

# PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce n°4 :

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

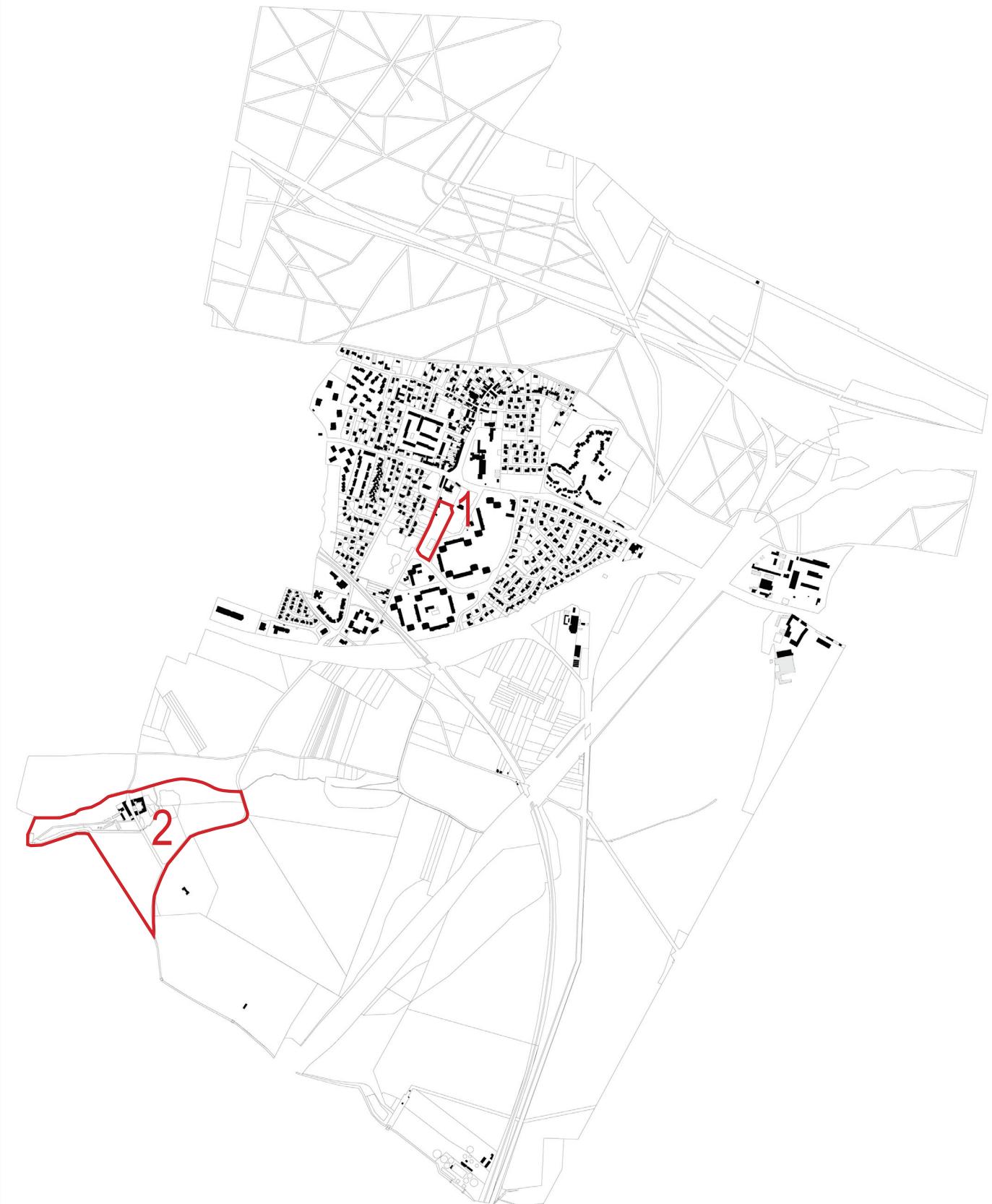
VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU :



# Sommaire

<b>Les deux secteurs particuliers</b>	<b>4</b>
1. Le secteur de la Châtaigneraie	7
2. Le secteur des fermes des Moulineaux et de Pontaly	9

# Les deux secteurs particuliers



les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Bailly, conformément aux articles L. 123-1-4 et R. 123-3-1 du code de l'urbanisme, visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs à restructurer et densifier dans les zones déjà urbanisées et des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU.

*" Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires 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.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accèsibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement."*

Ces orientations d'aménagement concernent deux secteurs :

1. le secteur de la Châtaigneraie, en cœur de ville ;
2. Le secteur des fermes des Moulineaux et de Pontaly.

Les orientations d'aménagement définissent des prescriptions permettant d'inscrire les futurs projets d'aménagement en relation et en continuité avec le reste des espaces urbanisés et dans le respect de l'environnement, du site et des paysages naturels et urbains.



# 1. Le secteur de la Châtaigneraie



Le secteur dit de la Châtaigneraie est délimité 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 est bordée au nord-est par le parc de la Mairie et au nord par le jardin des terrains situés au n°11 à 13 rue du Séquoia.

Ce site non construit en coeur de ville constitue un enjeu fort pour le devenir de Bailly qui possède peu de foncier disponible et, de ce fait, doit assurer son développement et notamment répondre aux besoins en logements au sein de ses espaces urbanisés.

Situé à proximité immédiate d'équipements structurants de la commune tels que l'école élémentaire, la mairie, la Poste, la bibliothèque et la salle G. Lemaire, il est classé en zone UA du PLU, zone urbaine centrale mixte destinée à se densifier et se renouveler dans le respect de la trame urbaine historique et de ses qualités paysagères.

Ce secteur de la ville fait partie du tissu historique composé de constructions traditionnelles implantées à l'alignement de l'impasse de la Halte et de murs en pierre abritant des jardins privés. Il est bordé par des modes d'occupations et de morphologies urbaines différencierées :

- un tissu urbain traditionnel au nord ;
- un ensemble d'immeubles de logements collectifs et d'équipements implantés librement sur la parcelle sans lien avec les voies publiques, de la résidence Harmonie Ouest ;
- des espaces arborés du parc de la Châtaigneraie ;
- un tissu pavillonnaire groupé de la résidence de la Châtaigneraie.

L'orientation d'aménagement et de programmation vise à permettre la mise en œuvre qualitative d'un programme à vocation principale d'habitation et de son insertion dans son environnement urbain.

## Le programme

Le projet portera sur la réalisation d'un programme mixte à vocation principale d'habitat composé de 80 logements environ.

Dans un souci de mixité sociale et de réponse aux besoins en logements recensés sur la commune, l'offre de loge-

ments sera diversifiée et composée d'au moins 30 % de logements en locatif social répartis sur l'ensemble de l'opération. En outre la taille moyenne des logements s'élèvera à 65 m<sup>2</sup> environ. A minima, deux places de stationnement par logement créé seront réalisées en sous-sol. Des cheminements réservés aux modes doux traverseront l'opération pour relier le parc de la Mairie, le parc de la Châtaigneraie et le quartier à la future gare tram-train (TGO).

## Le paysage

Le projet d'aménagement respectera «l'identité verte» du lieu. Il assurera les transitions paysagères avec les vis-à-vis les plus proches. La forte présence végétale du site sera maintenue et les arbres remarquables identifiés dans une étude phytosanitaire seront préservés.

Afin de poursuivre les qualités urbaines et architecturales du lieu, le patrimoine bâti sera préservé et les murs anciens existants seront mis en valeur.

L'insertion du projet dans son environnement urbain et paysager sera particulièrement étudiée notamment en maîtrisant la hauteur des constructions. Il s'agit d'assurer une transition entre les immeubles collectifs de la résidence Harmonie Ouest et les constructions pavillonnaires de la résidence de la Châtaigneraie.

## L'environnement

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche de développement durable. Seront particulièrement pris en compte :

- Une gestion économe de l'espace ;
- Une desserte performante reliée au réseau viaire existant ;
- le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (transports en commun, vélo, marche à pied) ;
- Une gestion alternative des eaux pluviales (utilisation de matériaux perméables pour les espaces publics, récupération des eaux pluviales...) ;
- La construction de bâtiments de qualité environnementale (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de produits de construction respectueux de l'environnement...).

## 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.

Le secteur est traversé par le ru de Maltoute, qui alimente un étang et se jette dans le ru de Gally, au sud du secteur. Le ru de Maltoute est un élément naturel et paysager fort de ce secteur qu'il traverse et anime.

Cette orientation d'aménagement et de programmation concerne l'environnement, les paysages, le patrimoine, la lutte contre l'insalubrité et le développement économique et touristique de la commune.

Elle s'inscrit 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.

### Le bâti

Conformément au zonage agricole du secteur et aux orientations du « guide patrimonial et paysager pour la gestion du site classé de la plaine de Versailles », les bâtiments et les terrains attenants des fermes de Pontaly et des Moulineaux ont vocation à être utilisés pour les activités agricoles et équestres présentes sur le site, ainsi que pour des logements professionnels et touristiques liés à ces activités.

Des extensions des bâtiments existants sont envisageables uniquement pour répondre à des besoins fonctionnels de l'activité agricole présente sur le site et ne pouvant trouver place dans le bâti ancien existant. Ces extensions devront

se faire en continuité des bâtiments existants ou à proximité immédiate de ceux-ci pour minimiser leur impact paysager. La restauration des bâtiments existants tout comme les extensions devront être conçues et construites avec une grande exigence de qualité, dans le cadre du régime d'autorisation administrative imposé par le classement au titre des sites (voir le plan des servitudes).

## Le paysage

La ripisylve, arbres et arbustes bordant le ru de Maltoute, doit être préservée et entretenue.

L'étang est un élément patrimonial de la ferme historique qui doit être également maintenu.

La zone humide qui borde l'étang à l'ouest doit être préservée comme élément de biodiversité.

Les jardins et potagers existants doivent rester dans leurs limites actuelles et ne pas être étendus.

A part les jardins privatifs, les terrains de la zone sont principalement utilisés en prairies pâturées par les chevaux, et en équipement équestres (carrières, paddocks...). Cet usage en prairies contribue au caractère du site et doit être maintenu.

Les équipements (clôtures, barrières, haies) doivent être réalisés avec une grande exigence de qualité, tout comme le mobilier utilisé pour l'activité équestre.

Les haies végétales doivent être réalisées en essences locales. Il convient notamment d'éviter les essences résineuses de type Tuya.

D'une façon générale l'espace des fermes doit rester le moins cloisonné et le plus ouvert possible.

Le remplacement des arbres morts ou la plantation de nouveaux arbres sur le site doivent être étudiés soigneusement.

Les outillages et équipements nécessaires aux activités doivent être rangés ou parqués dans des lieux appropriés et le moins visibles possibles dans le paysage.

Les problèmes d'assainissement du secteur doivent être résolus par l'installation d'équipements conformes à la réglementation et si besoin communs à l'ensemble des propriétaires.

L'espace concerné par l'orientation d'aménagement doit en effet rester un espace ouvert et harmonieux.

## Les voies et parkings

Les voies de circulation à l'intérieur de la zone doivent être traitées en stabilisé de couleur sable.

Les parkings devront être limités en surface au strict nécessaire. Ils devront être traités en stabilisé ou en surface d'apparence la plus naturelle possible.