

PLAN
LOCAL
D'URBANISME



MODIFICATION N° 4

Pièce n° 4 :

**Orientations d'Aménagement et de
Programmation**

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU :

Procédure	Approbation
Elaboration du PLU	17/12/2012
Modification n°1	17/06/2014
Révision allégée	28/06/2016
Modification n°2	02/10/2018
Modification n°3	01/07/2021

SOMMAIRE

1. LE SECTEUR DE LA CHATAIGNERAIE	5
3. LE SECTEUR DES FERMES DES MOULINEAUX ET DE PONTALY	9
4. LE SECTEUR DE CHAPONVAL	11

Introduction

Depuis la loi ALUR complétée par la loi Climat Résilience les OAP sont définies à l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme qui expose:

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements..... ».

Elles sont complétées à l'article L.156-7 du code de l'urbanisme qui offre différentes possibilités :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (abrogé)

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Les orientations d'aménagement définissent notamment 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.

Le PLU de Bailly comprend dorénavant 3 OAP.

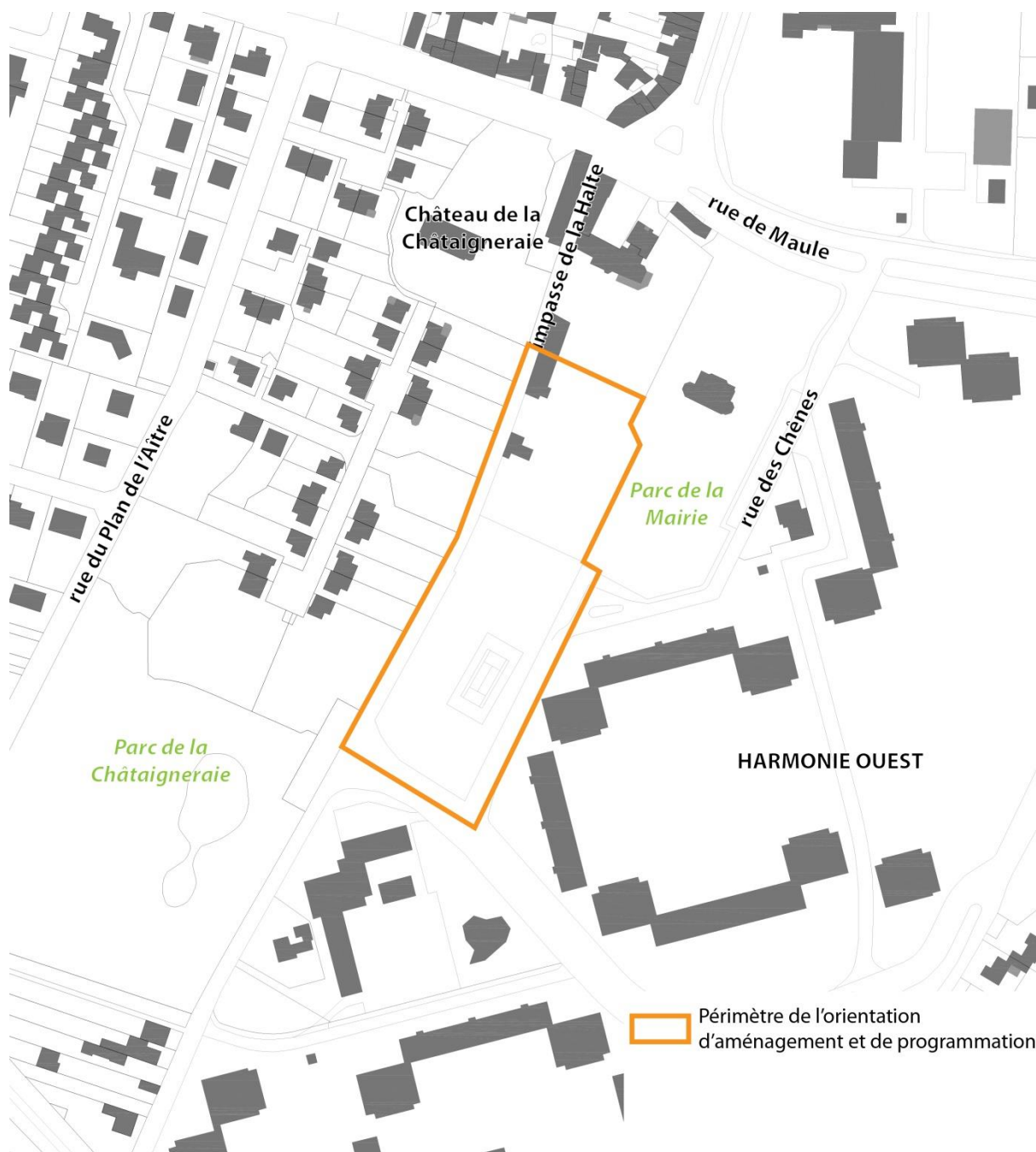
Les deux premières figurant dans le PLU approuvé en 2012 restent inchangées et concernent deux secteurs :

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

Une nouvelle OAP est créée par la modification n°4 du PLU qui vise à encadrer l'aménagement d'un secteur en renouvellement urbain à vocation d'habitat :

3. Le secteur de Chaponval

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 cœur 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 différenciées :

- 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 logements 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 m² 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'inscrit 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...).

3. 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 XIX^{ème} siècle, constituent un ensemble de bâtiments et de terrains d'un intérêt patrimonial et paysager exceptionnel au coeur 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 privés, 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.

4. Le secteur de Chaponval

Le secteur de Chaponval, site de bureaux de l'ancien concessionnaire Mercedes parcelle AE 82 d'une superficie de 12 188 m², fait partie de l'espace urbanisé de Bailly qui a vocation à se renouveler et se densifier dans le PADD du PLU.

Dorénavant classé en zone UC dans le règlement du PLU à vocation d'habitat, d'équipements et de services, l'objectif de cette OAP est d'encadrer le projet de renouvellement urbain à venir sur ce site.

La parcelle est délimitée :

- à l'ouest et au nord par le quartier d'habitat sur Noisy-le-Roi,
- A l'est par une parcelle dédiée à une activité économique, le garage Moss Paris,
- Au sud par la RD 307.



Source Agence KR d'après cadastre

Le site aujourd'hui

La parcelle objet de l'OAP, est accessible par la rue de Chaponval qui se termine en impasse donnant accès au site de l'OAP.

La parcelle est occupée, par le vaste bâtiment d'un ancien concessionnaire automobile Mercedes aujourd'hui désaffecté et comprend de vastes espaces de stationnement au nord et à l'est ponctuellement végétalisés et arborés.

La parcelle comprend sur sa périphérie des espaces paysagers :

- Des arbres d'alignement au nord de la parcelle, en limite avec Noisy-le-Roi
- La limite ouest avec Noisy-Le-Roi est également paysagée et arborée et borde un espace paysager sur la commune voisine

- Un vaste espace paysager protégé au titre de l'article L 123- 5 III 2° du code de l'urbanisme (devenu depuis la loi ALUR article L.151-23) au sud de la parcelle le long de la RD 307.

Site de l'OAP AKR– Source Google



Cette OAP définit les dispositions portant sur le programme, notamment en matière d'**habitat**, sur l'**aménagement** au travers de la composition urbaine et paysagère et la prise en compte environnementale et durable ainsi que sur les **transports et les déplacements**.

1. Habitat

Ce secteur de renouvellement urbain a vocation à accueillir un programme mixte de logements sociaux d'habitation spécifique ainsi que d'équipements et de services.

Dans un souci de mixité sociale et pour réponse aux besoins de logements inclusifs, l'offre de logements et de résidences sera diversifiée.

Ainsi la programmation répondra aux besoins de populations telles que des jeunes actifs et des personnes en situation de handicap.

La taille moyenne des logements sera peu élevée sur l'ensemble du programme.

- Les logements familiaux répartis du T2 au T4 auront une surface moyenne proche de 60m². Ils représenteront 35% du programme, soit environ 55 logements,

- Le reste du programme sera composé de logements répartis en résidences sociales offrant des logements spécifiques de petite taille destinés à accueillir une population fragile. De type T1 et T1bis, ils auront une surface moyenne de 30m² et représenteront 65% du programme soit environ 130 logements.

Le programme comprendra également une surface dédiée à l'accueil d'un ou de plusieurs équipements ou services destinés aux habitants.

2. Aménagement

Composition urbaine et paysagère

Les constructions seront implantées dans un écrin paysager et arboré. Des espaces d'agrément et récréatifs, véritables îlots de fraîcheur seront créés au cœur de l'opération. Les espaces végétalisés existants sur la parcelle seront préservés tout particulièrement ceux protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Ces derniers constituent à la fois un écran visuel et acoustique le long de la D 307.

Les places de stationnement seront très majoritairement implantées en sous-sol. Les places extérieures seront largement végétalisées pour masquer le plus possible les voitures.

Un soin particulier devra être apporté à la hauteur des constructions en privilégiant des volumes fractionnés aux altimétries variées pour éviter l'effet de « barre » et tenir compte des nuisances de la D 307 et de l'ensoleillement. La typologie de bâtiments n'excédera pas R+3 ou R+2+C, afin qu'elle soit similaire à la typologie des bâtiments riverains de Noisy. Les équipements prévus sur ce site seront en rez-de-chaussée.

Ainsi, les orientations sur l'implantation et éventuellement sur les hauteurs des futurs bâtiments, devraient être plus basses dans les zones potentiellement les plus exposées au bruit (confère l'étude environnementale en pièce jointe).



Source Agence KR

Prise en compte environnementale et durable

Le projet d'aménagement s'inscrit dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles et tiendra compte des enjeux et des exigences liées au dérèglement climatique.

Concevoir de façon bioclimatique

Dans une logique de « low-tech », le travail sur la performance de l'enveloppe sera privilégié (compacité, isolation, recherche des apports gratuits), tout comme les matériaux présentant un bon bilan environnemental et locaux en privilégiant particulièrement les éco-matériaux (matériaux Biosourcés).

Pour des questions de maintenance et d'investissement, les dispositions techniques de production d'énergie pourront rechercher une mutualisation entre les bâtiments à l'échelle de l'îlot.

Les efforts réalisés se traduiront par un coefficient Bbio inférieur au Bbiomax et une consommation en énergie primaire conforme au Cepmax autorisé par la réglementation thermique en vigueur.

Prendre en compte les risques, les nuisances et les pollutions sonores

Les formes urbaines permettront de limiter la propagation du bruit dû au trafic routier de la RD 307 (orientation des bâtiments, des ouvertures, de l'usage des pièces par rapport à la source de bruit, aux vents dominants, etc). La distribution des usages se fera en fonction de l'orientation des logements (enjeu thermique et acoustique). En complément du merlon existant, les constructions donnant sur la RD 307 feront l'objet d'une attention particulière en matière d'isolation acoustique.

La bande boisée sera préservée en bordure de la D 307 afin d'atténuer les nuisances sonores ainsi que de favoriser la qualité paysagère du site.

Economiser les ressources pour limiter l'impact carbone des projets

Afin de limiter l'impact carbone des démolitions et des constructions, les projets mettront en œuvre des mesures d'économie des ressources, en accord avec les objectifs décrits dans le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) de la Région Île-de-France, qui prévoit notamment la valorisation de 75 % des déchets de chantiers en 2025 et de 85 % en 2031.

Les projets devront envisager l'éco-conception des bâtiments, ainsi que la déconstruction et la dépose sélective des ressources potentiellement réemployables pour le futur projet (second-œuvre).

En accord avec l'objectif du PRPGD de doubler la quantité de matériaux issus du recyclage dans l'aménagement et la construction d'ici 2031, pour les aménagements extérieurs, il sera préférable d'utiliser des matériaux issus du recyclage, type concassé recyclé, gravats, sable, pavés issus du réemploi. Ceci est applicable également pour le bâti par exemple pour les composants du béton.

De plus, le choix des matériaux de surface sera réalisé afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur urbaine, avec un faible albédo.

Dans une optique de gestion équilibrée et économe de la ressource en eau et d'adaptation au changement climatique, les projets devront intégrer systématiquement au moins un dispositif d'économie d'eau (dispositifs de récupération de l'eau de pluie, matériels hydro-économes, conception des espaces verts avec des espèces économes en eau afin d'en limiter l'irrigation, etc).

Concevoir un projet paysager qualitatif écologiquement et support pour la gestion des eaux pluviales

Pour les espaces paysagers, différentes mesures seront prises afin de garantir leur qualité écologique :

- Les spécimens arborés existants seront conservés autant que possible, et seuls les abattements jugés nécessaires seront réalisés (raison sanitaire). Pour chaque arbre abattu, un arbre de même hauteur sera replanté. Les arbres plantés en compensation seront choisis parmi les labels « Végétales locales » ou vraies messicoles.
- En fonction des usages prévus, le projet pourra diversifier les essences présentes en semant des espèces issues du label végétales locales ou vraies messicoles.

- En implantant des espèces végétales indigènes, non exotiques ni invasives ou rares et en anticipant sur une **gestion différenciée** des espaces verts (c'est-à-dire sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité).
- En mettant en œuvre deux strates végétales minimum (parmi les strates arborée, arbustive, herbacée) et en prévoyant une continuité des houppiers pour la strate arborée.
- En prévoyant l'accueil de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et en toiture.
- En prévoyant un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place, en accord avec la réglementation en vigueur (Loi de transition énergétique pour la croissance verte publiée le 17 août 2015 prévoyant que chaque collectivité définisse des solutions techniques de compostage de proximité ou de collecte séparée des bio-déchets pour chaque citoyen pour 2025).

Pour les espaces végétalisés en toiture comme sur dalle, l'épaisseur de substrat sera adaptée aux essences plantées afin de permettre leur développement optimal. On favorisera l'utilisation de substrats d'origine locale dans le mélange, et l'utilisation de matériaux non renouvelables du type tourbe sera proscrite.

La végétalisation sera également travaillée pour participer à la valorisation du **potentiel climatique de la zone**.

Gestion des eaux pluviales

Lorsque c'est techniquement possible, il sera recherché systématiquement une gestion des eaux pluviales à la parcelle sans raccordement au réseau public et à minima pour les pluies courantes, lesquelles sont dimensionnées comme une lame d'eau de 8 mm en 24h.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...) qui devront intégrer une gestion à la source, à ciel ouvert et paysagèrement intégrée à l'aménagement et/ou supports d'autres usages. Dans ce cadre, les matériaux choisis pour les voiries, parkings, et cheminements piétons devront être perméables à semi-perméables afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales (pavés, dalles, sable stabilisé, etc).

L'infiltration est possible sous réserve d'une étude géotechnique favorable (à réaliser par le pétitionnaire).

En cas de toiture terrasse, afin de participer à l'abattement des eaux pluviales, on prévoira une épaisseur de terre végétale suffisante (au minimum de 20 cm). L'épaisseur et la composition du substrat seront variées afin de favoriser la création de micro-habitats. On favorisera pour le choix des essences :

- Des plantes rustiques, peu exigeantes, présentant un intérêt pour la faune (plantes nectarifères, plantes hôtes des insectes auxiliaires, des pollinisateurs, fruits et graines pour les oiseaux, etc.).
- Une part importante de plantes indigènes et sauvages spontanées.
- Des Graminées, bulbes, herbacées, vivaces et annuelles, arbustes à petit développement.

Pour les espaces verts sur dalle, afin de permettre le développement de végétation en multistrates, l'épaisseur de terre végétale sera au minimum de 50 cm.

Limiter les impacts en phase chantier

Les chantiers, qui comprennent d'importantes démolitions entre le bâtiment et les surfaces imperméabilisées des parkings, seront conduits dans une logique de faible impact en matière de confort d'usage et de qualité environnementale. Des mesures veilleront à limiter l'impact des travaux sur la faune et la flore, sur les sols et les nappes (pollution des sols), sur la qualité de l'air, sur les riverains (nuisances acoustiques, visuelles, olfactives), etc.

3. Transports et déplacement

Le site est aisément accessible à pied ou en vélo depuis la halte du Tram 13 Express et le centre-ville de Bailly. La rue de Chaponval est raccordée à la D 307, rue du plan de l'Aître vers le nord qui rejoint la rue de Maule, axe majeur reliant Bailly au réseau routier régional et nationale et la route de Fontenay-le-Fleury vers le sud qui rejoint Saint-Cyr-l'École et Versailles.

Le site est donc accessible à pied ou en vélo au site classé de la Plaine de Versailles et vastes espaces agricoles et naturels.