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.

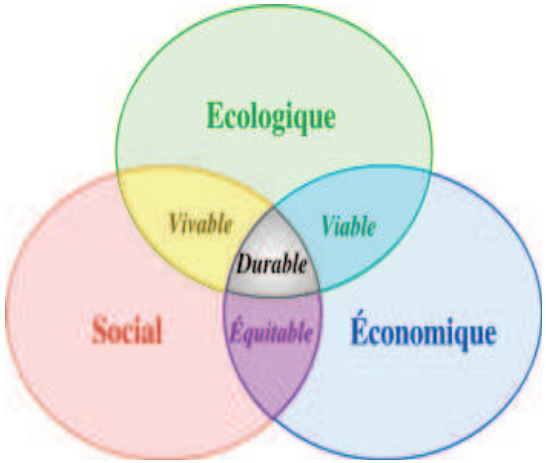
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression des grandes orientations du projet communal : il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.
Il a été établi en fonction du diagnostic et de l'analyse de l'état initial 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 soutien 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 articles[1] 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'Eau[1].
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'emprise 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.

Outre 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 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 (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 garantie, 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'implantent 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 coeur 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 l**e 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 signifiants, 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, UDc, UDd 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 UDc** 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 UDd** 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 adptée 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 règlementée 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 contigües 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 secteur, 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 rapport 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 agronomique, 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 limité 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 réglemente 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 réglemente 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 végéterie.

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 contrer 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

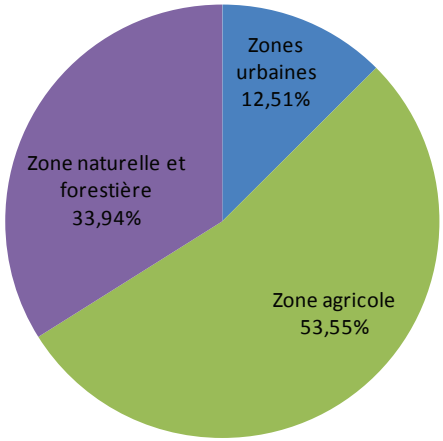
	POS DE 1996		POS DE 2007 AYANT VALEUR DE PLU (après modification et révision simplifiée)		PLU DE 2012			
	Zones	Part de la superficie totale	Zones	Part de la superficie totale	Zone	Superficie en ha	Part de la superficie totale	
Zones urbaines	UA	1,1%	UA	1,1%	UA UAa	17,54 2,2	2,7% 0,3%	3,0%
					UB UBa	8,23 1,01	1,3% 0,2%	1,4%
	UC	0,2%	UC	0,2%	UC	16,15	2,5%	2,5%
					UDa UDb UDc UDd UDe	4,07 9,67 0,56 5,77 4,43	0,6% 1,5% 0,1% 0,9% 0,7%	3,8%
	UE	3,6%	UE	3,6%	UEa UEb	3,04 7,5	0,5% 1,1%	1,6%
					UF	2,73	0,4%	0,4%
	UG	3,5%	UG	3,4%				
	UH	2,0%	UH	2,0%				
	UJ	0,5%	UJ	0,5%				
	UL	0,1%	UL	0,3%				
	UK	0,9%	UK	0,9%				
	ZAC	0,6%			UX	10,97	1,7%	1,7%
			UD	0,2%				
			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 Ae	335,88 8,67	51,4% 1,3%	52,8%
	Total	53,5%	Total	53,6%	Total	344,55	53,2%	
Zone naturelle et forestière	ND	33,9%	ND	33,9%	N Nf	201,21 13,5	30,8% 2,1%	32,9%
	Total	33,9%	Total	33,9%	Total	214,71	32,9%	
TOTAL		100,0%		100,0%		653	100,0%	100,0%

Nota Bene :

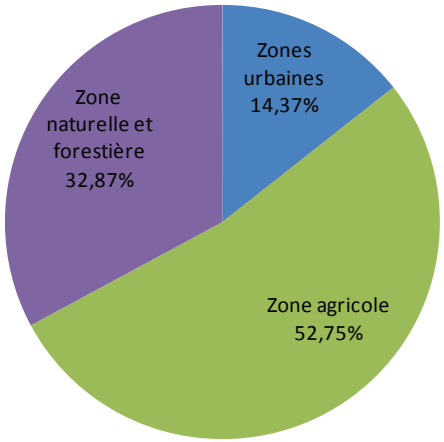
La surface totale de la commune calculée au rapport de présentation du POS ne correspond pas à la superficie officielle de la commune de Bailly (653 ha). Aussi, l'évolution de la superficie des zones entre le POS et le PLU ne peut être comparée en terme de superficie, mais uniquement en pourcentage de 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	
ESPACES BOISÉS CLASSÉS	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
ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS	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, enclos 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 conformément 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 coeur 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.
A 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 partie 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 général des Monuments et des Richesses Artistiques[1].

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 occupés 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 coeur 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.