'une piscine comme dans les résidences Harmonie Ouest et du Clos de Cernay à Bailly ;
- les bâtiments de logements collectifs sont implantés au cœur d'espaces jardinés communs : recherche de l'air et de la lumière ;
- le bâti est discontinu ; seules les « barres » présentent des continuités urbaines quand elles sont implantées le long de l'espace public comme au Clos de Cernay à Bailly ;
- les flux piétons et des flux voitures sont dissociés ;
- des commerces sont implantés au cœur de ces ensembles de logements soit à rez-de-chaussée des immeubles, soit le plus souvent dans des bâtiments indépendants d'un seul niveau, comme c'est le cas à Bailly dans la résidence Harmonie Ouest.

Des équipements de proximité accompagnent sur des terrains voisins les programmes d'habitat. A Bailly, il s'agit notamment des écoles primaires et maternelles.

Les activités économiques sont rejetées en périphérie : ainsi le Parc des Fontelles et les activités économiques de la rue de Charonval sont implantées au sud de l'espace urbanisé, en bordure de la RD307. A Bailly, elles s'inscrivent également dans cet urbanisme « de plots et de barres ». Caractéristique des années 1960-1970, cet urbanisme de "zoning" s'est poursuivi au cours des années 1980 et 1990 sur la commune.

Tout comme les ensembles pavillonnaires, ces opérations contiennent un réseau de voies internes souvent en impasse, le plus souvent des voies privées, qui enclavent ces résidences au cœur de la cité.

Les espaces extérieurs et l'ambiance urbaine

Les principes de composition urbaine génèrent un nouveau type d'espaces en pied de bâtiment. Ces espaces, outre les voies de desserte, sont dédiés au stationnement et aux espaces verts communs.

Leur traitement qualitatif varie considérablement d'une résidence à l'autre.

Mais ce qui est commun à ces opérations, c'est la place occupée par le stationnement en surface. A Bailly, ces espaces présentent souvent de grandes qualités paysagères. Ainsi, les résidences Harmonie Ouest et Pastorales bénéficient d'un paysagement remarquable de leurs espaces extérieurs.

Résidence Harmonie Ouest



Parc des Fontenelles



Centre commercial de la résidence Harmonie Ouest Ecole primaire



Exemple d'implantation des constructions



L'architecture

Dans les années 1960-70, trois grandes typologies architecturales sont données aux bâtiments : la barre, la tour ou le plot (identique à la tour mais beaucoup moins haut). Les résidences de Bailly comprennent des barres ou des plots, ou un mixte des deux.

Issus du mouvement « moderne », les bâtiments sont souvent couverts de toitures terrasses, mais certaines telles que la résidence des Pastorales possède une toiture à quatre pentes. A Bailly, la hauteur des bâtiments variant de R+2 à R+4 est peu élevée.

Deux types d'architectures se distinguent en façade des barres et plots :

- les façades « lisses » avec percements composés de fenêtres et/ou de portes-fenêtres avec garde corps qui correspondent à la majorité des immeubles de Bailly;
- les façades, très largement vitrées, composées de larges balcons filants ou de loggias ouvertes ou vitrées comme dans la résidence Harmonie Ouest.

Dans les barres, la longueur du linéaire de façade concourt à la monotonie du paysage. Ce type d'architecture abrite des logements souvent spacieux et très lumineux.

Indépendamment de l'architecture intrinsèque des constructions, ce sont la taille des opérations, l'importance du nombre de bâtiments tous identiques et la répétition d'un même modèle, qui impactent sur le paysage urbain.

Le parc d'activités des Fontenelles construit dans les années 1980 constitue la dernière opération caractéristique d'un urbanisme de plots et de barres.

Résidence Les Pastorales



Résidence Harmonie Ouest



Résidence du Clos du Cernay



Résidence Harmonie Ouest



Résidence Les Pastorales



3.1.4. La résidence du Cornouiller caractéristique de l'urbanisme des années 1990-2000

La composition urbaine

Datant du début des années 2000, la Résidence du Cornouiller constitue la dernière opération de logements en immeuble collectif de la commune.

Elle s'inscrit dans un urbanisme visant à retrouver les caractéristiques de l'urbanisme traditionnel, en opposition à l'urbanisme caractéristique des années 1960-1970. Aussi, les constructions sont implantées en retrait selon l'alignement de la voie, les continuités bâties, l'îlot construit bordé par des rues ou espaces publics sont recherchés...

Bien que les aires de stationnement situées à l'arrière des constructions soient peu paysagers, les abords des constructions ainsi que le cœur d'îlot bénéficient d'un traitement très paysagers.

L'architecture

L'architecture des constructions, propre à une grande partie de la production de cette période, s'inscrit dans une réinterprétation contemporaine de l'architecture traditionnelle : toitures à pentes, porches... Toutefois, la volumétrie (hauteur, épaisseur...) et les percements en façade (loggias...) sont peu en rapport avec l'architecture traditionnelle.

Les bâtiments se composent d'un rez-de-chaussée, de deux niveaux et de combles partiellement aménagés.

Route de Fontenay



Route de Fontenay



Chemin des Princes



3.1.5. Les opérations groupées d'habitat pavillonnaire

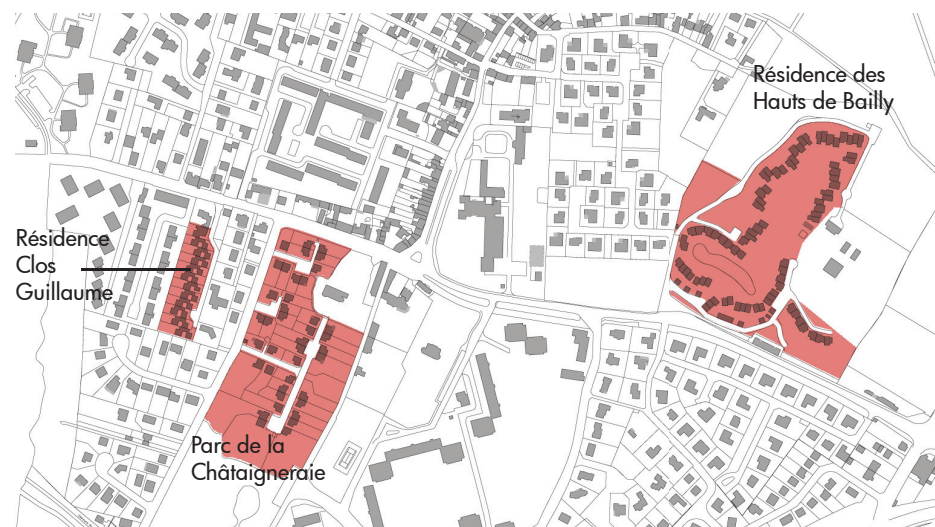
Deux types d'opérations pavillonnaires s'identifient à Bailly : les opérations de type villageois dans lesquelles les constructions sont implantées selon un plan de composition urbaine réinterprétant les villages ruraux, et les opérations pavillonnaires «courantes» ou banales, caractéristiques du développement pavillonnaire, type lotissement.

- Les opérations groupées d'habitat pavillonnaire «composées»

Conçues au cours des années 1970 et 1980, il s'agit d'opérations privées ayant chacune faite l'objet d'une réflexion visant une composition urbaine structurée. L'organisation du bâti réinterprète des typologies villageoises ou propose, comme pour le Clos Guillaume, de nouvelles formes d'habitat individuel.

Leur caractéristique commune est d'être des opérations enclavées, desservies par des voies en impasse formant, comme pour la majeure partie des opérations groupées de la commune. Les opérations sont repliées sur elles-mêmes, sans lien avec les quartiers environnants.

Contrairement aux autres opérations pavillonnaires plus banales, elles ont chacune leur identité propre.



La résidence des Hauts de Bailly

La composition urbaine

Cette opération a été réalisée dans le parc du château du Tillet dont les murs d'enceinte ont été préservés. Conçue dans un concept de «parc habité», elle s'appuie sur les éléments paysagers et historiques du site.

Le château du Tillet divisé en plusieurs logements a été intégré au sein de la nouvelle opération : outre un parking pour le stationnement lié aux logements, ses abords enherbés ou plantés ne sont pas clos et préservent le cadre arboré dans lequel le château du Tillet s'inscrivait à l'origine.

La résidence des Hauts de Bailly est desservie par deux voies principales périphériques sur lesquelles se branchent des voies en impasses. Le cœur de l'opération est ainsi préservé en parc et jardins, sans nuisance automobile offrant un cadre de vie de grande qualité ; un réseau de cheminements doux assure des liaisons au sein du quartier et avec les logements du château.

Les constructions accolées en bandes et implantées à l'alignement des voies bordées d'un espace engazonné devant chaque maison, confèrent une urbanité au quartier proche des caractéristiques villageoises traditionnelles. Ainsi regroupées, les constructions sont dotées d'un jardin privatif sur l'arrière qui s'ouvrent sur de vastes espaces paysagers collectifs.

Une grande qualité de traitement est apportée aux espaces extérieurs communs : ils intègrent des espaces de stationnement (boxes et poches de stationnement non couvertes implantés en entrées de quartier), de larges espaces verts d'ornement ou de loisirs, des espaces boisés parcourus par des sentes...

L'architecture

La simplicité des volumes des constructions tout comme les matériaux et les couleurs s'apparentent aux constructions rurales traditionnelles

Impasse de la Roseraie



Impasse de la Roseraie



Allée du Tillet



L'opération de la Châtaigneraie

La composition urbaine

La propriété du château de la Châtaigneraie a été morcelée. Le parc entourant le château a été fortement réduit pour créer l'opération de la Châtaigneraie. Les murs d'enceinte de la propriété ont été préservés ou reconstruits, autour du nouveau parc réduit du château et pour délimiter le nouveau quartier. Le caractère arboré de l'ancien parc du château a été conservé.

L'opération d'habitat pavillonnaire est desservie par des voies en impasse privées raccordées à la rue du Plan de l'Aître.

Les maisons majoritairement accolées deux par deux sont implantées le long de la rue, sans espace clôturé assurant un caractère urbain à l'ensemble. Un espace végétalisé et ouvert permet le stationnement des véhicules devant chaque maison. Les maisons s'ouvrent à l'arrière sur de larges jardins privés, générant une grande qualité paysagère à l'ensemble de l'opération.

Allée de la Châtaigneraie



Rue Diane de Poitiers



L'architecture

Il s'agit ici d'une architecture de «promoteurs» que l'on peut qualifier de néo-villageoise, propre aux opérations réalisées à partir des années 1980. Le volume des combles est souvent plus important que celui du corps principal du bâti ; les lucarnes sont souvent surdimensionnées... les matériaux utilisés sont les tuiles mécaniques et les enduits monocouches projetés.

La résidence du Clos Guillaume

La composition urbaine

L'opération de la résidence du Clos Guillaume est desservie par une voie en impasse très étroite raccordée à la rue de Maule.

Il s'agit d'une petite opération de maisons individuelles accolées en bande implantées en retrait de l'alignement de la voie. Le recul des constructions permet de dégager des jardins de devant de taille plus ou moins grande accueillant parfois le stationnement des véhicules. Toutefois, ces espaces de stationnement intégrés sur les parcelles sont désormais insuffisants du fait de l'augmentation du nombre de voitures par ménage. Désormais, les véhicules se stationnent sur la voie de desserte dont l'emprise est trop réduite et l'espace non aménagé. Aussi, l'opération souffre de dysfonctionnement et son paysage urbain se trouve dégradé par l'invasion de la voiture.

Résidence du Clos Guillaume



L'architecture

La résidence du Clos Guillaume présente une architecture peu en lien avec l'architecture locale. Les volumes des constructions s'apparentent davantage à l'architecture caractéristique du sud de la France.

Néanmoins, elle présente, dans l'imbrication des volumes, une réponse intéressante en habitat individuel dense qui mérite d'être soulignée.

- Les opérations groupées d'habitat pavillonnaire « courantes »

La composition urbaine

Qu'elles aient été réalisées des années 1960 et 1970 (rue des peupliers, résidences des Vaux Chérons, du Clos Fleury, les jardins de Maintenon, chemin de la Pérauderie), au cours des années 1980 (résidence du Parc du Château) ou dans les années 2000 (Clos du Moustier), ces opérations groupées essentiellement de maisons individuelles sont toutes conçues de la même manière : un réseau de voiries raccordé a minima à la structure viaire de la ville, de nombreuses voies en impasse, peu ou pas d'espaces collectifs et un découpage parcellaire similaire.

Ces opérations essentiellement irriguées par des voies privées ont souvent généré des quartiers résidentiels enclavés et introvertis.

Ces opérations se caractérisent par la forte présence du végétal : outre les jardins privés, les espaces collectifs, principalement les voiries, font l'objet d'un paysagement important et de qualité qui assure une unité paysagère et urbaine des opérations.

Les maisons sont implantées en recul de l'alignement de la rue ; la marge de recul, avec ou sans clôture, est largement végétalisée.

Il convient néanmoins de distinguer les résidences Vaux Chérons et Clos Fleury dans lesquelles les constructions sont groupées, ce qui confère une ambiance urbaine différente des autres opérations où les constructions sont implantées isolément sur leur parcelle, de taille plus ou moins grande, le plus souvent de proportion carrée.

Les clôtures sont diversifiées en fonction des opérations : souvent végétales, elles sont parfois constituées de murs en pierre conférant davantage d'urbanité comme sur le chemin de la Pérauderie, ou bien s'inscrivant dans un style anglo-saxon, comme dans la résidence du Parc du Château, les espaces libres situés en avant des constructions sont occupés par un espace vert engazonné, agrémenté ou non de plantations, demeurant ouvert, non clos.

Exemples d'implantation des constructions : résidence du Vaux Chéron, des jardins de Maintenon et du chemin de la Pérauderie



Résidence du Vaux Chéron



Chemin de la Pérauderie : Jardins de Maintenon à l'est (côté gauche de la rue sur la photographie)



Résidence du Clos Moustier



Rue de la Fontaine : Jardins de Maintenon



Résidence du Clos Moustier



L'architecture

Si la composition urbaine de ces opérations est assez semblable, en revanche l'écriture architecturale répond aux tendances des époques de constructions.

Dans tous les cas, la volumétrie et la hauteur des constructions sont assez peu diversifiées, soit un rez-de-chaussée et une toiture, soit un rez-de-chaussée et un étage, surmonté d'une toiture. Les toitures sont quasiment toutes à pente le plus souvent à deux versants recouvertes de tuiles, de shingle, ou de bois.

L'architecture est de qualité inégale, mais globalement chaque ensemble exprime une grande unité, de référence anglo-saxonne ou « moderne » dans les années 1970, elle s'affiche plus néo-villageoise et passéiste à partir des années 1990 à nos jours. Certains éléments architecturaux sont soulignés par l'usage de matériaux particuliers (briques, pavés béton reconstitués imitation tuffeau...).

Résidence du parc du Château



Rue du poirier au large



3.1.6. Les constructions ponctuelles ou par petites opérations réalisées au coup par coup

La composition urbaine

Ce tissu s'est développé par un découpage parcellaire au coup par coup au gré des opportunités foncières dans les « dents creuses » ou en frange de l'espace urbanisé. Datant d'époques différentes, il se retrouve aux franges des grandes opérations urbaines et du centre historique de Bailly.

Les grands terrains ont été divisés et sont distribués par une impasse ou un appendice d'accès avec un seul accès depuis une voirie principale. N'intégrant pas de stationnement et ne générant aucun lien avec le tissu existant, ce type d'urbanisation renforce les dysfonctionnements observés sur la commune. De plus, il génère un tissu hétérogène lié à la diversité des modes d'implantation des constructions et des clôtures... En outre, l'implantation des constructions en recul de l'alignement et en retrait d'au moins une limite séparative favorise l'apparition d'un tissu urbain discontinu. Toutefois, à Bailly la forte présence végétale dans la majorité des quartiers atténue souvent cette hétérogénéité en apportant une certaine unité paysagère dans ces quartiers.

Exemples d'implantation des constructions : rue de Maule et rue des Vignes



L'architecture

Outre une volumétrie assez proche des modèles ruraux traditionnels ou si apparentant, les bâtiments présentent des architectures témoins de leur époque de construction et de qualité inégale : la majeure partie est composée d'un rez-de-chaussée et de combles habités. Les toitures à double pente sont recouvertes de tuiles mécaniques, de terre cuite ou tuile béton ; elles comprennent

parfois des lucarnes ou chiens-assis en toiture, de proportions plus ou moins harmonieuses.

Rue de Noisy



Rue des Saules



Rue des Vignes



Rue du Cèdre



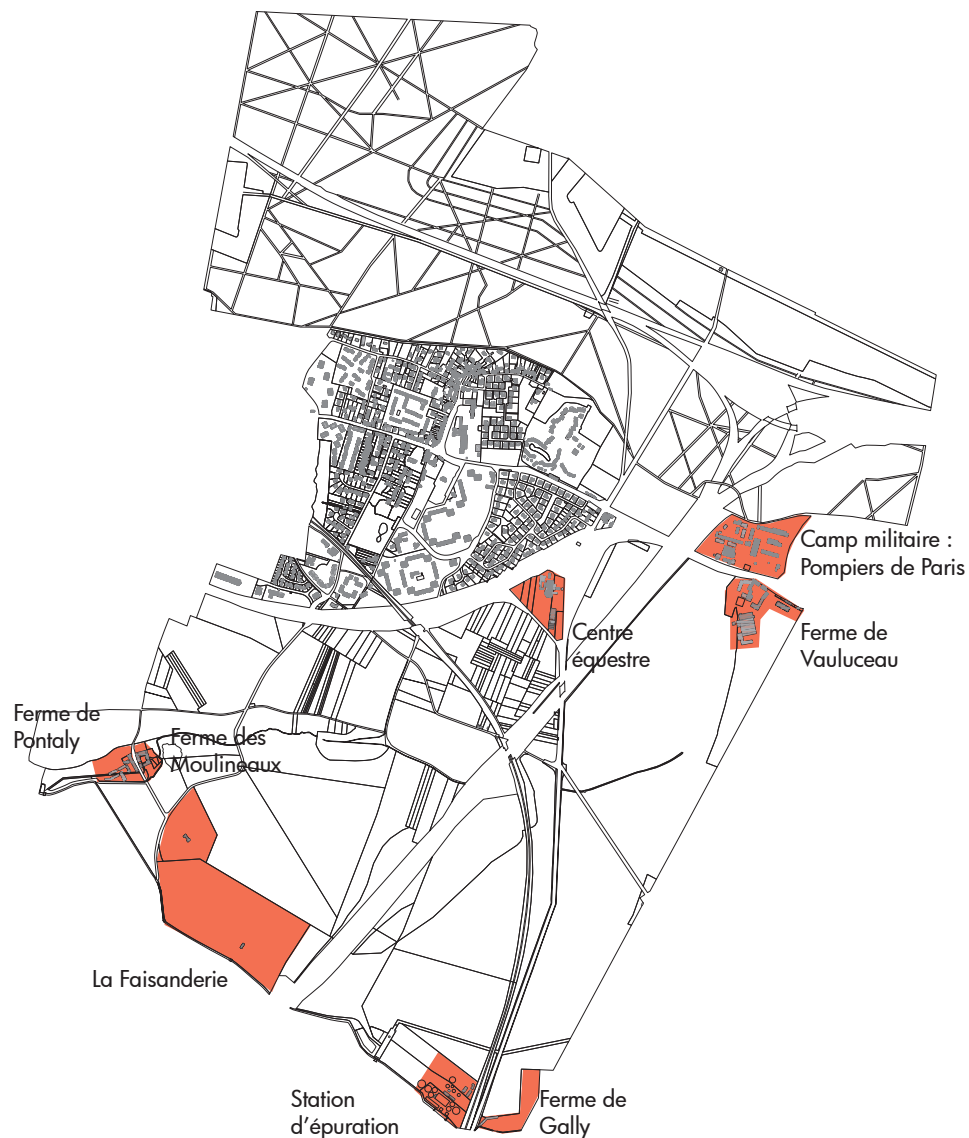
Rue du Plan de l'Aître



Rue du Poirier au Large



3.1.7. Les écarts



• La Faisanderie

La faisanderie des Moulineaux localisée à cheval sur les communes de Bailly et Fontenay-le-Fleury date de 1685. Elle constitue l'une des deux faisanderies de la Plaine de Versailles.

Actuellement, dans la faisanderie des Moulineaux le mur du clos est encore perceptible, bien que partiellement éboulé, les friches et boisements qui la cernaient ont quasiment tous disparus. Seule subsiste une frange boisée dans la partie nord de la Faisanderie, à l'intérieur et à l'extérieur du mur de clos. Le château qui occupait l'intérieur du clos a été démoli.

Le devenir de la Faisanderie des Moulineaux se pose étant donné son état complet d'abandon sans vocation agricole.

• Les fermes historiques

Les fermes des Moulineaux et de Pontaly



Source : géoportail

Ces fermes situées au sud-ouest du territoire communal sont implantées en bordure du ru de Maltoute. Il s'agit de corps de fermes traditionnels datant du 18ème et 19ème siècles. Les constructions sont implantées à l'alignement de

la voie de desserte, le chemin de la ferme des Moulineaux et encadrent une cour centrale rectangulaire.

La ferme de Pontaly a préservé sa vocation agricole et envisage une diversification de l'activité par la réalisation d'un centre équestre. Toutefois, les hangars complémentaires et les lieux de stockage autour de la ferme perceptibles à partir des chemins de randonnée nuisent à la qualité patrimoniale et paysagère du lieu.

La ferme des Moulineaux quant à elle n'a plus de vocation agricole à l'exception d'un Poney Club aménagé dans une des granges. Les bâtiments agricoles ont été transformés, de façon illicite, en logements.

Les fermes de Vauluceau et de Gally

La ferme de Vauluceau



Source : géoportail

La ferme de Vauluceau se situe en limite est de la commune, au sud de la RD 307. Les premiers bâtiments furent.

La ferme se compose des bâtiments d'origine datant pour les plus anciens du 13ème siècle. Il s'agit de corps de fermes implantés à l'alignement de la voie (rue de Chevreloup) et encadrant des cours centrales rectangulaires.

Plus récemment, des hangars et bâtiments agricoles ont été construits pour permettre le fonctionnement au groupe de Gally auquel elle appartient.

La ferme de Gally sur la commune de Bailly



Source : géoportail

Une petite partie nord du siège d'exploitation de la ferme de Gally se situe sur la commune de Bailly. Il s'agit de murs d'enceinte de la ferme et d'espace aménagé en aire de stationnement aujourd'hui.

- Les équipements et activités économiques

Les autres écarts urbanisés de Bailly sont occupés par des équipements publics ou privés et des activités qui, du fait de leur spécificité et des nuisances générées, peuvent difficilement s'inscrire au sein de l'espace urbanisé.

La station d'épuration



Source : géoportail

La station d'épuration de Bailly se situe en limite sud du territoire communal, le long de la RD 7 sur une superficie de 6 ha environ. Bien intégrée dans le paysage, elle est peu visible depuis la route départementale aménagée en contrebas et bordée d'une épaisse haie végétale.

Le centre équestre



Source : google maps

Le centre équestre de Bailly sport équin se situe en limite sud de l'espace urbanisé, à la jonction de l'A 12 et de la RD 307. Il occupe environ 2,5 ha. Entouré d'espaces végétalisés et de merlons paysagers, il n'est pas perceptible depuis la route départementale, ni depuis l'autoroute.

Le centre des pompiers de Paris



Source : géoportail

Le centre des Pompiers de Paris se situe en limite est de la commune, au nord de la RD307. Il se compose d'un ensemble de plusieurs bâtiments implantés sur un terrain d'environ 5 ha.

Peu paysager, cet équipement est très perceptible et peu qualitatif dans le paysage d'entrée de ville est.

3.2. Les espaces publics

Les espaces publics de Bailly se composent de voiries, de chemins et sentes, et de parcs. Bailly ne possède pas de véritable place publique à l'exception de la place du marché.

3.2.1. Les voiries

La voie principale : la rue de Maule

La rue de Maule constitue à la fois l'épine dorsale du réseau de voiries de Bailly et une liaison intercommunale importante. Malgré la réalisation de sa déviation en 1983 en limite sud de l'agglomération (RD307), elle reçoit toujours un trafic important. Elle a fait l'objet d'importants aménagements depuis sa déviation visant à lui conférer un caractère plus urbain : rétrécissement de la chaussée, louvoiemment pour briser la ligne droite et création de larges trottoirs. Toutefois, malgré son changement de vocation et ces aménagements, elle constitue encore une coupure urbaine dans la ville.

Elle se compose de trois séquences :

- A l'est, entre le rond-point du Tillet et la grille de Maintenon, les voies routières sont séparées par un large marquage au sol. Les circulations piétonnes sont aménagées derrière des haies végétalisées.
- Entre le rond-point du Tillet et le carrefour avec la Grand Rue, la voie, d'emprise très large, est composée d'un terre-plein central, d'une contre-allée et de stationnements. Elle présente un caractère d'«avenue parc» avec ses alignements d'arbres et les espaces paysagers qui la bordent. La suppression du mur de clôture de la propriété de l'actuelle Mairie, a supprimé tout caractère urbain dans cette séquence.
- A l'ouest, elle présente un caractère plus urbain du fait de son emprise plus réduite et des alignements bâtis qui la bordent. Alors que les aménagements côté sud assurent une circulation aisée des piétons le long du mur du château de la Châtaigneraie, le trottoir est très étroit du côté nord bordé de commerces et services.

Le carrefour de la rue de Maule avec la Grand Rue est largement dédié à la voiture ; l'aménagement du carrefour ne permet pas une circulation sécurisée et confortable des circulations douces.

La rue de Maule dans sa partie est



Le carrefour rue de Maule - Grand Rue



La rue de Maule dans sa partie ouest



Aménagements piétons le long du château de la Châtaigneraie



Les autres voies historiques

Outre la rue de la Maule, les voies historiques de Bailly sont constituées par la Grand Rue, l'impasse de la Halte, la rue de Noisy dans sa partie est et la rue Georges Lemaire.

Le paysage de ces voies est structuré par des éléments bâtis, qu'il s'agisse de constructions implantées à l'alignement ou de murs, bordant les parcs de vastes propriétés.

Elles présentent néanmoins des ambiances urbaines très différentes :

La Grand rue présente deux séquences : la partie nord présente un caractère rural traditionnel. Son emprise est étroite et aménagée en «zone 30» de façon qualitative favorisant la cohabitation de tous les modes de déplacement. En revanche, sa partie sud composée d'une voie à double sens, d'une contre-allée séparée d'un terre-plein planté présente un caractère plus routier.

La rue de Noisy, également peu large, présente un caractère proche de la Grand Rue, avec ses constructions à l'alignement. La place du piéton y est limitée malgré la proximité d'équipements structurants tels que l'école maternelle et la halte garderie.

L'impasse de la halte, bordée de murs ceinturant de vastes parcs ou des propriétés privées, présente un caractère très différent, d'une grande qualité paysagère. Totalement dédiée aux circulations douces dans sa partie nord et sans animation urbaine à l'exception des heures de rentrée et sortie scolaires, sa faible fréquentation génère parfois un sentiment d'insécurité.

La Grand Rue dans ses parties sud et nord



L'impasse de la Halte dans ses parties sud et nord



Les autres voies de desserte

Les aménagements des voies de desserte des quartiers sont de qualités inégales selon qu'elles ont été réalisées avec les grandes opérations d'ensemble qu'il s'agisse d'opérations résidentielle, mixtes ou destinées à accueillir des activités économiques ou qu'elles desservent des constructions réalisées au coup par coup.

Dans les opérations d'ensemble les espaces publics sont conçus de façon très généreuse ; ils laissent une large place à l'automobile, mais intègrent très soigneusement généralement les circulations piétonnes et le stationnement. Ils sont largement plantés d'arbres, d'arbustes et d'espaces enherbés.

Dans les petites opérations réalisées au coup par coup, ou les constructions individuelles implantées le long des voies anciennes, ou le long d'anciens chemins ruraux, l'automobile occupe la majorité de l'espace public et ne laisse plus de place aux circulations douces du fait d'une offre en stationnement souvent insuffisante voire inexistante, les trottoirs sont souvent impraticables (trop étroits, inadaptés ou envahis par le stationnement sauvage)...

Toutefois, l'ambiance végétale qui règne dans la quasi-totalité de la ville permet de gommer les discontinuités et d'assurer une unité paysagère dans les quartiers. Les voiries de Bailly bénéficient globalement d'un traitement soigné et d'une forte présence végétale : trottoirs arborés, haies végétales...

La Résidence Harmonie Ouest : rue des Chênes et impasse des Marronniers



L'allée du bon repos desservant la résidence des Pastorales



La route de Fontenay desservant le parc des Fontenelles



La rue du Plan de l'Aître



La rue du Poirier au Large : une faible place offerte aux circulations piétonnes



3.2.2. Les sentes et chemins piétons

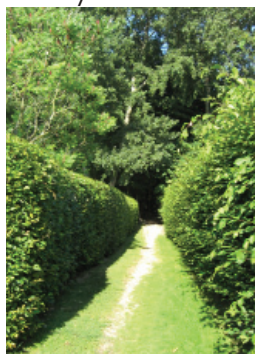
Bailly contient quelques sentes et ruelles piétonnes qui ont été préservées au cours du développement urbain ou ont été créées dans le cadre des opérations groupées. Ces sentes présentent le plus souvent de grandes qualités paysagères. Quand elles ne sont pas privées, elles garantissent une vocation de desserte piétonne fonctionnelle permettant de relier le centre-ville, les équipements, commerces et services de la commune.

Elles assurent également une fonction de promenade lorsqu'elles se relient aux sentiers de randonnée et de promenade parcourant la forêt de Marly et la Plaine agricole.

Sente de la Pérauderie



Sentes dans les résidences Parc du Château et Hauts de Bailly



3.2.3. Les places

Bailly ne possède pas de véritable place urbaine. Le seul espace public de ce type est la place du marché, mais qui n'exerce la fonction de centralité que 2 fois par semaine, les jours de marchés.

La place du marché



3.2.4. Les parcs et jardins

Bailly possède deux grands parcs publics :

- le parc de la Mairie qui, outre ses qualités paysagères offre des jeux d'enfants
- le parc de la Châtaigneraie, vaste parc boisé. Ce parc est issu du domaine de la Châtaigneraie qui a été divisé en trois parties : au nord, une parcelle privée a été détachée avec le château, puis dans la partie centrale fut réalisée une opération résidentielle dans les années 1980 et enfin en partie sud, le parc de la Châtaigneraie qui couvre 17 000 m², propriété communale. Bien qu'amputé d'une grande partie de son domaine, le parc conserve encore des éléments de composition qui suffisent à lui donner un caractère et une cohérence spatiale. Le vocabulaire de l'Art des jardins s'y exprime encore avec force, notamment par la présence de la mare transformée en pièce d'eau, de sa grotte, de son cercle de marronnier, de ses murs d'enceinte et de ses portions de grille, de quelques arbres emblématiques (cyprès, chauve, séquoia, pin, hêtre et chêne), de sa composition d'ensemble typique de cette moitié du 19^{ème} siècle. Le parc fonctionne aujourd'hui autant comme un espace de convivialité et de détente que comme espace de circulation entre plusieurs quartiers, ce qui explique les nombreux itinéraires sauvages de traverse¹. Ce parc fait l'objet d'un projet de réhabilitation.

Outre les espaces paysagers qui accompagnent les voiries, la vaste pelouse marquant l'entrée de ville au nord de la rue de la Maule, constitue un espace jardiné ouvert. Du fait de sa situation en bordure d'une voie au fort trafic, elle constitue davantage un espace paysager, de respiration dans la ville qu'un véritable parc à vocation de promenade, récréative ou de détente.

En plus de ces espaces publics, de nombreuses résidences privées possèdent des espaces collectifs paysagers dédiés à la promenade, au loisirs et à la détente. Souvent privatisés et clos, ils ne sont pas accessibles à tous mais participent néanmoins largement à l'ambiance «verte» de Bailly.

La «pelouse» rue de Maule



Le parc de la Châtaigneraie



Le parc de la Mairie



Le parc de la résidence Harmonie Ouest



¹ Source : Réhabilitation du parc de la châtaigneraie, avant-projet n°2, A Ciel Ouvert - atelier des paysages quotidiens, novembre 2009,

3.2.5. Le paysage urbain



Globalement, l'espace urbanisé de Bailly possède de grandes qualités paysagères liée à son histoire et à la composition urbaine de son développement qui fait une grande place au végétal dans la ville.

Non seulement, la commune a su préserver ou reconstituer une partie des espaces verts et arborés des parcs des grandes propriétés historiques, mais ce sont également les grandes opérations résidentielles ou mixtes qui, en dégageant de larges espaces libres végétalisés, assurent un paysagement de grande qualité dans la ville. De même, la préservation ou reconstruction d'une partie des murs d'enceinte de ces grandes propriétés ont permis de structurer l'espace public et d'apporter de l'urbanité dans ces secteurs pavillonnaires.

Toutefois, les espaces de stationnement publics ou collectifs qui occupent de larges emprises au sol ne sont pas toujours bien intégrés dans le paysage urbain.

En revanche, alors qu'elle a su préserver et valoriser son paysage historique, la ville a perdu tout contact paysager direct avec l'environnement naturel et agricole qui l'entoure. Ainsi, à l'exception de la partie est de la ville où la forêt pénètre dans l'espace urbain, la perméabilité ville – forêt est quasi-inexistante sur le plan paysager. Le mur historique entre la forêt et la ville ainsi que les propriétés privées situées sur la lisière forestière ne permettent pas de mettre en avant l'interface entre la ville et la forêt.

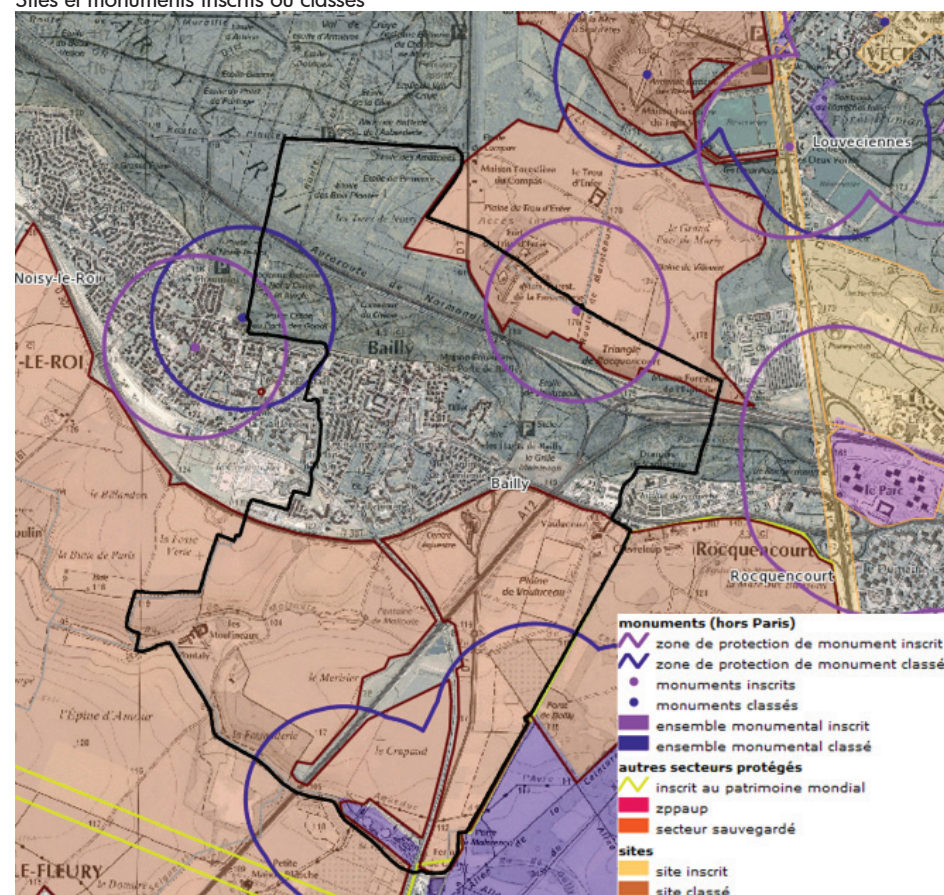
De même, aucune ouverture paysagère vers la plaine agricole n'existe dans l'espace urbain de Bailly ; une forte coupure formée par la RD307 isole la ville de la plaine.

4. Patrimoine

Les éléments historiques remarquables pourront faire l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'urbanisme dans le PLU.

Le territoire communal est marqué par les paysages ouverts du Val de Gally, qui rend certains éléments ponctuels particulièrement visibles.

Sites et monuments inscrits ou classés



Source : IAURIF

4.1. Les sites classés

Plaine du Trou de l'Enfer

La Plaine du trou-de-l'Enfer est un site classé par décret du 6 décembre 1938. Le territoire classé représente 176,9 hectares qui s'étendent sur les communes de Marly-le-Roi, Louveciennes, Rocquencourt et Bailly.

La protection a été décidée pour le caractère artistique, historique, scientifique, légendaire et pittoresque du site.

Cette plaine s'étend sur le territoire de domanial de la Forêt de Marly-le-Roi et une ferme agricole en assure l'exploitation des terres. Les seules constructions qui occupent une partie très modeste du site sont les bâtiments de la ferme et le fort du Trou de l'Enfer. La plaine a accueilli jusqu'en 1996 un grand élevage de gibier pour les chasses présidentielles.

Les terrains offrent d'attrayants paysages dominés par la ligne continue des cultures céréalières.

La Plaine de Versailles

La Plaine de Versailles est une région naturelle de France qui s'étend dans les Yvelines entre le château de Versailles à l'Est et la vallée de la Mauldre à l'Ouest. Elle correspond sensiblement à la vallée du ru de Gally.

Ce territoire s'étend sur 18 000 hectares, dont 8 000 hectares de terres agricoles. Un espace encadré par Mauldre à l'Ouest, Plaisir et Fontenay-le-Fleury au Sud et le Plateau des Alluets au Nord.

La Plaine de Versailles, aujourd'hui site classé pour une grande partie de son territoire (en totalité à Bailly), et site inscrit pour le reste, constitue une véritable coulée verte préservée des développements urbains dans la perspective du Parc du Château de Versailles. Le site de la Plaine de Versailles est classé pour son intérêt général historique, en tant qu'élément du Grand Parc des Chasses du Roi, marqué par la perspective monumentale du Grand Canal.

La Plaine de Versailles, correspondant au vallon du ru de Gally, a aujourd'hui une vocation agricole de grande culture, ponctuée d'une activité équestre.

Dans le périmètre du site classé, la destination agricole et naturelle des terres devra être respectée, le site classé n'ayant pas vocation à recevoir de zones d'extension de l'urbanisation.

4.2. Le patrimoine bâti inscrit et classé aux monuments historiques

4.2.1. Inscrit aux monuments historiques

La tour du télégraphe Chappe au Trou d'Enfer

Le télégraphe Chappe, système de télégraphie aérienne, a fonctionné de 1794 à 1844, date de l'adoption du télégraphe électrique. La première ligne créée fut celle de Paris à Lille qui comprenait 16 postes et transmettait un signal en deux minutes. La seconde fut celle de Paris à Brest dont le projet, dû à Theouart fut remis et approuvé en 1794 ; elle était jalonnée de deux lieues en deux lieues. Le poste du Trou d'Enfer est le quatrième à partir de Paris. Datant de la fin du 18ème siècle, il s'agit d'une tour carrée à trois étages, percée de fenêtres.

La tour est inscrite aux monuments historiques par arrêté du 6 mai 1943.

Elle est ouverte au public tous les premiers samedis du mois (à partir de 14h30), d'avril à octobre, excepté pendant le mois d'août.

Château de Noisy-le-Roi (à Noisy) construit en 1723.

Situé sur la commune voisine de Noisy-le-Roi, le périmètre de protection concerne une partie de la commune de Bailly.

4.2.2. Classé aux monuments historiques (MH)

Ferme de Gally dépendant du Grand Trianon

La ferme de Gally, limitrophe au site classé, fut donnée aux chanoines réguliers de l'abbaye Ste-Geneviève par Clovis 1er au moment de la fondation de leur couvent à la fin du 5ème siècle. À partir du 13ème siècle, elle a été sous la juridiction des rois de France. A la révolution, le domaine fut vendu comme bien national, dans le même lot que le domaine de Chèvreloup. Elle a été classée aux monuments historiques en 1862.

Domaine de Versailles et du Grand Trianon

Le Domaine de Versailles et du Trianon comprend une zone d'un rayon de 5000 mètres en partant de la Chambre du Roi dans le Palais de Versailles, ainsi qu'une zone complémentaire dans le prolongement du Grand Canal, d'une largeur de 5500 mètres. Ce territoire est classé aux monuments historiques depuis 1964.

Louis XIV a fait constituer le plus grand domaine de chasse de tous les temps, le Grand Parc de Versailles, dont de nombreux vestiges sont encore visibles.

La constitution du Grand Parc

Depuis 1684, une politique patiente d'achats ou d'échanges et de transferts de propriété permet à Louis XIV d'acquérir plus de 600 hectares de terres comprenant dans leur intégralité les villages de Bailly, Bois-d'Arcy, Buc, Guyancourt, Fontenay-le-Fleury, Noisy, Rennemoulin et St Cyr, et une partie des terres de St Nom La Bretèche, Villepreux, les Clayes, Trappes, Montigny et Voisins-le-bretonneux, Magny les Hameaux, Châteaufort, Toussus, Les loges et Jouy-en-Josas.

Ce vaste domaine reçoit le nom de Grand Parc. Il entoure au nord, à l'ouest et au sud le premier parc du château constitué dès le milieu du XVIIème siècle, qui est appelé désormais le Petit Parc.

La forêt de Marly, 2 000 hectares de bois que le Roi a acquis entre 1685 et 1688, en est le prolongement naturel et giboyeux.

L'aménagement du Grand Parc

Un immense mur de clôture est construit autour du Grand Parc. Il mesure plus de 43 kilomètres. Grâce aux portes, le mur ne coupe pas les chemins principaux mais les voies secondaires peuvent se heurter au mur.

Près des portes principales 22 pavillons sont construits pour le logement des gardes des Plaisirs du Roi. Ce sont souvent des Suisses puisque depuis les guerres d'Italie de François 1er et la paix de Fribourg en 1516, le Roi de France a le droit de lever des troupes dans les cantons helvètes. On retrouve leur présence dans les registres paroissiaux de Ste Gemme. Ils sont le symbole du pouvoir royal.

Ce mur manifeste clairement la volonté de créer une enclave dévolue aux « Plaisirs du Roi.

Terrain domanial « abords du Carré de Réunion » dans la perspective du château de Versailles

Il s'agit d'un terrain d'une contenance de 30 ares, dans la perspective du château de Versailles qui a été classé par arrêté du 20 janvier 1955.

La station d'épuration de la commune a été construite sur le terrain en 1956.

Porte de l'ancien château de Noisy, dite " Porte Criton "

Il s'agit de la porte de l'ancien château de Noisy-le-Roi datant de la 2ème moitié 16e siècle aujourd'hui détruit, dite porte Criton, transférée à l'entrée de la forêt de Marly. Elle a fait l'objet d'un classement aux Monuments Historiques par arrêté du 30 octobre 1925.

Le pivot en pierre de l'ancien pont tournant en haut et au-delà du tapis-vert a fait l'objet d'un classement aux MH par arrêté du 29 septembre 1928.

Les parties du domaine situées sur les parcelles AL 37 et D 34, 36 à 40, 43, 45, 51, 52, 55 et 56 ont fait l'objet d'un classement aux Monuments Historiques par arrêté du 28 juillet 2009.

4.3. Le patrimoine bâti identifié

4.3.1. Le patrimoine reconnu par l'inventaire général des Monuments et Richesses artistiques de la France

La commune de Bailly possède un riche patrimoine bâti reconnu par l'inventaire général des Monuments et des Richesses artistiques de la France. Les éléments remarquables identifiés sur la commune sont présentés dans le tableau suivant et cartographiés sur les cartes ci-après.

Patrimoine identifié sur la commune

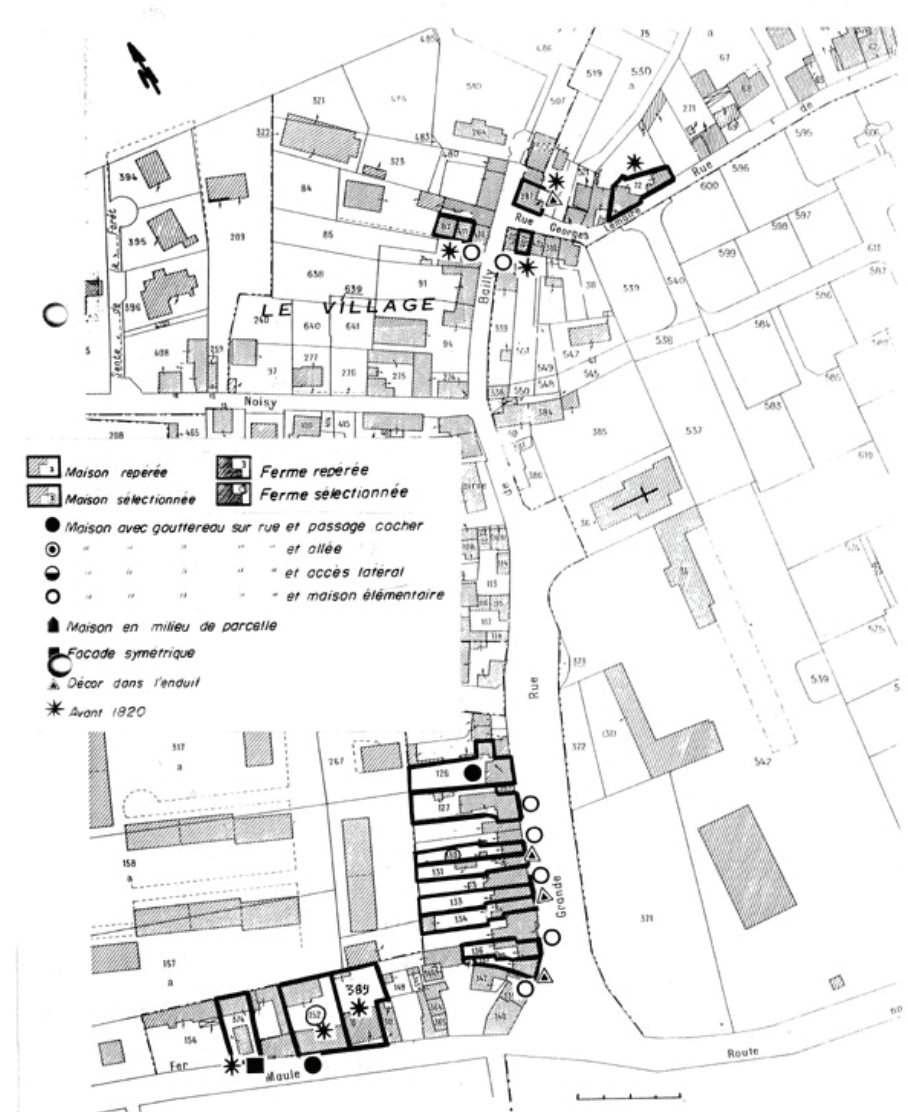


Source : Inventaire général des Monuments et des Richesses artistiques de la France, Ministère de la culture et de la communication, Base de données Mérimée

n°	site ou monument	description	époque
1	Château et parc de la mairie anciennement appelé la Pépinière		19e s.
2	Maison de Portier dite Porte de Bailly		18e s.
3	Eglise Paroissiale Saint Sulpice		13e, 15e, 17e, 18e s.
4	Château et son parc (en partie détruit)	Château construit 1ère moitié 16e siècle pour Jehan de Saint-Benoît, puis Jacques des lingneris. Terrasse pour François Boulon 1ère moitié 18e siècle. Réfection des façades limite 18e siècle 19e siècle peut-être pour Louis de Boucheman	16e, 18e, 19e s.
5	Ecole	Construite au cours du 2ème quart du 20ème siècle	20e s.
6	parc de la Châtaigneraie		
7	parc du lotissement des Hauts de Bailly, anciennement du château du Tillet		
8	Maison de Garde Barrière	construite vers 1882 lors de la mise en place de la ligne dite de la grande Ceinture de Paris	19e s.
9	Maison de Garde dite Grille de Maintenon		18e s.
10	anciens jardins de Maintenon	l'allée de tilleuls serait le seul éléments subsis- tant des jardins de Maintenon	18e s.
11	Tombeau de A. Pesant et B. Pesant		20e s.
12	Ensemble Funéraire de Militaires dit Souvenir Français	Ensemble érigé en 1923 et composé de 5 tombes de soldats morts entre 1914 et 1916 et 1 tombe de soldat mort en 1940	20e s.
13	Fort de la 2ème ceinture de Paris dit batterie de Noisy ou camp de la Jungle		19e s.
14	Les Moulineaux	Ils étaient composés, à l'origine de deux grandes parties : - le fief des Moulineaux qui existait depuis le 12ème ou 13ème siècle - la faisanderie des Moulineaux créée vers 1680 - puis, la ferme de Pontalie créée vers 1740	12e, 13e, 17e, 18e s.

Maisons et fermes identifiées à l'inventaire général du patrimoine culturel

PL. III Carte d'enregistrement du repérage.
Cadastre 1981. Section A 1.

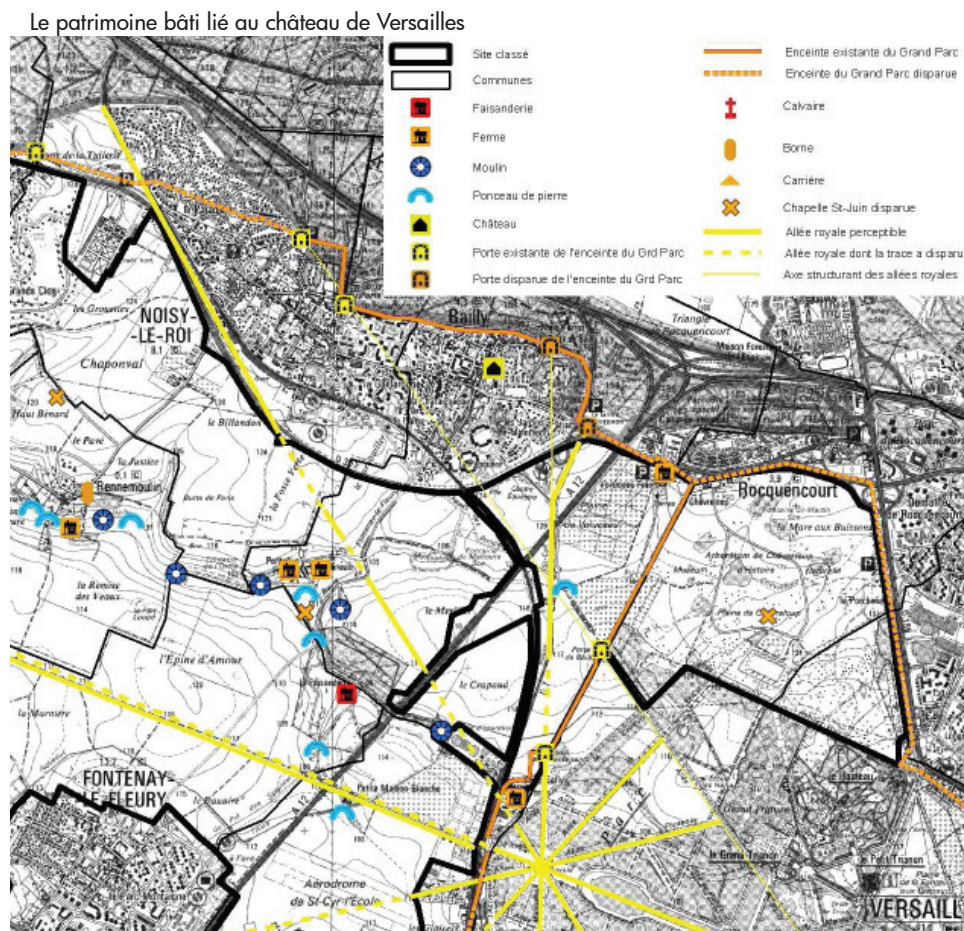


Source : ministère de la culture et de la communication, Base Mérimée

4.3.2. Le patrimoine lié au château de Versailles

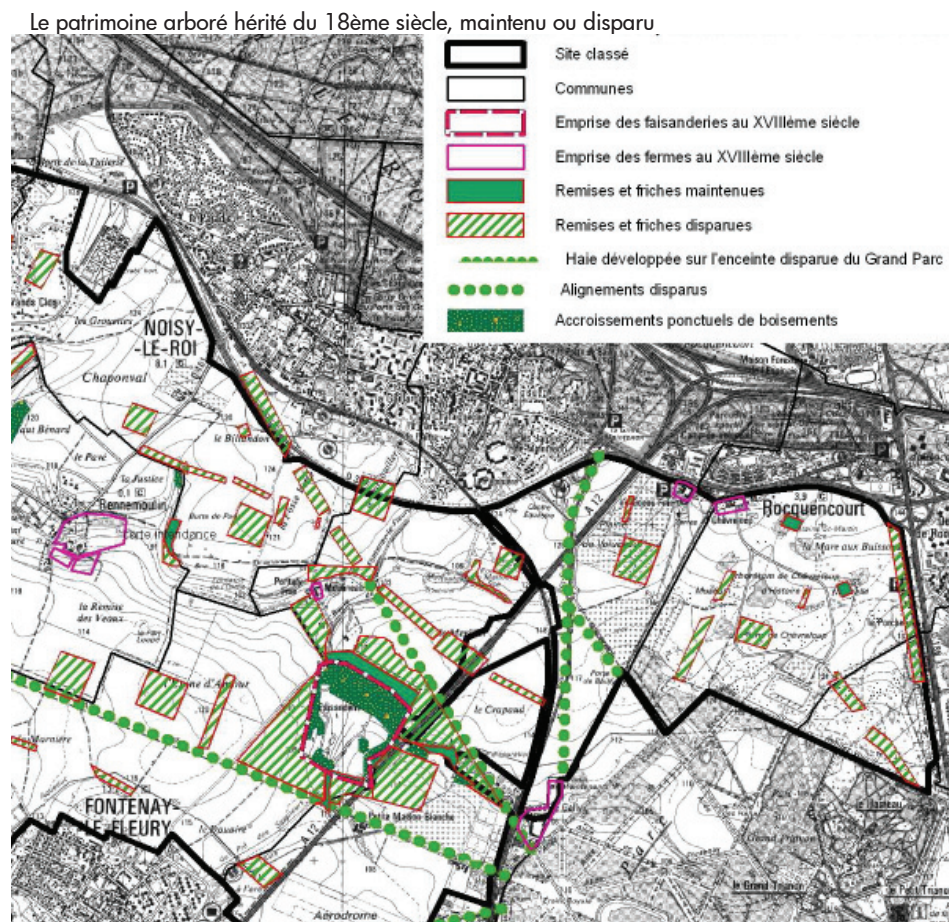
Les éléments du patrimoine bâti lié au château de Versailles identifiés à Bailly sont les suivants :

- Des segments des murs d'enceinte du Grand Parc des Chasses du Roi et des portes de Bailly et de Maintenon.
- Les allées royales, tout à la fois éléments de décors et routes de chasses créées à la fin du 17^{ème} siècle : d'une part, l'axe principal, l'allée royale de Villepreux qui traverse les communes situées au sud de Bailly, et d'autre part, des allées, moins larges, rayonnant vers Saint-Cyr, Fontenay-le-Fleury, la Tuilerie-Bignon et Bailly. Vers 1780, une partie des allées a été transformée en remise à gibier, mais l'avenue de Villepreux a été utilisée jusqu'à la Révolution.
- Le petit patrimoine reste relativement discret dans le site classé. A Bailly, sont notamment recensés des pédiluves pour chevaux tels que le pédiluve des Moulineaux.
- Le patrimoine hydraulique de Bailly se constitue des moulins des Moulineaux (le moulin de Pontaly et le moulin de l'Orme) ainsi que des installations liées au château de Versailles. Pour alimenter les bassins et les jeux d'eau du Parc de Versailles, un réseau de plusieurs centaines de kilomètres de rigoles et d'aqueducs a été aménagé, ainsi que des réservoirs sur les sols argileux des plateaux. Les eaux « bonnes à boire » étaient collectées à partir des sources au sud de la Forêt de Marly, et à partir des eaux de pluies à Bailly, puis acheminées par aqueducs souterrains. Le Ru de Gally a servi à réguler les eaux du Grand Canal au détriment de l'alimentation du cours dans la vallée en aval. Mais il a surtout servi d'exutoire aux eaux usées de Versailles.



Source : Étude préalable à l'élaboration d'un schéma d'orientations paysagères et patrimoniales du site classé de la plaine de Versailles, DIREN Île-de-France, Tome 1, Diagnostic, Février 2006, DAT Conseils

- Les remises ou petits bois créés entre 1684 et 1686 pour développer des conditions favorables au gibier. Actuellement, ces remises ont toutes disparu à Bailly mais leur trace a été conservée au cadastre actuel. A Bailly, leurs noms étaient évocateurs de leurs boisements (Merisier, Cornouiller).
- Bailly possède l'une des deux faisanderies de la Plaine de Versailles : la faisanderie des Moulineaux à Bailly/Fontenay terminée en 1685. Servant au renouvellement du gibier, les faisanderies consistaient en de vastes enclos gazonnés, partiellement cultivés et semés de buissons. Les constructions y étaient très ponctuelles. Leurs abords comportaient d'importants espaces de bois et de friches. Actuellement, dans la faisanderie des Moulineaux le mur du clos est encore perceptible, bien que partiellement éboulé, les friches et boisements qui la cernaient ont quasiment tous disparus. Seule subsiste une frange boisée dans la partie nord de la Faisanderie, à l'intérieur et à l'extérieur du mur de clos. Le château qui occupait l'intérieur du clos a été démoli.
- Les fermes royales : à la veille de la Révolution, les 3/4 des terres du Grand Parc des Chasses étaient propriété royale, ainsi qu'une vingtaine de fermes qui exploitaient environ 3000 ha. Bailly comporte plusieurs fermes royales inscrites dans le site classé : les fermes de Gally et des Moulineaux (1710) et Pontaly datant du 19ème siècle. Il s'agit de constructions massives, en pierre de taille et en moellons apparents couleur blanc-crème, jointoyés avec un liant à base de chaux. Leurs façades de composition souvent symétrique, comportaient des ouvertures plus hautes que larges, avec encadrement en pierre de taille calcaire. L'entrée donnait lieu à une porte monumentale, souvent bordée de majestueux marronniers. L'ensemble des bâtiments forme un quadrilatère, pas toujours rectangulaire, avec une seule entrée donnant sur la cour intérieure. D'après la carte d'intendance et la carte des Chasses du Roi, la majorité des terres était labourée. Les vastes vergers qui s'étendaient à proximité des bourgs, sur les marges du Val de Gally en contrebas des reliefs boisés ont aujourd'hui quasiment tous disparus.



Source : Étude préalable à l'élaboration d'un schéma d'orientations paysagères et patrimoniales du site classé de la plaine de Versailles, DIREN Île-de-France, Tome 1, Diagnostic, Février 2006, DAT Conseils

4.4. Le patrimoine archéologique¹

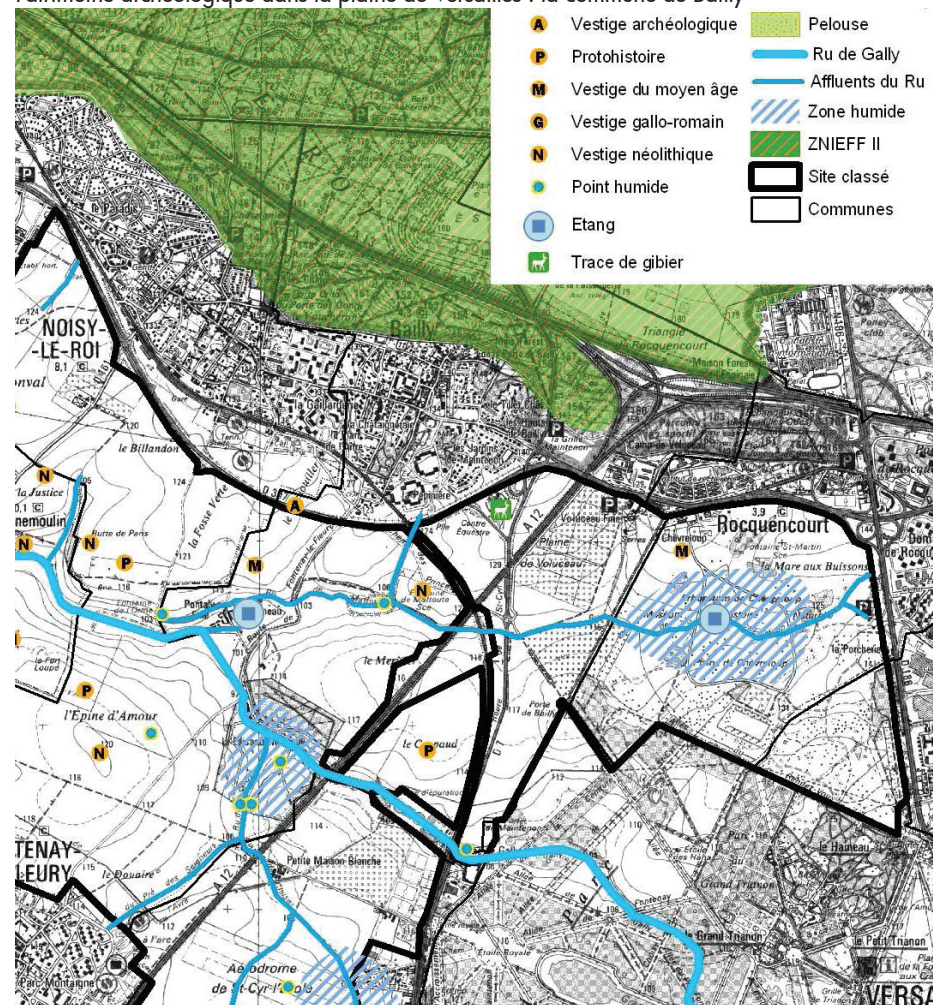
Le site classé de la Plaine de Versailles comporte des vestiges de l'occupation humaine depuis le Néolithique.

Au moyen-âge, le Val de Gally se partageait entre les diocèses de Chartres (jusqu'au Val Martin à Saint-Nom-la-Bretèche) et de Paris. Ces diocèses reprenaient approximativement les anciennes limites des tribus gauloises des Carnutes et des Parisii. La terre donnée par Clovis à l'abbaye de Ste-Geneviève, indépendante des évêchés de Chartres et de Paris, a été divisée entre plusieurs abbayes : St-Germain des Prés, Marmoutiers, St-Denis, Les Vaux-de-Cernay, Argenteuil, Abbecours, Les Dames de Poissy, avant d'être partiellement acquise par les seigneurs féodaux.

Différents vestiges ont été identifiés par le Service Régional de l'Archéologie :

- un squelette de mammouth en construisant le pont de l'autoroute à La Breteche et de nombreuses dents retrouvées près de Maule à Saint-Nom ;
- un abondant mobilier néolithique réparti sur une vingtaine de sites et trois sites protohistoriques dont deux enceintes ;
- huit implantations gallo-romaines (les noms de certaines communes et lieux dits évoquent l'époque gallo-romaine : Bailly fait référence à la ferme de Baillacus ; Roquencourt est issu de Rocus Cursum, le lieu d'établissement de Rocus ; Mézu correspondrait à un ancien établissement gallo-romain) ;
- bon nombre d'espaces bâtis étaient déjà occupés au haut moyen-âge ; quelques implantations du haut moyen-âge ont disparu (village de Chaponval rasé par Louis XIV).

Patrimoine archéologique dans la plaine de Versailles : la commune de Bailly



Source : Etude préalable à l'élaboration d'un schéma d'orientations paysagères et patrimoniales du site classé de la plaine de Versailles, DIREN Île-de-France, Tome 1, Diagnostic, Février 2006, DAT Conseils

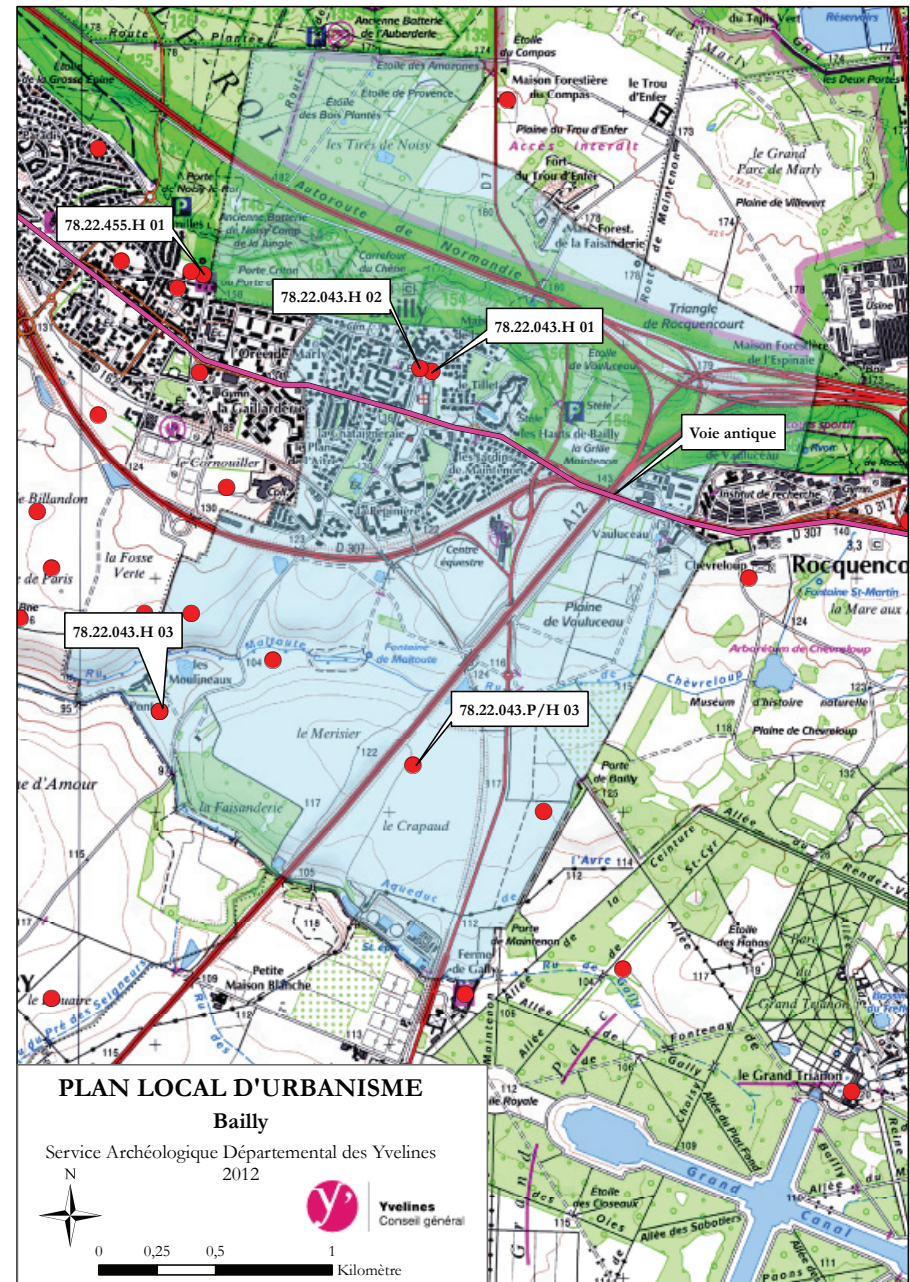
¹ Etude préalable à l'élaboration d'un schéma d'orientations paysagères et patrimoniales du site classé de la plaine de Versailles, DIREN Île-de-France, Tome 1, Diagnostic, Février 2006, DAT Conseils

A Bailly, l'inventaire archéologique départemental répertorie cinq secteurs et une voie antique (Cf. tableau et carte ci-après).

Inventaire archéologique du département des Yvelines

Description succincte	Datation	Nom du site / adresse / commune	Code SADY
Église paroissiale	Moyen Âge	Église Saint-Sulpice Dans le village	78 22 043 H 01
		Bailly	
Maladrerie disparue	Moyen Âge	La Maladrerie Dans le village, face à l'église	78 22 043 H 02
		Bailly	
Habitat carolingien et ferme médiévale	Haut Moyen Âge	Les Prés de Pontaly 2 Au sud de la ferme de Pontaly	78 22 043 H 03
		Bailly	
Occupations protohistorique et antique	Âge du Fer / Hallstatt Âges des métaux	Les Merisiers Le Crapaud	78 22 043 P/H 03
		Bailly	
Château	Moyen Âge ?	Ancien château des Gondi En bordure nord du village	78 22 455 H 01
		Noisy-le-Roi	

Source : CG 78, Porter à connaissance - Découvertes proposées à l'inscription, instruction du 05/06/2012



Les textes législatifs et réglementaires relatifs à la protection du patrimoine archéologique sont les suivants :

- Code du patrimoine, Livre V :Archéologie et en particulier :
 - . les articles L524-1 à 16, modifiés par la loi 2004-804 du 9 août pour le soutien à la consommation et à l'investissement, article 17 (exonérations)
 - . ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine,
 - . article R.522-2 (rôle des collectivités territoriales) et les articles R.523-24 et R.523-39 (mise en œuvre des diagnostics),
 - . ordonnance n°2010-420 du 27 avril 2010 article 113 et code du patrimoine articles R.524-1 et suivants,
- Lois :
 - . loi n°83-8 du 7 janvier 1983 sur les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP),
 - . loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive,
 - . loi n°2003-707 du 1er août 2003 modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive,
- Décrets :
 - . décret n°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme,
 - . décret n°93-245 du 25 février 1993 relatif aux études d'impact et au champ d'application des enquêtes publiques,
 - . décret 2002-90 du 16 janvier 2002 portant statut de l'Institut national de recherches archéologiques,
- Arrêtés :
 - . arrêté du 8 juillet 2004 portant définition des qualifications requises des personnels des services et personnes de droit public ou privé candidats à l'agrément d'opérateur d'archéologie préventive (JO n°164 du 17 juillet 2004).
- Circulaires :
 - . circulaire n°2003/019 du 5 novembre 2003 relative à la redevance

d'archéologie préventive.

L'adresse du service gestionnaire en archéologie est le Service Régional de l'Archéologie d'Ile-de-France (DRAC), 47, rue le Pelletier, 75009 Paris

5. Transports et déplacements

5.1. Les documents supra-communaux

5.1.1. Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France

En application de l'article 14 de la LAURE du 30 décembre 1996, le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) a été approuvé le 15 décembre 2000. Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

Le PDUIF est un document de planification et de programmation qui définit les objectifs à atteindre et les actions à entreprendre pour organiser de façon durable les déplacements des Franciliens. Il définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, le transport des marchandises, la circulation, le stationnement.

Ses orientations portent sur :

- La diminution du trafic automobile
- Le développement des transports collectifs et des moyens de déplacements économes et non polluants
- L'organisation du stationnement sur le domaine public
- Le transport et la livraison des marchandises, de façon à réduire les impacts sur la circulation et l'environnement
- L'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser le transport de leur personnel, notamment par l'utilisation des transports en commun
- Le développement d'un réseau de liaisons douces permettant d'une part, de relier les différents équipements et quartiers de la commune et, d'autre part, les relations avec l'extérieur.

Depuis décembre 2007, il est en cours de révision. L'objectif principal de la démarche de révision du PDUIF est d'aboutir à un plan plus opérationnel avec, pour chaque action projetée, un responsable identifié, un calendrier de mise en œuvre et des modalités de financement clairement arrêtées.

Les défis et orientations de la révision du PDUIF sont les suivants :

- Agir sur les formes urbaines, l'aménagement et l'espace public
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements
- Construire le système de gouvernance responsabilisant les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements
- Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Agir sur les conditions d'usage des deux-roues motorisés
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transfert modal
- Agir sur les conditions d'usage de l'automobile

5.1.2. Le projet de Plan Local de Déplacements de la région de Versailles¹

Dans le cadre de la loi d'orientation des transports intérieurs de 1982, les plans de déplacements urbains (PDU) sont rendus obligatoires pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants avec la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie en 1996.

Le Syndicat Mixte du Bassin de Déplacements de la Région de Versailles (SMBDRV) a été créé pour animer la démarche d'élaboration du projet de PLD sur un territoire regroupant les communes de l'agglomération de Versailles Grand Parc, ainsi que : Les Clayes-sous-Bois, Chateaufort, Le Chesnay et

¹ Source : Plan Local de Déplacements, Syndicat Mixte de Déplacements de la Région de Versailles, Codra, 5 décembre 2011

Vélizy-Villacoublay.

Les élus du SMBDRV ont décidé d'élaborer un PLD pour se doter d'une politique de déplacement et définir la stratégie permettant sa mise en oeuvre dans le contexte législatif actuel et dans la perspective de la décentralisation.

Le projet de PLD se structure autour de 3 actions fortes :

- faire évoluer le réseau de bus vers un réseau restructuré, et des niveaux de qualités de service renforcés, notamment pour certaines liaisons : fréquence, amplitude, confort, accessibilité, ...,
- aménager un réseau cyclable structurant à l'échelle du SMBDRV. Les aménagements seront adaptés à l'environnement traversé (pistes, bandes, zones 30, voire simple jalonnement ...) et connectés aux itinéraires existants et programmés par les différentes collectivités (Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, Conseil général des Yvelines, communes du SMBDRV,...). Des actions complémentaires seront mises en oeuvre : stationnement deux-roues, jalonnement, document d'information (plan)...
- de maîtriser :
 - . les conditions de circulation générale, en hiérarchisant le réseau viaire, en tenant compte de la situation actuelle, et des projets impactant
 - . le stationnement dans une triple finalité : optimiser l'offre existante, donner la priorité aux chalands et visiteurs dans les zones centrales et dissuader l'usage de la voiture pour certains types de déplacements à courte distance.
 - . le transport et les livraisons des marchandises, en hiérarchisant le réseau viaire pour définir les accès prioritaires aux zones d'activités et industrielles, ainsi qu'aux centres urbains.

Pour atteindre ces objectifs, les élus du SMBDRV s'engagent sur un programme d'actions multimodal dont l'essentiel sera mis en oeuvre dans les 5 années à venir.

5.2. L'offre de transport routier

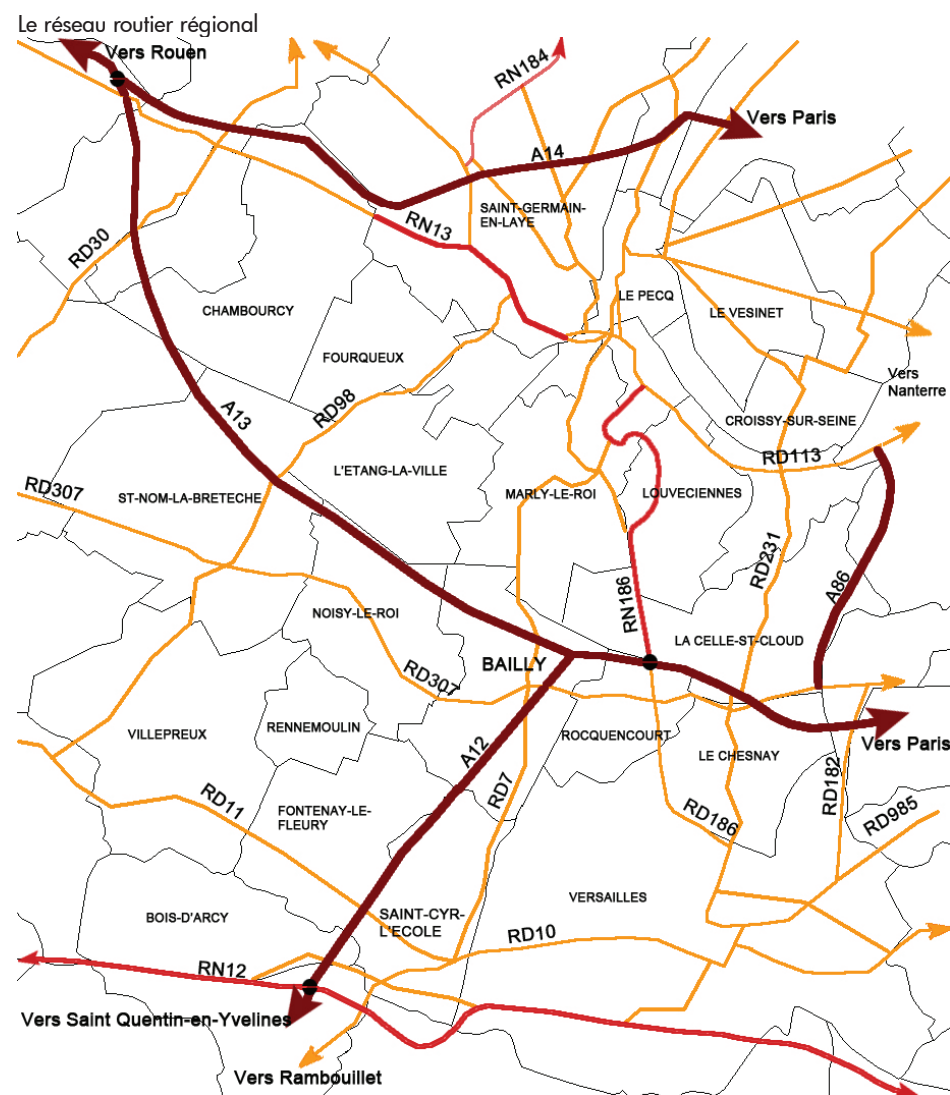
5.2.1. L'organisation de la desserte viaire

Bailly bénéficie d'une très bonne accessibilité routière nationale puisque le territoire est traversé par deux infrastructures autoroutières qui se croisent à Bailly, au niveau de l'échangeur du Triangle de Rocquencourt :

- au nord du territoire l'autoroute de Normandie (A13) reliant Paris à Rouen
- à l'est du territoire l'A12 qui relie l'A13 à la RN10 et la RN12.

La commune bénéficie également d'une bonne accessibilité routière régionale. Elle est traversée d'est en ouest par la D307 (axe Mareil-sur-Mauldre – Bailly – La Celle-Saint-Cloud) reliant notamment la commune à Versailles vers l'est ; il s'agit de la déviation de la route de Maule circulant sur les franges est et sud de l'espace urbanisé.

D'autre part, la RD7 parcourt la commune du nord au sud vers Saint-Cyr-l'Ecole au sud et Marly-le-Roi au nord.



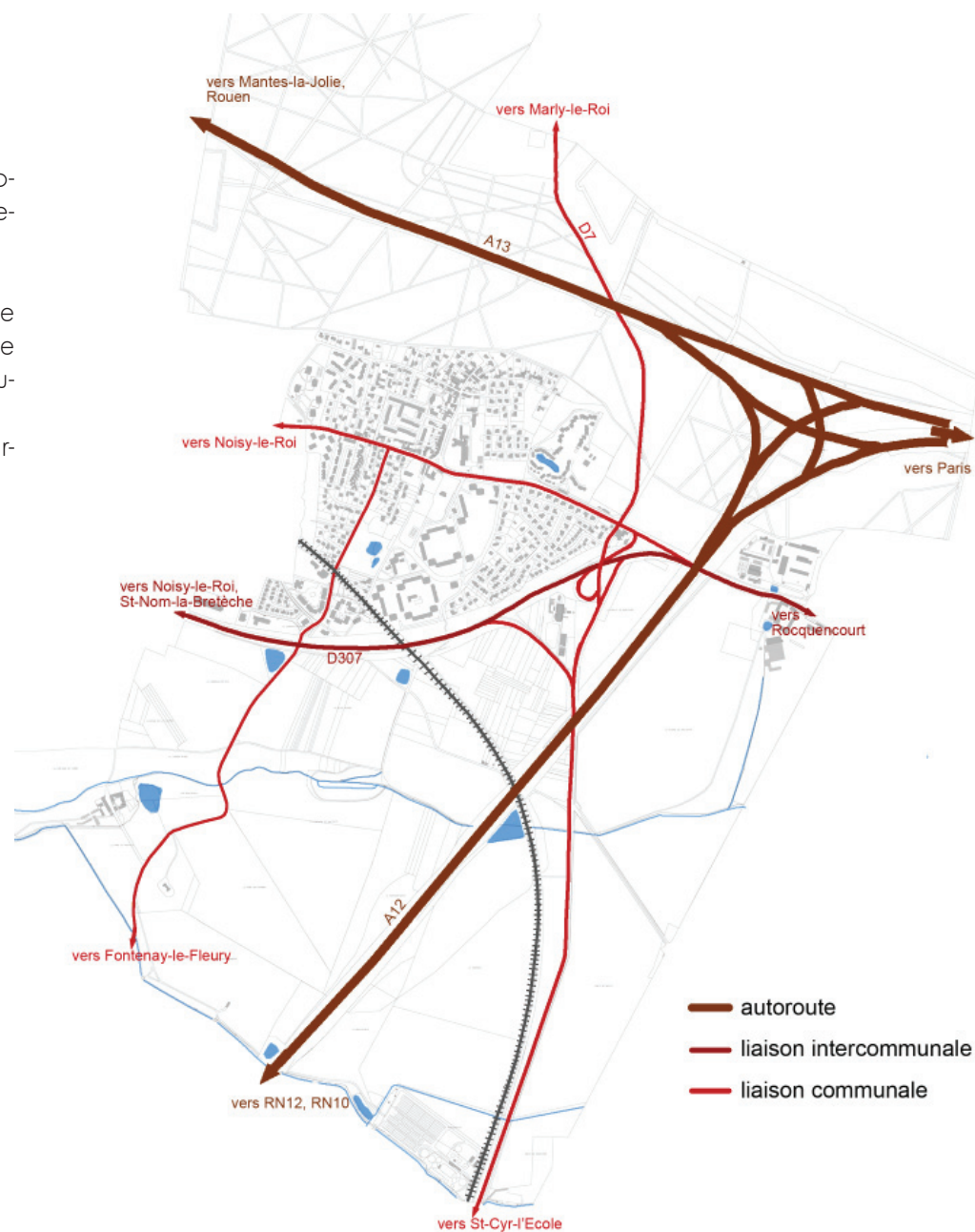
5.2.2. L'organisation de la trame viaire communale

Un réseau structurant insuffisamment développé...

Le réseau de voies structurantes est uniquement constitué par les voies historiques : la RD7, la rue de Maule et sa déviation (RD307) et la route de Fontenay-le-Fleury.

Aussi, depuis la création de la RD307 en 1983 qui constitue une voie de contournement, les importants développements urbains réalisés au cours de la seconde moitié du 20ème siècle n'ont pas généré de nouvelle voie structurante à l'échelle de la ville.

Il manque à la fois de liaisons nord-sud et de liaisons est-ouest entre les quartiers.



... subissant un fort trafic routier

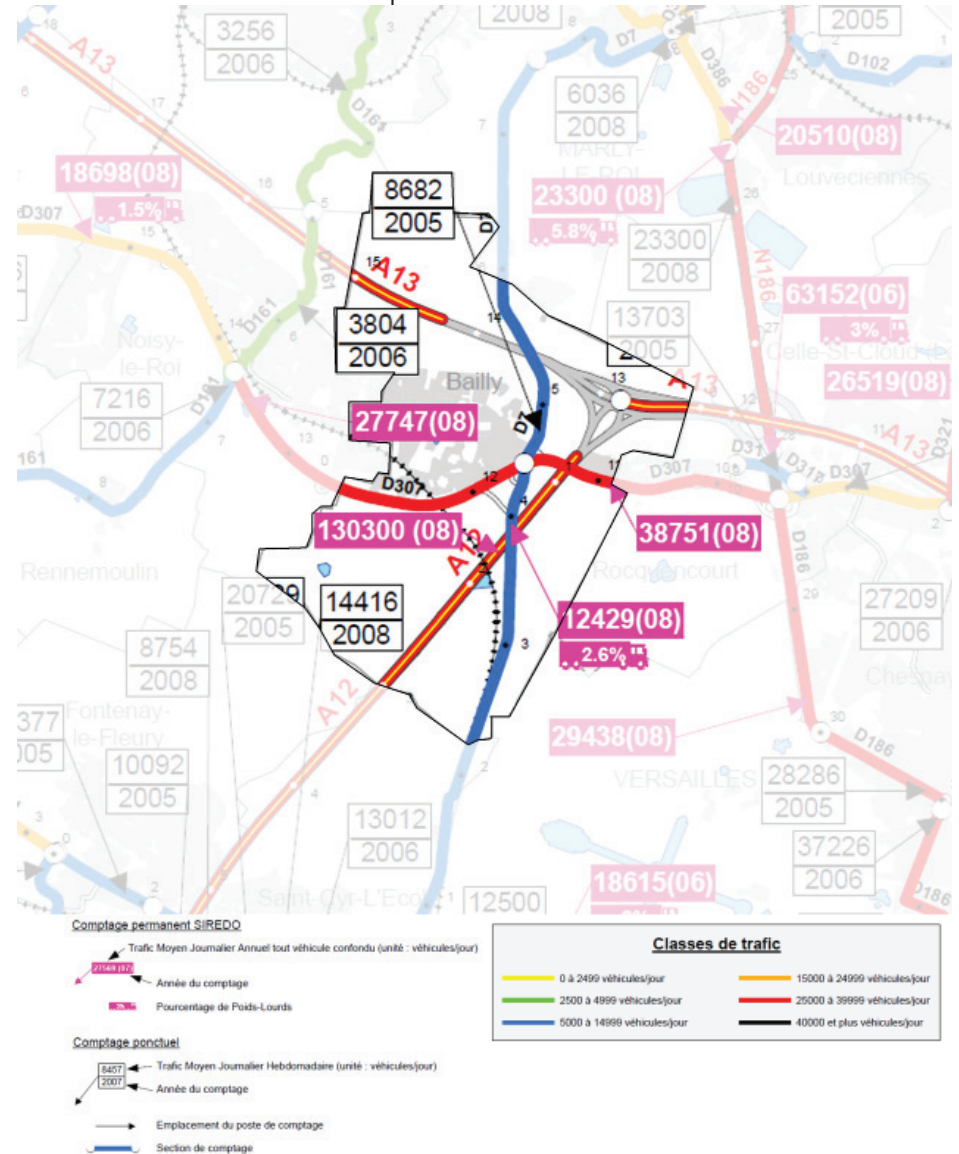
Du fait de leur développement insuffisant et de la proximité de deux infrastructures autoroutières, ces voies structurantes accumulent un important trafic.

Les comptages du Conseil Général des Yvelines sont les suivants :

- un trafic moyen journalier annuel de 130 300 véhicules par jour en 2008 sur l'A12
- un trafic moyen journalier annuel de 38 751 véhicules par jour en 2008 sur la RD307
- un trafic moyen journalier annuel de 12 429 véhicules par jour en 2008 sur la RD7, dont 2,6 % du trafic de poids-lourds.

Selon les données communales, la rue de Maule, malgré sa déviation, supporterait 8 000 véhicules par jour.

Les trafics sur les réseaux national et départemental en 2009



Source : CG78, 25 novembre 2009, DRT/SGER/BESR (11/2009)

5.2.3. L'organisation de la desserte locale

Globalement, le réseau de desserte locale accuse une déficience de liaisons inter quartier, notamment de part et d'autre de la rue de Maule et de la rue du Plan de l'Aître.

Quelques liaisons inter quartiers ont été créées lors de la réalisation des grandes opérations, mais elles sont insuffisantes pour assurer un bon fonctionnement urbain. En outre, plusieurs d'entre elles sont privées.



Les développements urbains de la seconde moitié du 20ème siècle ont davantage développé des voies en impasses ou fermées par des barrières et des systèmes en boucles repliés sur eux-mêmes. La majorité d'entre elles est privée, ce qui complexifie le fonctionnement urbain à l'échelle de la commune.

Les voies privées



5.3. L'offre de transports en commun

Le plan de déplacement urbain de la région Ile-de-France (P.D.U.I.F.) donne une vocation nouvelle aux transports en commun qui ne doivent plus se limiter à un moyen de déplacements de substitution à la voiture particulière pour une certaine catégorie de population mais bel et bien un mode de déplacements à privilégier et à développer dans les centres villes comme une alternative aux déplacements en voiture particulière.

5.3.1. Le réseau ferré

Il n'existe pas de gare sur la commune, la gare la plus proche mais non la plus utilisée est celle de la commune voisine de Noisy-le-Roi qui est desservie par la ligne de la Grande Ceinture Ouest (GCO), reliant Noisy-le-Roi à Saint-Germain-en-Laye.

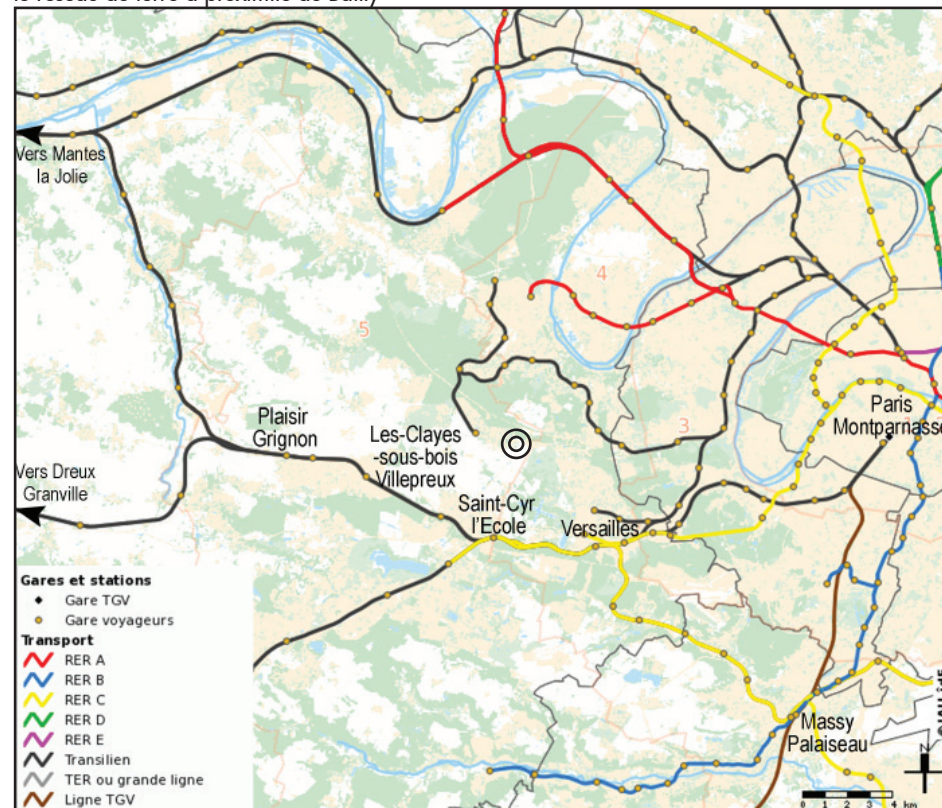
Les baillacois fréquentent davantage les gares de Marly-le-Roi et Vaucresson vers la Défense et Paris Saint-Lazare par la ligne L du réseau Transilien SNCF, ainsi que les gares de Saint-Cyr l'Ecole et Versailles reliées au RER C.

Le projet Tangentielle Ouest prévoit le prolongement de la ligne, en 2016-2017, jusqu'à Saint-Cyr l'Ecole (RER C) puis Versailles au sud et Achères au nord, avec un débranchement vers le terminus du RER A à Saint-Germain-en-Laye.

Le tracé nord est encore en cours de négociation avec les élus et le STIF. Il comprendra, entre autres, une connexion avec Paris-Mantes et un débranchement vers la station Saint-Germain du RER A.

Le projet vise la remise en service de l'ancienne voie ferrée de grande ceinture par une desserte en tram-train. A Bailly, une station est prévue à l'emplacement de l'ancienne Halte de la Grande Ceinture.

le réseau de ferré à proximité de Bailly



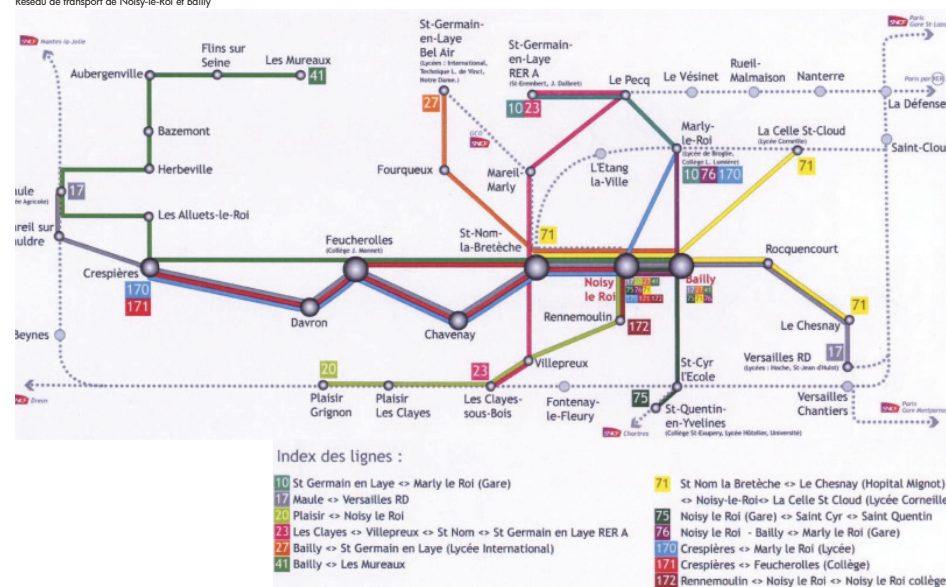
Source : IAU IDF

5.3.2. Les réseaux bus

Le réseau de bus desservant Bailly est assez bien développé mais peu performant. Il se compose de quatre lignes de bus dits scolaires reliant le lycée international, le lycée Corneille, l'école Saint-Exupéry et les écoles Saint-Jean et Blanche, ainsi de cinq lignes de bus régulières reliant notamment le RER C, le Transilien L et le réseau Phébus de Versailles.

Toutefois, le projet de PLD de la région de Versailles devrait permettre une réorganisation des transports et assurer une meilleure desserte de Bailly.

Réseau de transport de Noisy-le-Roi et Bailly



5.4. Les circulations douces

5.4.1. Le réseau fonctionnel

Bailly possède plusieurs sentes souvent de grande qualité mais elle 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 vélos sont par ailleurs peu favorisés puisque aucune voie cycle n'est aménagée dans l'espace urbanisé.

Pour pallier ces insuffisances, la commune envisage la réalisation de plusieurs aménagements. D'une part, elle prévoit la transformation en voie semi-piétonne des rues Georges Lemaire, du Trésor et François Boulain et, d'autre part, la création de bandes cyclables rue de Maule entre la grille de Maintenon et Noisy-le-Roi, rue de Noisy, Grand Rue, impasse de la Halte, allée de la Pépinière et chemin de Maltoute. Ces projets assureront notamment les liaisons vers le centre ville et les équipements de Bailly ainsi que le collège de Noisy-le-Roi.

Le réseau de circulations douces fonctionnelles



5.4.2. Le réseau de promenade

Le réseau de promenade est quant à lui assez bien développé et assure des liaisons 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. Ils font l'objet d'une communication auprès du public au travers d'un « Guide des randonnées de la Plaine de Versailles. Les Chemins de Gally » élaboré par l'APPVPA.

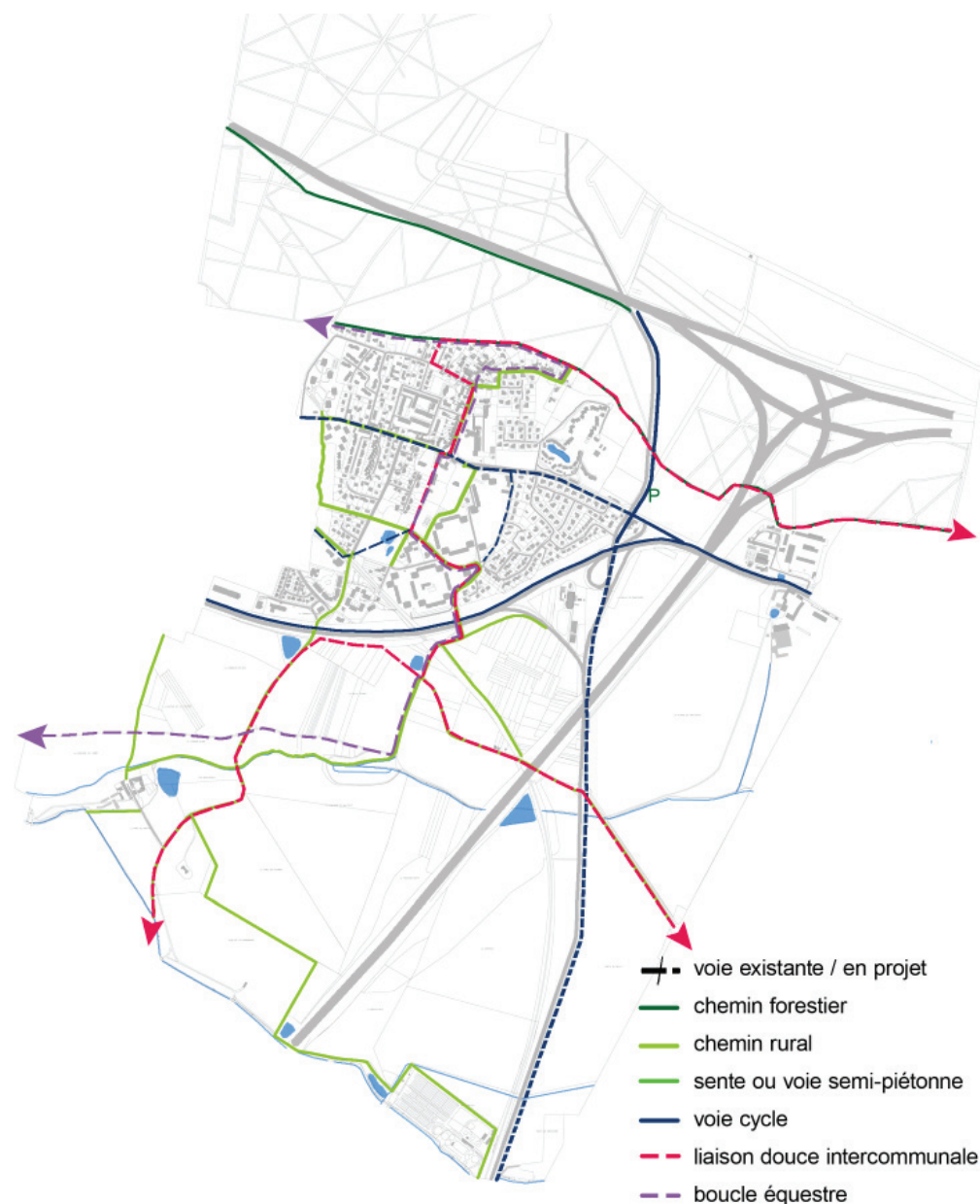
Le réseau cycle est aménagé sur la RD307 et sur la partie nord de la RD7 assurant des liaisons intercommunales vers Noisy-le-Roi, Marly-le-Roi et Rocquencourt. Le prolongement de la voie cyclable sur la RD7 vers le sud jusqu'à Saint-Cyr-l'Ecole est prévu.

Un itinéraire de vélo-route traversant la commune a été identifié par le Schéma Départemental des Vélo-routes Voies Vertes, actuellement en cours d'élaboration par le Conseil Général.

Dans le cadre de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc, Bailly est traversé par le « sentier des Mille Feuilles » qui fait partie d'un ensemble de boucles de promenades cyclistes et piétonnes autour du parc du Château de Versailles. Une liaison sera créée pour rejoindre, à Fontenay-le-Fleury, le « sentier des perspectives ».

Les promenades équestres

La mise en place d'une boucle équestre de 20 km environ est prévue avec l'APPVPA. Elle empruntera les chemins ruraux de Chavenay - Villepreux - Rennemoulin - Noisy-le-Roi - Bailly, en revenant par la forêt de Marly-le-Roi et Saint-Nom-la-Bretèche. Cette boucle traversera ultérieurement le grand parc du château de Versailles par l'Etoile Royale. Ce projet est en cours de finalisation.



5.5. Le 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. En effet, selon le recensement INSEE de 2007, 57 % des ménages baillacois possèdent 2 voitures ou plus.

5.6. Les déplacements

Population active de 15 ans ou plus ayant un emploi par lieu de travail et moyen de transport

	Actifs baillacois ayant un emploi à Bailly		Actifs baillacois ayant un emploi dans une autre commune des Yvelines		Actifs baillacois ayant un emploi dans un autre département d'Île-de-France		Ensemble	
Pas de transport	48	21%	6	1%	4	0%	58	3%
Marche à pied	48	21%	8	1%	0	0%	56	3%
Deux roues	4	2%	20	3%	64	8%	88	5%
Voiture, camion, fourgonnette	1 24	53%	588	89%	522	63%	1 258	72%
Transports en commun	8	3%	38	6%	233	28%	283	16%
Ensemble	233	100%	660	100%	823	100%	1 744	100%

Source : recensement 2007 INSEE

Selon les données INSEE, 72 % des actifs résidents à Bailly effectuent leur trajet domicile-travail en voiture, camion ou fourgonnette. Cette part est plus faible pour les actifs travaillant sur la commune (53 %) et dans une commune d'Île-de-France, en dehors des Yvelines (63 %). En revanche, elle est bien supérieure pour les actifs travaillant dans une autre commune des Yvelines (89 %). Les transports en commun sont peu utilisés pour les déplacements sur la commune et sur une autre commune des Yvelines, mais leur fréquentation est relativement importante pour rejoindre une commune d'Île-de-France en dehors des Yvelines (28 %).

6. Une centralité éclatée et peu lisible

Le développement de la commune de Bailly réalisé principalement sous forme de grandes opérations juxtaposées et souvent introverties, ainsi que l'imbrication avec l'urbanisation de la commune de Noisy-le-Roi ont généré un éclatement des différentes fonctions dans la ville, notamment des équipements, commerces et services. Par ailleurs l'absence d'un espace public central fédérateur, de type place, nuit à la structuration d'un véritable centre ville.



La centralité de Bailly est aujourd'hui dispersée sur différents sites et peu lisible dans la ville. Elle se compose de plusieurs pôles :

- une centralité commerciale et administrative le long de la rue de Maule, depuis le centre commercial Harmonie Ouest au-delà de la Grand Rue, mais interrompue par la propriété du centre d'aide aux enfants paralysés au nord et le parc public de la Mairie au sud, au dynamisme commercial fragilise;
- le pôle du marché est une forte composante de la centralité, mais très temporaire ; isolé au coeur de quartiers résidentiels en limite de Bailly et de Noisy-le-Roi, il ne joue ce rôle que les jours de marché.

PARTIE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

TRANS-FAIRE Agence d'environnement
4, Route de la Noue 91190 Gif-sur-Yvette
Tél. : 01 69 29 87 40 | Fax : 01 69 07 95 89
contact@trans-faire.net

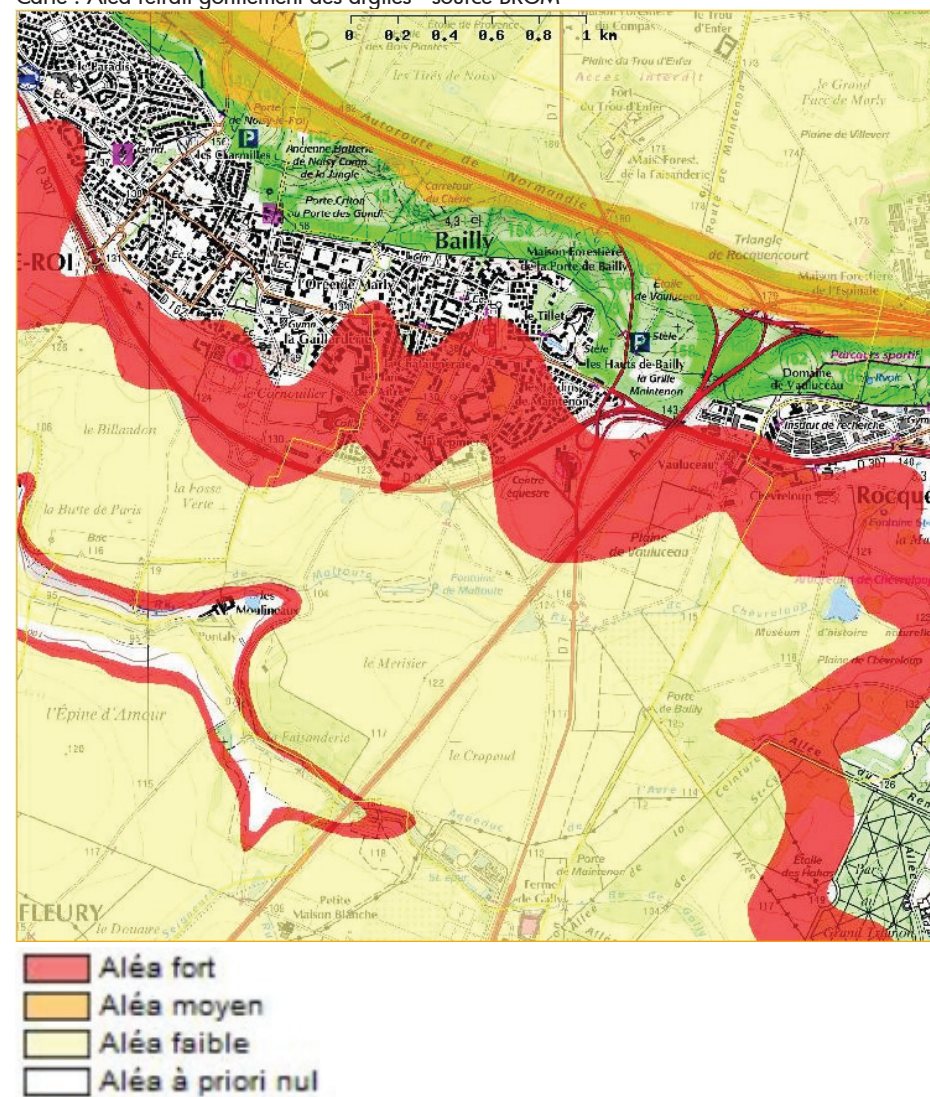
1. Géomorphologie

- Un aléa retrait gonflement des argiles

La plus grande partie de la commune est concernée par un aléa de retrait gonflement des argiles, dont une partie est classée en aléa fort.

Aucun arrêté de catastrophes naturelles « Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols » n'a été pris sur la commune.

Carte : Aléa retrait gonflement des argiles - source BRGM



- Une topographie vallonnée

Le territoire baillacois se situe entre 97 mètres d'altitude près de la Faisanderie au Sud de la commune pour culminer à 182 mètres sur le plateau de la forêt de Marly-le-Roi au Nord. Le coteau boisé qui borde le plateau limite les risques d'érosion.

Quelques vallons traversent la partie Sud de la commune (Cf. "Carte : Risques naturels -source Trans-Faire", page 154).

Vallon au croisement route de Fontenay-le-Fleury et ru de Maltoute



Coteau en limite de plateau avec la Forêt de Marly Vallon du ru de Maltoute à la Faisanderie



- Présence de zones à risque d'érosion

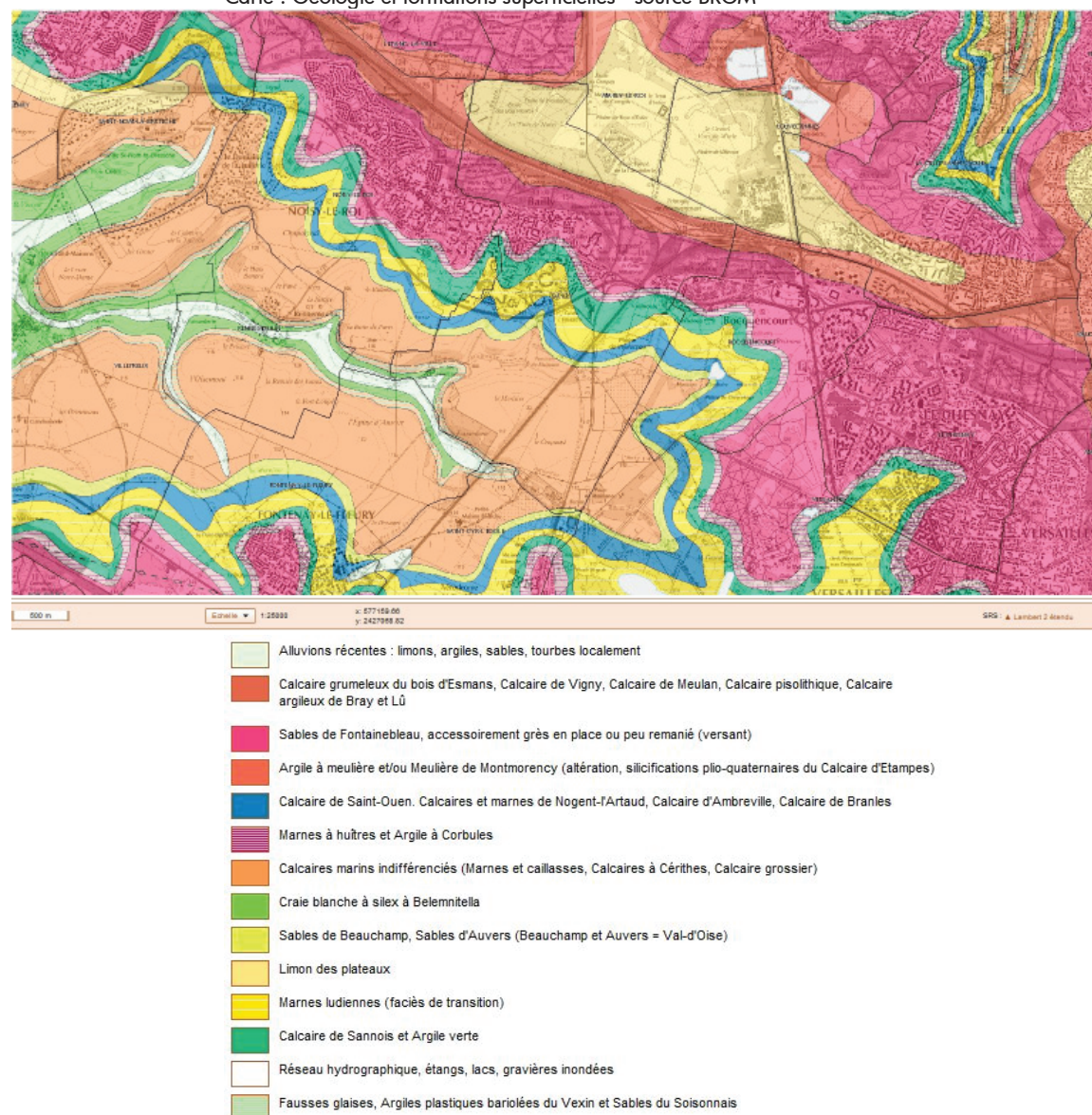
Un arrêté de catastrophe naturelle a été pris en 1999 pour les coulées de boues (Cf. "Tableau 1 : Arrêtés de catastrophe naturelle (préfecture des Yvelines)", page 150).

L'« Atlas des zones à risques d'érosion des terres - Juin 2007 » de la Commission Locale de l'Eau élaboré dans le cadre de la mise en œuvre de l'objectif 2 du SAGE de la Mauldre ne localise aucun secteur comme à risque.

- Une géologie complexe

La carte géologique fait apparaître plusieurs formations de sols du fait de la position du territoire en bordure de plateau.

Carte : Géologie et formations superficielles - source BRGM



2. Climat

• Un climat océanique dégradé

Le climat sur la commune est un climat océanique dégradé avec des hivers doux et des étés relativement frais.

La station météorologique de Trappes relève 61 jours de brouillard, 35 jours de vent violent et 71 jours entièrement gris.

• Un hiver de rigueur moyenne

La moyenne mensuelle de degrés-jours unifiés est de 2488°C sur Noisy-le-Roi, commune voisine de Bailly. Cette donnée est le reflet d'hiver de rigueur moyenne.

La station météorologique de Trappes, située à environ 6 km de la commune, relève 56 j de gel, 24 j de forte chaleur.

• Un ensoleillement intéressant

L'ensoleillement en Ile-de-France est proche de la moyenne nationale avec 1800 h/an, soit seulement 20 % de moins que dans le Sud de la France.

La station météorologique de Trappes relève 1650 à 1759 heures de soleil par an.

• Une pluviométrie moyenne

Les pluies sont moyennes et régulièrement réparties sur l'année avec une moyenne annuelle de 695 mm (moyenne nationale de 900 mm/an). Le nombre de jours de pluie supérieure à 1 mm est de 119 jours/an.

Figure : Diagramme des températures de la station météorologique de Trappes - source Météo France

Normales mensuelles

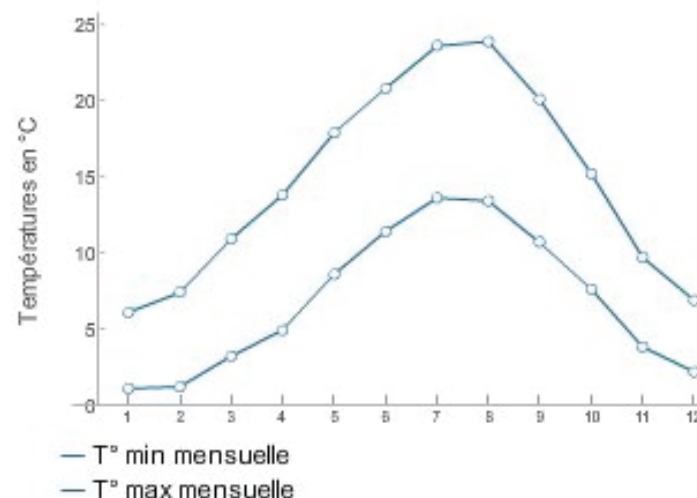
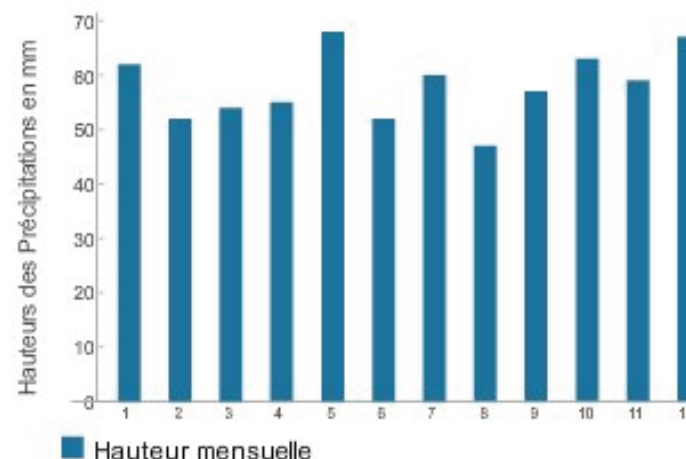


Figure : Diagramme pluviométrique de la station météorologique de Trappes - source Météo France

Normales mensuelles

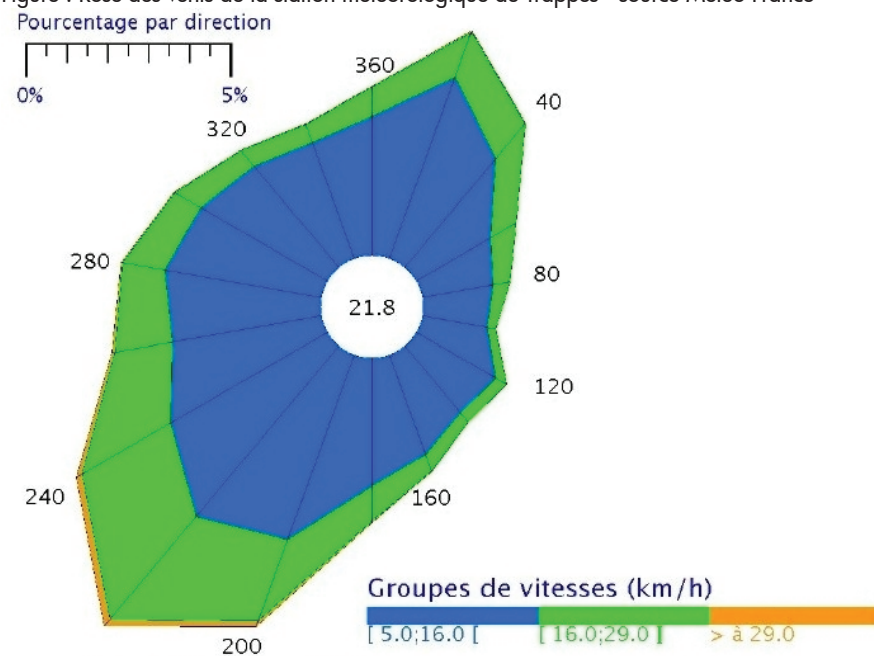


- Des vents d'intensité moyenne

Les vents dominants soufflent du Sud-ouest et du Nord-est avec une intensité modérée : la vitesse des vents atteint rarement les 30 km/h.

La commune est protégée des vents du Nord par la Forêt de Marly, mais est exposée au Sud.

Figure : Rose des vents de la station météorologique de Trappes - source Météo France



3. Eau

- Une compatibilité avec le SDAGE et le SAGE à rechercher

«Le plan local d'urbanisme doit être compatible 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 en application de l'article L.212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code».

La commune est concernée par le SDAGE du Bassin Seine-Normandie et le SAGE de la Mauldre.

Le plan d'actions 2010-2015 du SDAGE a été finalisé en octobre 2007. Le SAGE de la Mauldre, qui décline les objectifs généraux du SDAGE à l'échelle locale, a été approuvé par arrêté préfectoral en 2001. Le SAGE est actuellement en cours de révision et devrait être approuvé d'ici la fin 2013.

Le CO.BA.H.M.A., syndicat mixte, constitué du Conseil général des Yvelines et de 23 syndicats intercommunaux œuvrant dans le domaine de l'eau coordonne la mise en oeuvre du SAGE.

Dans ce contexte, la Commission Locale de l'Eau (CLE) de la Mauldre a élaboré un document intitulé « Intégration des prescriptions du SAGE dans les PLU » en juin 2007 qui est modifié et remplacé par le document d'avril 2010 « Compatibilité des PLU avec le SAGE de la Mauldre », suite à un travail de relecture de la DDEA 78.

- Le ru de Gally exutoire de l'hydrographie communale

Les rus de Chèvreloup et de Maltoute traversent la plaine agricole de la commune et se jettent dans le ru de Gally.

Sur l'ensemble du bassin, les crues sont pour la plupart des crues hivernales intervenant sur sol saturé. Le ru de Gally connaît également des crues estivales générées par des orages qui peuvent prendre un caractère exceptionnel. La dernière crue est celle de juillet 2001 qui présente le caractère d'une crue centennale.

Le ru de Gally est un affluent de la Mauldre. Il parcourt 21 km avant de se jeter dans la Mauldre. Il collecte les eaux de ruissellement mais aussi les eaux rejetées par cinq stations d'épuration des eaux usées situées sur son cours. Son faible débit est régulièrement et brusquement accru par les rejets des stations d'épuration et les eaux de ruissellement des zones urbanisées notamment de l'agglomération de Versailles. Toutefois, la réalisation progressive des bassins tampons contribue à réduire ces rejets.

L'entretien et l'aménagement du ru de Gally sont assurés par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement et d'Entretien du ru de Gally (SIAERG) en aval de la vanne de Rennemoulin. La partie en amont est à la charge du Syndicat Mixte d'Assainissement de la Région Ouest de Versailles (SMAROV).

- Une commune localisée en zone vulnérable aux nitrates

Afin de lutter contre la pollution par les nitrates et en application de la Directive Européenne du 12 décembre 1991 « concernant la protection des eaux contre la pollution par les nitrates à partir des sources agricoles » des zones vulnérables ont été définies en Île-de-France par arrêté du 02 juillet 1997.

La commune, comme d'ailleurs l'ensemble du département des Yvelines, est concernée.

L'eutrophisation¹ très marquée des ripisylves le long des rus de la commune et de la fontaine Maltoute est révélatrice de cette situation.



Fontaine de Maltoute : eau eutrophisée avec présence d'algues vertes

¹ L'eutrophisation d'un milieu aquatique désigne un déséquilibre résultant d'un apport excessif de nutriments comme l'azote et le phosphore (provenant de la décomposition de la matière organique, des engrais utilisés en agriculture et des eaux usées domestiques) qui entraînent la prolifération d'algues et de végétation aquatique pouvant altérer la qualité de ce milieu.

- Un aléa inondation modéré sur la commune

Aucun aléa inondation n'est identifié sur la commune par l'Atlas des plus hautes eaux connues (source DIREN IDF). Aucun Plan de Prévention du Risque Inondation ne concerne la commune.

Deux Arrêtés de Catastrophe Naturelle sur la commune concerne les inondations d'origine pluviale en 1999, lors de la tempête qui a touché toute la France, et en 2001 (Cf. "Tableau 1 : Arrêtés de catastrophe naturelle (préfecture des Yvelines)", page 150).

La route entre Bailly et Fontenay-le-Fleury est inondable à proximité du ru de Galy.

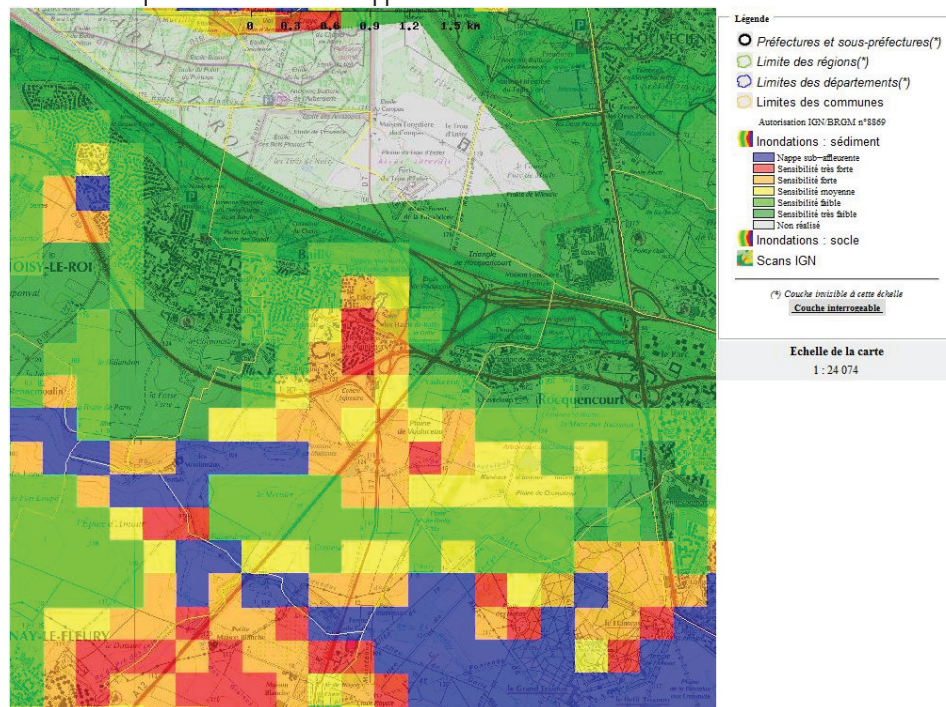
Signalétique liée au risque d'inondation sur les routes près du ru de Galy



- Des remontées de nappes

Aucun arrêté de catastrophe naturelle n'a été pris pour des inondations par remontées de nappe (Cf. "Tableau 1 : Arrêtés de catastrophe naturelle (préfecture des Yvelines)", page 150). La sensibilité aux remontées de nappe sur la commune est assez complexe avec des secteurs où la nappe est affleurante et d'autres où le risque de remontées est très faible.

Carte : Les risques de remontées de nappes - source BRGM



4. Patrimoine naturel

4.1. Les documents et orientations supra-communaux

- Des espaces naturels et agricoles protégés par le SDRIF

Le SDRIF en vigueur (1994) répertorie les espaces suivants : « Bois et forêt » (Forêt Domaniale de Marly) et des « Espaces verts ou paysagers » (espaces agricoles).

Le projet de SDRIF adopté par le Conseil Régional en septembre 2008 (mais pas encore en vigueur) répertorie les espaces suivants : un « Espace boisé ou naturel » (Forêt Domaniale de Marly et Faisanderie en limite avec Fontenay-le-Fleury) et des « Espaces agricole ». La Faisanderie est repérée comme « espace vert ou naturel à ouvrir au public ». La « continuité agricole ou liaison verte » présente au Sud de la commune est à « renforcer ».

- Le Schéma D'aménagement pour un Développement Équilibré des Yvelines

Le SDADEY, adopté le 12 juillet 2006, constitue le document de référence stratégique pour la mise en oeuvre des différentes politiques du Conseil Général.

A l'échelle du territoire dans lequel s'inscrit la commune, le SDADEY poursuit les orientations environnementales suivantes :

- La protection des espaces naturels et agricoles, en particulier en limite de l'urbanisation.
- La mise en valeur des grands espaces ouverts de la ceinture verte régionale, notamment de la plaine de Versailles et d'espaces forestiers remarquables, telle la forêt de Marly.

- Un Schéma Départemental des Espaces Naturels

Le Conseil Général des Yvelines s'est doté en juin 1994 d'un Schéma Départemental des Espaces Naturels (SDEN), mis à jour en avril 1999. Il fixe les grandes orientations stratégiques, ainsi que le cadre de son action en faveur de la protection et de la mise en valeur des espaces naturels, au travers de moyens diversifiées dont le dispositif juridique et financier des Espaces Naturels Sensibles. Ce document constitue une base de concertation avec les communes et leurs groupements, notamment lors de l'établissement des documents d'urbanisme locaux.

Sur la commune, le SDEN préconise de prendre toutes les dispositions utiles, notamment réglementaires, pour assurer la protection et la mise en valeur des espaces naturels par l'affirmation des fonctions suivantes :

- Une fonction de coupure verte et de maîtrise des fronts urbains pour les espaces situés au Sud de la RD307, de part et d'autre de la RD7, au Nord des espaces urbanisés de Saint-Cyr-l'Ecole et autour de la station d'épuration.
- Une fonction agricole pour les terres cultivées de la commune.
- Une fonction de loisirs pour la forêt de Marly-le-Roi et le site de la Faisanderie, en limite avec Fontenay-le-Fleury.

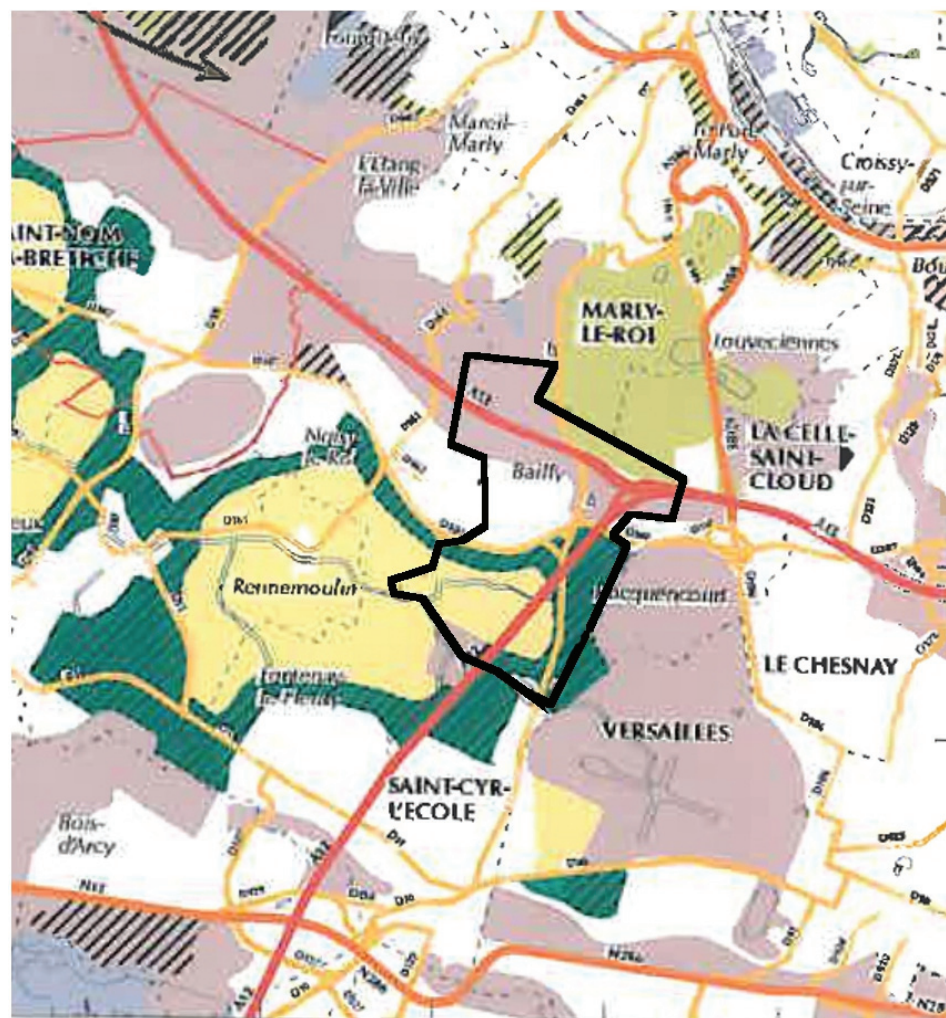
Aucune zone de préemption ni d'acquisition d'espace naturel n'est identifiée sur la commune.

Carte : Secteurs stratégiques identifiés par le Schéma Départemental des Espaces Naturels - source SDEN 78

Yvelines 78
CONSEIL GÉNÉRAL
DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL
ÉCONOMIQUE ET DE L'ENVIRONNEMENT
Plan Environnement - GIC

Schéma départemental des espaces naturels

(Délibération du Conseil Général du 16 Avril 1999)



- Coupure verte et maîtrise des fronts urbains
- Espace d'intérêt paysager
- Espace agricole
- Espace à vocation de loisirs
- Espace d'intérêt écologique
- Principaux flux écologiques
- Secteur stratégique

Échelle: 1/100.000

0 1 Km 2 Km 3 Km 4 Km

- Une dynamique pour la Plaine de Versailles portée par l'APPVPA

L'Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets a constitué un dossier de candidature Leader pour 2007-2013 : « Innover ensemble pour revaloriser durablement une agriculture périurbaine au service de la qualité de vie dans la Plaine de Versailles ».

C'est pour garantir une qualité de vie optimale dans le respect des nouveaux enjeux du périurbain, que la Plaine de Versailles, à travers son Groupe d'Actions Locales (GAL), veut s'engager sur trois orientations représentatives de cette stratégie :

- Orientation 1 : Développer une agriculture tournée vers une demande de produits authentiques et créatifs.
- Orientation 2 : Dynamiser le tissu économique et les échanges ruraux-urbains.
- Orientation 3 : Faire de la Plaine de Versailles une zone pilote sur l'écologie territoriale et le développement durable.

4.2. Les sites classés de la Plaine de Versailles et du Trou de l'Enfer à protéger

La servitude de protection de site classé (AC2) concerne le Sud (Plaine de Versailles) et le Nord (Trou de l'Enfer) de la commune (Cf. "Carte : Patrimoine naturel - source Trans-Faire", page 153).

Des orientations pour la gestion du site de la plaine de Versailles ont été rédigées en 1996 par la DIREN. Elles sont en cours d'actualisation avec au préalable « L'étude préalable à l'élaboration d'un schéma d'orientations paysagères et patrimoniales du site classé de la plaine de Versailles » (oct. 2006).

La DIREN a notamment constitué, suivant les directives de l'État, deux groupes de travail qui rentrent parfaitement dans les axes de préoccupation de l'APPVPA, à savoir :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et culturel de la plaine.
- Pérenniser une activité économique fondée sur une agriculture innovante dans le respect du patrimoine naturel et historique de la plaine.

4.3. Le patrimoine naturel identifié

4.3.1. La forêt domaniale de Marly et ses lisières

- Une protection au SDRIF de 1994

Le territoire communal occupe 1 175 hectares dont 400 hectares environ couverts par la forêt domaniale de Marly.

Le SDRIF en vigueur (1994) prévoit la préservation de cet espace boisé de toute urbanisation nouvelle, son intégrité devra être assurée.

La désaffectation de ces espaces ne sera admise que si elle contribue à en simplifier les limites dans un objectif de protection forestière, sans porter une atteinte grave à l'écosystème ou à la qualité des paysages. Toute surface forestière désaffectée sera compensée par la création d'une surface au moins égale, attenante au massif forestier.

Toute nouvelle urbanisation est proscrite à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha en dehors des sites urbains constitués¹. La Forêt Domaniale de Marly est concernée (Cf. "Carte : Patrimoine naturel - source Trans-Faire", page 153).

- La Forêt de Marly recensée en ZNIEFF

Toute la forêt domaniale de Marly figure dans l'inventaire des Zones d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique de type II.

L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance, indiquant la présence sur certains espaces d'un intérêt écologique. L'inventaire n'a pas, en lui-même, de valeur juridique directe et ne constitue pas un instrument de protection régle-

mentaire des espaces naturels.

4.3.2. Les milieux humides

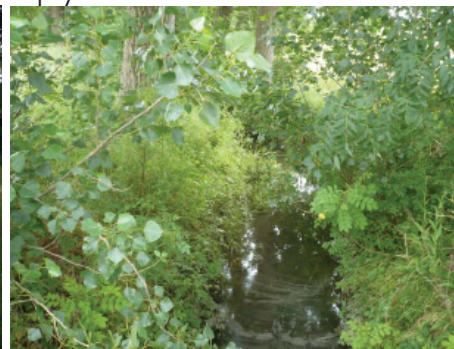
Des cours d'eau, des mares, étangs et des zones humides sont présents sur la commune (Cf. "Carte : Patrimoine naturel - source Trans-Faire", page 153).

Le SDRIF en vigueur (1994) prévoit la reconquête et la valorisation des cours d'eau, de préserver le caractère naturel des berges et de favoriser la pénétration de l'eau dans la ville comme élément naturel et de composition urbaine.

Bassin à l'Ouest de la D307 avec une roselière



Ripisylve du ru de Maltoute



Petite zone humide au niveau de la Fontaine de Maltoute

Bassin au Nord de la Fontaine de Maltoute avec une roselière



¹ Un site urbain constitué est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Son existence et ses limites sont appréciées au cas par cas.

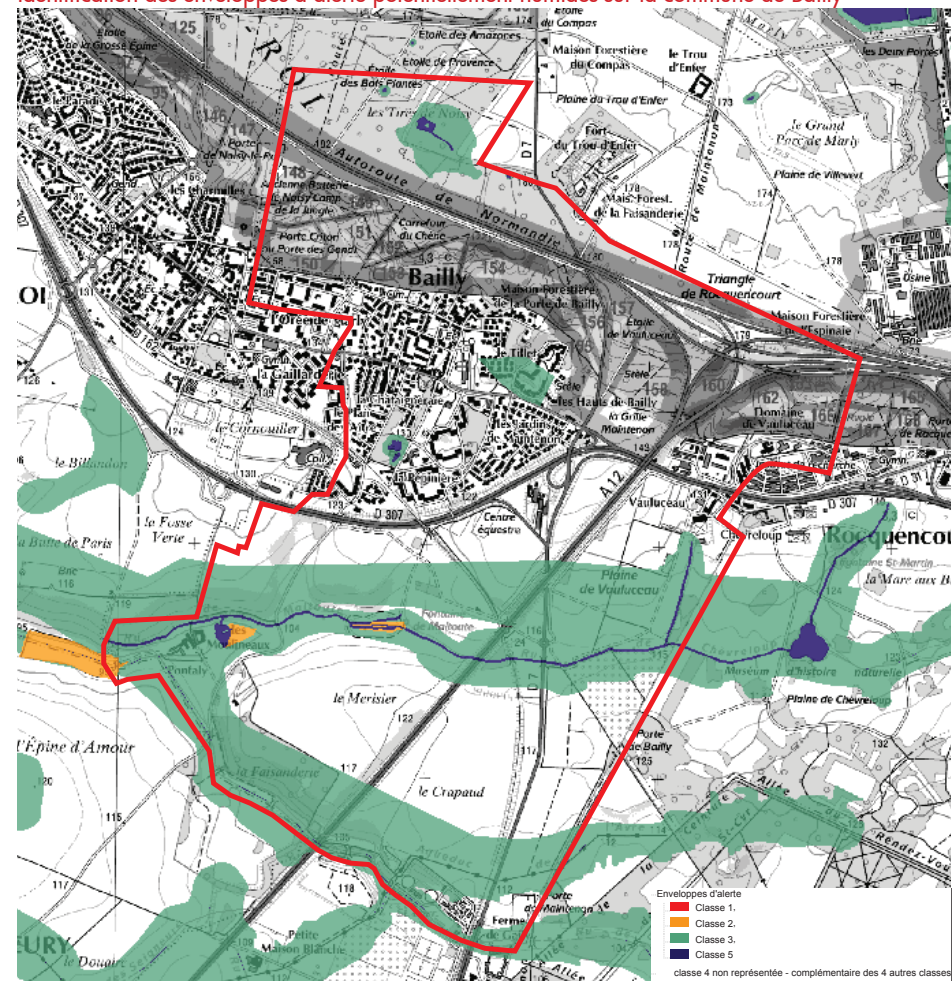
Différentes enveloppes d'alertes de zones humides ont été définies par la DRIEE Île-de-France :

- Classe 1 : Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.
- Classe 2 : Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté :
 - . Zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation).
 - . Zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté.
- Classe 3 : Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
- Classe 4 : Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.
- Classe 5 : Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides.

Sur la commune de Bailly, plusieurs sites sont identifiés par des enveloppes d'alerte de zones humides et cartographiés sur la carte ci-dessous :

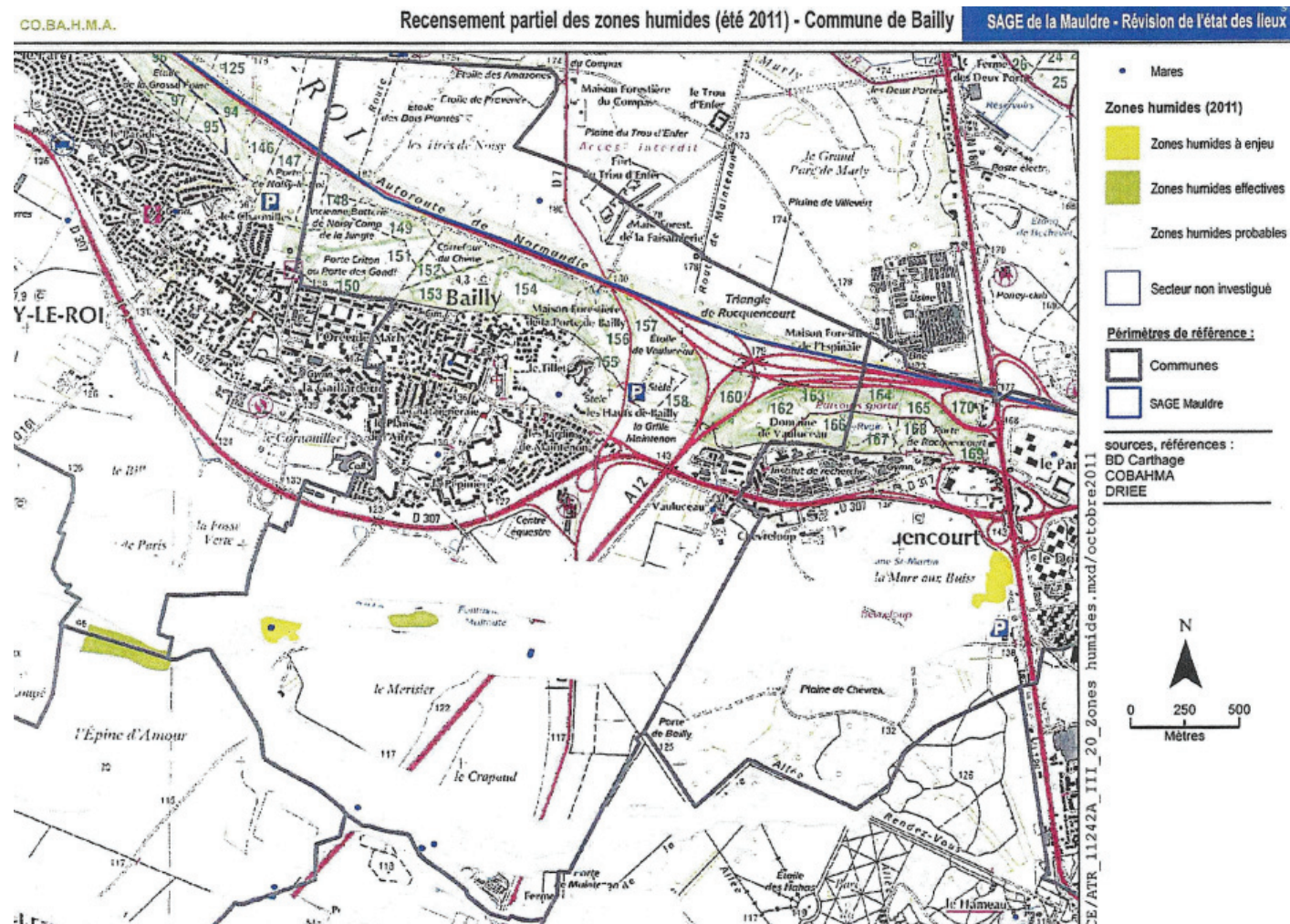
- Sur le ru de Maltoute et ses abords, des enveloppes d'alerte de classe 5 et 3 et, ponctuellement de classe 2 sur les secteurs des Moulineaux et de la Fontaine de Maltoute ;
- Aux abords de ru de Gally une enveloppe d'alerte de classe 3 ;
- De la Forêt de Marly, au lieu-dit " Les Tirés de Noisy ", des enveloppes d'alerte de classes 3 et 5 ;
- Dans les espaces urbanisés, au niveau des résidences des Hauts de Bailly et du parc du Château, une enveloppe d'alerte de classe 3 ;
- Dans le parc de la Châtaigneraie, des enveloppes d'alerte de classes 3 et 5.

Identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides sur la commune de Bailly



Source : Carmen, DRIEE Ile-de-France

Le SAGE met en avant que les zones humides sont peu nombreuses à l'échelle du bassin versant de la Mauldre et qu'il est important de les préserver. Dans le cadre de la révision du SAGE, un recensement des zones humides du bassin de la Mauldre a été réalisé durant l'été 2011 (Cf. carte ci-dessous). Il inventorie plusieurs zones humides dont une dite "à enjeu" (au lieu-dit les Moulineaux) et une autres "effective" (bassin du SMAROV en aval de la Fontaine de Mal-toute) ainsi que des mares sur la commune de Bailly.



4.3.3. Les boisements et la biodiversité

- Des défrichements encadrés

L'article 27 de la loi d'orientation forestière (09/07/2001) précise que toute opération volontaire ou accidentelle ayant pour effet de détruire l'état boisé¹ d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière est soumis aux dispositions du défrichement et nécessite une autorisation au titre du code forestier (articles L. 311-1 et suivants), et ce, avant toute autre autorisation administrative exceptée celle relative aux installations classées.

Sont exemptés de demande d'autorisation :

- Les bois de superficie inférieure à 1 ha (voir « Arrêté préfectoral n° B03-0014 du 10/04/2003 fixant des seuils de surface en matière d'autorisations de défrichement »), sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées.
- Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares.

- Présence d'espaces boisés et d'alignements d'arbres

Sur le territoire de la commune, on recense, outre la forêt de Marly et la Faisanderie au Sud, de nombreux espaces boisés et alignements d'arbres (Cf. "Carte : Patrimoine naturel - source Trans-Faire", page 153) dont des ripisylves le long des cours d'eau.

¹ La principale difficulté réside en la définition de l'état boisé. En règle générale, il correspond à tous les espaces imprimés en vert sur la carte au 1/25000 éditée par l'Institut Géographique National. Des photos aériennes récentes sont aussi utilisées par les DDAF pour identifier les parcelles boisées. Elles sont réactualisées tous les cinq ans environ.

Forêt de Marly



Bois au niveau de la Châtaigneraie



Alignement de peupliers du ru de Maltoute



Alignement de Saules au niveau du ru de Gally

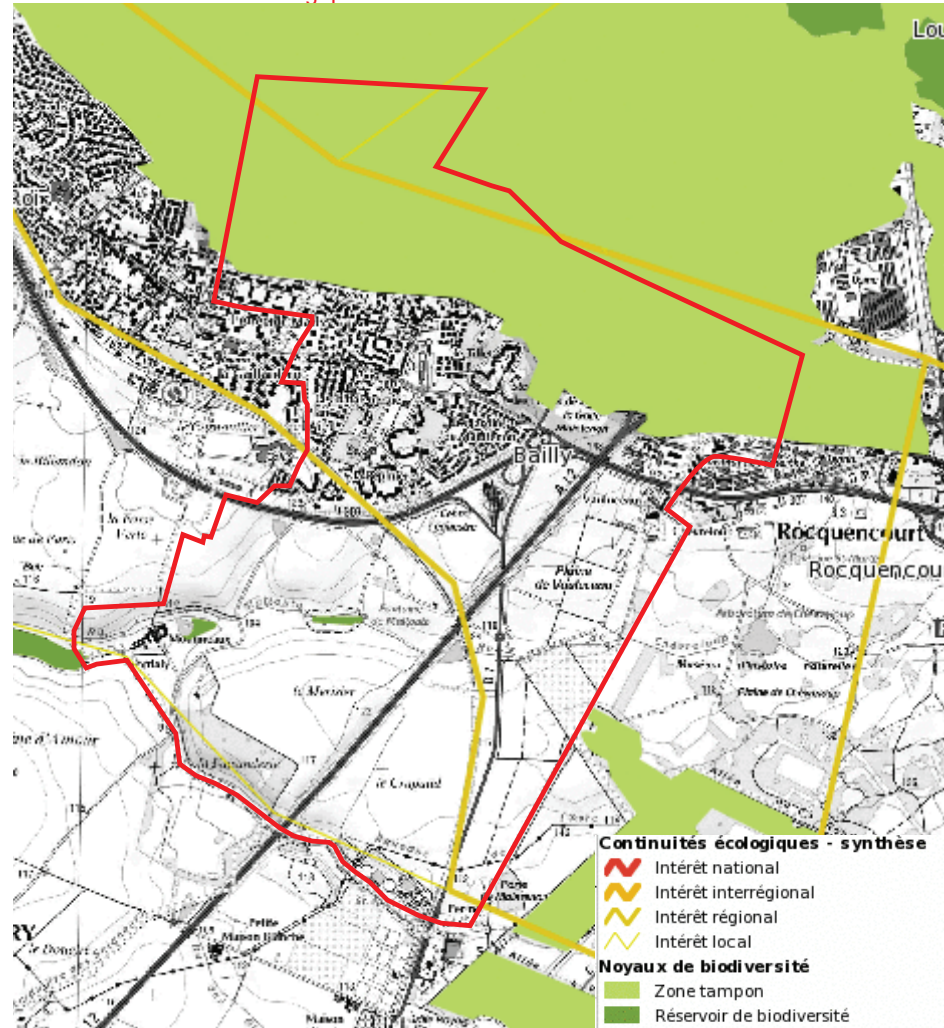


- Présence de connexions biologiques sur la commune

Le SDRIF de 1994 ne recense aucune connexion biologique sur la commune. Néanmoins, le projet de SDRIF adopté en 2008 (mais pas en vigueur) identifie une continuité agricole ou liaison verte à maintenir.

Des prospections de terrain sur la commune confirmées par la cartographie établie par l'IAU IDF (Cf. carte ci-dessous) ont identifiées une continuité écologique d'intérêt régional le long de l'ancienne voie ferrée (Cf. "Carte : Patrimoine naturel - source Trans-Faire", page 153). De plus, l'IAU IDF identifie également une continuité écologique d'intérêt local le long du ru de Gally.

Biodiversité et continuités écologiques



Source : IAU Ile-de-France

Coulée verte le long de l'ancienne voie ferrée



La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement prévoit (Article 23) « pour stopper la perte de biodiversité sauvage et domestique, restaurer et maintenir ses capacités d'évolution, l'État se fixe comme objectifs la constitution, d'ici à 2012, d'une trame verte et bleue, outil d'aménagement du territoire qui permettra de créer des continuités territoriales ».

Une projet de trame verte et bleue sur les Yvelines est en cours d'élaboration.

Des espèces protégées recensées par l'INPN

L'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) recense des espèces protégées sur la commune (Figure 4 p.11).

Figure : Liste des espèces protégées recensées postérieurement à 1950 dans la commune : Bailly (Yvelines) (source Muséum national d'Histoire naturelle [Ed]. 2003-2010. Inventaire national du Patrimoine naturel. Document téléchargé le 2 août 2010)

Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 modifiée par la directive 97/62/CEE concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages
Annexe V

Nom valide
Mustela putorius Linnaeus, 1758

Nom vernaculaire
Putois d'Europe, Furet

Règlement (CE) n° 338/97 modifié (1497/2003 du 18 août 2003) du Conseil du 9 décembre 1996 relatif à la protection des espèces de faune et de flore sauvages par le contrôle de leur commerce
Annexe A

Nom valide	Nom vernaculaire
Tyto alba (Scopoli, 1769)	Chouette effraie, Effraie des clochers

Convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe,
19/09/1979, Berne
Annexe III

Nom valide	Nom vernaculaire
Mustela putorius Linnaeus, 1758	Putois d'Europe, Furet
Phalacrocorax carbo (Linnaeus, 1758)	Grand Cormoran

Convention relative à la conservation des espèces migratrices appartenant à la faune sauvage,
23/06/1979, Bonn
Accord AEWA [1999]

Nom valide	Nom vernaculaire
Phalacrocorax carbo (Linnaeus, 1758)	Grand Cormoran

Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection (JORF 5 décembre 2009, p. 21056)
Article 3

Nom valide	Nom vernaculaire
Phalacrocorax carbo (Linnaeus, 1758)	Grand Cormoran
Tyto alba (Scopoli, 1769)	Chouette effraie, Effraie des clochers

Arrêté du 11 mars 1991 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Ile-de-France complétant la liste nationale
Article 1

Nom valide	Nom vernaculaire
Lobelia urens L.	Lobélie brûlante

• Présence d'espèces végétales envahissantes à enjeu fort

L'Inventaire National du Patrimoine naturel recense sur la commune une espèce invasive végétale : le Sénéçon sud-africain (*Senecio inaequidens*).

Suite à des prospections de terrain sur la commune, deux autres espèces invasives ont été repérée (Cf. "Carte : Patrimoine naturel - source Trans-Faire", page 153) :

- Renouée de Sakhaline (*Reynoutria sachalinensis*) ou Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*).
- Faux-vernis du Japon, Vernis du Japon, Ailanthé (*Ailanthus altissima*).

Ces espèces concurrencent les espèces locales. Les Renouées représentent un enjeu fort au niveau national. Elles se répandent notamment lors de mouvements de terre végétale pour les chantiers car elle se répand par ses rhizomes (tiges souterraines).

Renouée sur les talus de la D307 | Ailanthé dans le bosquet au Nord de la Fontaine de Maltoute



5. Énergie et ressources

- Une ressource en eau à gérer et à préserver

L'article L210-1 du Code de l'Environnement précise que « l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection et sa mise en valeur et le développement de ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général. »

Il s'agira sur la commune d'assurer :

- La préservation des écosystèmes aquatiques (rus).
- La protection des eaux et la lutte contre toute pollution.
- Le développement de la ressource en eau (récupération des eaux de pluie).

- Un avis des services agricole et forestier à obtenir

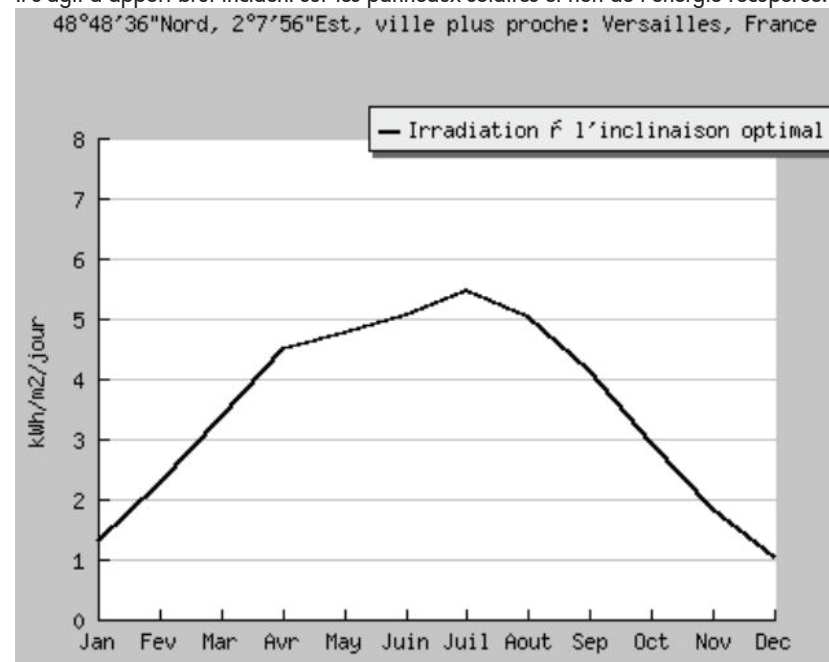
L'article L. 112-3 du Code Rural stipule qu'un PLU susceptible d'entraîner une réduction des espaces agricoles ou forestiers lors de son élaboration, sa révision ou sa modification, doit faire l'objet d'un avis de la chambre d'agriculture ou du centre régional de la propriété forestière avant d'être approuvé.

- Une énergie solaire valorisable

À l'inclinaison optimale des panneaux solaires, on atteint un apport solaire moyen sur l'année de 3482 Wh/m² avec une répartition annuelle variable comme décrit sur la Figure 5 p.13.

Figure : Irradiation à l'inclinaison optimale (source PVGIS European Communities, 2001-2007)

Il s'agit d'apport brut incident sur les panneaux solaires et non de l'énergie récupérée.



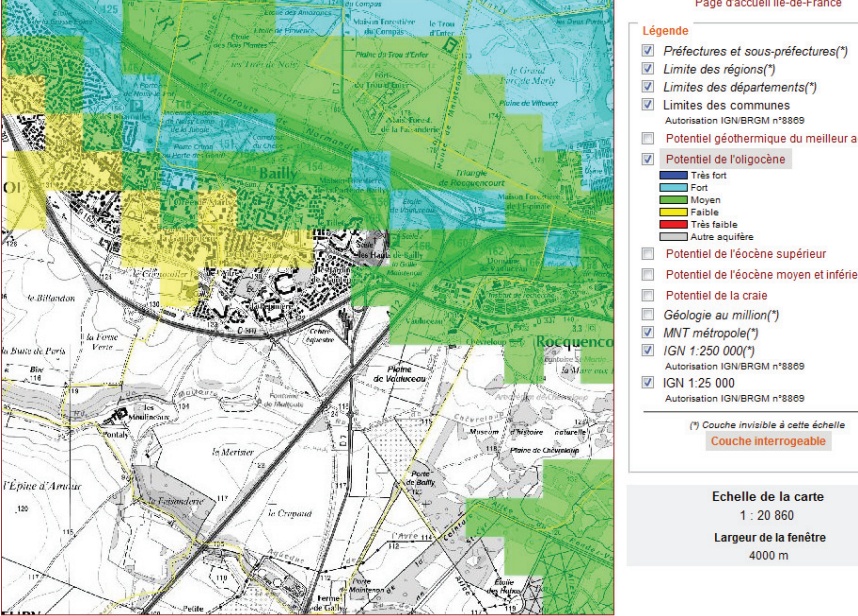
- Un potentiel géothermique d'aquifère superficiel (<100m)

D'après le BRGM, l'ADEME, la région Ile-de-France et EDF, le potentiel géothermique de la nappe éocène moyen et inférieur est fort sur la zone urbanisée de la commune. (Carte 6 p.14)

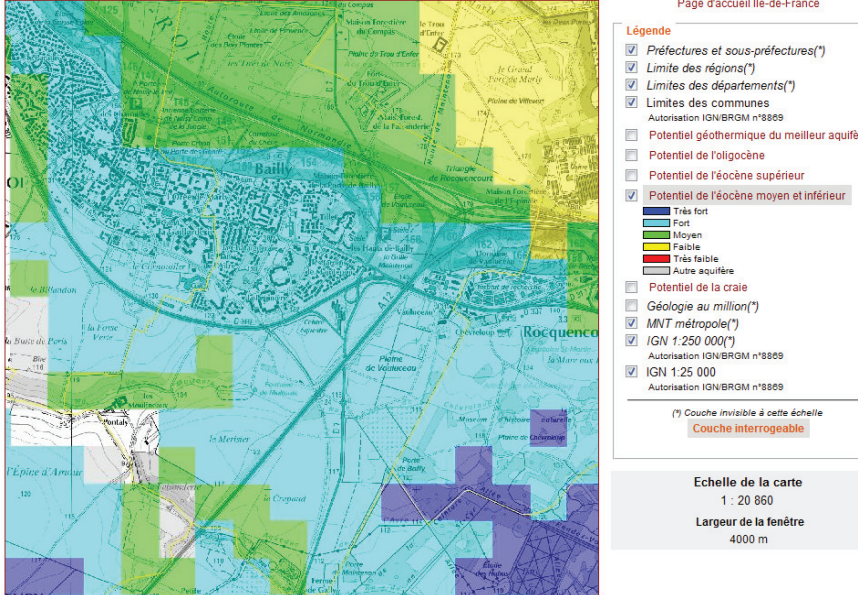
Le potentiel géothermique de la nappe de l'oligocène, située à plus faible profondeur, est faible à moyen sur une partie de la zone urbanisée de la commune.

Cela signifie que l'installation de pompes à chaleurs sur nappe aquifère est envisageable. Cependant, en cas de choix énergétique géothermique, une étude de faisabilité réalisée par des bureaux d'études compétents est indispensable.

Carte : Potentiel géothermique de l'aquifère oligocène - source BRGM



Carte : Potentiel géothermique du meilleur aquifère éocène moyen et inférieur - source BRGM



La ressource agricole

La commune est située dans la petite région agricole de la plaine de Versailles qui se caractérise par un bon potentiel agronomique. Au recensement agricole de 2000, la surface agricole utilisée communale comptait 271 ha, soit environ 42% de la superficie totale. Les 5 exploitations présentes sur le territoire communal employaient au total 17 unités de travail annuel. Ces terres étaient consacrées aux cultures céréalières, à l'arboriculture et des cultures sous serres (horticulture ou maraîchage).

Serres agricoles



Arboriculture



Figure : Chiffres clés agricoles pour la commune (source Ministère de l'alimentation, de l'agriculture et de la pêche, 2000 - Recensement agricole)

Nombre d'exploitations	5
dont nombre d'exploitations professionnelles	4
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	5
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	8
Nombre total d'actif sur les exploitations	17
(en UTA,équivalent temps plein)	
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	271
Terres labourables (ha)	221
Superficie toujours en herbe (ha)	c
Nombre total de vaches	c
Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	5

c = donnée confidentielle, en application des règles du secret statistique.

- La ressource sylvicole

La forêt domaniale de Marly couvre environ un tiers du territoire communal. Cette forêt constitue le reliquat d'un immense massif boisé aujourd'hui fractionné qui ceinturait la région parisienne et réunissait les forêts de Marly, Saint-Germain, Rambouillet, Compiègne et Fontainebleau.

La forêt est majoritairement composée de chêne rouvre (55% de la surface en futaie ou en taillis sous futaie) ainsi que de hêtres et de châtaigniers. Cette forêt est gérée par l'Office National des Forêts qui est chargé de son entretien : coupes, gestion et régénération des peuplements, travaux sylvicoles, mise en valeur et accueil du public... et a été répertoriée à l'inventaire des ZNIEFF (voir § Patrimoine Naturel).

- La commune adhérente du Syndicat mixte pour la destruction des ordures ménagères

Le SIDOMPE, Syndicat mixte pour la destruction des ordures ménagères, regroupe 106 collectivités pour une population totale de 449 542 habitants.

Le SIDOMPE est propriétaire :

- du Centre de Valorisation des Déchets Ménagers (CVD) de Thiverval-Grignon, qui a pour mission de faire réaliser dans les meilleures conditions techniques-écologiques et économiques l'incinération des déchets ménagers et assimilés, tout en produisant de l'énergie.
- du Centre de Tri qui est chargé du traitement des emballages ménagers recyclables.

- Un potentiel éolien difficilement valorisable

Le haut du coteau qui borde la Forêt de Marly aurait pu présenter un potentiel éolien intéressant, mais les boisements constituent un obstacle aux vents. De plus l'inventaire de la forêt comme ZNIEFF et la proximité des sites classés de la Plaine de Versailles et du Trou de l'Enfer rendent le site peu propice à l'installation d'éoliennes.

- La ressource minière

Les ressources minières localisées dans le secteur de la commune sont principalement constituées de calcaire grossier.

D'après le Schéma Départemental des Carrières, aucune carrière exploitée n'est recensée sur la commune.

- Culture sur la commune d'une plante pouvant servir de combustible

La Ferme de Gally cultive sur les bords du ru de Chèvreloup du *Miscanthus*, plante aux multiples usages agricoles (paillage, combustible, agro-matériaux).

6. Réseaux d'eau

• Limitation du ruissellement par le SAGE

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.

La Commission Locale de l'Eau du SAGE de la Mauldre a pris une délibération le 9 novembre 2004 fixant les modalités d'application de cette limitation. La CLE demande également à être consultée pour avis pour les opérations supportées par un terrain de plus de 10 000 m².

Un cahier d'application pour la limitation du ruissellement rédigé par la CO.BA.H.M.A et la CLE en janvier 2009 précise :

- La réglementation en vigueur
- Des exemples d'application de la délibération
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales

• Une eau potable à protéger

L'aqueduc de l'Avre situé au sud-est du territoire communal à proximité de la station d'épuration et de la ferme de Gally fait l'objet d'une servitude de protection des eaux potables (AS1).

Trois zones de protection sanitaire sont à considérer, toute demande concernant les zones de protection rapprochée et éloignée devra être soumise pour avis au concessionnaire du service public (Cf. "Carte : Nuisances anthropiques - source Trans-Faire", page 155) :

Zone de protection immédiate :

- Toute construction interdite exceptée celle liée à l'exploitation de l'aqueduc.
- Peuvent être tolérées les traversées de routes, d'ouvrages d'art ou de canalisations après autorisation des Eaux de Paris, matérialisée par une convention.

Zone de protection rapprochée (12 m) :

- Toute construction interdite exceptée celle liée à l'exploitation de l'aqueduc.
- Dispositifs d'assainissements assurant un traitement préalable¹ ou assurant simultanément ou séparément l'épuration et l'évacuation des effluents², fouilles, carrières, décharges, fumiers, dépôts de matières quelconques susceptibles de souiller les eaux, parcs de stationnement interdits.
- Chaussées et trottoirs, canalisations d'eaux pluviales, usées, potables, de gaz ou d'hydrocarbures autorisées sous conditions.

Zone de protection éloignée (40 m) :

- Dispositifs d'assainissements assurant l'évacuation des effluents, fouilles, carrières, décharges, stations services, stockage de liquide ou de gaz interdits.
- Dispositifs d'assainissements assurant un traitement préalable, fumiers, dépôts de matières quelconques susceptibles de souiller les eaux, parcs de stationnement, canalisations d'eaux pluviales, usées et d'hydrocarbures autorisés sous conditions.

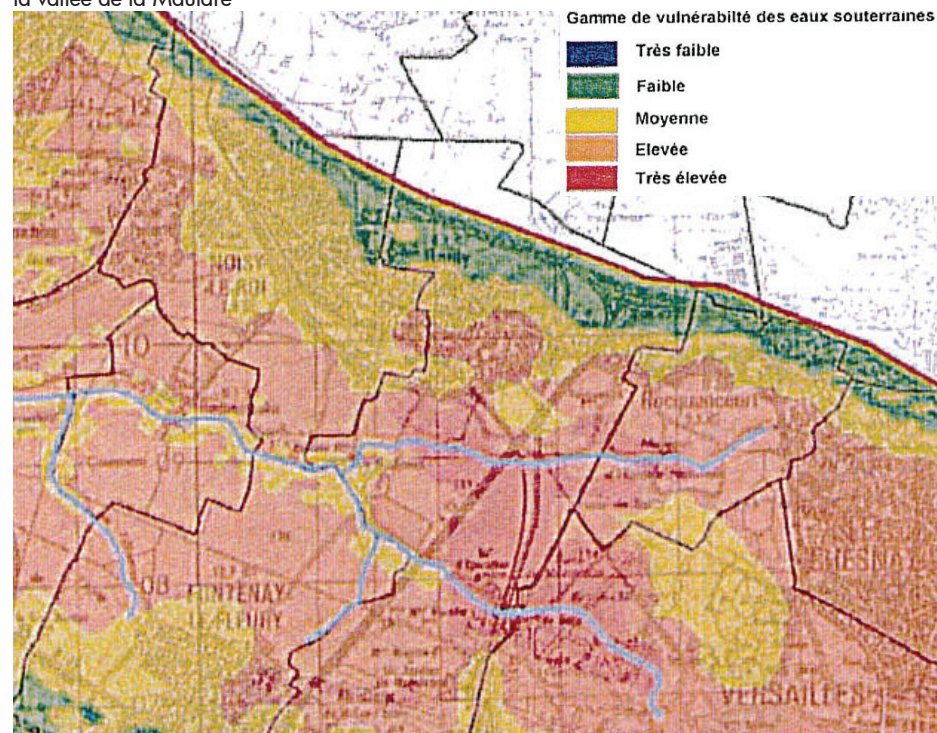
• Des nappes, source d'Alimentation d'Eau Potable, vulnérables aux pollutions

La nappe de la Craie permet l'alimentation en eau potable de centaines de milliers de personnes habitant le bassin versant de la Mauldre mais aussi en dehors de celui-ci. Faiblement protégées, les zones d'affleurement de la craie sont vulnérables aux pollutions (voir Schéma Directeur d'Assainissement en annexe du dossier de PLU).

¹ Fosses septiques, bacs séparateurs, installations biologiques à boues activées...

² Puits filtrants, tranchées filtrantes, drains pour épandage dans le sol naturel ou reconstitué, filtres bactériens percolateurs...

Cartographie de la vulnérabilité sur les aires d'alimentation des captages des champs captants de la vallée de la Mauldre



Source : COBAHMA, Safège décembre 2010

• Schéma Directeur d'assainissement

Ce schéma est prévu par le décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées afin de définir une stratégie sur la commune. Le schéma d'assainissement a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 30/01/1980. Il inclut notamment le plan de zonage de l'assainissement collectif et non collectif (voir annexe du dossier de PLU).

• Situation d'alerte sécheresse sur la commune en 2009

L'hiver 2008-09 a été marqué dans les Yvelines par une pluviométrie déficitaire. Le niveau des nappes constaté durant l'été 2009 a montré une situation

d'alerte sur le bassin de la Mauldre et de la Vaucoeurs qui comprend la commune.

Des mesures des restrictions ont été définies par arrêté préfectoral du 20 juillet 2009.

• Une mise aux normes européennes en cours de la station d'épuration Carré de Réunion

Les eaux usées et pluviales aboutissent toutes au Carré de Réunion situé à la limite entre Bailly et Saint-Cyr-l'Ecole près de la D7. Les eaux y sont traitées avant d'être rejetées dans le Ru de Gally.

La station d'épuration a une capacité de traitement de 250 000 équivalents-habitants, mais ses performances sont actuellement insuffisantes. Le Syndicat Mixte pour la Gestion du Service des Eaux de Versailles et de Saint Cloud (SEVESC) est chargé de sa gestion, son entretien (voir règlement en annexe) et de son amélioration. Un projet d'extension et de mise aux normes européennes de la station est en cours. Les principales opérations prévues concernent la mise à niveau de la station afin qu'elle soit en conformité avec la nouvelle réglementation européenne et la protection en cas de crue par l'établissement de bassins de rétention en amont de la station dont un sur la commune.

• Aucun périmètre de protection de captage

Aucun périmètre rapproché ou éloigné de captage d'eau potable ne se trouve sur la commune.

• Une gestion de l'eau potable et de l'assainissement par le SEVESC

Le Syndicat Mixte pour la Gestion du Service des Eaux de Versailles et de Saint-Cloud est en charge de la fourniture d'eau potable de la commune, de la maintenance et entretien du réseau d'alimentation en eau et du réseau d'assainissement..

7. Déchets

- Une collecte sélective des déchets ménagers et assimilés

En application de la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux, modifiée par la loi du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets, la commune organise la collecte et l'élimination des déchets ménagers et assimilés. Cette organisation est détaillée ci-après.

Figure : Organisation de la collecte et de l'élimination des déchets ménagers et assimilés - source communale



Bailly - C.H. Com 78240 - Ne pas jeter sur la voie publique

8. Nuisances et sécurité

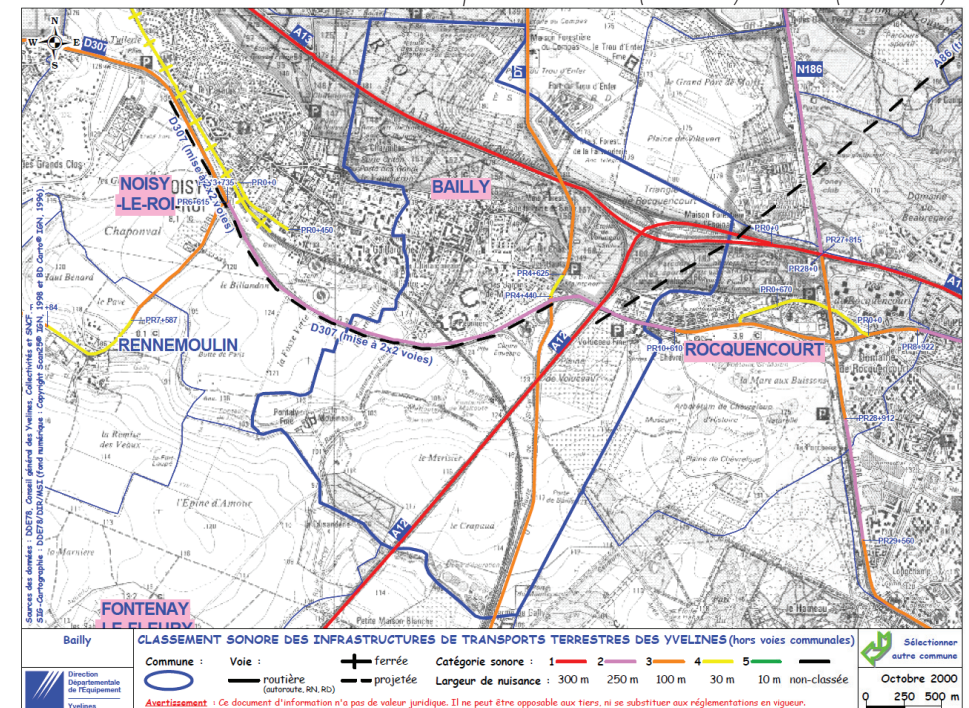
- Des nuisances sonores liées aux voies bruyantes...

Plusieurs axes de circulation présentent un classement acoustique sur la commune.

les bâtiments d'habitations, de santé, de soins et d'action sociale, les établissements d'enseignements et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique implantés dans un couloir de bruit devront respecter une valeur d'isolation acoustique définie selon l'arrête du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique dans les secteurs affectés par le bruit.

Carte : Classement sonore des infrastructures de transports sur la commune - source DDT 78

NB Depuis l'élaboration de cette carte par la DDT78, la 2x2 voies a été construite sur la RD307 et le tracé (pointillé noir figurant l'A86) aboutit plus au Sud au sommet du triangle formé par la voie ferrée (à l'Ouest) et l'A12 (au Sud-est).



- Des nuisances sonores liées à l'aérodrome de Saint-Cyr-l'Ecole

Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'Ecole a été approuvé par arrêté préfectoral du 26/10/1983. Les abords de l'aérodrome sont partagés en trois zones (Carte 8 p.19) :

- La zone de bruit fort A avec un indice psophique supérieur à 96.
- La zone de bruit fort B avec un indice psophique entre 89 et 96.
- La zone de bruit modéré C avec un indice psophique entre 75 et 89.

L'indice psophique est l'indice utilisé en France pour quantifier l'exposition au bruit autour des aéroports.

Carte : Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'Ecole - source arrêté préfectoral du 03/07/1985

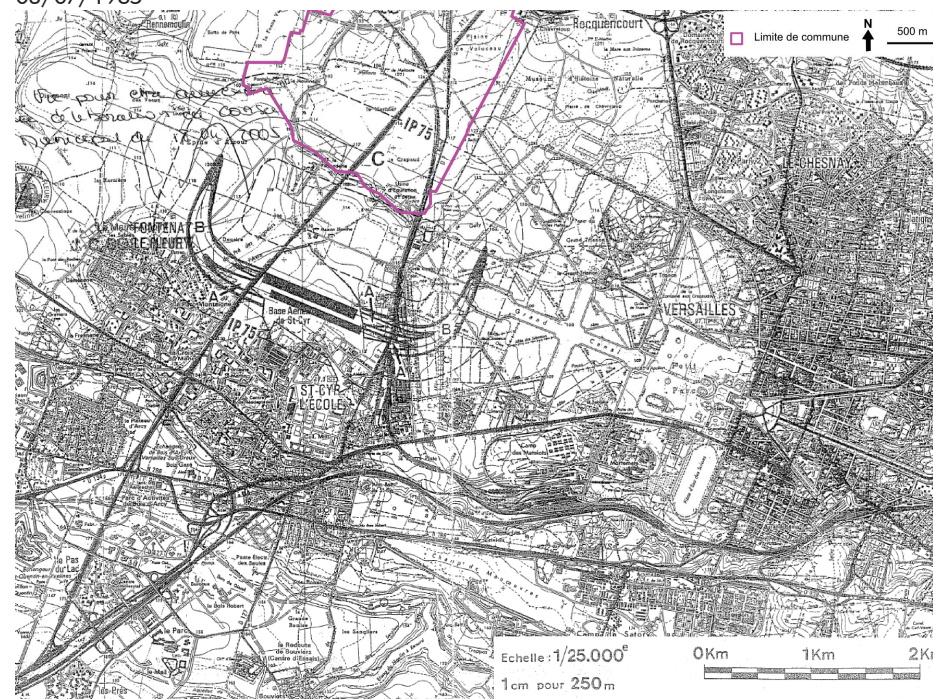


Figure : Contraintes liées au PEB - source DGAC 2004



PRESRIPTIONS D'URBANISME APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES AERODROMES

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	s'ils ne peuvent être localisés ailleurs			
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			
Equipements publics ou collectifs	s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes			
Maisons d'habitation individuelles non groupées			si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	
Immeubles collectifs à usage d'habitation				
Habitat groupé (lotissement, ...) parcs résidentiels de loisirs				

HABITAT EXISTANT	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants			si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET HABITAT EXISTANT	
autorisé sous réserve de mesures d'isolation acoustique	Non autorisé

• Présence de canalisations de gaz

Sur la commune de nombreuses canalisations sont présentes. Elles font l'objet d'une servitude I3. Les travaux de terrassement, de fouilles, de forage ou d'enfoncement susceptible de causer des dommages aux conduites de transport ne peuvent être effectués que conformément aux dispositions d'un arrêté-type pris par le ministre de l'industrie (déclaration de travaux...). Des contraintes en matière d'urbanisme s'appliquent aux abords des canalisations (Cf. "Carte : Nuisances anthropiques - source Trans-Faire", page 155)

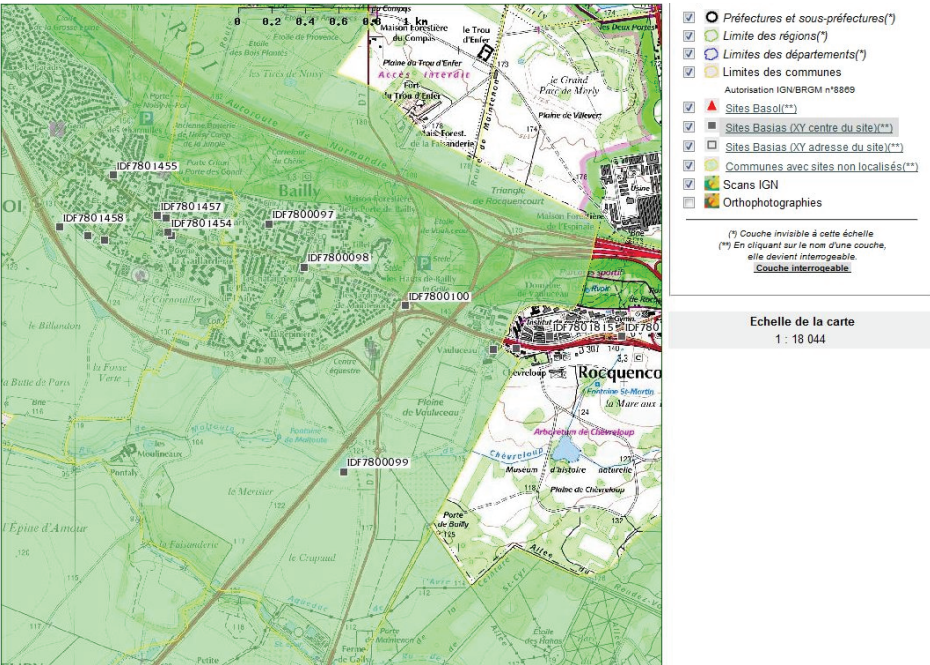
• Aucune pollution significative recensée

Aucun terrain n'est enregistré dans les bases de données des sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) sur la commune.

Sur la commune, la base de données BASIAS (inventaire d'anciens sites industriels et activités de services) recense quatre sites sur lesquels aucun incident n'est signalé.

Aucune Installation Classée ni aucun SEVESO n'est recensé sur la commune (source MEEDAT).

Carte : Anciens sites industriels et activités de services recensés dans la base de données BASIAS - source BRGM



• Faible accidentologie mortelle sur la commune

Les accidents mortels sur la commune sont peu importants avec quatre morts entre 2002 et 2010 pour la plupart sur les autoroutes.

• Arrêté préfectoral de catastrophes naturelles

Deux arrêts de catastrophe naturelle ont été pris sur la commune Tableau 1 p.21.

Tableau 1 : Arrêts de catastrophe naturelle (préfecture des Yvelines)

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	06/07/2001	07/07/2001	09/10/2001	27/10/2001

9. Air et santé

• Un droit à respirer un air non nuisible pour la santé

La loi sur l'air n°96-1236 du 30/12/1996 précise qu'entre autres les collectivités territoriales concourent « dans leur domaine de compétence et dans les limites de sa responsabilité, à une politique dont l'objectif est la mise en œuvre du droit reconnu à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à prévenir la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie ». Le rapport de présentation doit prendre en compte ces nouvelles prescriptions de protection de l'air.

• Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'IDF

L'arrêté d'approbation du PPA a été signé le 7 juillet 2006. Ce document définit 9 mesures réglementaires deux peuvent concerner la commune.

- Mesure 4 : Chaudières (de 70 kW à 2 MW) : obligation pour toutes les chaudières neuves au gaz et au fioul de plus de 70 kW (chaudière collectives) de respecter des normes de faible émission d'oxydes d'azote
- Mesure 5 : Stations-service : réduction des rejets de COV par la mise en place de récupérateur de vapeurs d'hydrocarbures.

• Une bonne qualité de l'air sur la commune

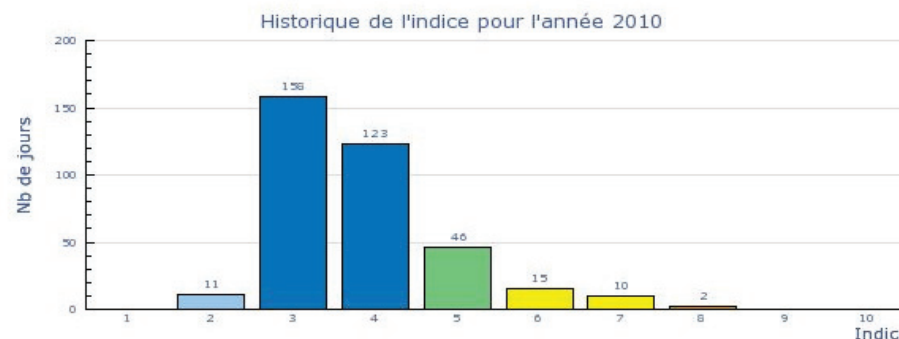
L'indice ATMO (AIRPARIF) révèle une qualité de l'air plutôt bonne (Figure 9 p.22).

Le bilan des émissions montre que la pollution provient essentiellement des activités de transports et du résidentiel-tertiaire.

Les deux autoroutes qui traversent la commune et dans une moindre mesure la RD307 sont sources de pollutions atmosphériques. En Ile-de-France, le trafic routier est la première source d'oxydes d'azote (NOx, 52% des émissions)

et de monoxyde de carbone (CO, 77% des émissions). Il représente près d'un tiers des émissions régionales d'hydrocarbures (COVM ou composés organiques volatils, 33%), de particules fines (PM10, 36%) et de dioxyde de carbone (CO2, 29%).

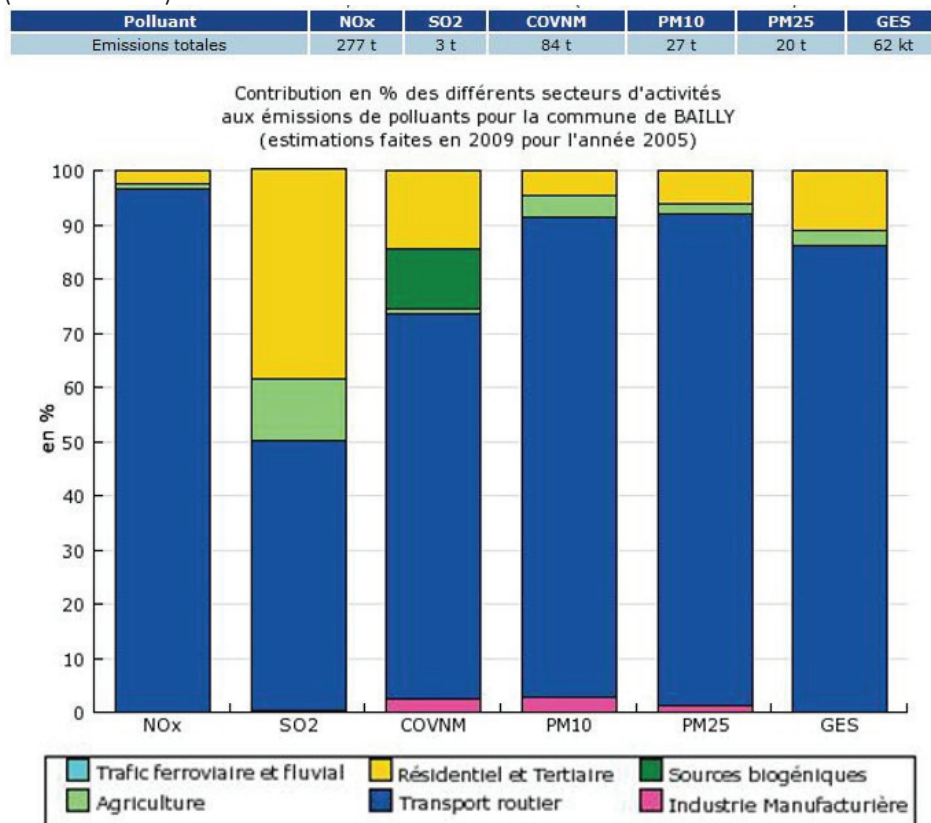
Figure : Qualité de l'air sur la commune - indice ATMO (source AIRPARIF)
Répartition annuelle des indices pour la commune de Bailly



Indices	Nb de jours	% du nombre de jours
10	0	0%
9	0	0%
8	2	0,55%
7	10	2,74%
6	15	4,11%
5	46	12,6%
4	123	33,7%
3	158	43,29%
2	11	3,01%
1	0	0%

Indice ATMO	
10	Très mauvais
9	Mauvais
8	Mauvais
7	Médiocre
6	Médiocre
5	Moyen
4	Bon
3	Bon
2	Très bon
1	Très bon

Figure 10 : Bilan des émissions annuelles pour la commune : estimations faites en 2009 pour 2005 (source AIRPARIF)



- Présence de plantes allergisantes dans les villes

Les villes concentrent le plus de personnes souffrant d'allergies. Les espaces verts des quartiers peuvent être source d'allergie au travers de leurs plantations. Un choix adapté de plantes permet de limiter ces phénomènes.

- Une risque d'exposition au plomb

Le décret du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme, impose la réalisation d'un constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP, défini à l'article

L. 1334-5 du code de la santé publique) en cas de vente de tout ou partie d'immeuble à usage d'habitation construit avant le 1er janvier 1949, sur tout le territoire français. Ce décret remplace l'arrêté préfectoral du 2 mai 2000 relatif aux zones à risque d'exposition au plomb. Les PLU doivent en faire mention dans la légende de l'un des documents graphiques conformément à l'article R. 123-13 du code de l'urbanisme.

- Une eau potable de qualité conforme au réglementaire

L'eau distribuée en 2008 est conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

L'eau est calcaire. Il n'y a pas de valeur limite réglementaire, une eau calcaire n'a aucune incidence sur la santé.

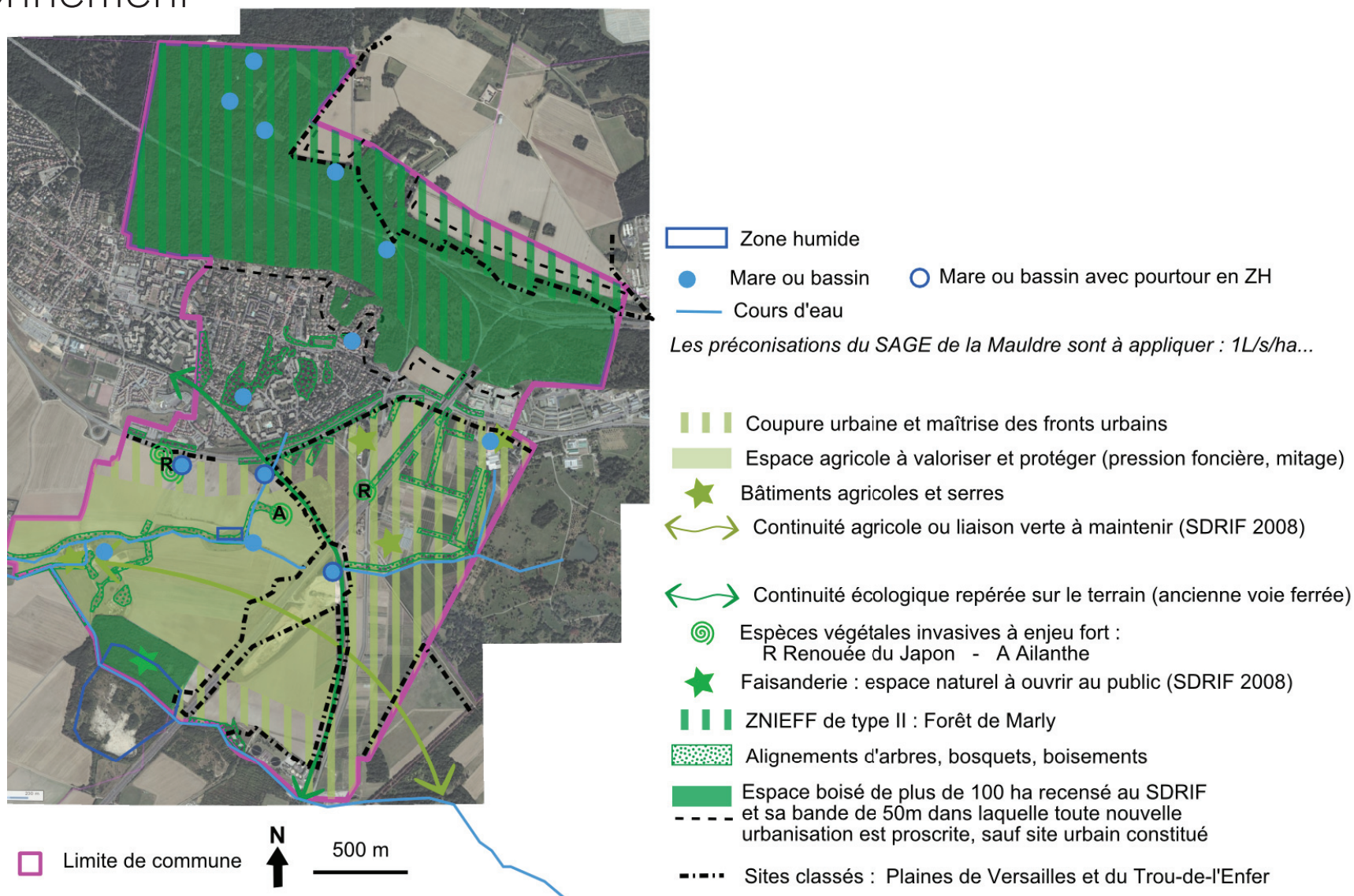
L'eau contient très peu de fluor, un oligo-élément naturellement présent dans le sol et dans l'eau. La teneur ne doit pas excéder 1,5 mg/L. Pour lutter contre la carie dentaire, un apport complémentaire en fluor (sel, comprimés...) est conseillé, sauf avis médical contraire.

- Protection de la population contre les risques liés à l'amiante

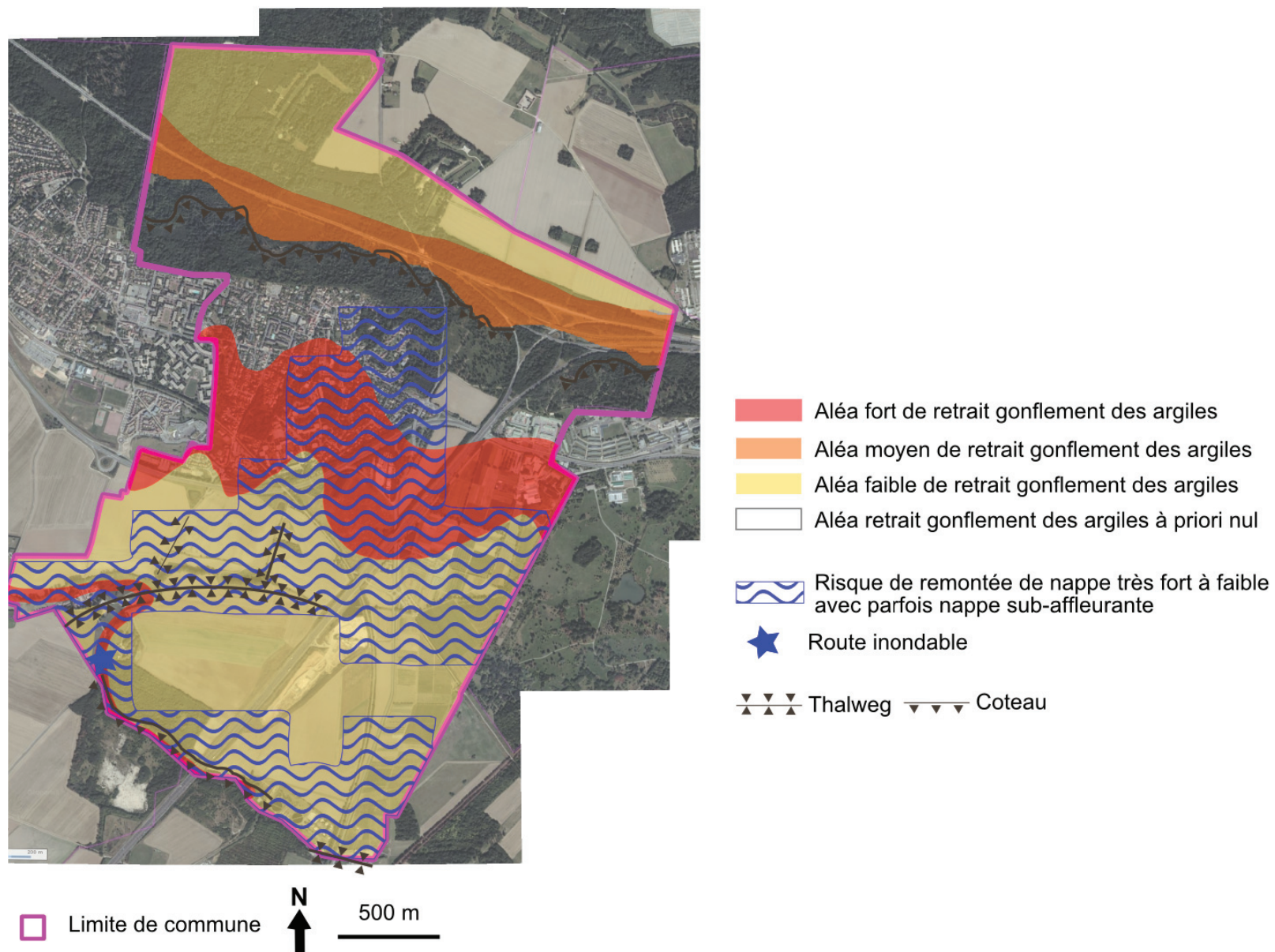
Le décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis pris en application de l'article L. 1334-7 du code de la santé publique précise que : « les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 doivent faire l'objet d'un constat de présence ou d'absence d'amiante et que ce constat doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et doit être également annexé à l'acte authentique ».

10. Synthèse cartographiée de l'environnement

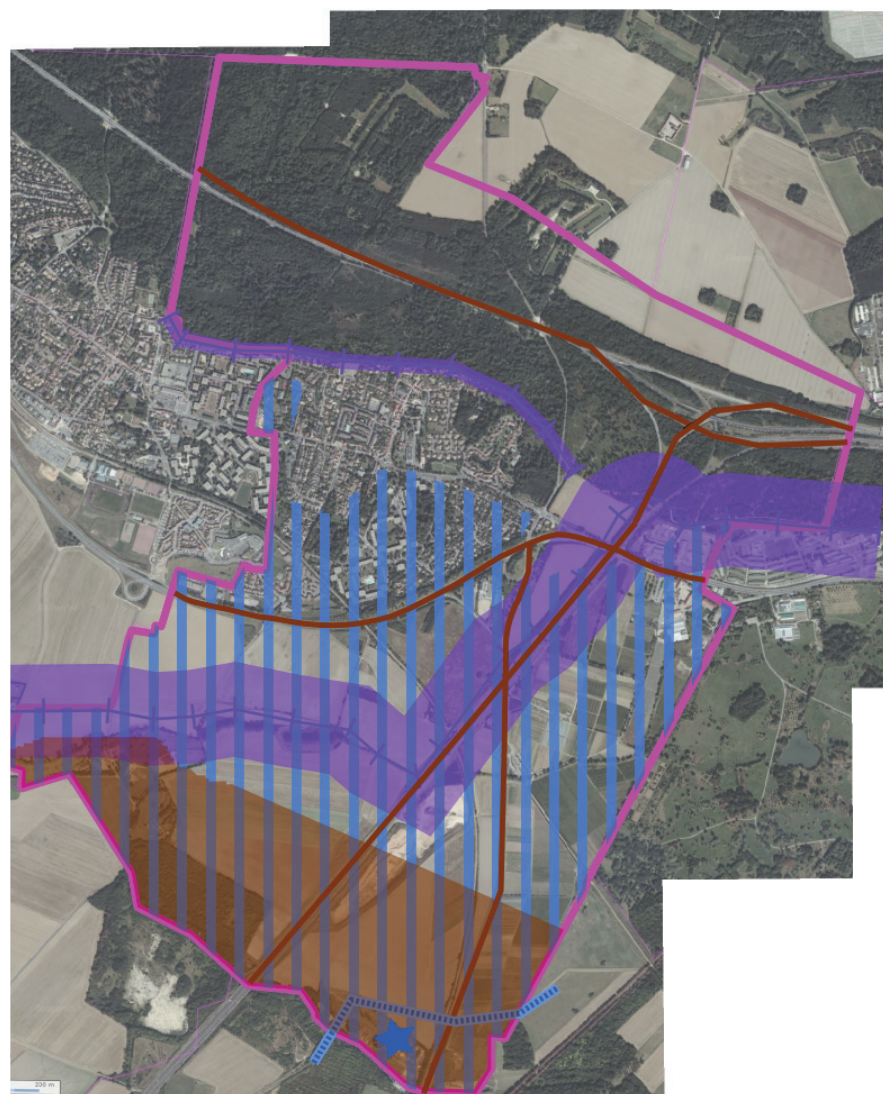
Carte : Patrimoine naturel - source Trans-Faire



Carte : Risques naturels -source Trans-Faire



Carte : Nuisances anthropiques - source Trans-Faire



—+— Canalisation de gaz à haute pression

■ Zone avec des restrictions d'urbanisation liées aux canalisations de GRT gaz

■ Zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Saint-Cyr-L'Ecole

— Voiries classées pour le bruit dont le trafic élevé est source de pollution de l'air

||| Zone de vulnérabilité de la nappe

— Périimètre de protection de l'Aqueduc de l'Avre (eau potable)

★ Station d'épuration de Carré-de-Réunion aux performances insuffisantes induisant notamment des nuisances olfactives

Toute la commune est concernée par la lutte contre le saturnisme.

□ Limite de commune



500 m

PRÉVISIONS ET BESOINS, SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT

11. Les prévisions

11.1. Les prévisions supra-communales

11.1.1. Le SDRIF applicable de 1994

Le secteur d'extension urbaine prévu au SDRIF de 1994 au sud de l'espace urbanisé de Bailly ayant été consommé, la commune ne dispose plus de secteur d'extension.

La commune doit désormais assurer ses développements urbains en renouvellement de la ville ou par densification de l'espace urbanisé.

11.1.2. Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal

Le deuxième Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) de la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc (délibération du conseil communautaire du 11 avril 2012) fixe comme objectif la création de 18 logements par an pour la commune de Bailly, dont 10 logements locatifs sociaux (LLS) sur la période 2012-2017.

11.2. Les prévisions communales

11.2.1. Les prévisions démographiques de la commune

La commune de Bailly a élaboré ses prévisions démographiques au regard des capacités du parc à évoluer et de la réceptivité du site urbanisé. Il s'agit d'identifier les potentialités des espaces urbanisés à se renouveler et se densifier.

- Les hypothèses de croissance et les besoins en logements de 2011 à 2020

Les derniers recensements de la population de la commune comptabilisent :

- 3 999 habitants en 2007 (RP INSEE)
- 3 975 habitants en 2008 (RP INSEE)

Aussi, au regard de ces tendances à la baisse du nombre d'habitants et du nombre de logements livrés entre 2008 et 2009 (3 logements livrés), les hypothèses de croissance se basent sur une estimation de 3 950 habitants en 2010.

Pour rappel, le besoin en logements pour maintenir le poids de population est estimé entre 8 et 11 logements par an pour la période 2011 à 2020. Aussi, les hypothèses se basent sur une moyenne de 9,5 logements par an pour maintenir le poids de population sur la commune.

Enfin, les besoins en logements sont estimés à partir d'un taux d'occupation de 2,5 personnes par logement.

Hypothèse 1 : maintien de la population

Il s'agit d'une croissance démographique nulle, soit un maintien de la population à 3 950 habitants en 2020.

Les besoins en logements sont estimés à 86 logements à créer sur la période (9,5 logements x 9 années).

Hypothèse 2 : croissance modérée

La croissance démographique envisagée est de 3 % sur la période 2010 à 2020, soit 4 070 habitants en 2020 et une croissance moyenne de 0,3 % par an. La commune accueillerait 120 habitants supplémentaires.

Les besoins en logements pour permettre cette croissance démographique sont estimés à 134 logements sur la période 2011 à 2020 :

- 86 logements pour maintenir la population (9,5 logements x 9 années) ;
- 48 logements pour assurer la croissance (120 habitants / 2,5 personnes).

Hypothèse 3 : croissance plus soutenue

La croissance démographique envisagée est de 6 % sur la période 2010 à 2020, soit 4 190 habitants en 2020 et une croissance moyenne de 0,6 % par an. La commune accueillerait 240 habitants supplémentaires.

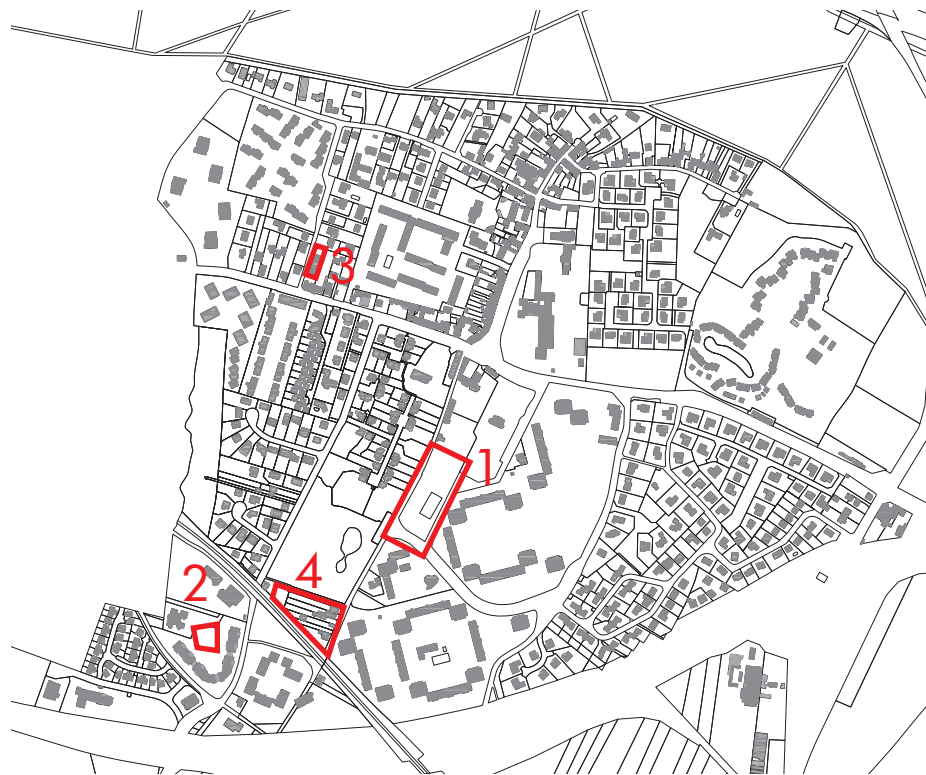
Les besoins en logements pour permettre cette croissance démographique sont estimés à 182 logements sur la période 2011 à 2020 :

- 86 logements pour maintenir la population (9,5 logements x 9 années) ;
- 96 logements pour assurer la croissance (120 habitants / 2,5 personnes).

Conformément aux objectifs fixés par le PLHi de 18 logements par an sur la période 2012-2017, la commune s'est positionnée sur l'hypothèse de croissance n°3 de 0,6 % en moyenne par an nécessitant la création de 182 logements, soit 18 logements en moyenne chaque année.

• La réceptivité du tissu urbanisé

Quatre sites principaux de renouvellement urbain sont identifiés sur le territoire urbanisé de Bailly et représentés schématiquement sur la carte ci-dessous. La réceptivité et la temporalité de chacun des sites est estimée comme suit, avec comme hypothèse la création d'une majorité de petits logements (deux à trois pièces).



- 1 : le site non construit bordé par l'impasse de la Halte, la rue des Chênes et l'allée de la Pépinière : 80 logements environ, dont 30 % de logements locatifs sociaux prévus à l'horizon 2016 ;
- 2 : le site localisé derrière la résidence du Cornouiller : 35 logements locatifs sociaux environ prévus à l'horizon 2014 ;
- 3 : le site de l'ancienne école de l'Enfant Jésus rue de la Croix Blanche : 15

logements environ prévus entre 2016 et 2020 ;

- 4 : les abords de la gare : 15 logements environ, prévus entre 2016 et 2020.

soit au total 145 logements environ.

En outre, une quarantaine de logements pourrait être créée dans le reste du tissu urbanisé en renouvellement et densification, soit environ 4 logements par an.

Aussi, avec une réceptivité de 150 à 200 logements en renouvellement ou densification de son tissu urbanisé, la commune de Bailly est capable de répondre à ses besoins en logements nécessaires pour atteindre son objectif de croissance démographique.

- Les besoins qualitatifs en logements

L'offre en logements locatifs sociaux

Depuis son intégration dans la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc, la commune de Bailly est assujettie à l'application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) qui impose que le nombre total de logements locatifs sociaux représente au moins 20 % des résidences principales de la commune.

Article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation :

« Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. (...)

A compter du 1er janvier 2008, ces dispositions s'appliquent également, dans les conditions prévues au premier alinéa, aux communes membres

d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et à 3 500 habitants dans les autres régions et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. Le prélèvement prévu à l'article L. 302-7 est opéré à compter du 1er janvier 2014.»

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.

La diversification du parc privé

La commune de Bailly envisage une diversification de son parc de logements actuellement assez homogène (Cf. "2.1. Le parc de logements baillacois", page 25) . Aussi, elle s'engage notamment à proposer une offre de logements davantage en adéquation avec la structure des ménages dont la taille moyenne diminue depuis 1975 et se compose à 55 % de 1 ou 2 personnes, alors que le parc de logements se compose de 50 % de logements de 5 pièces et plus.

Dans les nouveaux programmes, le développement d'opérations mixtes composées en partie de petits logements est envisagé. Ainsi, sur le site bordé par l'impasse de la Halte, la rue des Chênes et l'allée de la Pépinière, la taille moyenne des logements sera comprise entre 60 et 70 m².

11.2.2. Les prévisions économiques de la commune

En terme de développement économique, les prévisions communales visent le maintien des activités économiques en lien avec la croissance démographique envisagée.

Elles s'orientent également vers une diversification des activités économiques notamment par le développement de micro-entreprises.

Le projet de tram-train dont la réalisation est prévue à l'horizon 2017 ainsi que l'amélioration de la desserte en transports en commun (bus) dans le cadre de l'intercommunalité devrait assurer le maintien voire le renforcement de l'attractivité du territoire.

12. Les besoins répertoriés - les enjeux du développement urbain

12.1. Positionnement

	ATOUTS	FAIBLESSES / DYSFONCTIONNEMENTS	ENJEUX / BESOINS
	- Un pôle économique local lié à la très bonne desserte routière avec Paris, la Défense, Saint-Quentin-en-Yvelines (A12, A13...) vouée à se renforcer (projet de raccordement A12 - A86) - Une attractivité résidentielle : . une desserte ferrée depuis la gare de Noisy-le-Roi dont le prolongement vers le sud desservant Bailly est projeté . une proximité avec les pôles d'emplois de Versailles et Saint-Germain-en-Laye . un cadre naturel, historique et paysager exceptionnel : sites classés de la Plaine de Versailles et du Trou de l'Enfer, forêt de Marly... - Une commune aux franges du continuum urbain de l'agglomération parisienne et très imbriquée avec Noisy-le-Roi	- ... d'importantes infrastructures routières qui fractionnent le territoire - ... contraignant fortement le développement de Bailly - ... des limites communales difficilement perceptibles, une identité territoriale peu lisible	• Affirmer l'identité propre de Bailly en lien avec l'intercommunalité
	- Un positionnement local en cours d'évolution : . adhésion au 1^{er} janvier 2011 à la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc, avec Noisy-le-Roi . intégration depuis le 20 novembre 2007 au périmètre de projet du SCoT de la Plaine de Versailles : Bailly se maintient dans le périmètre d'études d'élaboration du SCoT et de la charte paysagère - En limite de l'opération d'intérêt national Massy Saclay Versailles Saint-Quentin		

12.2. Environnement

	ATOUTS	FAIBLESSES / DYSFONCTIONNEMENTS	ENJEUX / BESOINS
Géomorphologie		- Un aléa fort de retrait gonflement des argiles sur une grande partie du territoire urbanisé	• Rendre compatible les occupations du sol avec les différentes contraintes identifiées • Préserver les milieux non protégés (connexion biologique, boisements) • Maintenir et favoriser les conditions de la biodiversité • Intégrer les préconisations du SAGE • Favoriser l'usage des énergies renouvelables
Climat	- Des normes de construction peu contraignantes		
Eau	- Un outil de gestion de l'eau : le SAGE de la Mauldre	- Quelques secteurs du territoire urbanisé très sensibles aux remontées de nappes	
Patrimoine naturel	- Un riche patrimoine naturel recensé et protégé : . la forêt de Marly recensée en ZNIEFF et protégée au SDRIF . la Faisanderie : un espace vert ou naturel à ouvrir au public au projet de SDRIF adopté en 2008 (pas encore en vigueur) . milieux humides (cours d'eau, mares, étang et zones humides) . sites classés de la plaine de Versailles et du Trou de l'Enfer . des espèces protégées et recensées par l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN)	- Des milieux et secteurs non protégés : . espaces boisés et alignement d'arbres . connexion biologique le long de l'ancienne voie ferrée - Des espèces invasives identifiées : . une espèce végétale envahissante à enjeu fort recensée sur le terrain . deux autres espèces invasives identifiées sur le terrain et par l'INPN	
Ressources	- Un potentiel de développement des énergies renouvelables : . une énergie solaire valorisable . un potentiel géothermique d'aquifère superficiel fort - Une limitation du ruissellement à 1 l/s/ha du SAGE - Un schéma directeur d'assainissement - Un projet d'amélioration de la station d'épuration - Une collecte sélective des déchets ménagers et assimilés	- Des nappes sources d'alimentation d'eau potable vulnérables aux pollutions - Une situation d'alerte sécheresse en 2009 : des restrictions définies par arrêté préfectoral	
Nuisances et sécurité	- Une faible accidentologie mortelle	- Des canalisations gaz - Des nuisances sonores liées aux voies bruyantes et à l'aérodrome de Chavenay-Villepreux	
Air et santé	- Une bonne qualité de l'air - Une eau potable de qualité		

12.3. Socio-démographie - mixité sociale de l'habitat

	ATOUTS	FAIBLESSES / DYSFONCTIONNEMENTS	ENJEUX / BESOINS
Profil démographique	- Une diminution de la population depuis 30 ans - Une population vieillissante malgré une tendance au renouvellement (arrivées de jeunes ménages avec enfants) - Un desserrement des ménages - Une taille moyenne des ménages relativement élevée (2,64 personnes par ménages en 2007) supérieure à celle des Yvelines, mais inférieure à celle du canton - Des ménages aux revenus élevés		• Retrouver une croissance démographique maîtrisée • Accueillir une population diversifiée
Habitat	- Un nombre de logements qui stagne voire diminue de 2006 à 2007 - Une vacance faible - Un équilibre entre habitat collectif / individuel - Un point mort relativement faible : 7 logements par an sur la période 1999-2007	- Un parc de résidences principales peu diversifié . une large majorité de propriétaires occupants . une faible part de logements sociaux (4,4 % du parc) . de grands logements (4 pièces et plus) largement majoritaires et souvent sous occupés . des petits logements (1 à 2 pièces) peu représentés	• Assurer le parcours résidentiel sur la commune • Augmenter et diversifier le parc de logements

12.4. Développement économique

	ATOUTS	FAIBLESSES / DYSFONCTIONNEMENTS	ENJEUX / BESOINS
Population active	- Une part d'actifs dans la population totale relativement faible et en baisse depuis 1999 - Un taux d'activité des 15-64 ans relativement faible mais en hausse depuis 1999 - Des CSP élevées - Une forte mobilité des actifs - Une majorité d'emplois tertiaires et une bonne représentation des emplois agricoles		• Préserver l'équilibre habitat emploi • Préserver l'attractivité économique du territoire • Poursuivre la dynamisation de l'offre commerciale • Repenser la centralité commerciale
Emplois	- Un pôle économique local - Un taux de chômage faible en 2007 - Un nombre d'emplois en hausse depuis 1999 - Un indice de concentration d'emploi élevé : 78 emplois pour 100 actifs sur la commune	- Une inadéquation entre les CSP des emplois et des actifs de la commune	
Activités économiques	- Quelques gros établissements très pourvoyeurs d'emplois - Une majorité de petites entreprises du secteur tertiaire dont la majeure partie est implantée dans l'un des deux parcs d'activités - Une offre commerciale complexe . une armature commerciale et de services fragile dans le centre ville bien que soutenue par la commune . le marché : une offre complémentaire importante mais qui, à l'écart du centre ville, n'exerce pas le rôle de locomotive commerciale		

12.5. Agriculture

	ATOUS	FAIBLESSES / DYSFONCTIONNEMENTS	ENJEUX / BESOINS
	- Une activité agricole bien représentée, dynamique et en cours de diversification, soutenue par l'APPV-PA - Des pratiques innovantes engagées sur le territoire	- Un espace agricole fractionné par les infrastructures de transports - Des aménagements et constructions illicites dans le site classé de la Plaine de Versailles	• Poursuivre le développement et la diversification de l'activité agricole en lien avec le site classé de la Plaine de Versailles

12.6. Équipements

	ATOUS	FAIBLESSES / DYSFONCTIONNEMENTS	ENJEUX / BESOINS
Scolaire	- Des équipements scolaires satisfaisants en école maternelle... - Des restaurants scolaires aux capacités d'accueil suffisantes	- ... mais pas de capacité d'accueil supplémentaire en école élémentaire	• Répondre aux besoins recensés liés à l'enfance et à la petite enfance • Anticiper l'évolution de la population (vieillesse, arrivées de jeunes ménages...)
Petite enfance, enfance et jeunesse	- Une maison des associations et des jeunes à Noisy-le-Roi pour les plus de 12 ans	- Des structures d'accueil de la petite enfance saturées - Pas de structure d'accueil de type CLSH sur la commune pour les enfants de 3 à 12 ans : ils sont accueillis au centre aéré de Rocquencourt qui ne dispose plus de capacité d'accueil supplémentaire	
Socio-culturel, culturel, sportif et de loisirs	- Une vie associative dynamique - Une offre diversifiée d'équipements socio-culturels, sportifs et de loisirs		
	- Une offre d'équipements en partie gérée à l'échelle intercommunale avec la commune de Noisy-le-Roi		
Médico-social	- Un institut d'éducation motrice		

12.7. Aménagement de l'espace

	ATOUS	FAIBLESSES / DYSFONCTIONNEMENTS	ENJEUX / BESOINS
Grand paysage	- De grandes entités paysagères structurant le paysage . la forêt de Marly-le-Roi en surplomb de l'espace urbanisé . le plateau agricole vallonné dégagant des perspectives paysagères : le site classé de la Plaine de Versailles . les rus, mares, alignements d'arbres et bosquets qui rythment le paysage agricole . le site classé du Trou-de-l'Enfer	- De grandes infrastructures routières et ferrées fractionnant le territoire et très prégnantes dans le paysage (en remblais ou surplomb) - Des entrées de ville peu qualitatives	• Préserver le grand paysage en lien avec les sites classés • Traiter le paysage des entrées de ville • Retrouver des liens entre la ville et son cadre naturel, historique et paysager • Repenser la centralité
Morphologie urbaine et paysages urbains	- Un tissu bâti composé de maisons rurales et de quelques grandes demeures, de grandes opérations d'immeubles collectifs (barres, plots) et de pavillons - Une forte présence végétale dans la ville : parcs (publics et privés), espaces collectifs paysagers des grandes opérations (logements collectifs ou individuels)	- Une ville aux qualités paysagères mais qui a perdu tout lien avec son environnement naturel et agricole . Une absence de perméabilité ville – forêt . Une forte coupure entre la ville et la plaine agricole (A12, A13, RD307...) - De larges étendues de parkings - Une ville fragmentée par la juxtaposition des programmes (habitat, activités...) - Pas de véritable place urbaine : la place du marché n'a une vocation de lieu de centralité que les jours de marchés - Des constructions d'habitat individuel réalisées au coup par coup, le long des voies historiques notamment	
	- La rue de Maule aux qualités inégales : des plantations d'arbres d'alignement qui structurent l'espace et le qualifient... - Un aménagement qualitatif des voies historiques et des voies de desserte des grandes opérations... - Des sentes de grande qualité	- ... mais un aménagement créant un effet de coupure entre les quartiers nord et sud - ... mais une trop grande place offerte à la voiture dans les autres voies de desserte	
Patrimoine	- Un riche patrimoine culturel identifié et protégé		

12.8. Transports et déplacements

	ATOUTS	FAIBLESSES / DYSFONCTIONNEMENTS	ENJEUX / BESOINS
Réseau viaire	- Une très bonne accessibilité routière par l'A13 et l'A12 - Une bonne desserte régionale - Quelques liaisons inter-quartiers créées dans le cadre de grandes opérations au sud et au nord de la rue de Maule...	- Un réseau structurant insuffisamment développé - Des développements urbains n'ayant pas généré de nouvelle voie structurante - ... mais insuffisantes (manque de liaisons est-ouest et nord-sud) - De nombreuses impasses ou voies fermées par des barrières et systèmes en boucles repliés sur eux-mêmes - De nombreuses voies privées complexifiant le fonctionnement urbain	• Compléter le réseau de liaisons interquartiers • Réaménager la rue de Maule • Encourager l'usage des modes doux et des transports en commun
Transports en commun	- Une desserte ferrée à proximité (Grande ceinture Ouest à Noisy-le-Roi, RER C à Saint-Cyr l'Ecole et Versailles, Ligne L du réseau Transilien - Une desserte ferrée en projet sur la commune : extension de la Grande ceinture ouest jusqu'à Saint-Cyr-l'Ecole - Un réseau de bus assez développé... - Une réorganisation des transports en cours dans le cadre de l'intercommunalité	-mais peu performant	
Liaisons douces	- Un réseau de promenade bien développé : . Un réseau développé de chemins de promenade reliant la plaine agricole et la forêt de Marly . Une voie cyclable le long de la RD7 dont le prolongement est prévu vers le sud . Les cheminements équestres à poursuivre sur Bailly : boucle royale, projet en cours de finalisation	- Un réseau fonctionnel insuffisant : . Des déplacements en vélo peu favorisés . Des traversées piétonnes nord-sud insuffisamment aménagées . Un réseau de sentes peu développé	

PARTIE 3 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET JUSTIFICATIONS DES RÈGLES

Rappel du cadre juridique :

Article L 123-1-2 du code de l'urbanisme :

" Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques."

1. Les choix retenus pour établir le P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression des grandes orientations du projet communal : il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Il a été établi en fonction du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement, des prévisions économiques et démographiques, des besoins répertoriés et des prescriptions supra-communales. Le PADD s'inscrit dans le respect des principes définis dans l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme :

" Les plans locaux d'urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

L'équilibre entre :

Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

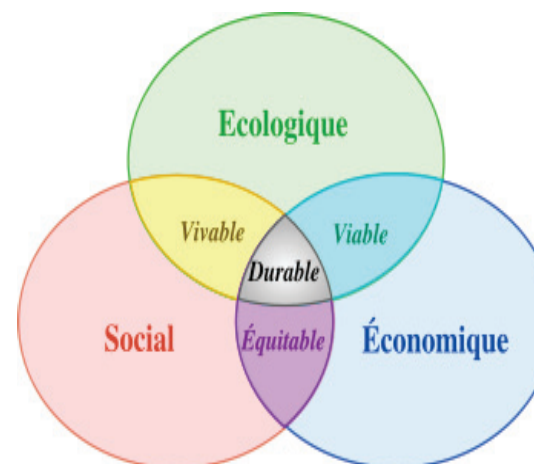
La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources

naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. "

Les grandes orientations du PADD de Bailly sont :

- Valoriser les patrimoines de Bailly ;
- Renouveler la ville sur la ville.

Ces orientations définies dans le projet communal ont pour finalité de veiller à assurer un développement durable de Bailly dans ses trois composantes : sociale, économique et écologique.



1.1. L'équilibre entre...

- ... Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural
-

Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé

Compte tenu des contraintes qui s'imposent sur le territoire (la forêt de Marly, les sites classés du Trou de l'Enfer au nord du territoire et de la Plaine de Versailles au sud, le SDRIF préconisant un développement dans le tissu urbain existant, les infrastructures routières et ferrées...), Bailly ne dispose d'aucun secteur d'extension urbaine.

Aussi, le projet de développement de la commune repose sur le renouvellement et la densification des espaces urbanisés. D'une part, il vise à permettre la constructibilité maîtrisée des secteurs libres au sein de l'espace urbanisé, et d'autre part, il entend fixer le cadre réglementaire permettant l'évolution maîtrisée de la ville, pour répondre aux besoins des habitants notamment sur les possibilités d'extension et d'aménagement des constructions.

La restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville

Le projet vise la restructuration, le développement et la connexion des pôles importants de la commune : le marché, le centre commercial, le secteur de l'église et de la salle des fêtes ainsi que les parcs de la Mairie et de la Châtaigneraie.

Au delà de la préservation des lieux de convivialité actuels, il entend conforter et qualifier les liaisons entre les pôles en englobant l'ensemble des modes de déplacements. Aussi, le projet vise notamment un meilleur partage des modes de déplacement ainsi que des parcours réduits, confortables et sécurisés.

Dans cette démarche d'amélioration du fonctionnement urbain, le projet inscrit

dans ses orientations, la réorganisation du stationnement des véhicules et l'intégration des stationnements cyclables.

Le développement rural

Enfin, le projet de PLU s'attache à assurer le développement rural de Bailly qui s'appuie sur deux composantes. Il s'agit, d'une part, du maintien de l'activité agricole dans sa diversité et du renforcement des échanges entre agriculteurs et habitants et, d'autre part, de l'appropriation par chacun des espaces agricoles, naturels et paysagers qui participent de l'identité de Bailly.

- ... L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels
-

L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières

Les prescriptions supra-communales qui s'appliquent sur le territoire et empêchent toute nouvelle extension urbaine sont reconduites dans le P.A.D.D. qui impose, de fait, une utilisation économe des espaces naturels.

En outre, il préserve les espaces agricoles et forestiers et favorise le développement des activités économiques qui leurs sont liées, par exemple, en limitant le morcellement des terres agricoles ou encore en permettant l'évolution du bâti agricole pour des activités innovantes, en réponse aux préoccupations actuelles.

La protection des sites, des milieux et paysages naturels

Le projet de PLU intègre la protection du patrimoine naturel et paysager de Bailly (ZNIEFF, protection des espaces naturels du SDRIF, sites classés de la Plaine de Versailles et du Trou de l'Enfer...) et, au delà, vise la préservation des milieux et espèces remarquables identifiés sur le territoire (milieux humides, connexions écologiques, protection des lisières forestières... lutte contre les

espèces invasives...).

Sur le plan paysager, le projet de PLU porte non seulement son attention sur la préservation des espaces ou éléments remarquables tant dans le grand paysage que dans le paysage urbain, mais s'attache également à les mettre en valeur et à intensifier les échanges entre les différents types d'espaces de la commune (urbain, naturel, agricole, paysager...), en travaillant sur les perspectives paysagères notamment.

- ... La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables

Bailly possède un patrimoine historique de qualité s'appuyant sur une trame urbaine traditionnelle le long des voies anciennes (Grand Rue, impasse de la Halte...), des grandes propriétés (châteaux, maisons bourgeoises et leurs parcs et jardins...) et des fermes historiques. Le projet de PLU attache une grande importance à leur préservation tant sur le plan urbain (implantation des constructions, morphologie urbaine...) qu'architectural (identification et protection des éléments remarquables du patrimoine bâti).

Au delà de ces éléments historiques, le cadre urbain de Bailly est constitué de grandes opérations d'habitat individuel ou collectif des années 1950 à 1990. Le projet de PLU entend préserver l'unité urbaine, architecturale et paysagère de ces opérations qui en constitue l'intérêt principal.

Toutefois, le projet de PLU ne vise pas à figer le cadre urbain de Bailly qu'il soit historique ou moderne, mais à permettre son évolution maîtrisée, dans le respect de ses caractéristiques et de son environnement.

1.2. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat

Le projet de PLU entend favoriser la mixité des quartiers de Bailly, non seulement du centre ville dont la mixité est indispensable pour conforter la centralité, mais aussi dans l'ensemble de l'espace urbanisé en permettant, par exemple, l'implantation de micro-entreprises au sein des quartiers à dominante d'habitat. Ainsi, en soutenant le développement économique et en encourageant la mixité des fonctions urbaines, le projet de Bailly répond au principe de mixité fonctionnelle garant d'un développement durable du territoire.

Le développement de Bailly passe également par une diversification des activités économiques et une valorisation des potentiels du territoire. C'est dans ce sens que le projet entend soutenir les activités touristiques et de loisirs, notamment en valorisant les sites remarquables sur les plans naturels, culturels et paysagers. De même, le projet de PLU soutient le maintien et la poursuite du développement d'activités agricoles diversifiées.

Par ailleurs, 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.

1.3. La préservation de l'environnement

- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables
-

A partir de ses orientations visant le développement des déplacements doux (pédestres, cyclables, équestres), le PADD de Bailly vise à limiter voire réduire les émissions de gaz à effet de serre largement imputables aux véhicules motorisés. Ainsi, le PADD inscrit l'aménagement et la réorganisation des espaces publics pour un meilleur partage de la voirie en faveur des circulations douces. De plus, il anticipe la desserte future de la commune par le tram-train pour en favoriser l'usage, à terme.

Par ailleurs, par le renouvellement et la densification des espaces urbanisés qu'il permet, le projet de PLU entend améliorer la maîtrise des dépenses énergétiques en limitant les distances de déplacements, en favorisant des équipements communs et des dessertes en réseau plus courtes (eau, énergie, collecte des ordures ménagères...).

Le projet vise à introduire des démarches environnementales et à favoriser les aménagements durables et de qualité, tant dans la trame urbaine existante que dans les nouvelles opérations afin de limiter les dépenses énergétiques dans les constructions en permettant l'utilisation des énergies renouvelables (solaire, géothermie...).

- La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts
-

La prise en compte de la gestion des eaux et de la protection contre les pollutions constitue une des composantes essentielles du projet de PLU, pour une qualité renforcée de la ressource, dans le respect du schéma directeur d'assainissement (favoriser l'infiltration des eaux de pluie sur la parcelle, permettre

le recyclage des eaux pluviales, limitation du ruissellement dans la forêt de Marly...).

De même, au delà de la protection des espaces naturels et milieux remarquables, le projet vise la préservation voire le renforcement de la biodiversité en confortant la trame verte et paysagère au sein du tissu urbanisé (préservation et création de cœurs d'îlots paysagers, haies végétales, espaces publics végétalisés...).

- La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques
-

Le projet de PLU porte une attention particulière à la préservation des continuités écologiques identifiées dans les études préalables à la révision du SDRIF et par des repérages sur le terrain.

Leur préservation est inscrite graphiquement sur la carte des orientations du PADD.

- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature
-

Le PADD vise la prise en compte et la réduction des nuisances et des risques et plus particulièrement des risques de retrait-gonflement des argiles, de la pollution des nappes phréatiques, de la pollution de l'air et des sols ainsi que des nuisances sonores.

2. Les motifs de la délimitation des zones et des règles applicables

La traduction du Projet de d'Aménagement et de Développement Durables dans le règlement du PLU conduit à revoir en grande partie la délimitation des zones ainsi que les règles applicables contenues dans le POS approuvé le 23 septembre 1996 ayant valeur juridique de PLU, modifié en 2002 puis en 2007, et ayant fait l'objet d'une révision simplifiée en 2007.

L'élaboration du PLU intègre également les nouvelles dispositions législatives entrées en vigueur depuis 2001, loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), Urbanisme et Habitat (UH) et lois Grenelle notamment.

Conformément à l'article R. 123-4 du code de l'urbanisme, l'ensemble du territoire communal de Bailly est couvert par un règlement qui délimite trois types de zones dont les caractéristiques sont les suivantes, le PLU de Bailly ne possédant pas de zone à urbaniser (AU) :

- Les zones urbaines sont dites " zones U " : elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R. 123-5 du code de l'urbanisme) ;
- Les zones agricoles sont dites " zones A " : elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R. 123-7 du code de l'urbanisme) ;
- Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N " : elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R. 123-8 du code de l'urbanisme).

Les zones sont définies sur les documents graphiques, pièce n°5 du dossier de PLU.

2.1. Les grands principes du règlement

2.1.1. Quatorze articles pouvant être réglementés

Le règlement compte quatorze articles¹ qui peuvent être réglementés pour chacune des zones définies.

Seuls **les articles 6 et 7 sont obligatoirement réglementés** (article R. 123-9 du code de l'urbanisme).

Dans les zones naturelles et forestières N, " *le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de constructions permettant d'assurer l'insertion des constructions dans l'environnement compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone* " (article R. 123-9 du code de l'urbanisme). Aussi, en plus des articles obligatoires 6 et 7, **les articles 9, 10 et 14 gérant la hauteur et la densité des constructions** sont également réglementés en zone N du PLU.

L'article 5, qui dans les POS définissait les caractéristiques des terrains, est désormais **soumis à conditions dans les PLU**, suite à la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 : la superficie minimale des terrains constructibles peut être réglementée " *lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée* " (article R. 123-9 du code de l'urbanisme). A Bailly, cet article est uniquement réglementé sur un secteur limité non desservi par l'assainissement collectif et classé en secteur UBa.

¹ L'article 15, qui existait dans les P.O.S, relatif au " dépassement de COS ", n'existe plus dans les PLU

2.1.2. Neuf catégories définies par le code de l'urbanisme

Les règles édictées " *peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* " (article R. 123-9 du code de l'urbanisme). Ainsi, seules ces catégories de constructions définies par le code de l'urbanisme peuvent être réglementées.

Afin de faciliter la compréhension par tous, un **lexique** est intégré au règlement, pièce n°6 du dossier de PLU, et précise le sens donné à chacune de ces catégories.

2.1.3. Des règles communes pour garantir un fonctionnement cohérent : accès, desserte, assainissement, stationnement

Un certain nombre de règles du PLU est commun à toutes les zones urbaines, notamment celles qui traitent des conditions de desserte et d'accès ainsi que des raccordements aux réseaux et, plus largement, de la prise en compte dans les aménagements et les constructions des problématiques environnementales du développement durable.

L'article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès des voies ouvertes au public

Pour assurer une bonne desserte, le PLU impose à l'article 3, que seuls les terrains desservis par des accès et voiries carrossables et sécurisés soient constructibles. Les voies et accès doivent n'apporter aucune gêne à la circulation routière, permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie et le ramassage des déchets ménagers.

L'article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Toutes les constructions nouvelles et existantes doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement s'il existe.

De plus, l'écoulement des eaux pluviales ne doit pas être entravé et le règlement impose pour les terrains de plus de 1000 m² que les eaux pluviales soient régulées à la parcelle, conformément aux prescriptions de la Commission Locale de l'Eau¹.

Ces mesures qui ne figuraient pas toutes au POS ayant valeur de PLU, sont précisées à l'article 4 du règlement du PLU et visent à garantir une meilleure gestion des ressources en eau et de la qualité de l'infiltration.

Dans les secteurs où il n'y a pas d'assainissement collectif (secteurs UBb, zones N et A au PLU), les dispositifs d'assainissement individuels imposés dans le PLU sont conformes aux dispositions du schéma directeur d'assainissement annexé au dossier de PLU (pièce n°7).

Enfin, le raccordement des habitations nouvelles au réseau téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution doit être souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires des réseaux.

L'article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Le PLU fixe une superficie minimale de terrain à l'article 5 uniquement sur les terrains situés au nord de la rue de Noisy, en limite ouest de la commune, non desservis par l'assainissement collectif. Il s'agit du seul secteur justifiant de cette règle au regard de l'article R. 123- 5° du code de l'urbanisme. Ces parcelles sont classées en secteur UBa au PLU et inscrites en zone d'assainissement non collectif au schéma directeur d'assainissement.

Contrairement au POS ayant valeur de PLU, la superficie minimale de terrain n'est pas réglementée sur les autres secteurs de la commune.

L'article 11 : l'aspect extérieur des constructions et aménagement de

¹ Compatibilité des PLU avec le SAGE de la Mauldre", avril 2010, CLE

leurs abords

Afin d'inscrire les projets dans une démarche de développement durable et de préservation de l'environnement, le PLU introduit une nouvelle disposition par rapport au POS ayant valeur de PLU. Il recommande, à l'article 11 de toutes les zones urbaines, l'architecture bioclimatique ou les constructions utilisant des technologies nouvelles y compris dans le centre historique sous réserve de la préservation de l'harmonie avec les constructions traditionnelles existantes.

2.1.4. Des règles distinctes selon la nature des zones et le paysage urbain

Le projet communal définit, au travers du PADD, les différentes affectations du territoire.

Les articles 1 et 2 du règlement fixent les interdictions de construire et les constructions soumises à des conditions particulières en regard du PADD. Les règles sont définies en fonction de la localisation et du rôle de chacune des zones dans les espaces urbanisés (centre ville, dominante résidentielle, dominante d'activités,...).

Depuis la loi S.R.U., l'article 1 fixe les interdictions de construire et l'article 2 les autorisations sous condition, contrairement au POS dans lequel l'article 1 précisait les occupations du sol autorisées et l'article 2 celles qui étaient interdites.

En cohérence avec le PADD visant la diversification de l'offre de logements sur la commune, le PLU impose aux articles 2 des zones urbaines mixtes (zones UA, UB, UC, UD et UE), la réalisation d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux dans les nouvelles opérations composées de 6 logements ou plus.

Le paysage urbain est fortement conditionné par les implantations, l'emprise au sol, les hauteurs, l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que les plantations. Les règles sont définies en fonction de l'image urbaine que l'on cherche à préserver ou générer dans chacune des zones.

Les règles du PLU fixent **les distances des constructions par rapport aux emprises publiques (article 6) et aux limites séparatives (article 7)** ainsi que l'em-

prise au sol (article 9) pour encourager la densification des secteurs proches des commerces et des équipements et pour maintenir d'avantage d'espaces libres dans les secteurs en marge des pôles de centralité.

La règle de hauteur (article 10) contribue très largement à qualifier le paysage urbain et permet de fixer, en complément des articles précédents, l'intensité du bâti.

Oltre la hauteur du bâti, **l'aspect extérieur des constructions (article 11)** contribue très largement à la qualité du paysage urbain. Les règles fixées dans le PLU ont pour but de permettre la préservation du patrimoine bâti dans les secteurs où celle-ci se justifie, et de permettre la réalisation de constructions architecturalement de leur époque. De plus, cet article prescrit des règles pour l'aménagement des abords des constructions. Dans le souci de gérer qualitativement l'espace public, une attention particulière est portée au traitement des clôtures qui, très prégnantes dans le paysage, plus encore parfois que les constructions, déterminent fortement la qualité des ambiances urbaines. Aussi, le règlement précise les types de clôtures possibles suivant les zones, de manière à rendre plus cohérent le paysage de la rue.

Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues et de ne pas nuire au paysage urbain, le PLU impose que **le stationnement (article 12) soit obligatoirement assuré à l'intérieur de la parcelle**. Des normes sont appliquées en fonction de la nature des constructions (habitat, bureaux, commerces, activités, équipements...).

Concernant l'habitat, les normes de stationnement varient selon les zones, notamment en fonction de leur densité bâtie et de leur proximité avec le centre ville. De plus, le PLU fixe des règles pour le stationnement des vélos pour faciliter et encourager les déplacements en modes doux et ainsi limiter la consommation d'énergie et la pollution de l'air.

Le maintien obligatoire d'espaces non bâtis permet d'introduire des respirations dans le tissu urbain ; plus l'on s'éloigne du centre ville, plus l'emprise au sol des constructions sera limitée pour étendre les espaces verts ou paysagers. **Les espaces libres, aire de jeux et plantations sont réglementés à l'article 13** de la même façon dans l'ensemble des zones urbaines mixtes (UA, UB, UC,

UD et UE) ainsi que dans la zone spécifiquement destinée aux équipements publics et d'intérêts collectifs, aux commerces et bureaux (UF).

La règle diffère pour la zone UX accueillant des constructions plus imposantes et nécessitant un paysagement plus fort des espaces libres. Le traitement des marges de recul y est notamment réglementé.

Dans l'ensemble des zones urbaines, les normes de plantations s'appliquent uniquement si elles peuvent respecter une distance minimale avec les constructions. Il s'agit de limiter les impacts des aléas de retrait gonflement des argiles sur les constructions et d'intégrer, dans la mesure du possible, les prescriptions du BRGM dans le règlement du PLU.

Le règlement du PLU fixe également une **liste de végétaux préconisés** sur Bailly afin de limiter les espèces invasives et de préserver le patrimoine naturel de la commune.

En plus de l'emprise au sol qui détermine la proportion entre les " pleins " et les " vides " et l'article 13 qui réglemente les plantations, le règlement protège également, au travers de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, **les éléments de paysage** pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique qu'il s'agisse d'éléments bâtis, d'espaces ou d'arbres particuliers (Cf. § "2.7. Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme", page 202).

2.2. Les zones urbaines

Les zones urbaines recouvrent l'ensemble du territoire aggloméré de la commune. Elles ont vocation à se densifier et à se renouveler dans le respect des principes énoncés dans la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains.

Elles sont découpées en fonction de leurs caractéristiques actuelles et des évolutions que l'on souhaite y favoriser tant en terme de mixité fonctionnelle, de morphologie urbaine que de cadre bâti et de paysage urbain.

Le territoire urbanisé de Bailly est découpé en sept zones aux documents graphiques : les zones UA, UB, UC, UD, UE sont à vocation mixte ou résidentielle, la zone UF à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, de commerces et de bureaux et la zone UX à vocation d'activités économiques. Leurs règles diffèrent en fonction de leur vocation spécifique et du paysage urbain à préserver, à renouveler ou à créer sur chacune d'elles.

2.2.1. La zone UA : le centre ancien

• Caractéristiques générales de la zone

La zone UA correspond au secteur de centralité de Bailly. Elle intègre :

- Le coeur historique à préserver dans ses caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales : la Grand Rue et l'impasse de la Halte, ainsi que le bâti historique (château de Bailly, château et parc de la Châtaigneraie, château de la Pépinière...).
- Les abords du centre historique pour permettre son renouvellement dans le prolongement de la morphologie du tissu historique. Il s'agit notamment des terrains situés à l'ouest du centre historique, du côté nord de la rue de Maule.
- Les secteurs vecteurs de centralité par les fonctions qu'ils accueillent : école, parc de la Châtaigneraie, Poste, salles associatives...
- La future halte tram-train et ses abords à renouveler et restructurer.

La zone UA se compose d'un **secteur UAa** qui correspond à l'opération groupée d'immeubles collectifs du Clos de Cernay où les constructions sont implantées sur un parcellaire unique. Ce secteur est intégré en zone centrale UA du fait de sa situation en coeur de ville en frange du centre historique de Bailly. Néanmoins, l'emprise au sol, la hauteur et l'aspect extérieur des constructions qui diffèrent du reste du centre historique ont conduit à la réalisation d'un secteur au sein de la zone UA.

La zone UA du PLU intègre la zone UA et le secteur UAa du POS ayant valeur de PLU et une partie des zones UE, UG, UH et UJ.

La zone UA est concernée par l'**orientation d'aménagement et de programmation n°1** (Cf. "3.1. OAP n°1 : la Châtaigneraie", page 209) et l'instauration un **périmètre d'attente d'un projet d'aménagement** (Cf. "2.10. Les justifications de l'application du a) de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme", page 206).

Le PLU identifie **les espaces paysagers végétalisés et les éléments du patri-**

moine bâti qui participent de la qualité du paysage urbain de ce secteur de Bailly et les protège par des règles spécifiques aux articles 2, 11 et 13 (cf. § "2.7. Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme", page 202).

Le PLU reprend les « arbres remarquables » identifiés au POS ayant valeur de PLU en les protégeant au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme et en les réglementant à l'article 13.

En outre, le règlement précise qu'en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, toute urbanisation en direction du massif est proscrite (Cf. "2.11. La protection des massifs de plus de 100 ha", page 207).

Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme instaurés au POS ayant valeur de PLU dans le parc de la Mairie et ses abords, dans le parc de la Châtaigneraie et son prolongement dans la résidence de la Châtaigneraie ainsi qu'autour de l'église et du Château de Bailly sont remplacés par des espaces paysagers végétalisés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme plus adaptés à la nature de ces lieux (parcs ou espaces ouverts au public et aménagés d'aires de jeux, de cheminements, jardins...). Leur délimitation est réajustée à la marge pour s'adapter à la réalité du terrain.

Le secteur situé au sud-ouest du parc de la Mairie et bordé par l'impasse de la Halte, la rue des Chênes et l'allée de la Pépinière est le seul où les espaces boisés classés du POS en zone urbaine n'ont pas été remplacés par des espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Au regard de la faiblesse du foncier disponible et du nécessaire développement de l'offre en logements sur la commune notamment pour répondre aux orientations supra-communales, le PLU vise une urbanisation maîtrisée de ce site non construit en coeur de ville.

La préservation des espaces paysagers remarquables est assurée par l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 qui prescrit leur protection à l'issue d'une étude phytosanitaire identifiant la qualité des plantations (Cf. "3.1. OAP n°1 : la Châtaigneraie", page 209).

En outre, l'instauration d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement garanti, pendant 5 ans, l'urbanisation de ce site uniquement dans le cadre d'un projet global intégrant notamment une dimension environnementale (Cf. "2.10. Les justifications de l'application du a) de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme", page 206). Cette limitation de l'urbanisation est réglementée à l'article 2 de la zone UA.

• Justification des règles applicables

En terme de modes d'occupation des sols autorisés 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 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains qui encourage la mixité fonctionnelle.

Sont listées avec exhaustivité **les occupations du sol interdites (article 1)**. Elles 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 telles que les industries, les exploitations agricoles ou forestières, les entrepôts, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
- Les modes d'occupations des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs).

Pour garantir la mixité fonctionnelle de cette zone de centralité, tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou autorisés mais soumis à condition à l'**article 2**.

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'im-

plantent de trop grandes surfaces commerciales ou artisanales qui n'ont plus leur place en centre ville.

Les ICPE soumises à déclaration ainsi que les aménagements des ICPE existantes sont autorisées à conditions d'être compatibles avec les modes de vie urbains.

En terme de paysage urbain et de densité, les règles définies dans cette zone ont vocation à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du noyau historique et à les développer sur l'ensemble du périmètre de la zone. L'une des principales caractéristiques de ce tissu urbain est qu'il est continu, implanté à l'alignement sur rue, ou que l'alignement soit constitué par un mur de clôture.

Dans toute la zone, **les règles d'implantation des constructions (articles 6 et 7)**, imposent de conforter cette caractéristique urbaine : implantation des constructions à l'alignement des voies et en limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie ou espace public), pour préserver et étendre sur toute la zone cette qualité urbaine traditionnelle.

Le retrait des constructions par rapport à l'une des deux limites séparatives aboutissant à la voie de desserte est autorisé pour préserver ou créer un espace libre (cour ou jardin).

Les autres règles visant à maîtriser la densification de la zone, il n'est pas fixé de règle à l'**article 8**.

Pour encourager la mixité fonctionnelle, **l'emprise au sol maximale autorisée (article 9)** 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 règle de hauteur n'est pas imposée pour l'aménagement et l'extension des

constructions qui seraient aujourd'hui plus élevées. Dans ce cas, la hauteur des constructions existantes à l'approbation du PLU pourra être maintenue.

Les règles régissant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (article 11) visent la préservation des caractéristiques urbaines et architecturales historiques de Bailly.

La clôture en bordure de voie, composée d'un mur ou d'un muret surmonté d'une grille permet une unité de traitement de l'espace public. En limites séparatives, les murs pleins et les haies végétales sont autorisés. Ces dispositions permettent de préserver ou d'introduire des végétaux (clôtures végétales, arbres derrière un mur...) dans un tissu urbain à dominante minérale.

Le PLU ne fixe pas de **C.O.S. (article 14)** dans la zone UA car les autres articles permettent de maîtriser le paysage et de préserver les caractéristiques originelles du tissu urbain traditionnel.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation qui fixe les grandes orientations du projet, des règles spécifiques sont fixées au règlement de la zone UA aux articles 6, 7, 10, 12 et 13 (cf. "3.1. OAP n°1 : la Châtaigneraie", page 209)

• Justification des règles du secteur UAa

Pour préserver une densité de logements cohérente à l'ensemble de la zone, l'emprise au sol des constructions est limitée à 55 % à l'**article 9** dans le secteur UAa où la hauteur des constructions existantes est plus élevée que dans le reste de la zone UA.

Aussi, à l'**article 10**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres reprenant les hauteurs des constructions existantes et la règle du POS ayant valeur de PLU.

A l'**article 11**, le PLU vise la préservation des caractéristiques originelles de l'opération groupée d'immeubles collectifs de la résidence du Clos de Cernay.

2.2.2. La zone UB

• Caractéristiques générales de la zone

La zone UB regroupe plusieurs secteurs à vocation mixte aux morphologies urbaines diversifiées. Elle se compose d'un secteur UBa.

Cette zone constitue un secteur à enjeux compte tenu de sa proximité du cœur de ville ou de sa situation en entrée de ville.

Le règlement de la zone UB vise notamment à permettre le renouvellement ou la densification maîtrisée des espaces urbains tout en assurant leur requalification paysagère.

D'une part, la zone UB concerne **deux secteurs situés de part et d'autre du centre historique de Bailly** :

- A l'ouest de la zone UA, elle regroupe des terrains classés en zone UE au POS ayant valeur de PLU, délimités par la forêt de Marly au nord, les opérations groupées d'habitat individuel et collectif des résidences des Vaux Chérons et des Pastorales à l'est et de la Source au sud. Les terrains situés nord de la rue de Noisy en limite ouest de la commune n'étant pas desservis par l'assainissement collectif, ils ont fait l'objet d'un classement spécifique en **secteur UBa**.
- Au nord-est de la zone UA, la zone UB regroupe des terrains classés en secteur UAa au POS ayant valeur de PLU, essentiellement situés au nord de la rue de la Collinerie, délimités par la forêt de Marly au nord et l'opération pavillonnaire du Parc du Château au sud-est.

D'autre part, la zone UB concerne **le secteur d'entrée de ville est** de Bailly. Les terrains situés de part et d'autre de la rue de Maule au niveau du carrefour de la grille de Maintenon et se prolongeant sur une petite bande au nord de la rue de Maule ont été regroupés dans une même zone UB au PLU, alors qu'ils étaient classés en zones UE, UG et UJa du POS ayant valeur de PLU. Ainsi, le PLU vise à affirmer le renouvellement et la restructuration de ce secteur d'entrée de ville de Bailly, actuellement peu qualitatif.

Le PLU identifie **les espaces paysagers végétalisés et les éléments du patri-**

moine bâti qui participent de la qualité du paysage urbain de ce secteur de Bailly et les protège par des règles spécifiques aux articles 2, 11 et 13 du règlement (cf. § "2.7. Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme", page 202).

En zone UB, le PLU protège un des « arbres remarquables » identifiés aux documents graphiques du POS ayant valeur de PLU au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

En outre, le règlement précise qu'en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, toute urbanisation en direction du massif est proscrite (Cf. "2.11. La protection des massifs de plus de 100 ha", page 207).

• Justification des règles applicables

En terme de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UB, les règles du PLU (articles 1 et 2) visent à permettre une diversité fonctionnelle compatible avec l'habitat.

Sont listées avec exhaustivité **les occupations du sol interdites (article 1)**. Il s'agit des installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain.

Tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou autorisés mais soumis à condition (**article 2**), pour garantir la mixité fonctionnelle.

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 petites activités artisanales sont autorisées sous condition de surface et de nuisances compatibles avec le mode de vie urbains.

Les ICPE soumises à déclaration ainsi que les aménagements des ICPE existantes sont autorisés à condition d'être compatibles avec les modes de vie urbain.

En terme de paysage urbain et de densité, les règles définies dans cette zone

ont vocation à permettre le renouvellement urbain tout en préservant la qualité paysagère des quartiers.

Les règles définissant la structure du paysage urbain (implantation par rapport à la rue, aux limites de propriété voisines, emprise de la construction sur la parcelle...) visent à permettre la densification en continuité avec le tissu urbain du centre historique dans une densité plus limitée.

Aujourd'hui, les constructions sont généralement implantées en retrait de l'alignement des voies et des emprises publiques. La règle de l'**article 6** permet soit de poursuivre cette caractéristique ou bien de reproduire les implantations à l'alignement du tissu historique pour assurer une plus forte structuration du paysage urbain.

Une bande constructible d'une profondeur de 20 mètres permet de maîtriser la densification en empêchant notamment les constructions en second rang, et de préserver les cœurs d'îlots en jardin.

Pour favoriser la densification de la zone et une meilleure structuration de l'espace urbain, les constructions s'implanteront obligatoirement sur l'une des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (**article 7**), à l'exception des extensions des constructions pour lesquelles la règle est plus souple (sur la limite ou en retrait). Le retrait des constructions par rapport à l'une des deux limites aboutissant à la voie de desserte est toutefois autorisé pour préserver ou créer un espace libre (cour ou jardin). De plus, le retrait par rapport à la limite séparative est autorisé pour l'extension des constructions existantes.

Les autres règles visant à maîtriser la densification de la zone, il n'est pas fixé de règle à l'**article 8**.

L'emprise au sol fixée à 40 % de l'unité foncière est assez élevée pour permettre une densification du bâti (**article 9**). Cette règle permet de préserver 60 % d'espace libre dans lesquels les plantations doivent être préservées ou créées conformément à l'article 13.

Le règlement fixe, à l'**article 10**, une hauteur maximale à 11 mètres au faîtage pour les toitures à pente pour permettre la réalisation de constructions de 3

niveaux (R+2+C ou R+1+combles habitables). Cette hauteur maximale bien que plus faible que celle fixée dans la zone UE du POS ayant valeur de PLU qui regroupait des constructions aux morphologies très diversifiées, reprend celle de la zone UAb du POS ayant valeur de PLU.

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 ou à faible pente dont la hauteur maximale est portée à 7 mètres (R+1).

Sur ce secteur de transition entre le centre ville d'une part, et les opérations d'ensemble pavillonnaires ou d'immeubles collectifs où les constructions sont souvent implantées au sein de larges espaces arborés, le règlement est assez souple sur les types de clôtures autorisés (**article 11**). Les murs et les haies végétales sont permis tant en bordure de voie qu'en limites séparatives. Les murets surmontés d'une grille sont également autorisés en bordure de voie.

Le PLU ne fixe pas de C.O.S. à l'**article 14** dans la zone UB car les autres articles permettent de maîtriser le paysage tout en densifiant ce secteur proche du centre ville.

• Justification des règles du secteur UBa

Du fait de son absence de desserte par le réseau d'assainissement collectif et son inscription en secteur d'assainissement non collectif au Schéma Directeur d'Assainissement, le secteur UBa est réglementé aux **articles 4 et 5**. Il s'agit du seul secteur de la commune où la superficie minimale des terrains est réglementée au PLU.

2.2.3. La zone UC

• Caractéristiques générales de la zone

La zone UC couvre les grandes opérations groupées d'habitat collectifs implantées au coeur de larges parcelles arborées :

- En limite ouest de la commune, les résidences des Pastorales, de la Source et du Cornouiller ainsi que la crèche et la halte garderie qui la jouxtent ;
- Au sud de la rue de Maule, la résidence Harmonie Ouest.

Cette zone à vocation principale d'habitat vise la préservation des caractéristiques urbaines et paysagères d'origine des opérations d'ensemble.

Elle reprend la totalité de la zone UC du POS ayant valeur de PLU (la résidence du Cornouiller et les équipements petite enfance voisins) ainsi que la quasi-totalité de la délimitation de la zone UH du POS ayant valeur de PLU, à l'exception du bâtiment de la Poste intégré dans la zone centrale UA.

Elle recouvre également la zone ND située en zone urbaine (en limite ouest de la commune) et une partie de la zone UE (la résidence de la Source et les espaces paysagers qui la jouxtent en limite communale avec Noisy-le-Roi).

Le PLU identifie **les espaces paysagers végétalisés** qui participent de la qualité du paysage urbain de ce secteur de Bailly et les protège par des règles spécifiques aux articles 1, 2 et 13 du règlement (cf. § "2.7. Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme", page 202). Il s'agit notamment des espaces collectifs arborés des résidences de logement collectif (La Source, Harmonie Ouest, Les Pastorales).

Le PLU protège les « arbres remarquables » identifiés sur les documents graphiques du POS ayant valeur de PLU en le protégeant au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

La zone UC est concernée par l'emplacement réservé n°1 sur le terrain actuellement occupé par le parking du marché (Cf. "2.8. La reconversion des bâtiments agricoles au titre de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme", page 205).

• Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UC, les règles du PLU (articles 1 et 2) visent à favoriser la mixité des fonctions urbaines conformément à l'esprit de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains.

Sont listées avec exhaustivité **les occupations du sol interdites (article 1)**. Il s'agit des installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain.

Tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou autorisés mais soumis à condition (**article 2**), pour garantir la mixité fonctionnelle.

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 petites activités artisanales sont autorisées sous condition de surface et de nuisances compatibles avec le mode de vie urbain.

Les ICPE soumises à déclaration ainsi que les aménagements des ICPE existantes sont autorisés à condition d'être compatibles avec les modes de vie urbains.

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définies dans cette zone ont vocation à permettre le renouvellement urbain, la densification ainsi qu'à améliorer et restructurer le paysage urbain.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (**article 6**) sont assez souples pour permettre, soit de poursuivre les implantations d'origine des opérations en retrait de l'alignement, soit une plus forte structuration de l'espace public en autorisant l'implantation à l'alignement des voies.

Afin de pour maîtriser les vis-à-vis notamment et de préserver des espaces libres significatifs, le retrait des constructions est imposé aux **articles 7 et 8** tant par rapport aux limites séparatives qu'entre des constructions implantées sur une même propriété.

La règle d'emprise au sol maximale des constructions du PLU (**article 9**) reprend celle des zones UC et UH du POS ayant valeur de PLU (emprise maximale des constructions de 30 % de l'unité foncière). Elle vise à permettre une densification maîtrisée tout en préservant des larges espaces libres.

De même, la hauteur maximale autorisée dans la zone à l'**article 10** reprend la hauteur des constructions existantes correspondant à la règle du POS ayant valeur de PLU (13 mètres).

Les règles définissant l'aspect extérieur des constructions (**article 11**) visent à préserver les caractéristiques architecturales d'origine des opérations d'ensemble tout en y permettant l'introduction de techniques innovantes sur le plan environnemental. Dans cette démarche de préservation de l'unité paysagère de l'opération dans un cadre végétal, seules les clôtures composées de haies végétales sont autorisées.

Compte tenu de l'ensemble de ces dispositions, il n'est pas nécessaire de fixer un C.O.S. pour cette zone (**article 14**).

2.2.4. La zone UD

• Caractéristiques générales de la zone

La zone UD regroupe le tissu pavillonnaire baillacois à l'exception des constructions implantées sur un parcellaire unique classées en zone UE. Elle est divisée en cinq secteurs UDa, UDb, UDe, UDe et UDe se différenciant par leurs caractéristiques urbaines, architecturales et/ou paysagères :

- **Le secteur UDa** regroupe le tissu pavillonnaire implanté soit au coup par coup au gré des opportunités foncières, soit dans le cadre de petites opérations (divisions de parcelles). Il est situé entre la rue du Plan de l'Aître à l'est, les opérations groupées d'habitat de la Source, du Clos Guillaume et du Clos Fleury au nord et à l'ouest, et par l'ancienne voie ferrée au sud. Il correspond à une partie de la zone UE du POS ayant valeur de PLU.
- **Le secteur UDb** regroupe les opérations groupées d'habitat pavillonnaire des résidences de la Châtaigneraie, du Clos Moustier et du secteur situé à l'est de l'espace urbanisé de Bailly délimité par le chemin de la Maltoute à l'ouest. Ces quartiers classés dans des zones distinctes au POS ayant valeur de PLU ont été regroupés dans un même secteur au PLU du fait de leur caractéristiques urbaines et paysagères communes.
- **Le secteur UDe** concerne la résidence du Clos Guillaume qui fait l'objet d'un secteur de la zone UD du fait du mode d'implantation de ses constructions par rapport aux limites séparatives. Ce quartier était intégré dans la zone UE du POS ayant valeur de PLU.
- **Le secteur UDe** correspond à la résidence des Jardins de Maintenon ; il reprend la délimitation du secteur UGa du POS ayant valeur de PLU.
- **Le secteur UDe** correspond à la résidence du Parc du Château ; il reprend la délimitation du secteur UGd du POS ayant valeur de PLU.

Le PLU identifie **les espaces paysagers végétalisés et les éléments du patrimoine bâti** qui participent de la qualité du paysage urbain de ce secteur de Bailly et les protège par des règles spécifiques aux articles 2, 11 et 13 du règlement (cf. § "2.7. Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme", page 202).

Le PLU protège un des « arbres remarquables » situé dans la zone UD et identifié aux documents graphiques du POS ayant valeur de PLU au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

En outre, le règlement précise qu'en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, toute urbanisation en direction du massif est proscrite (Cf. "2.11. La protection des massifs de plus de 100 ha", page 207).

La zone UD à vocation principale d'habitat vise à préserver les caractéristiques urbaines et paysagères du tissu pavillonnaire et les qualités d'origine des opérations d'ensemble, tout en permettant leur densification maîtrisée notamment en offrant des possibilités d'extension des constructions existantes.

• Justification des règles applicables

En terme de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UD, les règles du PLU (**articles 1 et 2**) concourent à préserver le caractère majoritairement résidentiel de la zone tout en permettant la mixité fonctionnelle à condition qu'elle ne nuise pas à la qualité paysagère des quartiers.

Sont toutefois autorisées les activités artisanales sous condition de constituer un complément de l'habitation et de s'inscrire dans le même volume de la construction.

En outre, les bureaux doivent s'inscrire dans le volume de l'habitation pour être autorisés où l'homogénéité architecturale et paysagère participe en partie de la qualité paysagère des quartiers.

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.

En terme de paysage urbain et de densité, les règles définies dans la zone UD ont vocation à renforcer l'unité du tissu urbain tout en autorisant une densité bâtie plus importante.

Dans ces quartiers essentiellement pavillonnaires, la majorité des constructions

est implantée en retrait de l'alignement. Ce mode d'implantation est maintenu à l'**article 6** du PLU, avec un recul minimum de 4 mètres depuis la voie.

En outre, le maintien des espaces libres en avant des constructions est assurée dans les résidences de la Châtaigneraie et du Clos Moustier (secteur UDb) par l'instauration d'espaces paysagers ouverts "P3" protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme en avant des constructions (Cf. "2.7. Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme", page 202).

Pour accorder une certaine souplesse dans l'aménagement et la constructibilité des terrains, l'**article 8** n'est pas réglementé au PLU.

A l'**article 10**, la **hauteur des constructions**, fixée à 10,50 mètres pour les toitures à pente, permet de construire 3 niveaux (R+1+combles habitables). Elle est rapportée à 7 mètres pour les constructions à toiture terrasse ou à faible pente afin de préserver une hauteur maximale de façade semblable dans l'ensemble de la zone et préserver le paysage urbain des quartiers.

Le PLU ne fixe pas de **C.O.S.** à l'**article 14** du règlement dans la zone UD car les autres articles permettent de maîtriser le paysage tout en offrant des possibilités de densification.

• Justification des règles par secteurs

Les règles des secteurs de la zone UD se différencient aux articles 2, 6, 7, 9, 10 et 11 du PLU. Il s'agit souvent de règles spécifiques fixées sur ces secteurs en plus de la règle commune à l'ensemble de la zone.

Dans les secteurs UDa et UDb, pour permettre une densification de la zone tout en préservant les caractéristiques d'origine des opérations et en limitant les impacts sur les parcelles voisines (ombres, vues...) , des bandes constructibles sont fixées à l'**article 6** en fonction de l'implantation de la construction à l'alignement ou en retrait de la voie. Il s'agit d'encadrer les possibilités d'extension des constructions en les interdisant en fond de parcelles.

La préservation des coeurs d'îlots est permise par une bande constructible de

15 mètres de large fixée depuis l'alignement en UDb et de 20 mètres dans les autres secteurs, la règle étant adaptée à la configuration des quartiers.

Dans les secteurs UDa, UDb et UDe, les constructions sont implantées soit en retrait, soit sur une des limites séparatives. La règle de l'**article 7** maintient ces deux possibilités, permettant ainsi une densification des quartiers tout en préservant des espaces libres végétalisés puisque l'implantation sur la limite séparative n'est autorisée que sur une seule des limites aboutissant à l'espace de desserte.

Dans le secteur UDC, le règlement vise à maintenir l'une des caractéristiques majeures de l'opération du Clos Guillaume où les constructions sont implantées sur les deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte.

Dans le secteur UDD, le retrait des constructions par rapport à l'ensemble des limites séparatives est imposé afin de conserver le caractère très végétal de la résidence des Jardins de Maintenon.

Dans l'ensemble de la zone UD, les extensions des constructions existantes ne respectant pas la marge de recul réglementée sont autorisées dans le prolongement de la construction.

L'emprise au sol actuelle de la majeure partie des constructions est d'environ 30 %, à l'exception de la résidence du Clos Moustier où elle approche les 35 % et la résidence du Clos Guillaume où elle avoisine, voire dépasse, les 40 %. Dans les secteurs UDa, UDC, UDD et UDe, l'**emprise maximale des constructions (article 9)** est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière, offrant ainsi des possibilités de densification dans la majeure partie des quartiers pavillonnaires tout en la limitant dans des secteurs déjà assez denses pour Bailly. Dans le secteur UDb, elle est limitée à 30 % afin d'encadrer davantage la densification.

Néanmoins, pour ne pas empêcher les aménagements intérieurs tels que les aménagements de combles, cette règle ne s'applique pas pour les aménagements sans extension ni modification du volume des constructions existantes.

Dans les secteurs occupés par des opérations d'ensemble (UDb, UDC, UDD et UDe), le PLU vise à préserver les caractéristiques d'origine des opérations c'est pourquoi il ne permet pas d'augmenter la hauteur maximale des constructions

existantes (**article 10**).

En outre, dans les secteurs UDb et UDe, la hauteur maximale des extensions autorisées en limite séparative est limitée.

Dans les secteurs UDb, UDC, UDD et UDe constitués d'opérations d'ensemble, le PLU s'attache à préserver l'homogénéité de l'opération, c'est pourquoi le règlement à l'**article 11** prescrit le maintien des aspects extérieurs des constructions (toitures, percements...) à l'identique de la construction d'origine.

L'unité des traitements des façades est assurée par le nuancier de couleurs de la commune auquel le règlement fait référence.

Pour maintenir la forte présence végétale de ces quartiers, la réglementation relative à la constitution des clôtures impose, si des clôtures sont édifiées, les haies végétales aux abords des voiries et en limites séparatives. La hauteur maximale des clôtures fixée à 2 mètres vise à permettre la préservation d'espaces privatifs tout en limitant la création de "murs verts" le long des espaces publics.

2.2.5. La zone UE

La zone UE regroupe les opérations pavillonnaires groupées implantées sur un parcellaire unique. Elle se décompose en deux secteurs définis en fonction des modes d'implantation des constructions :

- **Le secteur UEa** regroupant les résidences des Vaux Chérons et du Clos Fleury ;
- **Le secteur UEb** regroupant la résidence des Hauts de Bailly.

Le PLU identifie **les espaces paysagers végétalisés et les éléments du patrimoine bâti** qui participent de la qualité du paysage urbain de ce secteur de Bailly et les protège par des règles spécifiques aux articles 2, 11 et 13 du règlement (cf. § "2.7. Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme", page 202).

En outre, le règlement précise qu'en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, toute urbanisation en direction du massif est proscrite (Cf. "2.11. La protection des massifs de plus de 100 ha", page 207).

La zone UE à vocation principale d'habitat vise à préserver les caractéristiques urbaines et paysagères du tissu pavillonnaire et les qualités d'origine des opérations d'ensemble.

• Justification des règles applicables

En terme de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UE, les règles du PLU (**articles 1 et 2**) concourent à préserver le caractère majoritairement résidentiel de la zone tout en permettant la mixité fonctionnelle à condition qu'elle ne nuise pas à la qualité paysagère des quartiers.

Sont toutefois autorisées les activités artisanales et les bureaux à condition de constituer un complément de l'habitation, de s'inscrire dans le même volume de la construction et d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

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.

En terme de paysage urbain et de densité, les règles définies dans la zone UE ont vocation à renforcer l'unité du tissu urbain tout en autorisant une densité bâtie plus importante.

Étant donné que ces opérations groupées sont implantées sur un parcellaire unique, ce sont essentiellement les articles 6 et 8 qui régissent les modes d'implantation des constructions, l'article 7 réglementant uniquement les implantations des constructions par rapport aux limites des opérations.

Le PLU s'attache à préserver l'homogénéité d'ensemble de l'opération, c'est pourquoi le règlement à l'**article 11** prescrit le maintien des aspects extérieurs des constructions (façade, parements extérieurs, toitures...) à l'identique de la construction d'origine.

Pour préserver la forte présence végétale de ces quartiers, la réglementation relative à la constitution des clôtures impose, si des clôtures sont édifiées, les haies végétales aux abords des voiries et en limites séparatives. La hauteur maximale des clôtures fixée à 2 mètres vise à permettre la préservation d'espaces privatifs tout en limitant la création de "murs verts" le long des espaces publics.

Le PLU ne fixe pas de **C.O.S.** à l'**article 14** du règlement dans la zone UE car les autres articles permettent de maîtriser le paysage tout en offrant des possibilités de densification.

• Justification des règles par secteurs

Afin d'assurer au mieux la préservation des caractéristiques de ces quartiers et d'adapter les règles au parcellaire unique sur lequel s'implante les constructions de ces opérations, le PLU a fixé des règles spécifiques aux articles 6, 7, 8, 9 et 10 du règlement.

Les règles de l'**article 6** visent à préserver les modes d'implantation actuels des constructions.

Dans les résidences des Vaux Chérons et du Clos Fleury classées en secteur UEa, le règlement maintient le retrait de l'alignement actuel.

Dans la résidence des Hauts de Bailly (secteur UEb) où l'implantation des constructions reprend certaines caractéristiques du tissu traditionnel en s'implantant parfois à l'alignement des voies, le règlement autorise l'implantation à l'alignement ou en retrait.

Dans l'ensemble de la zone, les extensions des constructions pourront s'inscrire dans le prolongement de la construction existante à condition de ne pas modifier la distance depuis l'alignement des voies.

Compte tenu du parcellaire unique, les règles de l'**article 7** restent assez souples en imposant un retrait par rapport à l'ensemble des limites séparatives dont la distance minimale diffère entre les secteurs UBa et UBb pour s'adapter aux implantations des constructions existantes.

L'**article 8** vise à préserver les caractéristiques actuelles. La distance imposée en cas de constructions non contiguës diffère selon les secteurs, pour s'adapter aux implantations des constructions existantes.

Actuellement, l'emprise au sol des constructions sur l'unité foncière est d'environ 23 % dans les résidences des Vaux Chérons et du Clos Fleury (UEa) et de 16 % dans la résidence des Hauts de Bailly (UEb). Pour permettre une légère densification de ces secteurs, le PLU fixe l'**emprise maximale des constructions (article 9)** à 25 % en UEa et 20 % en UEb de la superficie de l'unité foncière. Néanmoins, pour ne pas empêcher les aménagements intérieurs tels que les aménagements de combles, cette règle ne s'applique pas pour les aménagements sans extension ni modification du volume des constructions existantes.

A l'**article 10**, la **hauteur des constructions** fixée à 10 mètres en UEa et 9 mètres en UEb en cas de toiture à pente correspond aux hauteurs maximales constatées. Elle permet de construire 3 niveaux (R+1+combles habitables). Elle est rapportée à 7 mètres pour les constructions à toiture terrasse ou à faible pente afin de préserver une hauteur maximale de façade semblable dans l'ensemble de la zone et préserver le paysage urbain des quartiers.

2.2.6. La zone UF

• Caractéristiques générales de la zone

La zone UF est destinée à garantir le maintien du pôle d'équipements sportifs situé en bordure sud de la voie ferrée, de la place du Marché en entrée de ville ouest ainsi que de la réserve foncière en bordure nord de la rue de Maule entre les résidences du Parc du Château, des Hauts de Bailly, des Jardins de Maintenon, d'Harmonie Ouest et l'Institut d'Education Motrice (IEM).

La zone UF correspond à l'ensemble de la zone UL du POS ayant valeur de PLU et à une partie de la zone UE (place du marché).

Elle a vocation à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que des activités commerciales et des bureaux.

• Justification des règles applicables

En termes de modes d'occupation des sols, les règles édictées aux articles 1 et 2 dans la zone UF concourent à garantir l'implantation et l'extension d'équipements publics ou d'intérêt général ainsi que les implantations commerciales et de bureaux. Les autres destinations sont interdites à l'exception des constructions destinées à l'habitation qui sont autorisées uniquement pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées.

En termes de paysage urbain et de densité, le PLU fixe des règles nécessaires à la bonne intégration des constructions autorisées dans la zone, tout en tenant compte des éventuelles contraintes liées à leur fonctionnement.

Le règlement impose, aux **articles 6 et 7**, l'implantation des constructions en retrait tant des voies et emprises publiques que des limites séparatives.

Le PLU ne fixe pas de règle d'implantation des constructions les unes par rap-

port aux autres, d'emprise au sol, de C.O.S. (**articles 8, 9 et 14**), ce qui était déjà le cas dans la rédaction de la zone UL du POS ayant valeur de PLU. En effet, la variété des types d'équipements pouvant être accueillis dans la zone ne permet pas de définir une règle satisfaisante.

Afin de garantir l'insertion paysagère des constructions, la hauteur des constructions est limitée à 13 mètres par rapport au sol naturel (**article 10**), ce qui correspond à la hauteur autorisée jusqu'alors par le POS ayant valeur de PLU. Il s'agit là encore de proposer des hauteurs adaptées aux équipements et activités autorisées.

De plus, la réglementation de l'**article 11** relative à la constitution des clôtures impose, si des clôtures sont édifiées, les haies végétales aux abords des voiries et en limites séparatives. La hauteur maximale des clôtures fixée à 2 mètres vise à permettre la préservation d'espaces privatifs tout en limitant la création de "murs verts" le long des espaces publics.

2.2.7. La zone UX

• Caractéristiques générales de la zone

La zone UX correspond aux secteurs accueillant quasi-exclusivement des activités économiques :

- La zone d'activités de Bailly située au sud des espaces urbanisés ;
- Le site des Pompiers de Paris en limite est de commune, en bordure nord de la D307 ;
- L'activité de restauration implantée en entrée de ville est, au niveau du carrefour de la Porte de Maintenon.

Elle reprend l'ensemble des zones UJ, UK et UN du POS ayant valeur de PLU

Le règlement précise qu'en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, toute urbanisation en direction du massif est proscrite (Cf. "2.11. La protection des massifs de plus de 100 ha", page 207).

La zone UX a vocation à accueillir des constructions à usage industriel, commercial, artisanal qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain traditionnel, compte tenu, notamment, de la nature des activités qui s'y implantent, de l'importance de leur emprise, des nuisances qu'elles peuvent générer et des contraintes de desserte qui leur sont liées, bien souvent incompatibles avec le fonctionnement d'un centre ville traditionnel.

• Justification des règles applicables

En terme de modes d'occupation des sols, les règles énoncées ont pour objet de conforter la vocation économique de cette zone.

A l'**article 2**, les constructions destinées à l'habitation sont autorisées uniquement pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises.

Afin de limiter les possibilités d'implantation de grandes surfaces commerciales (du type hypermarché), seuls les commerces inférieurs à 400 m² sont autorisés.

Néanmoins, l'aménagement ou l'extension des commerces existants (y compris les activités de restauration) est autorisé.

En terme de paysage urbain et de densité, le contrôle de l'harmonisation du paysage urbain se fait au travers des implantations des bâtiments par rapport aux voies et aux limites séparatives (articles 6 et 7), de l'emprise au sol (article 9) et de la hauteur des constructions (article 10).

Le PLU impose, à l'**article 6**, un retrait par rapport aux voies à grande circulation et aux voies forestières en reprenant les règles du POS ayant valeur de PLU mais autorise l'implantation à l'alignement pour les autres voies. Il s'agit notamment de permettre la réalisation de zones d'activités au paysage urbain structuré telles que le Parc des Fontenelles.

Par rapport aux limites séparatives (**article 7**), la règle du PLU accorde une certaine souplesse en reconduisant la règle des zones UJ et JK du POS ayant valeur de PLU qui impose un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 10 mètres. Néanmoins, il autorise également les implantations sur une des limites séparatives pour permettre des opérations plus structurées sur le plan paysager, comme c'est actuellement le cas dans la zone d'activités de Parc des Fontenelles et sur le secteur d'entrée de ville est (carrefour de la Grille de Maintenon).

L'emprise au sol (**article 9**) des constructions ne doit pas excéder 80 % de l'unité foncière pour permettre notamment le stationnement des véhicules sur la parcelle et le paysagement des abords des bâtiments d'activité économique.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres à l'**article 10**, ce qui permet l'implantation de nouvelles activités tout en limitant l'impact du bâti dans le paysage d'entrée de ville. Cette hauteur est réduite à 10 mètres pour les constructions à toiture terrasse et à faible pente afin de limiter leur impact paysager. Là encore, la règle des zones UJ et JK du POS ayant valeur de PLU est reconduite.

De plus, à l'**article 11**, le PLU impose des couleurs foncées pour limiter l'impact des bâtiments au volume souvent imposant dans le paysage. Il réglemente

également l'aspect des clôtures pour qualifier et harmoniser l'espace public : elles seront constituées d'une haie végétale de 2 mètres maximum doublée ou non d'un grillage.

Le PLU impose à l'**article 13** que les marges de recul d'implantation des constructions soient paysagées, que les espaces libres et les aires de stationnement soient arborés et que les aires de stockage soient masquées depuis le domaine public.

Il n'est pas fixé de COS à l'**article 14**, les autres règles suffisent pour maîtriser le paysage.

2.3. La zone agricole

• Caractéristiques générales de la zone

La zone A comprend les secteurs du territoire communal destinés à l'exploitation agricole. Il s'agit de secteurs à préserver en raison de leur potentiel agromonomique, économique et paysager.

La zone A se situe :

- En majeure partie dans la partie sud du territoire communal, encadrant les espaces urbanisés au sud et au sud-est. Il s'agit de la délimitation de la zone agricole du POS ayant valeur de PLU. Dans cette grande entité agricole, deux sites sont classés en **secteur Ae** situé en dehors du site classé de la Plaine de Versailles et destiné à accueillir des constructions ou installations vouées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Trois sites classés en zone naturelle au POS ayant valeur de PLU sont classés en zone agricole au PLU en cohérence avec l'utilisation actuelle des terres. Il s'agit de terres agricoles exploitées situées en limite nord de la commune incluses dans le site classé du Trou de l'Enfer et en bordure nord de la D301. Deux de ces terrains (en limite nord-est de la commune et en bordure de la D301) étaient inscrits en Espaces Boisés Classés au POS ayant valeur de PLU bien qu'ils ne supportent actuellement aucun boisement.

Aussi, la superficie de la zone agricole du PLU a légèrement augmenté par rapport à celle du POS ayant valeur de PLU.

Le PLU identifie **les espaces paysagers végétalisés et les éléments du patrimoine bâti** qui participent de la qualité du paysage agricole de Bailly et les protège par des règles spécifiques aux articles 1, 2, 11 et 13 du règlement (cf. § "2.7. Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme", page 202).

Par ailleurs des dispositions relatives à **la protection des cours d'eau et des zones humides** sont fixées aux articles 1 et 13 du règlement.

En outre, une partie des terrains de la zone A est concernée par la bande

inconstructible de 50 mètres de protection de la lisière des espaces boisés de plus de 100 ha (Cf. § La protection des massifs de plus de 100 ha, page 294).

Le secteur de la ferme de Pontaly et des Moulineaux fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation au PLU (Cf. "3.2. OAP n°2 : le secteur des fermes des Moulineaux et de Pontaly", page 209).

• Justification des règles applicables

En terme de modes d'occupation des sols, les règles énoncées dans cette zone ont pour objet de conforter l'exploitation agricole des espaces. La valeur agronomique des terres impose que le caractère agricole y soit renforcé.

Dans la zone A « stricte », seules les constructions et installations nécessaires ou liées à l'exploitation agricole (habitat, hébergement hôtelier, reconversion de bâtiments existants en lien avec un projet de valorisation du site classé de la Plaine de Versailles) sont autorisées sous condition notamment de s'inscrire dans l'environnement dans lequel elles s'implantent (**articles 1 et 2**), de ne pas nuire au caractère agricole de la zone...

En outre, les éoliennes sont interdites dans l'ensemble de la zone A.

En terme de paysage urbain et de densité, le PLU régleme les articles obligatoires du code de l'urbanisme ainsi que ceux qui permettent la maîtrise du paysage, la hauteur, l'aspect extérieur des constructions et leurs abords. Les autres articles n'ont pas lieu d'être renseignés.

Il n'y est pas fixé de superficie minimale des terrains, ni d'emprise au sol, ni de C.O.S.

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement de la voie, soit en retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies (**article 6**) à la fois pour poursuivre des implantations caractéristiques des hameaux traditionnels et pour éloigner les bâtiments agricoles de volumes très imposants du bord des voies.

A l'**article 7**, l'implantation des constructions sur les limites séparatives ou en retrait au moins égal à 5 mètres est permise.

Pour limiter leur impact dans le paysage agricole en quasi totalité au sein de sites classés (de la Plaine de Versailles et du Trou de l'Enfer), les constructions sont limitées dans leur hauteur maximale (**article 10**) à 11 mètres pour les constructions à usage agricole, et 8 mètres pour les autres constructions. Néanmoins, pour ne pas contrer le développement des activités agricoles, les extensions des constructions sont autorisées dans le prolongement de la construction existante.

Par souci d'intégration paysagère des constructions, le PLU impose non seulement que les constructions nouvelles destinées à l'habitation de l'exploitant se situent à proximité de bâtiments existants (article 2), mais il régit également l'**article 11** dans ce sens. Aussi, les bâtiments de volume imposant tels que les hangars devront être de teinte sombre pour atténuer leur impact visuel dans le paysage et les clôtures se composeront de haies végétales.

De plus, à l'**article 13**, le PLU impose un traitement paysager des équipements agricoles ayant un impact dans le paysage.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 qui fixe les grandes orientations du projet, des règles spécifiques sont fixées au règlement de la zone A aux articles 2 et 13 (Cf. "3.2. OAP n°2 : le secteur des fermes des Moulineaux et de Pontaly", page 209)

• Justification des règles du secteur Ae

Les seules règles qui diffèrent dans le secteur Ae sont les occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sous condition (**articles 1 et 2**).

Dans le secteur Ae, s'ajoutent aux constructions autorisées liées à l'activité agricole, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (**article 2**) sous condition d'un aménagement qualitatif, les activités de bureaux ou de gardiennage nécessaires au fonctionnement des activités autorisées ainsi que les activités commerciales en lien avec la valorisation du site classé pour permettre l'implantation d'une végétation.

2.4. La zone naturelle et forestière

• Caractéristiques générales de la zone

La zone N se compose :

- D'une **zone N « stricte »** sur la forêt de Marly dans laquelle la protection est totale. Le périmètre de la zone N reprend l'ensemble de la zone ND du POS ayant valeur de PLU à l'exception des terres exploitées reclassées en zone A (Cf. "2.3. La zone agricole", page 194) ;
- D'un **secteur Nf** sur le boisement de la Faisanderie en limite sud de la commune.

La zone N doit être protégée en raison de la qualité des paysages et du caractère des éléments naturels qui la composent.

Le PLU reprend la quasi-totalité des **Espaces Boisés Classés (EBC)** au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme du POS ayant valeur de PLU à l'exception de ceux instaurés sur des terres non boisés actuellement et déclassés en zone A au PLU. De plus, pour le bois de la Faisanderie inscrit en EBC au POS ayant valeur de PLU, un classement en espace paysager végétalisé "P2" a été instauré afin de ne pas contraindre la mise en oeuvre d'un projet de valorisation du site patrimonial de la Faisanderie (Cf. "2.6. Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme", page 200).

Le PLU identifie **les espaces paysagers végétalisés** qui participent de la qualité du paysage naturel de Bailly et les protège par des règles spécifiques aux articles 1, 2, et 13 du règlement (Cf. § "2.7. Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme", page 202).

Par ailleurs des dispositions relatives à **la protection des cours d'eau et des zones humides** sont fixées aux articles 1 et 13 du règlement.

• Justification des règles applicables

L'ensemble des règles énoncées visent à limiter la constructibilité de ces espaces. Les règles permettant de réaliser les rares constructions autorisées ont vocation à maintenir le caractère naturel et paysager de ces territoires.

En terme de modes d'occupation des sols, les règles énoncées (articles 1 et 2) ont pour objet de limiter les nouvelles constructions de toute nature et d'interdire ou de limiter les extensions.

Seules les constructions destinées aux activités forestières et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous condition de respecter l'équilibre du milieu. En outre, les extensions limitées des constructions existantes ainsi que les changements de destination sont autorisés.

En terme de paysage et de densité, les règles du PLU concourent à la protection des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme précisant notamment que *« des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »*. Aussi, le PLU fixe des règles visant à limiter la constructibilité de la zone aux articles 9, 10 et 14 du règlement.

L'implantation des constructions peut se faire à l'alignement ou en retrait de la voie de desserte (**article 6**) en respectant des retraits plus importants imposés aux abords des voies à grande circulation.

Les constructions s'implanteront impérativement en retrait des limites séparatives (**article 7**).

L'emprise au sol des constructions ainsi que le C.O.S. ne doivent pas dépasser 5 % (**articles 9 et 14**), et la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres (**article 10**).

Les clôtures sont réglementées à l'**article 11** pour encourager les haies végétales.

- Justification des règles du secteur Nf

Les seules règles qui diffèrent entre la zone N « stricte » et le secteur Nf sont les occupations et utilisations du sol autorisées sous condition (**articles 1 et 2**).

Dans le secteur Nf, les constructions en lien avec un projet de valorisation du site de la Faisanderie et les fonctions de gardiennage nécessaires aux destinations autorisées sont permises (**article 2**).

2.5. Bilan de la consommation d'espace

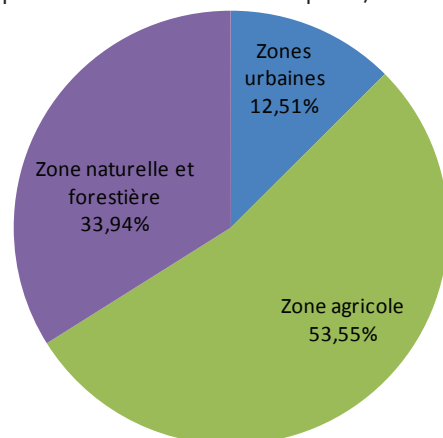
2.5.1. Évolution des zones du POS au PLU

	POS DE 1996		POS DE 2007 AYANT VALEUR DE PLU (après modification et révision simplifiée)		PLU DE 2012										
	Zones	Part de la superficie totale	Zones	Part de la superficie totale	Zone	Superficie en ha	Part de la superficie totale								
Zones urbaines	UA	1,1%	UA	1,1%	UA	17,54	2,7%	3,0%							
					UAa	2,2	0,3%								
					UB	8,23	1,3%	1,4%							
					UBa	1,01	0,2%								
	UC	0,2%	UC	0,2%	UC	16,15	2,5%	2,5%							
					UDa	4,07	0,6%	3,8%							
					UDb	9,67	1,5%								
					UDc	0,56	0,1%								
					UDd	5,77	0,9%								
					UDe	4,43	0,7%								
	UE	3,6%	UE	3,6%	UEa	3,04	0,5%	1,6%							
					UEb	7,5	1,1%								
	UG	3,5%	UG	3,4%	UF	2,73	0,4%	0,4%							
									UH	2,0%					
									UJ	0,5%					
									UL	0,1%					
UK									0,9%						
ZAC									0,6%	UK	0,9%	UX	10,97	1,7%	1,7%
	UN	0,4%													
Total	12,5%	Total	12,5%	Total	93,87	14,4%									
Zone à urbaniser	NA-UI	0,1%													
	Total	0,1%	Total	0,0%	Total	0	0,0%								
Zone agricole	NC	53,5%	NC	53,6%	A	335,88	51,4%	52,8%							
	Ae					8,67	1,3%								
	Total	53,5%	Total	53,6%	Total	344,55	53,2%								
Zone naturelle et forestière	ND	33,9%	ND	33,9%	N	201,21	30,8%	32,9%							
	Nf					13,5	2,1%								
	Total	33,9%	Total	33,9%	Total	214,71	32,9%								
TOTAL		100,0%		100,0%		653	100,0%	100,0%							

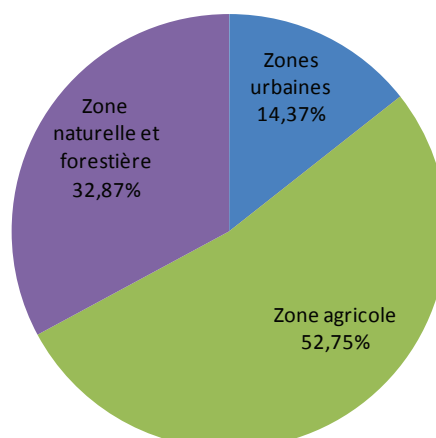
Nota Bene :

La surface totale de la commune calculée au rapport de présentation du POS ne correspond pas à la superficie officielle de la commune de Bailly (653 ha). Aussi, l'évolution de la superficie des zones entre le POS et le PLU ne peut être comparée en terme de superficie, mais uniquement en pourcentage de la superficie totale.

Cette comparaison entre les zones du POS et celles du PLU a plusieurs limites. Le code de l'urbanisme a évolué et le PLU dispose désormais de quatre types de zones et non deux, comme c'était le cas du temps du POS. Si des similitudes dans l'esprit peuvent être trouvées, par exemple entre les zones NC (POS) et les zones A (PLU), le code de l'urbanisme définit de manière plus stricte chacun des types de zone.

Le POS ayant valeur de PLU de 2007
(après modification et révision simplifiée)

Le PLU de 2012



Le projet communal traduit aux documents graphiques du PLU reste globalement dans les mêmes équilibres de répartition entre les différents types de zones par rapport aux documents graphiques du POS ayant valeur de PLU. La part des zones urbaines a légèrement augmenté du fait notamment de l'intégration d'une zone naturelle au POS ayant valeur de PLU en zone urbaine au PLU sur des terrains situés en limite ouest de la commune, au sud de la résidence de la Source. Néanmoins, ce secteur est inscrit en espace paysager protégé au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. La part de la zone agricole a également diminué au profit de la zone naturelle et forestière pour correspondre davantage à la réalité du terrain sur franges nord et sud de la forêt de Marly.

2.5.2. Évolution des espaces boisés classés

	POS DE 2007 AYANT VALEUR DE PLU (après modification et révision simplifiée)		PLU DE 2012		ÉVOLUTION POS / PLU
	Superficie en ha	Part de la superficie totale	Superficie en ha	Part de la superficie totale	
zone N	221,66	34%	178,54	26,9%	-43,12
zones U	9,25	1%	3,46	0,5%	-5,79
total	230,91	36%	182	27,5%	-48,91
P1			1,24	0,2%	1,24
P2			52,77	8,0%	52,77
dont en zones N et A			42,13	6,4%	42,13
dont en zone U			10,64	1,6%	10,64
P3			0,85	0,1%	0,85
total			107,63	71,1%	107,63
TOTAL	230,91		289,63		58,72

Nota Bene :

La surface des espaces boisés classés du POS a été recalculée par rapport à celle présentée dans le rapport de présentation du dossier de POS, pour permettre une comparaison de l'étendue des EBC entre le POS et le PLU.

La superficie des EBC a diminué de 48,91 ha entre le POS ayant valeur de PLU et le PLU. Néanmoins la quasi-totalité des terrains où les EBC ont été levés (17 ha environ) est classée en espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Cette évolution ne remet pas en cause la vocation végétale des espaces (jardinée ou arborée) mais correspond mieux à leur fonction et à leur gestion au sein du système paysager de Bailly (Cf. "2.6. Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme", page 200).

A cette évolution du type de protection s'ajoutent de nouveaux secteurs pour atteindre au total 107,63 ha inscrits en espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme (Cf. "2.7. Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme", page 202).

2.6. Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme

• Définition

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, en-clos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Toute demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit, le défrichement étant interdit. La coupe et l'abattage d'arbres est de fait soumise à déclaration préalable. Les cas suivants font exception à cette obligation :

- Enlèvement par le propriétaire des arbres dangereux, chablis et bois morts,
- Bois et forêt relevant du régime forestier,
- Bois et forêt soumis à un plan simple de gestion agréé (PSG) ou à un règlement type de gestion (RTG),
- Coupes entrant dans des catégories définies par arrêté préfectoral portant dispense de déclaration pour certaines catégories de coupes de bois (arrêté préfectoral n°2008/DDAF/SFEE/24).

• Identification à Bailly

Le PLU de Bailly vise la préservation des espaces boisés de la commune.

Il maintient en Espace Boisé Classé (EBC) les boisements appartenant au massif de la forêt de Marly, massif de plus de 100 hectares. Néanmoins, plusieurs ajustements ont été opérés pour correspondre à la réalité du terrain conformé-

ment au Porter à Connaissance du Préfet :

- Les EBC ont été levés sur deux secteurs occupés par des espaces agricoles ouverts ne supportant aucun boisement : d'une part en limite nord-est de la commune en frange nord de la forêt de Marly et d'autre part en bordure nord de la D301, entre le site d'implantation des Pompiers de Paris et la Grille de Maintenon.
- Les EBC ont été étendus sur des secteurs boisés situés en frange nord de la forêt de Marly.

Ajouts et suppression d'EBC entre le POS ayant valeur de PLU et le PLU sur la forêt de Marly et ses abords



Dans la plaine agricole, l'EBC inscrit sur le Bois de la Faisanderie au POS ayant valeur de PLU a été levé au PLU et remplacé par une protection en espace paysager protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme pour permettre l'émergence d'un projet de valorisation du site. Dans les espaces urbanisés, à l'exception des boisements s'inscrivant dans le

prolongement de la forêt de Marly (autour des résidences du Parc du Château et des Hauts de Bailly), les EBC qui figuraient auparavant au POS ayant valeur de PLU ont été déclassés.

La majeure partie d'entre eux sont classés en espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Cette évolution ne remet pas en cause leur vocation végétale (jardinée ou arborée) mais correspond mieux à leur fonction et à leur gestion au sein du système paysager de Bailly. Cette modification du type de protection a également été l'occasion de réajuster la délimitation de ces espaces à la marge pour correspondre davantage à la réalité du terrain.

Seuls les terrains situés au sud-ouest du parc de la Mairie et bordés par l'impasse de la Halte, la rue des Chênes et l'allée de la Pépinière, classés en EBC au POS ayant valeur de PLU, n'ont pas été remplacés par des espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Au regard de la faiblesse du foncier disponible et du nécessaire développement de l'offre en logements sur la commune, le PLU vise une urbanisation maîtrisée de ce site non construit en cœur de ville. La préservation des espaces paysagers est assurée par l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 préconisant notamment une étude phytosanitaire identifiant la qualité des plantations (Cf. "3.1. OAP n°1 : la Châtaigneraie", page 209) ainsi que par l'instauration un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement (Cf. "2.10. Les justifications de l'application du a) de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme", page 206).

2.7. Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

• Définition

L'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme prévoit que le règlement du PLU peut " identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ".

De fait, les travaux ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés, a minima, d'une déclaration préalable.

• Identification à Bailly

Plusieurs éléments ont été repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7°. Il s'agit d'éléments bâtis (murs de clôtures et constructions) et d'éléments de paysage (alignements d'arbres, espaces jardinés, boisements...). L'ensemble de ces éléments de paysage identifiés est listé dans le règlement du PLU.

Pour une identification précise et un règlement adapté à chaque type d'espace paysager remarquable, cinq types d'éléments de paysage à préserver et mettre en valeur ont été identifiés sur les documents graphiques du PL, en pièce n°5 du dossier de PLU, et réglementés aux articles 1, 2, 11 et/ou 13 du règlement des zones concernées :

- Trois types d'espaces paysagers identifiés par une trame verte et dénommés "P1, P2 et P3" sur les documents graphiques ;
- Des espaces écologiques (zones humides) identifiés par une trame verte et

dénommés "H" sur les documents graphiques ;

- Des arbres remarquables à préserver identifiés par une étoile verte sur les documents graphiques ;
- Des éléments du patrimoine bâti identifiés par une trame orange sur les documents graphiques.

Les espaces paysagers arborés dénommés " P1 "

Ils correspondent aux secteurs boisés au sein des espaces urbanisés à préserver dans leur unité pour leurs qualités écologiques et paysagères. Les règles du PLU visent une préservation stricte du boisement en y interdisant toute construction ou aménagement.

Il s'agit du parc de la résidence Harmonie Ouest situé en bordure ouest du chemin de la Maltoute, classé en EBC au POS ayant valeur de PLU.

Les espaces paysagers végétalisés dénommés " P2 "

Ils correspondent à des secteurs non construits, occupés par une végétation rase, arbustive et/ou arborée.

Dans les zones urbaines il s'agit majoritairement d'espaces " jardinés " (jardins privés ou publics, parcs, espaces verts d'agrément...).

Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, ils se composent d' "espaces naturels" où se développent une végétation spécifique liée au milieu dans lequel elle se situe (abords des rus, lisière forestière,...), de friches agricoles ou ferroviaires, de délaissés routiers, ou encore d'espaces paysagers construits par l'homme aux abords des voies (D307).

Dans les zones urbaines, le règlement, à l'article 2, y autorise uniquement les aménagements légers non nuisibles pour le paysage tels que les cheminements et les aires de jeux, les accès aux constructions et les piscines de plein air. Une seule annexe de taille limitée est autorisée par construction principale dans les espaces paysagers végétalisés "P2" des zones urbaines, à l'exception de la zone UC où les annexes ne sont pas autorisées en "P2".

Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, le règlement interdit à l'article 1 toute construction ainsi que tout aménagement perturbant l'écoulement des eaux. En outre, sont uniquement autorisés à l'article 2, l'aménagement d'accès

et de cheminements de nature perméable.

Dans toutes les zones, à l'article 13, le règlement impose, dans les espaces paysagers végétalisés "P2", le maintien ou le remplacement des plantations existantes par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques ainsi que le maintien des espaces en pleine-terre.

Dans les zones urbaines, les espaces paysagers végétalisés "P2" correspondent :

- Aux autres EBC du POS ayant valeur de PLU remplacés par des espaces paysagers végétalisés : parc de la Châtaigneraie, abords de l'église et du château de Bailly, parc de la Mairie ;
- À la zone ND du POS ayant valeur de PLU sur la résidence de la Gaillarderie ;
- À la continuité de la Forêt Domaniale de Marly-le-Roi : les fonds de parcelles situées au nord de la rue de la Collinerie, de la Grand Rue et de la rue de Noisy ;
- Aux espaces arborés et jardinés des résidences des Hauts de Bailly, des Vaux Chérons, des Pastorales, de la Source, de la Châtaigneraie et d'Harmonie Ouest ;
- Aux cœurs d'îlot arborés dans le centre ancien (rue Boulin / rue du Trésor / rue de la Collinerie / Grand Rue) ;
- Aux parcs et jardins arborés des grandes propriétés : le château de la Châtaigneraie ainsi que la propriété du 13 et 11 bis rue du Séquoia ;
- Aux alignements d'arbres : l'allée de Tilleuls des anciens Jardins de Maintenon.

Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, les espaces paysagers végétalisés correspondent :

- Aux espaces boisés et à la prairie du Fort de Noisy ou Camp de la Jungle ;
- Aux alignements d'arbres en bordure est de la route de Saint-Cyr (D7) ;
- Aux plantations et espaces ouverts aux abords des infrastructures de transports : D 307, D7, ancienne voie ferrée ;
- Aux espaces arborés et milieux humides aux abords des rus de Maltoute, de Gally ;

- Aux boisements : La Faisanderie ;
- Aux parcs arborés, route de Fontenay à Bailly et aux abords du chemin de la Ferme des Moulineaux ;
- Aux espaces végétalisés et boisés aux abords de la ferme des Moulineaux.

Les espaces paysagers ouverts dénommés "P3"

Ils correspondent à des secteurs non construits en avant des constructions, occupés par une végétation rase, arbustive et/ou arborée, ou des aménagements permettant l'accès aux constructions ainsi que les surfaces de stationnement nécessaires aux constructions.

Le PLU vise à préserver ces espaces ouverts qui participent de la qualité et de l'unité paysagère des opérations.

Le règlement, à l'article 2, y autorise uniquement les aménagements légers non nuisibles pour le paysage tels que les cheminements et les aires de jeux, les accès aux constructions, les aires de stationnement nécessaire à la construction, une seule annexe à la construction principale de taille limitée et les piscines de plein air.

À l'article 13, le règlement impose le maintien ou le remplacement des plantations existantes par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques ainsi que le maintien des espaces en pleine-terre.

Les espaces paysagers ouverts "P3" correspondent aux espaces libres en avant des constructions des résidences de la Châtaigneraie, du Parc du Château et du Clos Moustier.

Les espaces écologiques dénommés "H"

Ils correspondent à des espaces recensés comme des zones humides dans le cadre de la révision du SAGE et identifiés comme des enveloppes d'alerte de classe 2 c'est à dire des zones dont le caractère humide ne présente pas de doute. Il s'agit d'espaces classés en zone agricole au PLU situés d'une part au lieu-dit "les Moulineaux" et d'autre part en aval de la Fontaine de Maltoute.

Dans la zone agricole, le règlement interdit à l'article 1 toute construction

ainsi que tout aménagement perturbant l'écoulement des eaux. En outre, sont uniquement autorisés à l'article 2, l'aménagement d'accès et de cheminements de nature perméable.

A l'article 13, le règlement impose, dans les espaces écologiques "H" le maintien ou le remplacement des plantations existantes par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques ainsi que le maintien des espaces en pleine-terre.

Les arbres remarquables

Ces arbres isolés ont une valeur à la fois ornementale et de point de repère dans la ville. Présents sur l'espace public ou dans des parcelles privées, ils participent à la forme de l'espace public. Le règlement du PLU à l'article 13 assure leur conservation, leur abattage n'étant autorisé que pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité.

Les arbres protégés correspondent au repérage effectué sur le plan de zonage du POS ayant valeur de PLU :

1. Tilleul, Grand Rue
2. Séquoia, parc de la Mairie, rue du Séquoia
3. Chêne rouvre, parc de la Mairie, rue du Séquoia
4. Chêne vert, parc de la Mairie, rue du Séquoia
5. Cèdre, résidence des Hauts de Bailly, rue du Tillet
6. Cèdre, résidence des Hauts de Bailly, rue de Maule
7. Cèdre, résidence de la Châtaigneraie, avenue de la Châtaigneraie
8. Cyprès (2), parc de la Châtaigneraie
9. Hêtre Fayard, angle allée de la Pépinière / allée des Platanes
10. Prunus, angle allée de la Pépinière / allée des Platanes

Les éléments du patrimoine bâti

Il s'agit de constructions, de parties de constructions, de murs,... remarquables sur le plan culturel et/ou historique qui participent de la qualité urbaine et/ou architecturale de la commune de Bailly.

Les éléments du patrimoine bâti identifiés reprennent en partie l'inventaire gé-

néral des Monuments et des Richesses Artistiques¹.

Les prescriptions concernant la préservation de ces bâtiments et murs à protéger sont développées à l'article 11 du règlement du PLU de chacune des zones dans lesquelles ils s'inscrivent. Ces prescriptions sont de nature à encadrer les aménagements et modifications du bâti dans le respect de son caractère originel.

Les éléments du patrimoine bâti protégés listés dans le règlement du PLU correspondent :

- Aux châteaux ;
- À maison de Portier ;
- À l'église ;
- Aux fermes remarquables (Vauluceau, Pontaly...) ;
- Aux maisons rurales du centre historique ;
- Aux murs anciens ;
- Aux fronts bâtis de la Grand Rue.

¹ Ministère de la Culture et de la Communication, base Mérimée

2.8. La reconversion des bâtiments agricoles au titre de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme

- Définition

L'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme indique que "dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole".

- Application à Bailly

Le PLU de Bailly utilise cet article pour permettre la reconversion des fermes des Moulineaux et de Pontaly qui constituent un ensemble de bâtiments d'un intérêt patrimonial et architectural exceptionnel au cœur du site classé de la Plaine de Versailles.

Aussi, dans ces secteurs, le règlement de la zone agricole A autorise, à l'article 2, les reconversions sans extension des bâtiments agricoles destinées à l'hébergement hôtelier du type chambres d'hôtes, ainsi qu'à un projet en lien avec la valorisation du site classé de la Plaine de Versailles.

2.9. Les emplacements réservés au titre de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme

- Définition

Les plans locaux d'urbanisme peuvent délimiter des emplacements réservés au bénéfice de la commune ou de toute autre collectivité.

L'inscription d'un emplacement réservé rend le (ou les) terrain(s) concerné(s) inconstructible(s) pour toute autre opération que la vocation projetée (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique, programme de logements dans un objectif de mixité sociale), à l'exception des constructions à caractère précaire (article L. 423-1 du code de l'urbanisme).

- Application à Bailly

Le PLU de Bailly compte un emplacement réservé sur le territoire communal dont l'objet est la réalisation d'une aire de stationnement. Il s'agit d'assurer le maintien de l'aire de stationnement actuelle destinée essentiellement aux commerçants ambulants du marché de Bailly.

Cet emplacement réservé s'inscrit dans les orientations du PADD visant non seulement un développement équilibré de la commune notamment en poursuivant le développement économique, mais aussi le développement des pôles de centralité de Bailly.

Sa localisation, son objet, sa surface approximative et son bénéficiaire sont mentionnés au règlement du PLU et à ses documents graphiques, pièces n°4 et 5 du dossier de P.L.U.

2.10. Les justifications de l'application du a) de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme

• Définition

L'article L. 123-2 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut instituer, dans les zones urbaines, des servitudes qui consistent :

" a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et 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 ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ; (..) ".

• Application à Bailly

Ce périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global a été instauré dans la zone UA, sur la parcelle cadastrée AC5 délimitée à l'ouest par l'impasse de la Halte, au sud par l'allée de la Pépinière, à l'est par la rue des Chênes et bordée au nord-est par le parc de la Mairie et au nord par le jardin des terrains situés aux n°11 à 13 rue du Séquoia.

A l'exception des deux constructions implantées en franges nord-ouest à l'alignement de l'impasse de la Halte, le terrain n'est pas construit.

Au regard de sa situation en coeur de ville à proximité d'équipements structurants (Mairie, école, bibliothèque, salles associatives, parc de la Châtaigneraie...) et de la faible offre foncière disponible au sein des espaces urbanisés baillacois, ce site constitue un enjeu fort pour les développements futurs de Bailly.

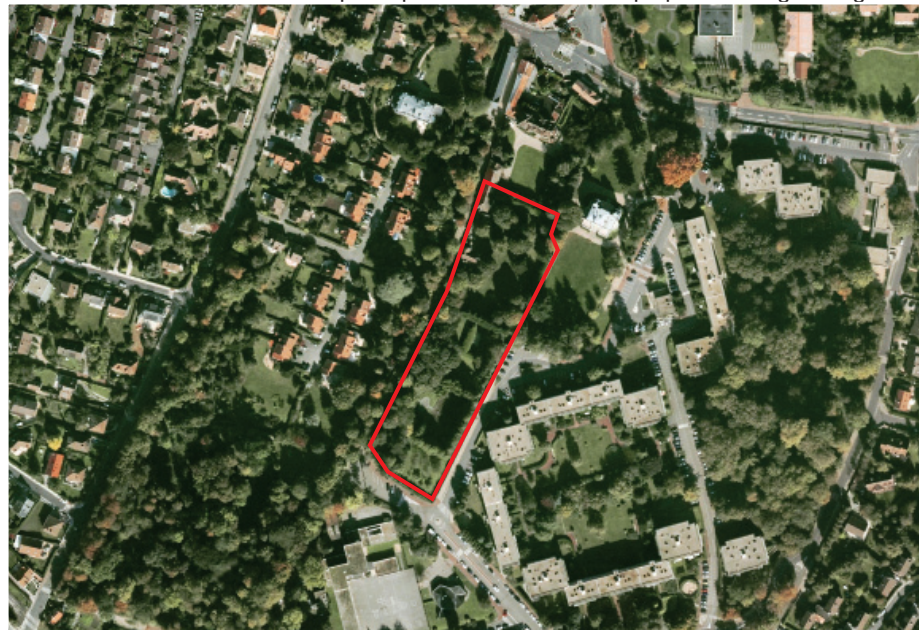
Outre les constructions mentionnées ci-dessus, les terrains sont également occu-

pés par une masse végétale aux essences variées et aux qualités inégales.

Pour préserver le foncier disponible et permettre l'émergence d'un projet urbain de qualité prenant notamment en compte les qualités paysagères et écologiques du site et de son environnement, le PLU limite la constructibilité du terrain pour une durée de cinq ans à l'article 2 du règlement de la zone UA. De plus, une orientation d'aménagement et de programmation a été définie sur ce site (cf. "3.1. OAP n°1 : la Châtaigneraie", page 209).

Aussi, dans l'attente d'un projet d'aménagement global et pour une durée de 5 ans, seules les extensions des constructions sont autorisées à condition que leur superficie soit inférieure à 50 m² de surface de plancher.

Délimitation des terrains concernés par le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global



2.11. La protection des massifs de plus de 100 ha

Le SDRIF de 1994 impose la protection de la lisière des massifs forestiers de plus de 100 ha, hors sites urbains constitués en interdisant toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières du massif.

Les sites urbains constitués ont été définis comme étant les zones urbaines du PLU.

Cette disposition du SDRIF est rappelée à l'article 1 du règlement des zones concernées.

Aussi, l'interdiction de construire dans toute la bande de 50 mètres s'impose dans la zone agricole (A).

Dans les zones urbaines concernées (UA, UB, UD, UE et UX) considérées comme des sites urbains constitués, l'urbanisation en direction du massif est proscrite. En outre, le traitement de la lisière limitée par un mur limite les interactions entre les espaces urbanisés et le massif forestier.

3. La justification des orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur des secteurs particuliers, pièce n°4 du dossier de PLU, précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui pourraient être amenés à évoluer sous la forme de nouveaux développements ou d'un réaménagement.

Elles sont établies conformément aux articles L. 123 et R. 123-3-1 du code de l'urbanisme et visent à définir les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs de la commune, qu'il s'agisse de secteurs déjà urbanisés destinés à être réorganisés ou densifiés, ou de secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

3.1. OAP n°1 : la Châtaigneraie

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de la Châtaigneraie a été définie pour fixer les grandes orientations d'aménagement visant à permettre une urbanisation maîtrisée tant sur le plan du paysage urbain que sur ses impacts sur le plan fonctionnel et environnemental. Elle vise à assurer une bonne insertion du projet dans son environnement urbain, fonctionnel et paysager.

Sur le plan programmatique, elle encadre l'offre en logements en définissant un nombre de logements global et une part de logements locatifs sociaux à créer ainsi qu'une taille moyenne des logements. Elle précise également l'offre en stationnement à développer sur le site. En outre, au regard de la position du site en cœur de ville à proximité des équipements structurants de Bailly, l'OAP impose le développement de cheminements doux vers les pôles structurants.

Sur le plan paysager, les orientations visent à encadrer l'urbanisation du site en préservant les éléments végétaux et bâtis remarquables et la trame verte structurante du site. Par ailleurs, elles préconisent des hauteurs de constructions en lien avec l'environnement urbain du site afin d'assurer une transition entre l'opération de logements collectifs de la résidence Harmonie Ouest d'un côté et l'opération pavillonnaire de la résidence de la Châtaigneraie de l'autre.

Enfin, cette OAP permet d'introduire des préconisations environnementales visant tant la limitation de la consommation d'espace, que le développement des modes de déplacements doux et les énergies renouvelables afin d'inscrire le projet dans une démarche de développement durable.

La définition de l'orientation d'aménagement et de programmation a fait l'objet de réflexions préalables.

3.2. OAP n°2 : le secteur des fermes des Moulineaux et de Pontaly

La ferme des Moulineaux, ancienne ferme royale du Grand Parc des Chasses du Roi, et la ferme jumelle de Pontaly datant du XIXème siècle, constituent un ensemble de bâtiments et de terrains d'un intérêt patrimonial et paysager exceptionnel au cœur du site classé de la plaine de Versailles.

Cette situation justifie la présence dans le plan local d'urbanisme d'une orientation d'aménagement et de programmation qui, conformément à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, doit permettre de *"prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune"*.

Cette orientation d'aménagement et de programmation s'inscrit pleinement dans l'objectif de protection et de développement équilibré et raisonné des activités économiques agricoles poursuivi dans le Site Classé de la Plaine de

Versailles.

La plaine de Versailles est une vaste plaine agricole, encadrée de coteaux boisés, parcourue par le ru de Gally. Selon la volonté de Louis XIV et de Le Nôtre, grâce à ses allées arborées, elle prolongeait autrefois la perspective à partir du château de Versailles, donnant l'impression que son parc s'étendait jusqu'à l'infini.

Incluse dans le Grand Parc des chasses clos d'un mur, cette plaine était aménagée et entretenue pour les plaisirs du roi et de sa cour : allées cavalières conduisant notamment aux forêts voisines, faisanderies, remises boisées, cultures de chasse, chenils, fermes royales...

L'État a classé par décret la plaine de Versailles le 10 juillet 2000, afin de la préserver de l'urbanisation. Au delà de l'objectif de préservation, l'État souhaite engager et accompagner une dynamique d'évolution de cette plaine, en lien avec les partenaires locaux, notamment les élus, les agriculteurs et les associations selon deux axes convergents :

1. Restaurer progressivement certains les éléments patrimoniaux de la plaine de Versailles.
2. Assurer un développement équilibré et raisonné des activités économiques, notamment agricoles, développement qui pourrait tirer parti de la restauration de ce patrimoine et de ce lien avec le château.

Dans cette perspective, la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie a réalisé en 2011 un « guide patrimonial et paysager pour la gestion du site classé de la plaine de Versailles »

L'orientation d'aménagement et de programmation concerne de fait l'environnement, les paysages, le patrimoine, la lutte contre l'insalubrité et le développement économique et touristique de la commune.

Elle vise à protéger et développer de façon équilibrée et raisonnée les activités économiques agricoles, au sein du site classé de la Plaine de Versailles.

Elle encadre les possibilités de construire en autorisant uniquement la vocation agricole et équestre, et les logements professionnels et touristiques liés à ces activités. Elle permet néanmoins des extensions maîtrisées et limitées du bâti pour répondre à des besoins fonctionnels de l'activité agricole ne pouvant trouver place dans le bâti ancien existant.

Elle préserve le paysage en s'attachant notamment à protéger les abords du ru de Maltoute, de l'étang et du milieu humide, à maintenir les jardins, les potagers et les prairies existantes, à favoriser les clôtures en haies végétales d'essences locales, à maintenir l'espace ouvert des fermes. Elle vise en outre la résolution des problèmes d'assainissement.

Enfin, elle gère le traitement des voies et des parkings en incitant les traitements en stabilisé de couleur sable ou d'apparence la plus naturelle possible.

PARTIE 4 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Conformément à l'article R. 123-2 4°, le rapport de présentation « *évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur* ».

Les incidences du plan sur l'environnement sont analysées par grandes rubriques : patrimoine naturel, patrimoine culturel et paysage, énergie, eau, qualité de l'air, bruit, risques, déchets.

Dans cette évaluation des incidences du PLU sur l'environnement, des mesures réductrices et des mesures en faveur de la préservation et de la mise en valeur sont données s'il y a lieu.

1. Patrimoine naturel et biodiversité

L'urbanisation peut avoir des effets directs et indirects négatifs liés à la perturbation/destruction d'habitats, écosystèmes, milieux remarquables, écrasement de la faune dû à une circulation accrue, possibilité de dérangement des espèces par fréquentation des espaces naturels et semi-naturels...

Bailly possède un riche patrimoine naturel notamment constitué par la forêt de Marly recensée en Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et protégée au SDRIF applicable, les milieux humides sur les rus et leurs abords, les boisements et espèces naturelles remarquables recensés sur le territoire.

• Incidences des orientations du plan

Le PLU de Bailly ne prévoit aucune zone d'extension urbaine ; l'ensemble des développements urbains sont envisagés au sein des espaces urbanisés de la commune, en renouvellement ou densification.

Cette démarche de renouvellement de la ville sur elle-même ouvre à l'urbanisation un espace non construit en cœur de ville couvert par des EBC au POS ayant valeur de PLU. Il s'agit pour la commune de permettre le développement de son offre de logements tout en la diversifiant, pour notamment répondre à ses obligations supra-communales. Au regard de la faiblesse du foncier disponible, l'urbanisation de ce site à proximité des pôles de centralité de Bailly a été retenue. Ce terrain classé en zone UA au PLU fait l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 et d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global.

• Mesures réductrices

Les orientations du PADD

Le PADD fixe plusieurs orientations en vue d'un renouvellement urbain maîtrisé :

"Permettre la constructibilité maîtrisée des secteurs libres en étudiant toutes les opportunités"

"Permettre le renouvellement urbain dans les quartiers urbanisés"

Ainsi, le PLU s'attache à assurer les développements urbains de Bailly au sein de ses espaces urbanisés, mais dans un cadre maîtrisé. Il s'agit de permettre l'émergence de nouveaux programmes répondant aux objectifs régionaux de développement de l'offre de logements et aux besoins des habitants de la commune, tout en prenant en compte les qualités environnementales du site.

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de la Châtaigneraie

Le volet environnement de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 fixe les grandes lignes du projet à respecter. Il précise notamment que la qualité phytosanitaire du site devra être étudiée en amont de l'élaboration du projet afin de définir les espèces végétales à préserver et à intégrer dans le projet.

Il prescrit également une gestion économe de l'espace pour préserver le maximum d'espaces libres.

Le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global

Bien que de grandes orientations soient définies sur le secteur de la Châtaigneraie dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation n°1, le projet à mettre en oeuvre n'est pas encore défini par la commune. Aussi, le PLU fixe un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement pour assurer la réalisation d'un projet global prenant notamment en compte la dimension environnementale.

Le règlement et ses documents graphiques

Le règlement du PLU permet la densification des espaces urbanisés par les règles qu'il fixe notamment aux articles 6, 7, 8, 9 et 10. Néanmoins, les articles 1, 2, 11 et 13 visent à maîtriser les possibilités d'urbanisation et à développer la biodiversité (traitement des clôtures en haies végétales, part d'espaces libres, normes de plantations...).

- Mesures en faveur de la préservation et de la mise en valeur

Le PLU protège les éléments présentant un intérêt écologique, espaces naturels ou plus généralement non bâtis qui participent à la trame verte de Bailly et à la préservation ou la mise en valeur de la biodiversité locale.

Les orientations du PADD

Le PADD affiche plusieurs orientations directement en faveur de la préservation des espaces naturels et non bâtis :

Préserver les zones boisées en lisière de la forêt de Marly
Protéger les massifs forestiers et le site classé du Trou de l'Enfer
Protéger les patrimoines naturels
Protéger et mettre en valeur les espaces fragiles identifiés et les milieux remarquables
Préserver les liens biologiques et favoriser la biodiversité

D'autres orientations ont des effets indirects sur la préservation du patrimoine naturel en maîtrisant le développement urbain et préservant les espaces naturels et agricoles :

Maintenir le caractère et la diversité des quartiers et permettre leur évolution
Maintenir le caractère paysager des quartiers

Le règlement et ses documents graphiques

Ces orientations du PADD ont été traduites au règlement du PLU et ses documents graphiques. Ainsi, plus de 85 % du territoire ballaicois sont classés en zone naturelle et forestière ou en zone agricole.

Dans ces zones A et N, les occupations du sol sont maîtrisées en fonction de leur vocation de manière à garantir leur vocation dominante (agricole ou naturelle et forestière) et à limiter la pression sur ces espaces.

A l'exception du secteur Ae qui permet l'implantation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, la zone A permet le développement de l'activité agricole et la valorisation du site classé de la Plaine de Versailles.

Les règles de la zone N protègent strictement les espaces naturels (espaces

boisés, arborés, forestiers, habitats naturels, milieux humides et leurs abords). Dans le secteur Nf qui occupe une surface limitée, seules des constructions et installations destinées à la valorisation du site historique de la Faisanderie sont autorisées.

Ce classement au PLU est complété par la mobilisation de deux dispositifs complémentaires visant la protection des espaces boisés et non bâtis :

- Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme situés en dehors des espaces urbanisés de la commune déjà inscrits au POS ayant valeur de PLU sont repris au projet de PLU ;
- La protection des secteurs d'intérêts paysager et/ou écologique ainsi que des arbres remarquables (article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme) identifiés au plan de zonage vient compléter la trame de protection des espaces non bâtis. Ces secteurs reprennent les espaces boisés classés des zones urbanisées identifiés au POS ayant valeur de PLU, à l'exception du secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation, et sont complétés par des espaces paysagers et/ou écologiques identifiés sur l'ensemble du territoire. En zone urbaine, ces espaces constituent des espaces de respiration qui peuvent contribuer à la biodiversité locale dans lesquels ne sont permis que des aménagements ponctuels.

La rédaction du règlement complète les règles graphiques inscrites au plan de zonage.

En zone urbaine, les règles d'implantation des constructions, notamment par rapport aux voies publiques (article 6 : implantation à l'alignement ou en retrait de quelques mètres et bande constructible) visent à structurer un front bâti côté rue et à préserver des cœurs d'îlot, non construits, disponibles pour une végétalisation totale ou partielle (article 13).

La définition d'une emprise au sol maximum des constructions (article 9) dont les coefficients sont définis en fonction du degré de centralité et de densité bâtie recherché vise elle-aussi à limiter l'imperméabilisation des sols et à conserver des espaces non bâtis en zone urbaine.

Enfin, les articles 11 et 13 permettent la mise en place d'une trame verte, notamment en zone urbaine, support potentiel de développement de la biodiver-

sité. Parmi les types de clôtures possibles, une large place est faite aux clôtures végétales. En outre, le règlement impose des plantations sur les espaces libres non bâtis ainsi que sur les aires de stationnement, avec notamment le maintien des plantations existantes ou leur remplacement.

Dans tous les cas de végétalisation (clôtures et plantations), le règlement rappelle par ailleurs qu'il doit s'agir d' "essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques". Afin de limiter les espèces invasives et de préserver le patrimoine naturel de la commune, une liste des essences locales est annexée au règlement.

2. Patrimoine culturel et paysage

Le territoire baillacois possède de grandes richesses culturelles et paysagères issues non seulement de son histoire en lien avec le château de Versailles, mais aussi des caractéristiques physiques propres du territoire qui ont su être maintenues et valorisées (vallonnement, rus, boisements...).

Les pratiques agricoles en permettant la préservation du paysage de la Plaine et l'affirmation de l'identité communale s'inscrivent pleinement dans ce patrimoine.

- Incidences des orientations du plan

Le PLU ne prévoyant aucune extension urbaine, il s'inscrit dans la préservation du patrimoine culturel et paysager de Bailly.

- Mesures en faveur de la préservation et de la mise en valeur

Les orientations du PADD

La préservation du patrimoine culturel et du paysage de Bailly constitue un objectif transversal du PLU qui transparaît dans différentes orientations du PADD. Vecteur de l'identité de la commune, le patrimoine culturel et paysager constitue le cadre de vie des habitants et un support attractif pour le développement touristique.

Le PADD non seulement porte une attention particulière sur la préservation du patrimoine architectural et urbain du centre historique et des corps de fermes, mais au-delà, il vise à étendre et retrouver ses caractéristiques sur les franges urbaines du centre ancien et ses faubourgs.

De plus, il s'attache à préserver et mettre en valeur le grand paysage et les éléments naturels du paysage (forêt, vallées, cours d'eau, coulée verte...).

En effet, les orientations du PADD visent la préservation et la mise en valeur des richesses culturelles baillacoise :

- Les grands équilibres du paysage et sa valorisation notamment à partir des perspectives paysagères remarquables :

Maintenir et créer des perspectives paysagères depuis la ville vers la forêt

Préserver et poursuivre la valorisation de la plaine agricole et de ses paysages

Préserver les espaces agricoles en maintenant l'activité, en lien avec le site classé de la Plaine de Versailles

Préserver les perspectives et les structures paysagères depuis la plaine agricole

- Le cadre bâti :

Protéger les patrimoines culturels

Préserver le patrimoine historique de Bailly

Préserver et valoriser les éléments de patrimoine du centre ancien

- Le paysage urbain des quartiers tout en permettant son évolution vers des démarches plus contemporaines et innovantes, notamment dans les formes bâties :

Maintenir le caractère et la diversité des quartiers et permettre leur évolution

Maintenir le caractère paysager des quartiers

Le règlement et ses documents graphiques

Le règlement et ses documents graphiques relayent les orientations du PADD par plusieurs prescriptions. A titre d'exemple :

- L'article 4 prévoit que les câbles réseaux soient enterrés afin de limiter leur impact notamment dans le paysage urbain.
- Une attention particulière est portée aux implantations des constructions (article 6 à 7) afin de garantir une cohérence d'ensemble au sein des zones, de retrouver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre historique et ses extensions, et de préserver l'unité paysagère d'ensemble qui constitue l'une des principales qualités des opérations groupées.
- Les articles 11 et 13 encadrent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords. Ils sont rédigés dans le souci de maintenir les qualités paysagères identifiées dans le diagnostic des différents quartiers.

Sur les documents graphiques, la préservation des espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme fait l'objet d'une trame particulière (Cf. "2.6. Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du

code de l'urbanisme", page 200).

En outre, les possibilités de classement au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme ont été mobilisées. Ainsi, le PLU identifie différents types d'espaces paysagers en fonction de leur spécificités et de l'intérêt de leur protection (Cf. "2.7. Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme", page 202).

Ainsi, les espaces paysagers arborés "P1" assurent une protection forte des espaces tout en y permettant des aménagements légers en milieu urbain que les EBC du POS ayant valeur de PLU freinaient.

Les espaces paysagers végétalisés "P2" maintiennent le caractère végétalisé des espaces tant urbains que naturels et agricoles.

Les espaces paysagers ouverts "P3" visent quant à eux à préserver des espaces libres en avant des constructions dans des opérations d'ensemble où la qualité réside essentiellement dans les implantations des constructions et le traitement paysager de leurs abords.

Le PLU protège en outre des arbres remarquables qui structurent le paysage urbain baillacois et participent de l'identité de la commune.

De plus, les éléments d'architecture remarquable de types diversifiés (châteaux, maisons rurales, murs...) sont identifiés au PLU non seulement dans le centre historique mais aussi dans les écarts (fermes...).

Enfin, le PLU dans son rapport de présentation et dans ses documents graphiques expose l'inventaire archéologique départemental.

3. Énergie

• Incidences des orientations du plan

La création de logements, d'équipements ou d'activités supplémentaires prévue par plusieurs orientations du PADD va augmenter la consommation d'énergie primaire pour la construction et le fonctionnement de nouvelles constructions et pour assurer les flux de biens et de personnes.

• Mesures réductrices

Les orientations du PADD

En vue de limiter les déplacements motorisés et les dépenses énergétiques, les orientations du PADD visent à favoriser l'usage des liaisons douces et les transports en commun :

*Encourager les déplacements en transports en commun
Favoriser les déplacements doux
Réorganiser le stationnement des véhicules et intégrer celui des cycles.*

D'autres orientations du PADD contribuent à limiter les consommations d'énergie en :

- Encourageant un tourisme et des activités de loisirs respectueuses de l'environnement :
Favoriser la découverte des espaces agricoles par les chemins de promenes
- Favorisant le renouvellement urbain pour offrir des logements au plus près des équipements, commerces, services et activités économiques :
Restructurer, développer et relier les pôles importants de la commune

Le règlement et ses documents graphiques

Les prescriptions du PADD sont traduites réglementairement, notamment en ce qui concerne la densification des espaces urbanisés (modes d'implantation

des constructions par rapport au voies et aux limites séparatives, emprise au sol...) et la mise en œuvre des énergies renouvelables (article 11).

• Mesures en faveur de la préservation et de la mise en valeur

En première partie du présent rapport de présentation, l'analyse de l'état initial de l'environnement identifie les potentiels de ressources énergétiques renouvelables sur le territoire Baillacois (Cf. "5. Énergie et ressources", page 140). Il s'agit particulièrement de l'énergie solaire et de la géothermie.

Le PADD au travers de son orientation "*Permettre le renouvellement urbain dans les quartiers urbanisés*" vise notamment à "*favoriser et encadrer les projets d'architecture contemporaine et les énergies renouvelables*".

Dans la traduction réglementaire du projet, le règlement à l'article 11 des zones vise à limiter les dépenses énergétiques et à valoriser l'usage des énergies renouvelables ainsi que la production locale en énergie. Il prévoit de :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

4. Eau

• Incidences des orientations du plan

L'intensification urbaine et la croissance de la population attendues et prévues dans les orientations du PADD vont créer une augmentation des prélèvements en eau potable et des rejets d'eaux usées :

Assurer le développement équilibré de Bailly
Permettre la constructibilité maîtrisée des secteurs libres en étudiant toutes les opportunités
Accueillir une population sociologiquement équilibrée
Poursuivre le développement économique
Restructurer, développer et relier les pôles importants de la commune
Permettre le renouvellement urbain dans les quartiers urbanisés

De la même façon, ces orientations vont entraîner de nouvelles imperméabilisations des sols, ayant une incidence sur le ruissellement pluvial, l'alimentation des nappes phréatiques et les éventuelles pollutions des sols.

Enfin, l'analyse de l'état initial de l'environnement identifie la vulnérabilité de la source d'alimentation en eau potable liée à la nappe de la Craie.

• Mesures réductrices

Afin de limiter les risques de pollution liés au ruissellement urbain et prendre en compte la vulnérabilité de la ressource en eau potable liée à la présence de la nappe de la Craie, le règlement à l'article 3 impose que la conception des chaussées ou des parkings permette l'infiltration naturelle des eaux de pluie ou leur évacuation et leur raccordement aux réseaux.

Les prévisions démographiques et économiques de la commune sont compatibles avec les capacités de prélèvement en eau potable. Concernant le traitement des eaux usées, la station d'épuration du Carré de la Réunion dont les capacités sont insuffisantes à l'heure actuelle fait l'objet d'un projet d'extension et de mise aux normes européennes.

Sur l'ensemble de la commune, le règlement impose, à l'article 4, le libre écoulement des eaux pluviales, et une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les projets concernant un terrain de plus de 1 000 m². Ces mesures ont pour objectif de limiter les rejets des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement et d'encourager à la réalimentation de la nappe phréatique pour les besoins en eau potable. Le règlement prévoit aussi que le rejet en rivière des eaux pluviales doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En matière d'eaux usées, l'article 4 du règlement prévoit également le raccordement obligatoire des constructions au réseau d'assainissement collectif dans les zones urbaines équipées et la gestion par un système autonome quand il n'existe pas de système d'assainissement collectif (zones A et N et secteur UBa).

Enfin, afin de limiter l'imperméabilisation des sols sur la commune, plusieurs mesures sont prises à travers les différents articles du règlement :

- Les articles 1 et 2 encadrent et limitent certaines occupations du sol, notamment en zone agricole et en zone naturelle et forestière afin de conserver la vocation dominante de ces espaces. Seules des extensions mesurées des constructions sont permises en zone N. En zone A, seules des constructions en lien avec l'activité agricole, nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif ou visant la valorisation de la Plaine de Versailles sont autorisées.
- L'article 3 prévoit que la conception des chaussées ou des parkings permette l'infiltration naturelle des eaux de pluie ou leur évacuation et leur raccordement aux réseaux.
- Les articles gérant l'implantation des constructions sur la parcelle (articles 6, 7 et 8) visent à préserver les fonds de parcelle de l'urbanisation et ainsi limiter l'imperméabilisation.
- L'emprise au sol est réglementée à l'article 9 des zones urbaines. Le coefficient est évalué selon la vocation de la zone et le rôle que celle-ci peut être amenée à jouer dans le projet (renforcement de la centralité, de la mixité fonctionnelle des zones urbaines avec pour objectif de limiter les déplacements...).

- A l'article 11, la possibilité de création de clôtures végétales sous la forme de haies est généralement offerte afin de limiter l'imperméabilisation des sols par l'aménagement des abords des constructions.
- L'article 13 impose quant à lui des principes de végétalisation visant au maintien de poches vertes dans le tissu urbanisé. Il prescrit, en outre, pour les terrains situés en bordure de rivière le maintien ou le remplacement des arbres existants.

- Mesures en faveur de la préservation et de la mise en valeur

Plusieurs orientations figurant au PADD visent à protéger et préserver la ressource en eau.

Il s'agit de "*Protéger les ressources naturelles et lutter contre les pollutions et les risques*" notamment en protégeant la nappe d'eau potable et en assurant une gestion performante de la ressource en eau.

Plus largement les orientations du PADD visent à :

Protéger les patrimoines naturels

Protéger et mettre en valeur les espaces fragiles identifiés et les milieux remarquables

Préserver les liens biologiques et favoriser la biodiversité

La préservation des espaces boisés, de leurs lisières et des espaces paysagers permet de protéger ces surfaces de l'imperméabilisation. Pour rappel, plusieurs éléments ont été identifiés comme espaces boisés classés ou espaces paysagers à protéger, respectivement au titre des articles L. 130-1 et L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme (Cf. "2.6. Les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme", page 200 et "2.7. Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme", page 202). Ces secteurs localisés permettent de garantir la vocation végétale et un couvert non imperméabilisé des sols.

De plus, les orientations du PADD visent à "*Permettre le renouvellement urbain dans les quartiers urbanisés*" notamment en favorisant et en encadrant les pro-

jets d'architecture contemporaine et les énergies renouvelables qui permettent la réduction de la consommation et la protection des ressources en eau, notamment en phase chantier et en favorisant la récupération des eaux de pluie. En vue de "*maintenir le caractère paysager des quartiers*", le PADD vise enfin à encourager la végétalisation des espaces privatifs dans le respect des essences préconisées (haies végétales...).

Enfin, en visant le renouvellement de la ville sur la ville, le PADD inscrit les développements de Bailly dans une logique d'économie des espaces naturels et agricoles, conformément à la loi SRU, et limite les besoins en extension des réseaux existants :

Permettre la constructibilité maîtrisée des secteurs libres en étudiant toutes les opportunités

Restructurer, développer et relier les pôles importants de la commune

Permettre le renouvellement urbain dans les quartiers urbanisés

Par ailleurs, afin de préserver les cours d'eau et milieux humides ainsi que leurs abords, le PLU interdit sur toute construction, entreposage, affouillement et exhaussement de sol sur leurs abords en zones A et N (article 1). De même, le règlement fixe des normes de plantations spécifiques sur ces terrains à l'article 13.

En outre, le PLU prend en compte la servitude d'utilité publique liée à la protection des eaux potables aux abords de l'aqueduc de l'Avre qui parcourt la partie sud du territoire communal. La servitude est listée, détaillée dans une fiche et cartographiée en annexe du dossier de PLU.

Enfin, la carte de la vulnérabilité de la nappe figure en annexe du dossier de PLU, contribuant ainsi à la communication d'une information claire aux habitants.

5. Air

D'importants enjeux liés à la qualité de l'air s'inscrivent à l'échelle régionale voir interrégionale compte tenu de la situation de Bailly au sein de l'agglomération francilienne.

Il existe ainsi de nombreux effets cumulatifs qui dépassent l'échelle locale et concernent plus généralement l'environnement de la commune. Les principales sources de pollution de l'air, notamment d'émissions de gaz à effets de serre, sont le transport routier, le chauffage domestique, l'implantation d'activités consommatrices d'énergie ou émettrice de rejets polluants, les émissions liées au secteur agricole...

Pour rappel, de nombreux textes et plans liés à la qualité de l'air encadrent spécifiquement cette thématique. Le PLU, quant à lui, peut être porteur d'effets négatifs souvent indirects : augmentation de la densité de population exposée, densification urbaine multipliant la consommation d'énergie et les chauffages domestiques,...

• Incidences des orientations du plan

Les orientations du PADD suivantes peuvent avoir des effets directs sur la qualité de l'air :

Assurer le développement équilibré de Bailly
Permettre la constructibilité maîtrisée des secteurs libres en étudiant toutes les opportunités
Accueillir une population sociologiquement équilibrée
Poursuivre le développement économique
Restructurer, développer et relier les pôles importants de la commune
Permettre le renouvellement urbain dans les quartiers urbanisés

En effet, l'augmentation de la concentration en population, activités économiques et touristiques peut générer un trafic de transit et des ralentissements ayant une incidence sur la qualité de l'air.

Le PLU, par le maintien des zones agricoles peut avoir des effets indirects permanents sur la qualité de l'air. En effet, l'activité agricole, par ses pratiques peut générer des sources de pollution de l'air liées à l'utilisation de traitements

phytosanitaires et à celle des engins agricoles. Toutefois, le PLU n'a pas vocation à encadrer les pratiques agricoles elles-mêmes mais à encadrer les conditions du maintien de l'activité.

Le PLU ne peut s'opposer, sur l'ensemble de la commune, à l'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) qui pourraient générer des émissions polluantes.

Le règlement du PLU encadre donc l'aménagement et l'extension des ICPE existantes et l'implantation future de ces installations classées selon l'environnement immédiat des zones. Il autorise l'aménagement et l'extension des installations existantes à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage dans les zones urbaines centrales et dans la zone UX destinée à l'accueil d'activités économiques.

Le PLU gère l'implantation de nouvelles installations classées soumises à déclaration (les moins nuisantes) en zone urbaine et limite l'implantation des installations classées soumises à autorisation aux zones d'activités existantes (zones UX). Ainsi, il ne gère pas le fonctionnement des ICPE mais crée les conditions de leur accueil. L'Inspection des Installations Classées et la législation en vigueur en la matière encadrent les émissions polluantes de ce type d'installations.

• Mesures réductrices

Dans le règlement du PLU, en matière d'implantation des constructions, dans les zones urbaines centrales (UA, UB), dans les secteurs pavillonnaires UDa, UDb, UDc et UDe et dans la zone d'activité UX, les constructions peuvent s'implanter sur au moins une des limites séparatives (article 7) ou être accolées en zone pavillonnaire UE (article 8), favorisant une urbanisation compacte et limitant les déperditions énergétiques et l'utilisation du chauffage domestique.

En matière d'aspect des constructions, l'article 11 recommande le recours à des dispositifs prenant en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement (isolation thermique ; utilisation des énergies renouvelables, solaires... ; orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires, valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques).

- Mesures en faveur de la préservation et de la mise en valeur

Le PADD affiche plusieurs orientations directement en faveur de l'amélioration de la qualité de l'air telles que :

Préserver les zones boisées en lisière de la forêt de Marly
Protéger les massifs forestiers et le site classé du Trou de l'Enfer
Préserver et poursuivre la valorisation de la plaine agricole et de ses paysages
Préserver les perspectives et les structures paysagères depuis la plaine agricole
Protéger les patrimoines naturels
Protéger et mettre en valeur les espaces fragiles identifiés et les milieux remarquables
Préserver les liens biologiques et favoriser la biodiversité
Protéger les ressources naturelles et lutter contre les pollutions et les risques
Maintenir le caractère paysager des quartiers

Elles ont pour effet, à travers le classement en zone naturelle et forestière, la protection en Espaces Boisés Classés (article L. 130-1 du code de l'urbanisme) et en Espaces Paysagers Protégés (article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme), de maintenir des poches vertes relativement préservées des pollutions d'origine anthropique. De plus, ces éléments jouent un rôle, quoique limité, d'épuration de l'air.

Parallèlement, plusieurs orientations ont des effets directs pour limiter les émissions de polluants dans le secteur des transports (réduction des déplacements domicile/travail/équipements/espaces de loisirs, zone de production agricole/zone de consommation) et qui doivent permettre de réduire l'usage de la voiture et les émissions de polluants liées :

Poursuivre le développement économique
Favoriser les liaisons douces et les transports en commun
Encourager les déplacements en transports en commun
Favoriser les déplacements doux
Réorganiser le stationnement des véhicules et intégrer celui des cycles

Cette volonté de développement des déplacements doux se traduit dans le PLU par l'inscription de liaisons à créer dans l'orientation d'aménagement et de

programmation n°1.

Par ailleurs, les règles imposées à l'article 12 rationalisent le stationnement des véhicules :

- En prenant en compte le stationnement automobile par des règles qui répondent aux besoins des ménages tout en limitant la place donnée à l'automobile dans les projets de construction ;
- En intégrant, pour les programmes les plus importants, du stationnement visiteur, non affecté à l'usage privatif ;
- En prévoyant la création d'espaces et de locaux réservés et aménagés pour le stationnement des vélos pour les constructions tant à vocation d'habitat que d'activités.

D'autres orientations du PADD ont des effets indirects sur la qualité de l'air en s'appuyant sur :

- La morphologie des zones urbanisées pour limiter les déplacements et créer une ville à l'échelle de déplacements de proximité :
Restructurer, développer et relier les pôles importants de la commune
Assurer le développement équilibré de Bailly
Permettre la constructibilité maîtrisée des secteurs libres en étudiant toutes les opportunités
- La recherche d'une mixité fonctionnelle permettant de rapprocher lieux de vie, de loisirs, de consommation et lieux d'emplois et ainsi limiter les déplacements quotidiens :
Proposer des équipements et services adaptés aux besoins de chacun

Le règlement crée les conditions d'une telle mixité fonctionnelle en encadrant notamment, dans les articles 1 et 2, les occupations du sol interdites ou soumises à conditions. A titre d'exemple, dans les zones UA, UB, UC, UD et UE, le règlement conditionne l'installation d'activités artisanales dans le volume existant des constructions et permet, au sein d'un même bâtiment, la mixité fonctionnelle avec des logements.

6. Bruit

• Incidences des orientations du plan

Par les développements qu'elles visent, les orientations du PADD suivantes peuvent avoir des effets directs sur le bruit :

Assurer le développement équilibré de Bailly
Permettre la constructibilité maîtrisée des secteurs libres en étudiant toutes les opportunités
Accueillir une population sociologiquement équilibrée
Poursuivre le développement économique
Restructurer, développer et relier les pôles importants de la commune
Permettre le renouvellement urbain dans les quartiers urbanisés

En effet, l'augmentation de la concentration en population, activités économiques et touristiques peut générer une augmentation du trafic routier ayant une incidence sur le bruit. En outre, l'implantation de nouvelles activités peut provoquer des nuisances sonores supplémentaires.

Le PLU a donc des incidences prévisibles indirectes permanentes sur les nuisances sonores.

• Mesures réductrices

Pour limiter les nuisances sonores, le PLU vise, au travers du règlement et ses documents graphiques, à implanter les activités nuisantes à l'écart des secteurs d'habitat (zone UX).

Les articles 1 et 2 du règlement visent à encadrer les occupations du sol de manière à prendre en compte le caractère compatible des nuisances avec la proximité directe des zones d'habitat.

Par ailleurs, le PLU entend, au travers des orientations du PADD, améliorer le fonctionnement urbain :

Restructurer, développer et relier les pôles importants de la commune
Favoriser les liaisons douces et les transports en commun

La traduction de cette dernière orientation, dans l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 permettra notamment de limiter les distances de déplacements, de sortir le trafic de transit des espaces urbains. Ainsi, les impacts liés à la croissance de la ville seront limités.

• Mesures en faveur de la préservation et de la mise en valeur

Le PLU prévoit plusieurs orientations ayant des incidences prévisibles indirectes positives sur les nuisances sonores. En effet, plusieurs actions visent à améliorer le fonctionnement urbain et la desserte du territoire communal afin de créer les conditions favorables à un usage raisonné de l'automobile (Cf. "5. Air", page 221) en s'appuyant sur la morphologie urbaine recherchée, la mixité fonctionnelle et le développement de modes alternatifs à la voiture.

De plus, l'orientation " *Permettre le renouvellement urbain dans les quartiers urbanisés* " vise notamment à orienter les opérations vers la prise en compte en amont du bruit et particulièrement en phase chantier.

Dans une démarche de favoriser les projets durables, l'article 11 recommande le recours à des dispositifs prenant en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement.

Le PLU prend en compte les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres qui sont reportés au plan de zonage et au plan des annexes comme le prescrivent les articles R. 123-13 et 14 du code de l'urbanisme.

Le PLU prend également en compte les nuisances sonores générées par l'aérodrome de Saint-Cyr-l'Ecole : le règlement du PLU et ses documents graphiques respectent le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome qui est en outre annexé au dossier de PLU.

De plus, l'arrêté préfectoral n°00-212/DUEL du 11 octobre 2002 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit figure en annexe du dossier de PLU et les secteurs concernés sont identifiés sur le document graphique complémentaire (pièce 5.3 du dossier de PLU), contribuant ainsi à la communication d'une information claire aux habitants.

7. Risques

• Incidences des orientations du plan

Les principaux risques naturels recensés sur le territoire communal sont l'aléa de retrait gonflement des argiles et le risque d'érosion. Sont identifiés comme risques modérés l'aléa d'inondation et la sensibilité aux remontées de nappes. Le risque anthropique majeur est le transport de gaz à haute pression.

Plusieurs orientations du PLU visent à renforcer la densité de population soumise aux risques présents sur la commune :

Assurer le développement équilibré de Bailly
Permettre la constructibilité maîtrisée des secteurs libres en étudiant toutes les opportunités
Accueillir une population sociologiquement équilibrée
Poursuivre le développement économique
Restructurer, développer et relier les pôles importants de la commune
Permettre le renouvellement urbain dans les quartiers urbanisés

• Mesures réductrices

Les orientations du PADD

Le PADD prend en compte les risques identifiés sur la commune :

Protéger les ressources naturelles et lutter contre les pollutions et les risques

De plus, dans son orientation "*Préserver les zones boisées en lisière de la forêt de Marly*" le PADD vise à limiter les risques d'érosion. Il s'agit de protéger les massifs forestiers, préserver les lisières forestières en stoppant les extensions urbaines vers le nord de l'espace urbanisé sur les espaces forestiers et permettre la reconstitution de la lisière forestière.

Le règlement et ses documents graphiques

En matière de gestion des inondations et du risque d'érosion, le règlement prévoit que les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Parallèlement, plusieurs éléments dans le règlement visent à limiter l'imperméabilisation des sols sur la commune, et à retenir les eaux sur la parcelle (Cf. "4. Eau", page 219).

La protection des lisières forestières afin de limiter les risques d'érosion se traduit dans le règlement et ses documents graphiques, par l'instauration d'espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme sur les fonds de parcelles en limite de la forêt de Marly et par l'instauration d'une bande constructible en zone UB (article 6).

Les règles des articles 4 et 13 permettent de limiter les impacts de l'aléa de retrait gonflement des argiles sur les constructions en prescrivant d'éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations et en imposant des distances minimales entre les plantations et les constructions. Pour faciliter la compréhension de ces mesures par les habitants, une fiche du BRGM est annexée au règlement du PLU.

Le PLU de Bailly vise à encadrer la présence des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) selon le degré de risque induit généralement admis, selon qu'elles soient soumises à simple déclaration ou à autorisation (Cf. "5. Air", page 221). Au sein des zones urbaines mixtes (UA, UB, UC, UD, UE) ne sont autorisées sous conditions que les ICPE soumises à déclaration.

L'article 2 vise ainsi à réduire la population directement exposée aux risques éventuels d'installations présentant le plus de dangers.

Les installations classées soumises à autorisation ne sont pas interdites dans la zone UX destinée plus spécifiquement à l'accueil d'activités économiques.

Le PLU informe les habitants sur le risque lié à la présence de canalisations de transport de matières dangereuses sous pression. Les secteurs concernés sont identifiés sur le document graphique complémentaire (pièce 5.3 du dossier de PLU) et une fiche d'information relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses sous pression ainsi que des recommandations à respecter aux abords des lignes électriques souterraines sont

annexées au dossier de PLU (pièce 7.3 du dossier de PLU), contribuant ainsi à la communication d'une information claire aux habitants.

- Mesures en faveur de la préservation et de la mise en valeur
-

L'orientation du PADD "Permettre le renouvellement urbain dans les quartiers urbanisés" vise à favoriser l'intégration, en amont, de la problématique des risques sur la commune.

8. Déchets

• Incidences des orientations du plan sur l'environnement

L'augmentation de la population et des activités permise par les orientations suivantes devrait entraîner une production accrue de déchets :

Assurer le développement équilibré de Bailly

Permettre la constructibilité maîtrisée des secteurs libres en étudiant toutes les opportunités

Accueillir une population sociologiquement équilibrée

Poursuivre le développement économique

Restructurer, développer et relier les pôles importants de la commune

Permettre le renouvellement urbain dans les quartiers urbanisés

De la même façon, les chantiers de construction liés au renouvellement de la ville sur la ville qui entraînent des démolitions peuvent être des sources importantes de déchets.

Les réseaux de collecte et les structures de traitement possèdent les capacités pour absorber ces augmentations prévisibles des déchets.

• Mesures réductrices

Le PLU permet d'intégrer la gestion des déchets au fonctionnement urbain, en encadrant, à l'article 3 du règlement, les accès et voiries. En effet, les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

• Mesures en faveur de la protection et de la mise en valeur

Plusieurs orientations visent à intégrer en amont la gestion des déchets :

- "*Permettre le renouvellement urbain dans les quartiers urbanisés*" et encourager les démarches environnementales dans les projets peut permettre la réduction des déchets de construction (matériaux recyclés,...) et la production de déchets plus recyclables et moins nocifs pour l'environnement.

- D'autres orientations permettent de favoriser une forme urbaine compacte, facilitant les parcours liés à la collecte des ordures ménagères :

Renouveler la ville sur la ville

Assurer le développement équilibré de Bailly

Permettre la constructibilité maîtrisée des secteurs libres en étudiant toutes les opportunités

Proposer des équipements et services adaptés aux besoins de chacun

Restructurer, développer et relier les pôles importants de la commune

Permettre le renouvellement urbain dans les quartiers urbanisés

9. Bilan des incidences du plan sur l'environnement

Le PLU prend en compte les enjeux qui ont été révélés lors de l'état initial de l'environnement, la mise en œuvre du PLU aura donc un impact a priori positif sur l'environnement.

L'ensemble des développements de la commune est assuré en renouvellement de la ville sur elle même et en densification urbaine maîtrisée visant l'accueil de nouvelles populations et activités économiques dans le cadre du PLU. Les espaces agricoles, les espaces boisés et humides sont en très large majorité préservés.

Tout en augmentant le parc de logements, le niveau d'équipements et de services offerts aux habitants et en accueillant de nouvelles activités économiques, touristiques et de loisirs, la commune souhaite limiter l'impact sur les différents champs de l'environnement.

D'une manière générale, les dispositions du PLU permettront de réorganiser la commune avec un maillage viaire plus adapté, une polarisation plus équilibrée de la ville, un centre ville renforcé tout en renouvelant les espaces urbanisés et en limitant la consommation du foncier.

Le PLU s'inscrit donc dans une démarche de développement durable avec le renforcement de la mixité sociale de l'habitat, de l'activité économique et de l'emploi tout en protégeant la biodiversité et les paysages.

PARTIE 5 : INDICATEURS À ÉLABORER POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Le code de l'urbanisme indique à l'article L. 123-1-1 :

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-1, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

LES INDICATEURS DE SUIVI

Les indicateurs de suivi seront notamment les suivants :

- Suivi du parc de logements existants :
 - . Nombre et destination des changements de destination (déclarations préalables ou permis de construire)
 - . Nombre et type de demandes d'autorisation dans le parc de logements existants
- Suivi de la construction neuve :
 - . Nombre de logements produits
 - . Nombre et taux de logements sociaux dans la livraison des logements neufs
 - . Nombre de logements en accession à coûts maîtrisés
 - . Répartition par taille des logements (nombre de pièce et surface en m²)
 - . Répartition par type de logements (individuel ou collectif)
- Suivi des effectifs scolaires :
 - . Nombre d'enfants scolarisés par classe en maternelle et élémentaire
 - . Nombre moyen d'enfants par classe en maternelle et élémentaire
 - . Bilan de la consommation des espaces.