

PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce n° 3 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU :

SOMMAIRE

LE ROLE DU PADD	4
1. VALORISER LES PATRIMOINES DE BAILLY	5
1.1. Préserver les zones boisées en lisière de la forêt de Marly.....	6
1.1.1. Protéger les massifs forestiers et le site classé du Trou de l'Enfer	6
1.1.2. Maintenir et créer des perspectives paysagères depuis la ville vers la forêt	6
1.2. Préserver et poursuivre la valorisation de la plaine agricole et de ses paysages.....	7
1.2.1. Préserver les espaces agricoles en maintenant l'activité, en lien avec le site classé de la Plaine de Versailles	7
1.2.2. Préserver les perspectives et les structures paysagères depuis la plaine agricole.....	7
1.2.3. Favoriser la découverte des espaces agricoles par les chemins de promenades	8
1.3. Protéger les patrimoines naturels.....	9
1.3.1. Protéger et mettre en valeur les espaces fragiles identifiés et les milieux remarquables	9
1.3.2. Préserver les liens biologiques et favoriser la biodiversité	9
1.3.3. Protéger les ressources naturelles et lutter contre les pollutions et les risques.....	10
1.4. Protéger les patrimoines culturels	11
1.4.1. Préserver le patrimoine historique de Bailly	11
1.4.2. Préserver et valoriser les éléments de patrimoine du centre ancien.....	11

2. RENOUVELER LA VILLE SUR LA VILLE	13
2.1. Assurer le développement équilibré de Bailly	14
2.1.1. Permettre la constructibilité maîtrisée des secteurs libres en étudiant toutes les opportunités	14
2.1.2. Accueillir une population sociologiquement équilibrée	14
2.1.3. Proposer des équipements et services adaptés aux besoins de chacun ...	14
2.1.4. Poursuivre le développement économique	15
2.2. Restructurer, développer et relier les pôles importants de la commune.....	16
2.3. Maintenir le caractère et la diversité des quartiers et permettre leur évolution	17
2.3.1. Permettre le renouvellement urbain dans les quartiers urbanisés.....	17
2.3.2. Maintenir le caractère paysager des quartiers	17
2.4. Favoriser les liaisons douces et les transports en commun.....	18
2.4.1. Encourager les déplacements en transports en commun	18
2.4.2. Favoriser les déplacements doux.....	18
2.4.3. Réorganiser le stationnement des véhicules et intégrer celui des cycles...	18

LE RÔLE DU PADD

Introduction

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi SRU, complétée et modifiée par la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 a transformé le Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PLU est désormais constitué d'une nouvelle pièce majeure : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle 2 a modifié le contenu du PLU et notamment celui du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) présenté à l'article L. 123-1-3 du code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de (...) la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le contenu du PADD est défini à l'article R. 123-3 de code de l'urbanisme modifié par décret du 29 février 2012 :

« Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3. »

L'Etat, dans une note du Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques (CERTU), précise la nature du PADD :

- Le PADD est **un document simple et concis**, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet communal.
- Le PADD **n'est pas directement opposable aux permis de construire** ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement qui eux sont opposables doivent être cohérents avec lui.

Le PADD permet :

- Un débat clair au sein du Conseil Municipal (qui doit avoir lieu au minimum deux mois avant l'arrêt du projet de PLU) aura lieu le 17 octobre 2011
- Un contrôle par la population sur les engagements clairement énoncés des élus.

Les orientations du PADD de Bailly

Le projet communal de Bailly 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 PADD de Bailly :

1. **Valoriser les patrimoines de Bailly**
2. **Renouveler la ville sur la ville**

1. Valoriser les patrimoines de Bailly

Constat

Le territoire baillacois possède de grandes richesses tant naturelles et paysagères que culturelles et historiques qui participent à l'identité de la commune.

Toutefois, les liens qui s'entretiennent entre la ville et les espaces naturels et paysagers qui l'entourent restent limités tant au nord (forêt de Marly, site classé du Trou de l'enfer) qu'au sud et au sud-est de l'espace urbanisé (site classé de la plaine de Versailles).

Orientations

- > Préserver les zones boisées en lisière de la forêt de Marly
- > Poursuivre la valorisation de la plaine agricole et de ses paysages
- > Protéger les patrimoines naturels
- > Protéger les patrimoines culturels



1.1. Préserver les zones boisées en lisière de la forêt de Marly

> Poursuivre la préservation du massif forestier tout en assurant sa valorisation.



- | | |
|---|--|
|  protéger les massifs forestiers |  protéger les sites classés |
|  espace urbaniser à renouveler sur lui-même |  protéger les rus, mares, bassins et milieux humides |
|  stopper les extensions urbaines |  préserver les connexions écologiques ou paysagères |
|  préserver les espaces agricoles |  préserver le patrimoine bâti et culturel de la plaine agricole |
|  maintenir les structures paysagères de la plaine agricole | |

1.1.1. Protéger les massifs forestiers et le site classé du Trou de l'Enfer

Préserver les lisières forestières particulièrement sensibles et fragiles.

Stopper les extensions urbaines vers le nord de l'espace urbanisé sur les espaces forestiers en empêchant l'urbanisation au coup par coup qui s'est effectuée au cours de ces dernières décennies et en interdisant l'implantation de nouvelles constructions en lisière forestière.

Permettre la reconstitution de la lisière forestière, espace de transition en limite de la forêt, en accordant une plus grande place aux espèces végétales présentes en forêt de Marly, dans les espaces non bâtis, les clôtures...et en accord avec la mise en place des circulations douces.

1.1.2. Maintenir et créer des perspectives paysagères depuis la ville vers la forêt

Valoriser le massif forestier dans le paysage urbain de Bailly.

Préserver les vues existantes sur la forêt, souvent perceptible en arrière plan de l'espace urbanisé, et **favoriser les perméabilités entre les espaces urbains et forestiers** :

- Préserver les espaces boisés s'inscrivant en continuité de la forêt (au nord-est de l'espace urbanisé, entre les résidences des Hauts de Bailly et du parc du château, et la rue de la collinerie) ;
- Renforcer les perspectives paysagères sur ces espaces. Maintenir et valoriser les accès existants à la forêt (portes, chemins).

1.2. Préserver et poursuivre la valorisation de la plaine agricole et de ses paysages

> Assurer la préservation de la plaine agricole et de l'ensemble de ses composantes naturelles et paysagères dans leur diversité.

1.2.1. Préserver les espaces agricoles en maintenant l'activité, en lien avec le site classé de la Plaine de Versailles

Assurer la pérennité des espaces agricoles tout en maintenant leur diversité (champs de cultures ouverts, vergers, arboriculture, maraîchage, pâtures équestres...).

Inscrire le projet de Bailly dans les grandes orientations stratégiques du projet de territoire de l'Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets (APPVPA), intitulé « un territoire vivant porteur d'innovation » :

- 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.

Maintenir les activités agricoles dans leur diversité :

- Préserver les espaces agricoles ;
- Limiter le morcellement des terres pour des activités viables ;
- Permettre une évolution maîtrisée du bâti agricole pour s'adapter aux exigences actuelles ;
- Favoriser les pratiques innovantes, respectueuses des milieux et des continuités écologiques ;
- Préserver l'activité équestre tout en maîtrisant ses implantations dans le respect des paysages de la plaine de Versailles.

Intensifier les échanges entre les baillacois et le monde agricole, dans la poursuite des démarches déjà mises en œuvre (vente directe...) : sensibiliser les habitants sur les productions locales de la plaine de Versailles pour intégrer la plaine agricole comme une composante essentielle de l'identité de Bailly.

1.2.2. Préserver les perspectives et les structures paysagères depuis la plaine agricole

Préserver les rares perspectives qui se dégagent depuis la route de Fontenay-le-Fleury sur les espaces urbanisés de Bailly et de Noisy-le-Roi, derrière lesquels apparaît, en second plan, la forêt de Marly implantée sur le coteau.

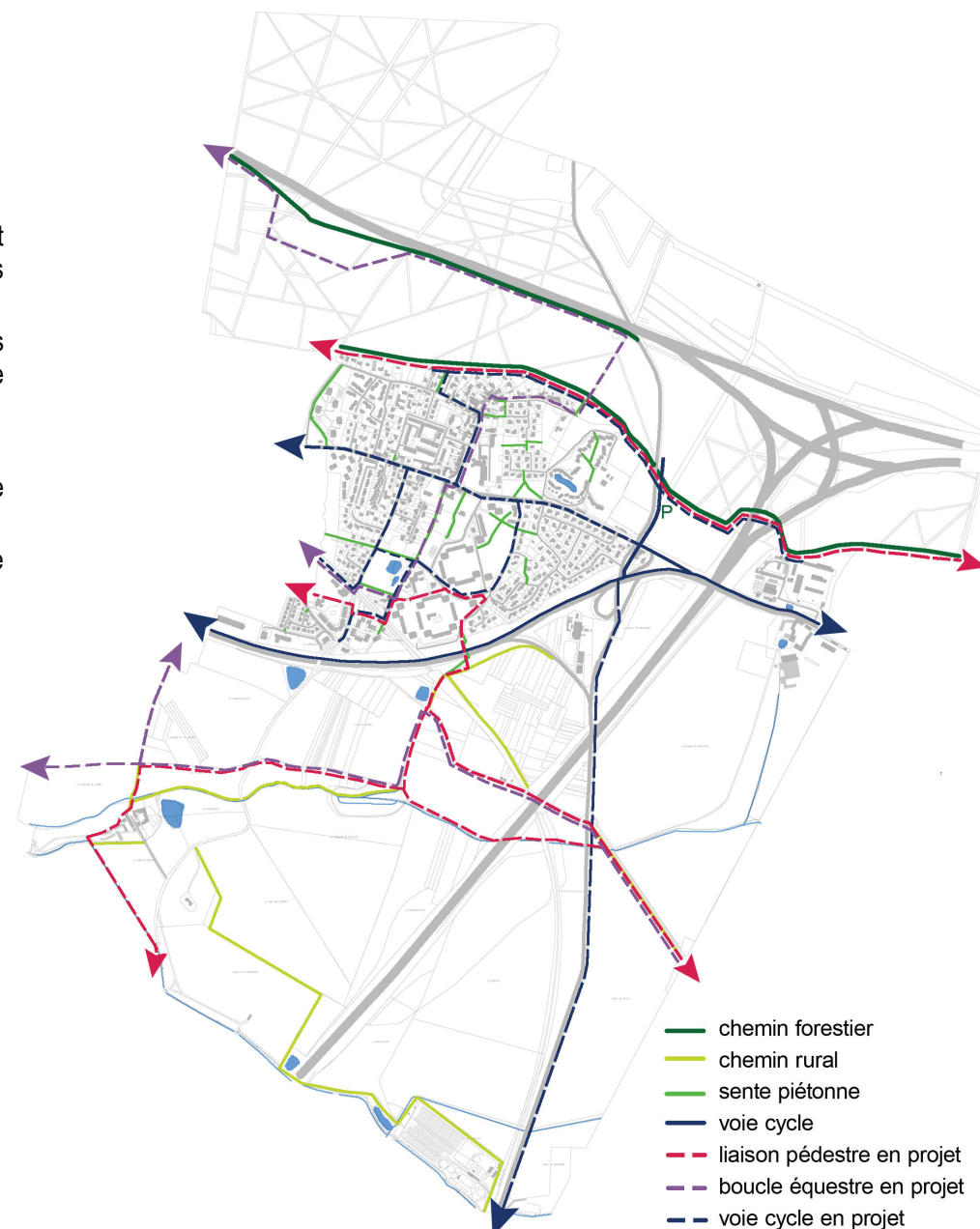
Préserver les éléments structurants du paysage de la plaine agricole :

- Les structures paysagères (ripisylve, bosquets...) en lien avec les rus de Maltoute et de Chèvreloup et les bassins ;
- Les vergers, l'arboriculture, la diversité de cultures en champs ouverts... ;
- La partie boisée de la Faisanderie.

1.2.3. Favoriser la découverte des espaces agricoles par les chemins de promenades

En lien avec l'intercommunalité et le site classé de la Plaine de Versailles :

- Encourager la fréquentation des chemins de promenades pédestres et équestres, en améliorant leur accès et en réservant des espaces nécessaires ;
- Relayer les actions de diversifications menées par les acteurs agricoles et forestiers (Ecole de la Campagne et de la Forêt, ferme pédagogique de Gally) ;
- Favoriser la liaison avec l'Allée Royale de Villepreux ;
- Préserver l'accès piétons et cyclistes au Parc de Versailles par la porte de Bailly ;
- Favoriser la découverte des sites par l'implantation d'une signalétique adaptée.



1.3. Protéger les patrimoines naturels

> Assurer la préservation des richesses naturelles de Bailly, tout en les inscrivant dans le projet de développement et de mise en valeur du territoire.

1.3.1. Protéger et mettre en valeur les espaces fragiles identifiés et les milieux remarquables

Protéger les espaces boisés et arborés : le bois de la Faisanderie, la végétation le long des rus...

Protéger les milieux humides et leurs abords : les rus de Maltoute, de Gally et de Chêveloup, les mares, les bassins et les secteurs humides.

Protéger le patrimoine écologique : la forêt de Marly classée en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), les espèces recensées à l'inventaire national du patrimoine naturel tant floristiques (Lobélie brûlante) que faunistiques (Putois d'Europe, Furet, Chouette effraie...).

Lutter contre les espèces invasives recensées, la Renouée du Japon et l'Ailanthé..., en empêchant leur implantation et en limitant leur développement.

1.3.2. Préserver les liens biologiques et favoriser la biodiversité

Maintenir et développer la biodiversité présente non seulement dans les milieux naturels de la plaine agricole et de la forêt de Marly, mais aussi, dans une moindre mesure, au sein des espaces urbanisés (bois, parcs et jardins, friches, alignements d'arbres, plan d'eau, vieux murs...).

Préserver les liens biologiques identifiés qui sont indispensables à la circulation des espèces ainsi qu'à la préservation et au développement de la biodiversité sur le territoire :

- La continuité agricole ou liaison verte repérée dans le cadre des études de révision du SDRIF qui traverse la plaine agricole d'est en ouest
- La continuité écologique identifiée le long du tracé de la voie ferrée, du nord-ouest au sud-est du territoire.



- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | protéger les massifs forestiers |  | protéger les sites classés |
|  | espace urbaniser à renouveler sur lui-même |  | protéger les rus, mares, bassins et milieux humides |
|  | préserver les espaces agricoles |  | préserver les connexions écologiques ou paysagères |
|  | maintenir les structures paysagères de la plaine agricole |  | préserver le patrimoine bâti et culturel de la plaine agricole |

1.3.3. Protéger les ressources naturelles et lutter contre les pollutions et les risques

Protéger la nappe d'eau potable et assurer une gestion performante de la ressource en eau :

- Permettre la mise en œuvre de techniques alternatives de maîtrise du ruissellement afin de limiter les apports d'eaux pluviales dans les réseaux (toitures terrasses, puisards, bassins de rétention) ;
- Lutter contre l'imperméabilisation en définissant une emprise suffisante des surfaces traitées en espace vert ;
- Favoriser, en accord avec les autorités sanitaires, le recyclage des eaux pluviales, en particulier pour répondre aux besoins d'arrosage et d'évacuation des eaux vannes (cuves de récupération).

Limiter, voire réduire, les pollutions affectant le territoire communal en prenant en compte :

- La vulnérabilité des nappes d'alimentation en eau potable : encadrer la constructibilité sur les secteurs sensibles ;
- Des nuisances sonores générées par les infrastructures de transports terrestres.
Exemples : ralentissement de la vitesse de circulation, traitement spécifique des voiries, enrobés à faible niveau sonore ...

Prendre en compte l'aléa de retrait-gonflement des argiles évalué comme fort sur la partie sud de l'espace urbanisé en introduisant des prescriptions réglementaires particulières.

1.4. Protéger les patrimoines culturels

> Préserver et mettre en valeur le patrimoine urbain, architectural et paysager de Bailly.

1.4.1. Préserver le patrimoine historique de Bailly

Permettre un projet de valorisation du site de la Faisanderie en coordination avec les communes de Fontenay-le-Fleury et de Saint-Cyr-l'Ecole.

Mettre en valeur la tour du Télégraphe Chappe et le site classé du Trou de l'Enfer.

Préserver les fermes historiques implantées dans la plaine agricole à partir du 11^{ème} siècle, tout en permettant leur évolution maîtrisée et le développement de pratiques agricoles innovantes.

Permettre la valorisation des paysages du site classé en cohérence avec les actions collectives préconisées par la DRIEE



1.4.2. Préserver et valoriser les éléments de patrimoine du centre ancien

Préserver les caractéristiques urbaines (modes d'implantations des constructions, équilibre entre les pleins et les vides...) **et architecturales** du centre historique de Bailly.

Conserver les quartiers homogènes.

Respecter l'architecture et les éléments remarquables du bâti (maisons anciennes, châteaux, murs).

Préserver les espaces paysagers remarquables (parcs publics et privés, alignement d'arbres, compléter la liste des arbres remarquables protégés au POS approuvé en 1996...).



2. Renouveler la ville sur la ville

Constat

Contenus entre la plaine agricole et la forêt de Marly, les développements urbains de Bailly se sont en majeure partie effectués au cours de la seconde partie du 20^{ème} siècle, principalement sous forme d'opérations d'ensemble de logements individuels ou collectifs et de zones d'activités.

Intégrant de nouveaux commerces, services ou équipements, ces grandes opérations ont fait perdre au centre de Bailly son unité et son aspect d'origine autour du noyau historique.

Le parc de logements, constitué essentiellement de grands logements, ne permet pas de répondre à l'ensemble des baillacois, (demandes de petits logements insuffisamment satisfaite) ni de favoriser le renouvellement de la population.

Bailly a su développer et maintenir un tissu économique dynamique et diversifié qui participe à l'équilibre du territoire communal.

Aujourd'hui, la commune ne disposant plus de secteurs d'extension urbaine, elle doit, pour poursuivre son développement, se renouveler à l'intérieur de son tissu urbanisé, tout en préservant les qualités paysagères des quartiers.

Orientations

- > 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
- > Faciliter les liaisons douces comme une alternative à la voiture

2.1. Assurer le développement équilibré de Bailly

> Enrayer la diminution de la population pour maintenir un niveau d'équipements et de services satisfaisant (écoles...)

> Promouvoir une activité économique diversifiée et répartie sur l'ensemble du territoire.

2.1.1. Permettre la constructibilité maîtrisée des secteurs libres en étudiant toutes les opportunités

Permettre l'émergence de projets répondant aux besoins des habitants en lien avec le paysage urbain de Bailly.

Permettre le renouvellement urbain des espaces urbanisés

2.1.2. Accueillir une population sociologiquement équilibrée

Permettre la mise à disposition progressive de nouveaux logements pour répondre aux besoins de tous (jeunes ménages, personnes âgées, population travaillant sur la commune...) dans la durée (période d'environ 10 ans).

Diversifier le parc de logements, notamment en favorisant la création de petits logements.

Réduire le déficit de logements locatifs au sein de programmes mixtes répartis dans tous les quartiers avec l'objectif cible minimum de 55 logements locatifs sociaux au cours des 10 prochaines années, et par la réalisation d'au moins 30 % de logements sociaux dans les nouvelles opérations composées de plus de 6 logements.

Prévoir la création, si possible, d'un établissement ou de logements pour personnes âgées.

2.1.3. Proposer des équipements et services adaptés aux besoins de chacun

Améliorer les services aux habitants, l'aide aux personnes âgées, aux familles,... en permettant l'arrivée de personnel qualifié.

Anticiper le vieillissement de la population : prévoir des équipements pour les personnes âgées, renforcer les services à la personne...

Favoriser les équipements pour tous les âges

Exemples : centre aéré, nouvelle salle de spectacle, gymnase...

2.1.4. Poursuivre le développement économique

- **Assurer le maintien des activités économiques en place et renforcer l'attractivité du territoire**

- Préserver l'attractivité et les qualités paysagères des lieux d'activités.
- Permettre l'implantation d'activités économiques au sein de l'espace urbanisé : encourager le développement des services aux entreprises, de services à la personne et l'implantation de professionnels autonomes ou indépendants. Favoriser l'implantation des réseaux modernes de communication (câble, fibre optique....).
- Anticiper l'arrivée du tram-train pour favoriser et renforcer l'activité économique de la commune.

- **Maintenir et développer les commerces et services de proximité**

Permettre le maintien et l'essor de l'armature commerciale et de services au cœur de Bailly :

- Préserver les commerces existants (rue de Maule, Grand Rue et rue du Séquoia) et encourager l'implantation de nouveaux services ;
- Faciliter les livraisons et le stationnement tous modes, et permettre les circulations sécurisées dans le centre ville et une accessibilité pour tous aux commerces et services.

- **Préserver l'activité agricole en s'inscrivant dans les orientations stratégiques de l'APPVPA :**

- En préservant le bâti agricole et l'activité équestre par la mise en place de règles d'urbanisme adaptées et la prise en compte de la charte paysagère de la plaine de Versailles
- En renforçant nos moyens de lutte contre les constructions illégales en plaine de Versailles.

- **Développer l'économie touristique et de loisirs, en lien avec la forêt de Marly et le site classé de la Plaine de Versailles**

Favoriser le développement touristique et les activités de loisirs : assurer la découverte des espaces naturels et paysagers remarquables de Bailly et de son patrimoine culturel (la forêt de Marly, le site classé de la Plaine de Versailles, la tour du télégraphe Chappe...)

2.2. Restructurer, développer et relier les pôles importants de la commune

Le marché, le centre commercial, le secteur de l'église et salle des fêtes, le parc de la mairie et de la châtaigneraie.

Préserver le lieu de convivialité du parc de la Mairie.

Conforter les liaisons vers et depuis le cœur de ville (pistes cyclables et voies piétonnes) avec les liaisons douces départementales.

Définir des orientations à l'aménagement sur l'ensemble des axes publics (rue de Maule, Grand rue, future halte ferroviaire) **en favorisant les déplacements doux, les transports en commun.**

Aménager des dispositifs pour ralentir la circulation, en maîtrisant la circulation de transit et en favorisant la desserte par bus.



2.3. Maintenir le caractère et la diversité des quartiers et permettre leur évolution

> Préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères de Bailly, tout en répondant aux préoccupations actuelles et en permettant la réalisation de projets contemporains et durables.

2.3.1. Permettre le renouvellement urbain dans les quartiers urbanisés

Adapter les règles d'urbanisme pour :

- **Permettre l'évolution de la ville** de façon maîtrisée et préserver les qualités urbaines et paysagères de Bailly, en maîtrisant les gabarits afin de conserver les volumes existants ;
- **Répondre aux besoins des habitants** (extensions limitées des constructions, aménagement de combles,...) ; en raisonnant en terme de volume plutôt qu'en coefficient d'occupation des sols ;
- **Favoriser et encadrer les projets d'architecture contemporaine et les énergies renouvelables**, adaptés à l'environnement, sans nuisance de voisinage (implantation des arbres, nuisances sonores...).

2.3.2. Maintenir le caractère paysager des quartiers

Préserver les structures végétales d'ensemble et la qualité paysagère des espaces collectifs.

Encourager la végétalisation des espaces privatifs dans le respect des essences préconisées (haies végétales...).

Protéger les éléments remarquables du paysage (arbres, espaces paysagers, murs...).



2.4. Favoriser les liaisons douces et les transports en commun

> Renforcer l'usage des déplacements alternatifs à la voiture.

2.4.1. Encourager les déplacements en transports en commun

Permettre des emprises adaptées à la circulation des bus sur les voies structurantes de la commune.

Améliorer l'accessibilité pour tous aux arrêts de bus.

Anticiper la création de liaisons vers la future station tram-train prévue au sud du parc de la Châtaigneraie et près du Parc des Fontenelles.

2.4.2. Favoriser les déplacements doux

Favoriser l'usage des déplacements doux non seulement dans un souci d'amélioration de la qualité de vie pour les habitants, mais aussi pour répondre à des préoccupations environnementales et réduire la consommation d'énergie, les pollutions atmosphériques et les nuisances sonores.

Préserver les sentes existantes : la gaillarderie, la châtaigneraie, maltoute, allée du pré au bois...

Permettre la création de liaisons piétons/cycles sécurisées, confortables et accessibles aux personnes à mobilité réduite

2.4.3. Réorganiser le stationnement des véhicules et intégrer celui des cycles

Faciliter le stationnement des véhicules et des cycles pour améliorer le fonctionnement urbain et le développement de l'usage des modes doux :

- Imposer des normes de stationnement (tous modes) dans les projets de constructions ;
- Encourager les aménagements des espaces publics prévoyant des aires de stationnement intégrées dans le paysage urbain.

