PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation

Version dossier arrêt – Avril 2026

Le contenu du rapport de présentation

Le rapport de présentation, composante essentielle du Plan Local d'Urbanisme (PLU) tel que défini par l'article L151-2 du Code de l'urbanisme, a pour but d'expliquer et de justifier les choix effectués pour l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que du règlement.

Conformément à l'Article L151-4, ce rapport repose sur un diagnostic précis, tenant compte des prévisions économiques et démographiques, ainsi que des besoins identifiés en matière de développement économique, agricole, forestier, et d'aménagement de l'espace. Il intègre également des considérations environnementales, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements sportifs, et de services.

Le rapport analyse également la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la décennie précédente et évalue la capacité de densification des espaces bâtis. Il expose les mesures visant à limiter la consommation de ces espaces et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain, en tenant compte des dynamiques économiques et démographiques.

Enfin, le rapport dresse un inventaire des capacités de stationnement pour les véhicules motorisés, hybrides, électriques et les vélos, en s'assurant de la possibilité de mutualiser ces capacités. Ces dispositions, mentionnées à l'Article L151-4, s'appliquent aux PLU dont l'élaboration ou la révision est postérieure au 24 novembre 2018.

L'Article R151-1 précise que le rapport de présentation doit inclure des cartes et des graphiques, permettant d'illustrer et de rendre plus accessible l'analyse des éléments constitutifs du diagnostic.

L'Article R151-2 détaille les exigences en matière de justification des choix urbanistiques, exigeant que le rapport démontre clairement comment les orientations prises répondent aux besoins identifiés tout en respectant les contraintes environnementales et économiques.

L'Article R151-3 ajoute que le rapport de présentation doit également comporter une évaluation de la cohérence des choix d'aménagement avec les documents d'urbanisme des échelons supérieurs, tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....7

DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....18

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE.....93

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....120

Révision générale du PLU
de

Bailly

INTRODUCTION

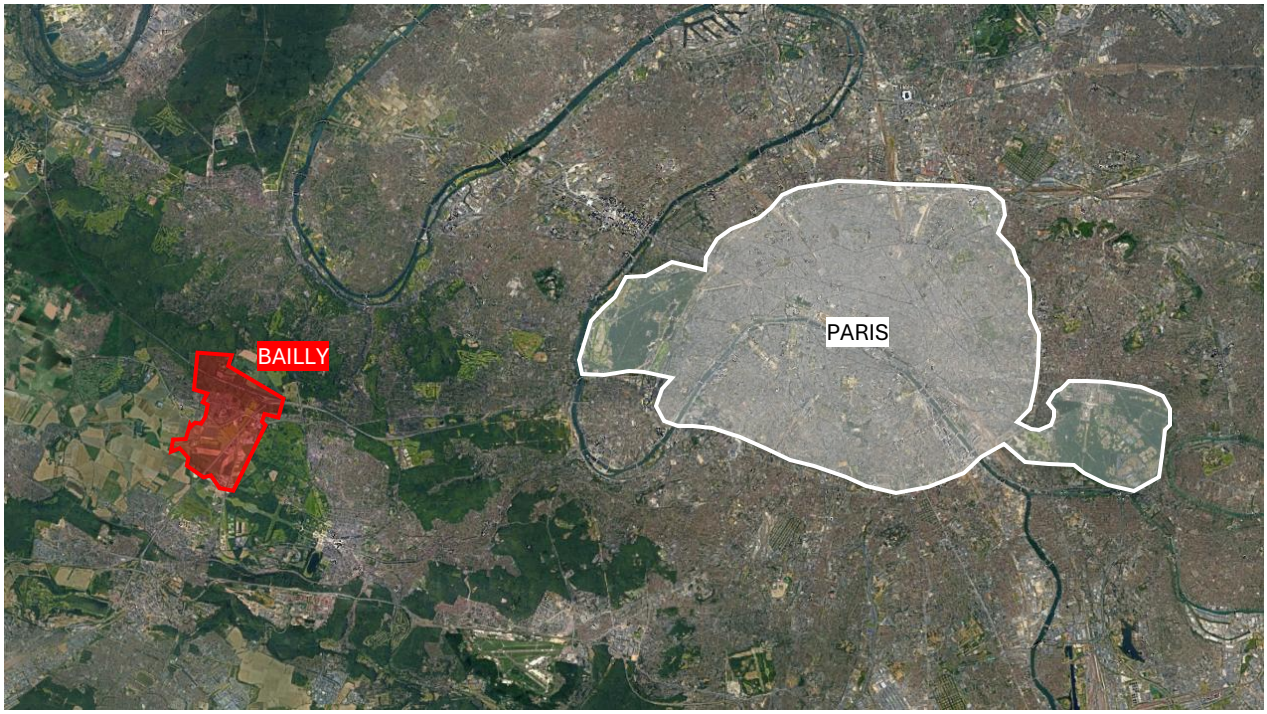
Le contexte du territoire

La commune de Bailly, située à l'est du département des Yvelines, se trouve à 8 km au nord-ouest de Versailles et à 10 km au sud de Saint-Germain-en-Laye. Elle est entourée par les communes de Marly-le-Roi au nord, Le Chesnay-Rocquencourt – les deux communes ayant fusionnées le 1er janvier 2019 – à l'est, Versailles au sud-est, Saint-Cyr-l'École au sud, Fontenay-le-Fleury au sud-ouest, Noisy-le-Roi à l'ouest, et L'Étang-la-Ville au nord-ouest.

D'une superficie de 653 hectares, le territoire de Bailly est caractérisé par la forêt domaniale de Marly-le-Roi au nord, et par la zone agricole de la Plaine de Versailles au sud et à l'ouest. La position géographique de Bailly, au croisement de l'A12 et de l'A13, lui confère une excellente accessibilité routière vers Paris, La Défense, et Saint-Quentin-en-Yvelines. De plus, la commune bénéficie d'une proximité avec des gares ferroviaires comme celles de Marly-le-Roi, Vaucresson, et Versailles Rive Droite, facilitant les déplacements vers La Défense et Paris Saint-Lazare, ainsi que la gare de Noisy-le-Roi offrant une liaison vers Saint-Germain-en-Laye. En outre, le Tram13 rend proche de la commune la gare de Saint-Cyr-l'Ecole avec ses liaisons vers Versailles, Saint-Quentin, Paris centre, Paris Montparnasse, La Défense.

Bailly se trouve également proche des pôles d'emploi de Versailles, Saint-Germain-en-Laye et Saint-Quentin-en-Yvelines, situés à moins de 10 km, et rapidement accessibles par la route. La commune, inscrite dans le site classé de la Plaine de Versailles, et bordée par la forêt de Marly, dispose de nombreuses richesses naturelles, paysagères et culturelles. Ces atouts contribuent à l'identité et à l'attractivité de Bailly, tant sur le plan résidentiel qu'économique.

Localisation de Bailly



Source: Google Earth / EspaceVille

Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc

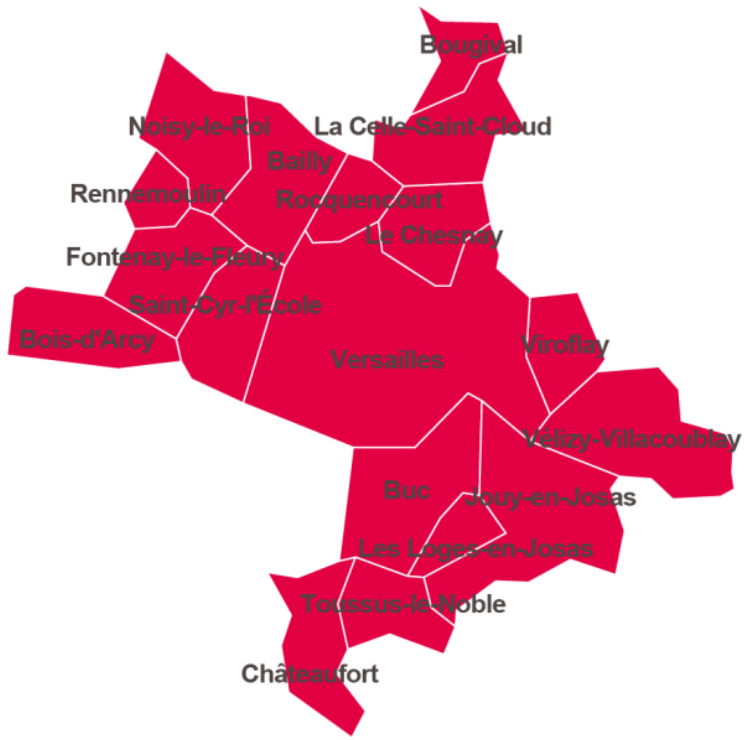
La Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc (CAVGP) est un établissement public de coopération intercommunale regroupant 18 communes situées autour de Versailles, dans le département des Yvelines. Créée en 2003, elle couvre un territoire de plus de 130 000 hectares et compte environ 270 000 habitants.

Le rôle principal de la CAVGP est de mutualiser les ressources et les compétences des communes membres pour améliorer la qualité de vie des habitants et développer le territoire de manière harmonieuse. Elle intervient dans plusieurs domaines clefs, tels que l'aménagement du territoire, le développement économique, les transports, la gestion des déchets, l'environnement, et la culture.

Grâce à sa proximité avec Paris, Versailles Grand Parc bénéficie d'une position géographique stratégique, favorisant l'attractivité résidentielle et économique de la région. La communauté d'agglomération met également l'accent sur la préservation du patrimoine naturel et culturel, notamment à travers la gestion des espaces verts et des sites historiques, ainsi que la promotion de la mobilité durable et des infrastructures modernes.

Les principales compétences de la CAVGP :

- Le développement économique
- Aménagement de l'espace communautaire
- Les déchets
- Les déplacements
- La politique de la Ville
- Culture
- La gestion d'équipements culturels et sportifs
- Le tourisme
- La gestion de l'eau et de l'assainissement à Versailles Grand Parc
- L'équilibre social de l'habitat
- L'accueil des gens du voyage



Le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF-E)

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-e) est un document de planification qui fixe les grandes orientations pour l'aménagement et le développement durable de l'Île-de-France à l'horizon 2030-2040.

La commune de Bailly (78), située en Île-de-France, est concernée par plusieurs orientations du Schéma Directeur Régional Environnemental (SDRIF-E) à l'horizon 2040, récemment adopté pour structurer l'aménagement du territoire avec des priorités environnementales.

Le nouveau SDRIF-E institue pour la 1re fois l'environnement comme un pilier fondamental du développement francilien. Dans la lignée du Plan vert et du Plan régional d'adaptation au changement climatique, le SDRIF-E adopte de nouvelles règles pour lutter contre l'étalement urbain et protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Partant de ce constat, le SDRIF-E constitut, maintenant définitivement adopté, le document de référence pour l'aménagement de l'Île-de-France et la planification stratégique du territoire.

Les points clefs du SDRIF-e à Bailly :

- Préservation des espaces naturels et agricoles : Comme pour d'autres communes périurbaines, le SDRIF-E vise à limiter l'artificialisation des sols en intégrant l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN). Cela implique la sanctuarisation des espaces naturels et agricoles présents dans la commune, qui sont essentiels pour la biodiversité et l'autonomie alimentaire régionale.
- Développement durable et lutte contre le changement climatique : Le SDRIF-E place un fort accent sur l'adaptation au changement climatique, avec des priorités telles que la neutralité carbone, la gestion des ressources en eau et la promotion des énergies renouvelables. Bailly pourrait bénéficier d'initiatives visant à renforcer la résilience des territoires contre les aléas climatiques.
- Mobilités douces et intermodalité : Le SDRIF-E prévoit le développement de pistes cyclables et l'amélioration des connexions de transport pour relier les communes comme Bailly aux centres d'activités principaux. Cela inclut la facilitation des déplacements locaux tout en réduisant les émissions liées au transport.
- Rééquilibrage territorial : En tant que commune de la Grande Couronne, Bailly est intégrée à la vision de polycentrisme du SDRIF-E. Cela signifie un meilleur équilibre entre zones urbaines denses et territoires périurbains, notamment en termes d'accès aux services, logements, et emplois. Cette approche vise à limiter la dépendance aux grands centres urbains tout en améliorant la qualité de vie locale.

Le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF-E)

Maîtriser le développement urbain :

Trois grandes orientations cartographiques sont présentes :

- *Sanctuariser l'armature verte ;*
- *Pérenniser l'espace vert et l'espace de loisirs ;*
- *Créer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional (Fort du trou d'enfer).*

Ainsi, voici les trois orientations écrites principales du SDRIF-e qui conditionnent l'aménagement et l'urbanisation :

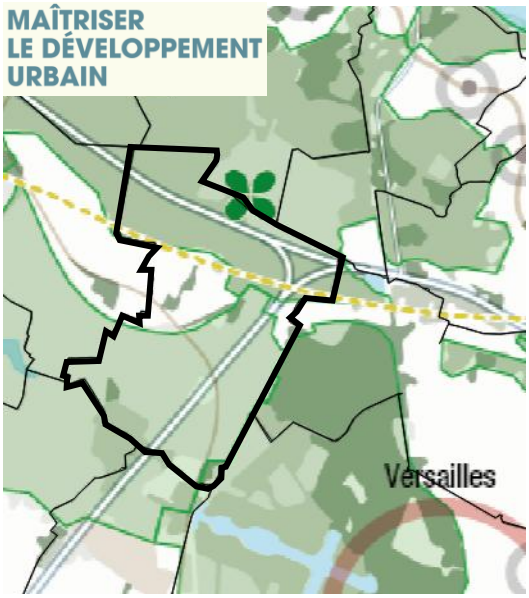
Orientation 57 : Le SDRIF-e vise la production de 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain. Ainsi, hors des communes de l'hypercentre, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser de 13 %, à l'horizon 2040. Cet objectif est porté à :

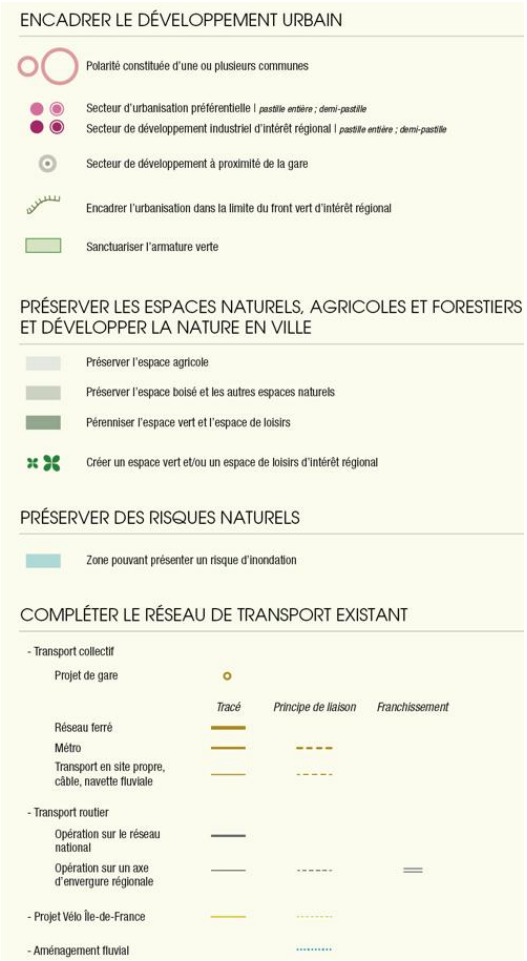
- au moins 15 % dans les communes situées dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare, ainsi que dans celles situées dans les polarités de l'espace rural ;
- au moins 17 % dans les communes des polarités du cœur d'agglomération et de la couronne d'agglomération.

De fait, n'ayant pas de gare à moins de *2km (la gare de tram n'étant pas repérée comme une gare impliquant une densification)* et n'étant pas une commune de polarité du cœur d'agglomération, **l'objectif d'accroissement de la densité résidentielle est de 13% à Bailly à l'horizon 2040.**
Malgré l'absence de données référentielles du SDRIF-e pour calculer l'objectif en nombre de logements, nous pouvons à partir des données communales estimer de la manière suivante : Bailly compte 1 708 logements en 2021, selon les données communales communiquées. Au regard de l'objectif de 13%, cela signifie donc qu'un objectif de production de 222 logements est attendu.

→ **En conclusion, à l'horizon 2040 le PLU doit rendre possible la réalisation d'environ 222 nouveaux logements au sein du tissu urbain existant, dont 180 nouveaux logements à l'horizon du PLU, en 2035.**

Orientation 59 : L'offre locative sociale et intermédiaire, ainsi qu'en logements en accession à prix maîtrisé, et notamment en baux réels solidaires, essentielle au fonctionnement de la région métropolitaine, doit être développée, ainsi que l'offre d'habitat spécifique. Cette offre s'inscrit dans un objectif régional annuel qui doit tendre vers la production de 46 000 logements abordables, soit 2/3 de la production annuelle de logements. La territorialisation de cet objectif régional relève du SRHH, en lien avec les spécificités des différents territoires franciliens.
Ainsi, l'objectif régional annuel du SDRIF-e qui doit tendre vers la production de 46 000 logements abordables se décline au sein du SRHH, lui-même décliné dans le "Programme local de l'habitat intercommunal" délibéré le 6 avril 2021 par le conseil communautaire en vu de son élaboration.

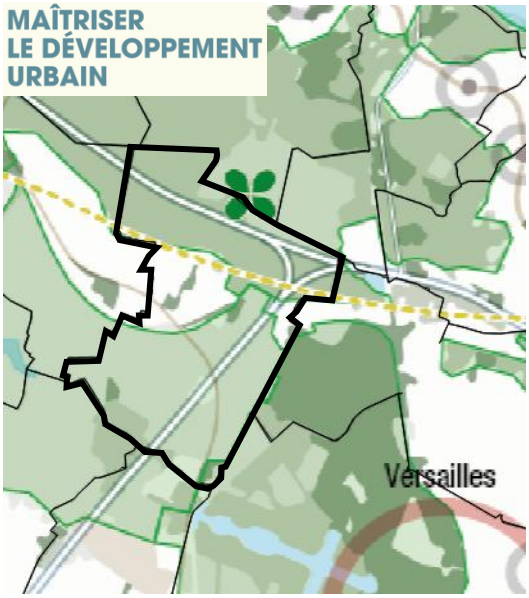




Le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF-E)

Maîtriser le développement urbain :

Orientation 95 : À l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 2 %, dans une limite de 3 ha, de l'espace urbanisé communal de référence des villes moyennes, des petites villes et des communes rurales est possible. Les communes concernées sont identifiées sur la carte des grandes entités territoriales.

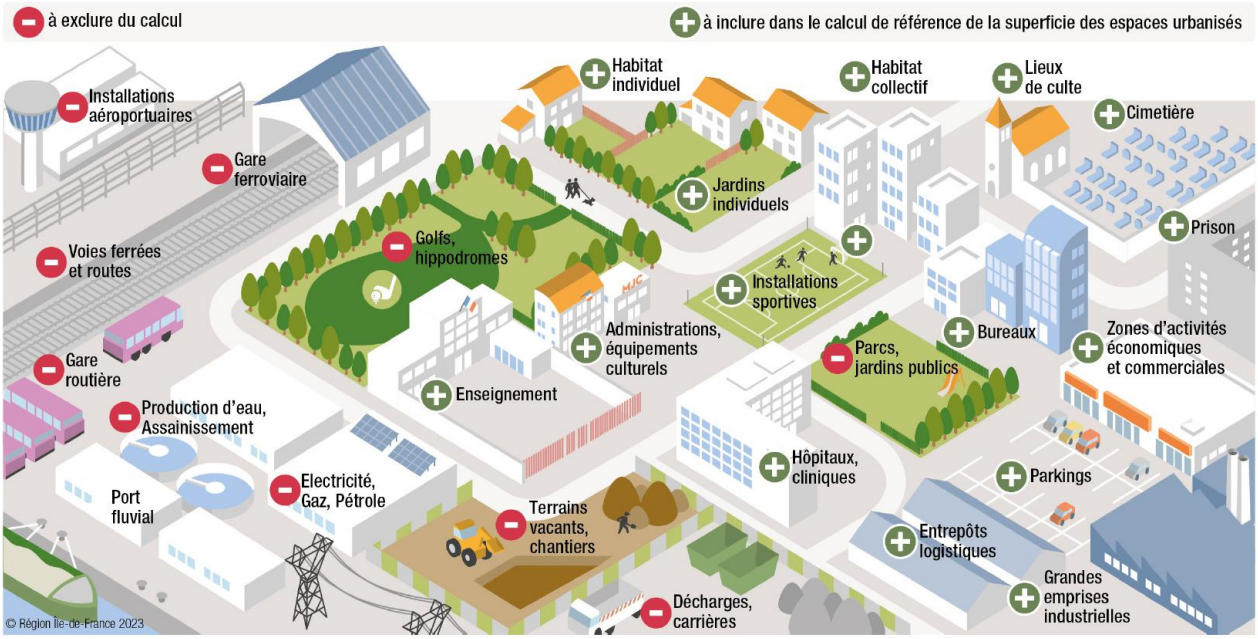


À l'échelle de la commune de Bailly cette possibilité de consommation de l'espace naturel, agricole et forestier correspond à une enveloppe estimée à 3 ha.

En effet, bien que le référentiel SDRIF-e ne soit pas encore disponible pour le calcul, il est possible de faire cette estimation à partir du Mode d'Occupation des Sols en 2021.
Selon le MOS et le SDRIF-e (cf. Schéma ci-dessous), **les espaces urbanisés communaux représentent 90ha.**

→ **En conclusion, à l'horizon 2040 le PLU peut prévoir une marge de consommation des espaces naturels, agricoles et forestier (NAF) d'environ 3 ha de nouveaux espaces urbanisés. Dans tous les cas, ces possibilités de consommation de l'espace ne se traduiront pas par des projets d'extensions puisque le territoire est contraint par les massifs boisés et la Plaine de Versailles. En effet, la consommation d'espaces entre le 1er janvier 2011 et le 31 décembre 2020 représente pour le territoire de Bailly une surface de 0,02 ha. La commune entend conserver ces dynamiques vertueuses de reconversion urbaine et de limitation des consommations d'espaces NAF.**

Espace urbanisé de référence pour l'estimation des capacités d'urbanisation non cartographiées



Source: Orientations Règlementaires SDRIF-e approuvé

Le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF-E)

Développer l'indépendance productive régionale :

Deux grandes orientations cartographiques sont présentes :

- *Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels*
- *Préserver l'espace agricole (Cf. Plaine de Versailles).*

L'ambition du SDRIF-E est de permettre davantage de sobriété et d'efficacité dans la consommation globale d'énergie, de matériaux et d'eau, par la mise en place d'une gestion circulaire des ressources, et par davantage de proximité, ce qui suppose de produire et de transformer le plus possible au sein de la région (de la façon la plus exemplaire possible) afin de réduire l'externalisation des impacts de son fonctionnement. Pour mettre en œuvre ces objectifs, le SDRIF-E s'appuie sur :

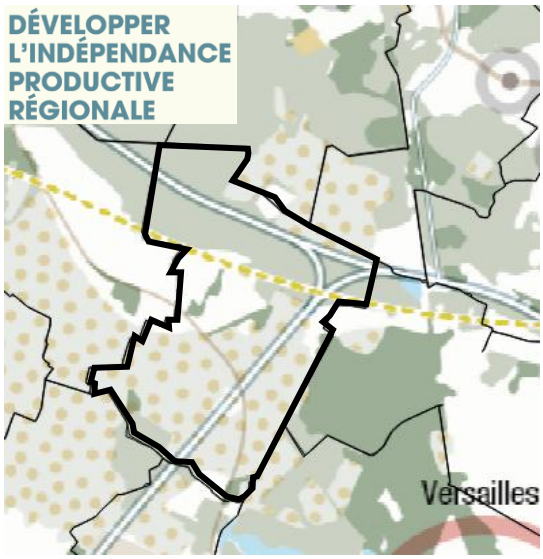
- La protection des espaces ressources pour produire plus local s'incarne dans la trajectoire de sobriété foncière de 20 % par décennie, dans la préservation spécifique de la ceinture verte par l'armature verte à sanctuariser (OR2), incluant notamment les terres agricoles au sein desquels les capacités d'urbanisation ne peuvent être mobilisées.
- Le développement de la capacité de production locale de la Région, en particulier industrielle passe prioritairement par la sanctuarisation des zones d'activités existantes afin de les protéger de la pression foncière engendrée par la mise en œuvre progressive du "Zéro Artificialisation Nette".

Ainsi, voici les deux orientations écrites principales du SDRIF-e qui conditionnent l'aménagement et l'urbanisation :

Orientation 12 : Les espaces agricoles sont à préserver de toute urbanisation, sauf capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées prévues par le SDRIF-E. Les espaces agricoles qui ne figurent pas sur les cartes réglementaires du SDRIF-E sont à préserver s'ils sont exploitables et nécessaires à la viabilité de l'exploitation agricole. Les documents d'urbanisme identifient les espaces agricoles à protéger strictement de toute nouvelle urbanisation et les éléments indispensables à leur fonctionnement, et encadrent les occupations du sol de nature à compromettre la fonctionnalité de ces espaces (ex : remblais et exhaussements du sols, sauf autorisation délivrée au titre d'une législation autre que d'urbanisme).

Orientation 17 : Les espaces boisés et les espaces naturels doivent être préservés de toute nouvelle urbanisation, y compris s'ils ne figurent pas sur les cartes réglementaires du SDRIF-E. Cette orientation s'applique sans préjudice des dispositions du code forestier et du code de l'environnement permettant sous conditions la réalisation de certaines opérations dans ces espaces.

Ainsi, la commune devra suivre ces objectifs en protégeant ses espaces naturels et agricoles.





Le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF-E)

Placer la nature au cœur du développement régional :

Quatre grandes orientations cartographiques sont présentes :

- *Sanctuariser l'armature verte ;*
- *Rétablir un franchissement d'infrastructure linéaire ;*
- *Préserver le cours d'eau et reconquérir les berges ;*
- *Créer un espace vert et/ou un espace de loisirs d'intérêt régional (Fort du trou d'enfer)* .



L'ambition du SDRIF-E est d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants. Cependant, afin que l'intensification urbaine ne débouche pas sur l'uniformisation des modèles urbains et des cadres de vie, et laisse de la place aux espaces verts et aux espaces de nature, le SDRIF-E fixe des objectifs proportionnels aux capacités contributives de chaque territoire, en tenant compte des opportunités et des contraintes foncières locales.

Les orientations communes en matière de développement urbain visent à réduire l'impact des développements urbains sur l'environnement au sens large.



Ainsi, voici les quatre orientations écrites principales du SDRIF-e qui conditionnent l'aménagement et l'urbanisation :

Orientation 3 : Les continuités d'espaces ouverts au sein de l'armature verte à sanctuariser, comme de la grande armature paysagère, doivent être maintenues ou créées dans les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation des espaces ouverts et de leur fonctionnement (secteurs d'urbanisation préférentielle, secteurs de développement industriel d'intérêt régional, projets d'infrastructures, etc.). En milieu urbain, s'il n'est pas toujours possible de maintenir une emprise large pour ces continuités dont les fonctionnalités sont essentielles à préserver, voire à améliorer (trame verte d'agglomération, corridor fluvial, rivière urbaine, etc.), leur rétablissement doit être prévu à l'occasion d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain, en prenant appui notamment sur les liaisons identifiées dans la carte « Placer la nature au cœur du développement régional ». Une attention particulière doit être apportée aux continuités d'espaces ouverts supports de corridors écologiques.

Orientation 6 : La fragmentation des espaces ouverts par les infrastructures de transports doit être résorbée. Les infrastructures linéaires représentées sur la carte « Placer la nature au cœur du développement régional » par le tracé (*) constituent des axes prioritaires pour le rétablissement de franchissements permettant de remplir plusieurs fonctions : circulation des engins agricoles, circulation piétonne et cyclable, et rétablissement de corridors écologiques. Les documents d'urbanisme précisent le nombre et l'emplacement de ces franchissements, en cohérence avec les corridors écologiques identifiés par le schéma régional de cohérence écologique et les liaisons agricoles et forestières identifiées par le SDRIF-E.

Le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF-E)

Placer la nature au cœur du développement régional :

Orientation 21 : L'urbanisation doit respecter l'écoulement naturel des cours d'eau et préserver les berges non imperméabilisées. À cette fin, les documents d'urbanisme définissent une marge de recul adaptée, dans laquelle sont exclues les constructions et installations imperméabilisantes. Si la construction ou l'imperméabilisation des berges ne peut être évitée, pour assurer les fonctions en lien avec la voie d'eau (port, zone de logistique multimodale, etc.), les continuités écologiques doivent être restaurées à proximité. Par ailleurs, le rétablissement des berges non imperméabilisées des cours d'eau doit être favorisé à l'occasion des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain.

Orientation 26 : Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional repéré sont des espaces ouverts au public, à créer ou étendre. Ils constituent des « équipements verts » destinés notamment à rééquilibrer l'offre des secteurs déficitaires. Les documents d'urbanisme doivent permettre leur réalisation.

Ainsi, la commune devra suivre ces objectifs de développement tout en garantissant la durabilité de ses espaces naturels et agricoles. Concernant l'orientation 21 du SDRIF-e, il est à noter que les cours d'eau sur le territoire de Bailly sont localisés hors de l'espace urbanisé.





Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en termes de stationnement, doivent respecter les prescriptions du PDUIF (Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France) approuvé le 19 juin 2014. Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) fixe jusqu'en 2020, pour l'ensemble des modes de déplacements, les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional. Le PDUIF vise un équilibre durable entre les besoins de mobilité, la protection de l'environnement et de la santé, la préservation de la qualité de vie tout en tenant compte des contraintes financières.

Les objectifs du PDUIF :
- Une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs
- Une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo). Au sein des modes actifs, le potentiel de croissance du vélo est de plus grande ampleur que celui de la marche
- Une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés

Les actions du PDUIF :
- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
- Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
- Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Le Plan des mobilités en Île-de-France (MOBÎDF)

Le Plan des mobilités en Île-de-France est la nouvelle appellation du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), instauré par la Loi d'orientation des mobilités. Ce plan définit les objectifs et le cadre des politiques de déplacements des personnes et des biens dans toute la région, couvrant l'ensemble des modes de transport. Étant donné que ces politiques relèvent de la compétence de multiples acteurs, la mise en œuvre du PDUIF nécessite l'engagement de tous pour répondre aux besoins évolutifs des Franciliens.

Le PDUIF a fait l'objet d'une évaluation en 2021 qui a conduit le conseil d'administration d'Île-de-France Mobilités à décider, en mai 2022, sa mise en révision en vue de l'élaboration du Plan des mobilités en Île-de-France 2030.

Ce nouveau plan a été arrêté par la Région le 27 mars 2024, marquant une nouvelle étape vers l'évolution du PDUIF vers le Plan des mobilités d'Île-de-France 2030 (Plan Mobidf).

Ainsi, ce nouveau PDUIF fixera des normes minimales et maximales de stationnement que les communes devront respecter.

Le site classé de la Plaine de Versailles : le rôle de l'APPVPA

La commune de Bailly est adhérente à l'Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets (APPVPA) qui regroupe des élus, associations et agriculteurs concernés par la Plaine de Versailles. L'action de l'APPVPA vise à formuler des propositions pour l'établissement d'un projet de développement durable, commun aux agriculteurs et aux citadins, dans la Plaine de Versailles. Dans ce territoire, l'APPVPA peut aussi accompagner tout projet ou mener toute action concernant l'agriculture et la ville avec un souci environnemental permettant la préservation des paysages et des espaces naturels et agricoles : la biodiversité, la valorisation du bâti agricole et le développement de l'identité culturelle. Elle constitue également une force de proposition pour les collectivités territoriales.

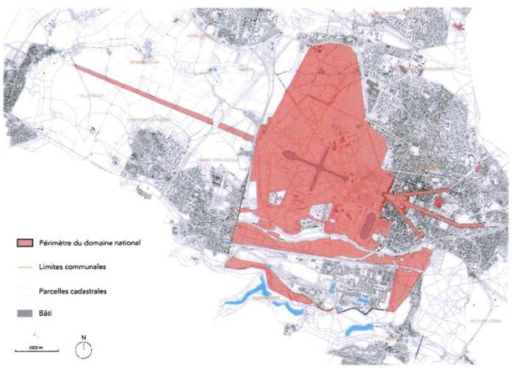
Suite à un profond travail d'étude, de communication, de rapprochement des divers acteurs de la plaine, l'Association a établi un projet de territoire qui a été retenu dans le cadre d'un programme européen de développement rural : LEADER 2007–2013. Ce programme donne droit à des aides européennes sur le territoire sur la base de la stratégie établie. Le projet s'appuie sur deux forces du territoire : son caractère naturel et sa capacité à innover. Il a pour titre : « un territoire vivant porteur d'innovation ». Il comporte trois grandes orientations stratégiques :

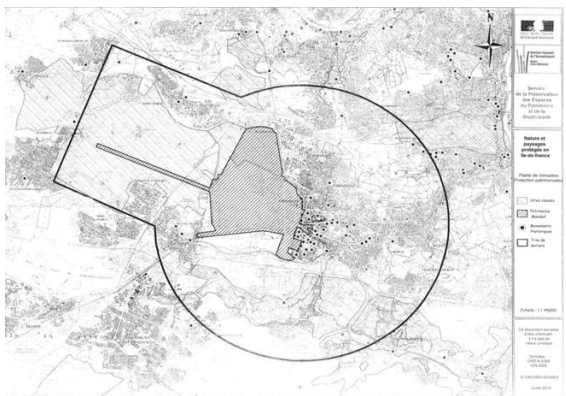
- Renforcer l'identité de la plaine et promouvoir l'économie touristique ;
- La plaine, une zone pilote sur l'écologie territoriale et les énergies renouvelables;
- Conforter les lisières agricoles par une stratégie de qualité.

Le programme prévoit également des moyens d'animation et de communication afin d'ouvrir ces aides au maximum de personnes, afin de nouer des partenariats pour des actions collectives ou multisectorielles et, in fine, créer une dynamique territoriale.

Le périmètre délimité des abords du Domaine National de Versailles et de Trianon (DNVT)

La commune de Bailly est fortement impactée par le périmètre délimité des abords du Domaine National de Versailles et de Trianon (DNVT en orange sur la carte ci-dessous). Il génère un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France sur quasiment toute la commune.





Domaine national du château de Versailles (Yvelines)

L'historique du classement en abords du Domaine National de Versailles et de Trianon remonte au décret du 15 octobre 1964. Un périmètre de protection a été défini, afin de préserver une zone de 5 km de rayon autour du château de Versailles, complétée par une zone de 6 km de longueur selon une ligne fictive tirée dans le prolongement du grand canal, d'une largeur de 2 km au sud et de 3,5 km au nord.

Cette zone de protection, dessinée à l'époque d'André Malraux, a une forme très caractéristique dite en « trou de serrure » et inclue en quasi-totalité la commune de Bailly. Ce périmètre a été requalifié par la loi Liberté de la création, architecture et patrimoine du 7 juillet 2016 en « périmètre délimité des abords » (PDA).

Dans ce périmètre, toute demande d'autorisation de travaux est soumise à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France. Cette zone correspond à un territoire d'une superficie de 100 km^2 autour du domaine de Versailles, qui équivaut à la surface de Paris intra-muros. L'ampleur de ce périmètre d'abord est unique en France.

Programme local de l'habitat intercommunal (PLHi)

Un premier Programme local de l'Habitat intercommunal avait été adopté 2006 et modifié le 14 octobre 2008 pour intégrer la commune de Bois d'Arcy. Un second a été adopté en juin 2012 et a pris fin en 2017. La communauté de Versailles Grand Parc s'est engagée dans l'élaboration du troisième "Programme local de l'habitat intercommunal" par délibération du conseil communautaire en date 6 avril 2021.

Le Programme Local de l'Habitat est un document stratégique de programmation qui définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité 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.

Il doit également être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur le territoire afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre.

Tel que prévu par le code de la Construction de l'Habitation, à l'article R. 302-1, le dossier se compose des pièces suivantes :

- Un diagnostic sur le fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'habitat
- Un document d'orientation énonçant les principes et objectifs du programme (en cours d'élaboration)
- Un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire couvert, pour chaque commune et, le cas échant, pour chaque secteur géographique défini il doit préciser la typologie des logements à construire compte tenu de l'évaluation de la situation économique et sociale des habitants. (en cours d'élaboration)

Révision générale du PLU
de

Bailly

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

L'évolution urbaine

1. L'histoire de Bailly et l'évolution de l'urbanisation
2. Etat actuel de l'occupation des sols (MOS 2021)
3. L'évolution de l'occupation des sols entre 2012 et 2021

Analyse urbaine

1. Le patrimoine bâti
2. Les formes urbaines

Diagnostic foncier

Fonctionnement urbain

1. Les entrées de ville
2. Les espaces publics
3. Le réseau et les déplacements routiers
4. Le stationnement
5. Les transports en commun
6. Les circulations douces
7. Les équipements
8. Les commerces
9. Les zones d'activités

1. Histoire de Bailly et l'évolution de l'urbanisation

Des origines à la Révolution française

Les origines de Bailly remontent à l'époque gallo-romaine, lors du défrichement du Val de Gally. Attirés par la situation géographique en lisière de la forêt de Cruye, les Gaulois y ont implanté les premières habitations sédentaires. Le nom de la commune dérive d'un dignitaire nommé Batallius, dont le domaine a donné naissance au village nommé « Batalliusacum ». Au fil du temps, ce nom a évolué, passant par « Batalliacum », « Balliacum », « Ballolium », « Baalei » pour devenir finalement « Bailly ».

Au Moyen Âge, deux principaux fiefs se sont constitués : Bailly-le-Haut, en lisière de la forêt de Cruye, et Bailly-le-Bas, situé à l'emplacement du village actuel. Les seigneurs de ces fiefs possédaient également les terres de Noisy et de Bailly. Au IXe siècle, les Normands, débarquant de la Seine, ravagèrent les abords de la région lors de leurs incursions.

Entre le Xe et le XIIIe siècle, le Val de « Galie » s'est organisé sous l'impulsion des abbayes de Saint-Denis et de Sainte-Geneviève. L'essor démographique de cette période a permis de valoriser les sols et de construire des villages autour des églises en pierre, comme celle de Saint-Sulpice de Bailly. C'est alors que la vocation et le paysage rural de la région se sont fixés. Cependant, la peste noire de 1348-1349 et la guerre de Cent Ans ont décimé les populations, transformant les terres en friches. En 1346, Édouard III d'Angleterre occupa Poissy et la région. Son fils, le Prince de Galles, s'installa à Saint-Germain et, lors de sa retraite, incendia tous les villages environnants. En 1357, Charles le Mauvais, ses partisans et les Anglais prirent le contrôle de Maule et de Villepreux, transformant le Val de Galie en un champ de bataille quasi permanent jusqu'au début du XVe siècle.

Après cette période de troubles, les seigneurs de Bailly ont reconstitué leurs domaines. La paix retrouvée, malgré quelques troubles liés aux guerres de Religion, a favorisé un nouvel essor. De petits hameaux se sont formés ou développés sur le territoire de Bailly, comme Pontalie avec son château, « l'hôtel des Moulins », les Moulineaux, et Vauluceau.

Trois élevages de poissons et deux moulins furent également installés le long du ru de Gally. Les abbayes de Sainte-Geneviève, Montbuisson, Saint-Denis, Saint-Cyr et des Vaux de Cernay se sont partagé ces terres, se disputant parfois la dîme.

Cette prospérité renouvelée a permis la construction du château de Bailly par Catherine de Saint-Benoist en 1526, qui ne fut achevé qu'en 1538. En 1676, Louis XIV a acquis une partie du Pays de Cruye et du Val de Gally pour agrandir le domaine de Versailles et ses territoires de chasse. Cette annexion a entraîné des aménagements comme la Faisanderie, les étangs et le Champ de Mars de la Plaine du Trou d'Enfer.

Sous le règne de Louis XIV, en 1683, le Grand Parc des Chasses a été constitué, englobant prés, bois, fermes et villages, ainsi que les principaux ouvrages hydrauliques nécessaires aux bassins du Parc. Ce parc, couvrant 8 600 hectares, était entouré d'un mur de 43 km de long pour contenir le gibier et limiter le braconnage. Le mur d'enceinte rejoignait celui du château de Marly au nord-est, et à Noisy-le-Roi, il se raccordait à l'ancien château d'Albert de Gondi. 24 portes monumentales, conçues dans un style militaire austère, permettaient d'accéder au parc.

Carte de Cassini



Bailly après la Révolution française

Au XVIIIe siècle, après la Révolution française, les terres furent restituées à leurs propriétaires privés. À cette époque, la population de Bailly comptait environ 380 à 400 habitants. Bailly retrouva alors sa vocation de village agricole, avec ses clos, ses vignes, ses champs et ses vergers.

Après la disparition de certaines fermes au nord de la Grand Rue et à l'angle de la route de Normandie (actuelle rue de Maule), il subsistait six fermes dans la commune :

- Une ferme au cœur du village, en face du château, avec grenier à foin et à blé, étable sur la rue et pâture dans le pré du clos du Cernay.
- La ferme de la Croix Blanche, à l'extrémité ouest du chemin de Noisy.
- Une ferme située à l'extérieur de l'agglomération de Vauluceau, près de Chèvreloup.
- Plusieurs fermes importantes dans la plaine, se partageant les parcelles éloignées du village avec des troupeaux de bovidés, d'ovidés et de caprins : les fermes "Le Moulineau" et "Pontaly" au sud de la commune, et une partie de la ferme de "Galie" s'étendant sur les communes de Bailly, Saint-Cyr et Versailles.

L'urbanisation était concentrée autour de la Grand Rue, de la route de Normandie, de la Rue du Bout des Rues et de la rue de la Collinerie (actuelle rue Georges Lemaire), etdu parc de Pontalis Les bâtiments étaient implantés en bordure des voies. La Grand Rue, partiellement urbanisée, faisait face aux hauts murs de la propriété du château et à l'église Saint-Sulpice, entourée de son cimetière.

Les trottoirs étaient étroits, les chaussées accueillaient à la fois piétons, charrettes et calèches. Les commerces, peu nombreux, se concentraient principalement autour de la Grand Rue. Un débit de boissons se trouvait à l'angle de la route de Normandie. Sur la Grand Rue, on trouvait un bourrelier-cordonnier, une épicerie, un boucher et un café. Enfin, un café-épicerie était situé plus au nord, rue de la Collinerie. Ces rues étaient des lieux dynamiques et de rencontre.

Le château du Tillet, avec son potager, parc boisé, pièce d'eau, roseraie et communs pour le personnel, fut édifié au cours du XVIIIe siècle. Aujourd'hui, il se trouve au centre de la résidence des Hauts de Bailly.

Urbanisation de la commune avant 1850







Source: Observatoire national des bâtiments

Le XIXe siècle : le temps des châteaux

Au milieu du XIXe siècle, en plus des deux châteaux déjà présents sur la commune, deux autres châteaux furent édifiés sur de vastes propriétés entourées de hauts murs :

Le château de la Châtaigneraie : Ce château fut construit sur une propriété composée au fil du temps de parcelles ayant appartenu à quelques Baillacois aisés. Il est partiellement situé sur l'emplacement d'un ancien relais de poste, qui comprenait des écuries, des remises pour les berlines, un logement pour le maître de poste, ainsi qu'un bassin pour accueillir les cochers et rafraîchir rapidement les chevaux à leur arrivée. Ce bassin, ou pédiluve, servait de pièce d'eau où l'on menait les attelages pour leur repos.

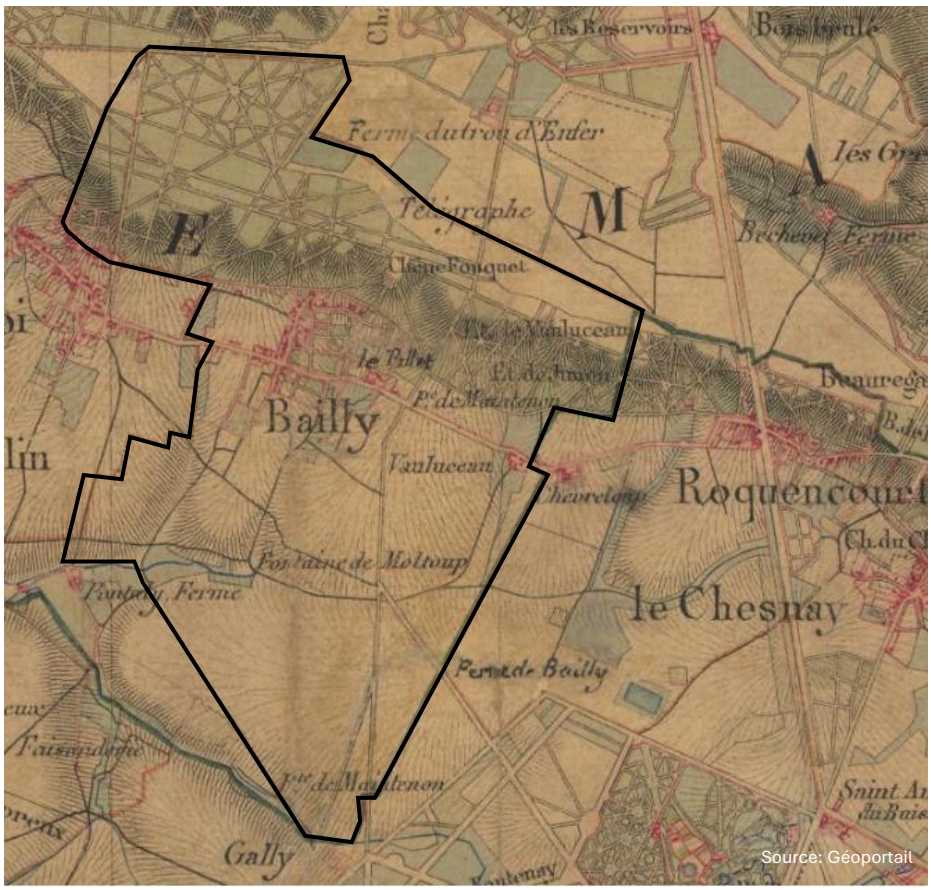
Le château de la Pépinière : Actuellement occupé par la mairie de Bailly, ce château fut construit en 1860 par un banquier parisien, Charles Joseph Soulange Renard. Établi sur environ 17 hectares, il occupait en partie une pépinière, tandis que l'angle nord-ouest de la propriété était autrefois le site d'une ancienne ferme.

À la fin du XIXe siècle, le tramway de Maule desservait la route de Normandie en longeant l'actuelle rue de Maule. Ce tramway transportait des marchandises et des passagers jusqu'à Versailles, tout en desservant les usines et les bassins primeurs. À son retour, il ramenait les ordures de Versailles. Les habitants le surnommaient le "taco" ou le "transcarottes".

L'urbanisation de la commune, centrée autour de la Grand Rue, continua de se densifier. La mairie et l'école furent implantées sur la Grand Rue. Pour des raisons de salubrité, le cimetière entourant l'église fut déplacé en périphérie de la ville, plus au nord, sur la route de Noisy.

En 1882, la ligne de la grande ceinture, reliant Versailles à Saint-Germain-en-Laye, fut créée. Bailly bénéficia alors d'une halte ferroviaire située au sud de l'espace urbanisé, près de l'actuelle rue du Plan de l'Aître.

Carte de l'état-major 1820-1866



Le début du XXe siècle : Le développement des grands axes de transport routier

Au début du XXe siècle, la commune comptait environ 500 habitants. La Grand Rue, unique voie goudronnée de la commune, affirmait son statut de principale artère. La majorité des Baillacois vivaient encore de la terre, exerçant des métiers divers tels que cultivateurs, horticulteurs, fleuristes, maraîchers et ouvriers agricoles. On recensait également quelques employés dans les châteaux, des cheminots, des employés ou cadres travaillant à l'extérieur, ainsi que quelques rentiers et retraités.

À cette époque, la commune comptait quatre fermes, réparties sur son territoire : à Pontalie, aux Moulineaux, à Vauluceau, et dans le centre-bourg, face au château. La ferme de la Croix Blanche, mentionnée précédemment, avait disparu. On trouvait également deux maraîchers, deux fleuristes et deux horticulteurs-pépiniéristes.

Avec le développement de l'automobile, le tramway fut supprimé de la route de Normandie en 1938, libérant ainsi de l'espace pour la circulation automobile. La rue de Maule devint alors un axe de passage très fréquenté. En 1934, dans le cadre d'un plan de développement des autoroutes en Île-de-France, l'A12, reliant Bailly à Trappes, fut planifiée.

Urbanisation de la commune jusqu'à 1918



Source: Observatoire national des bâtiments

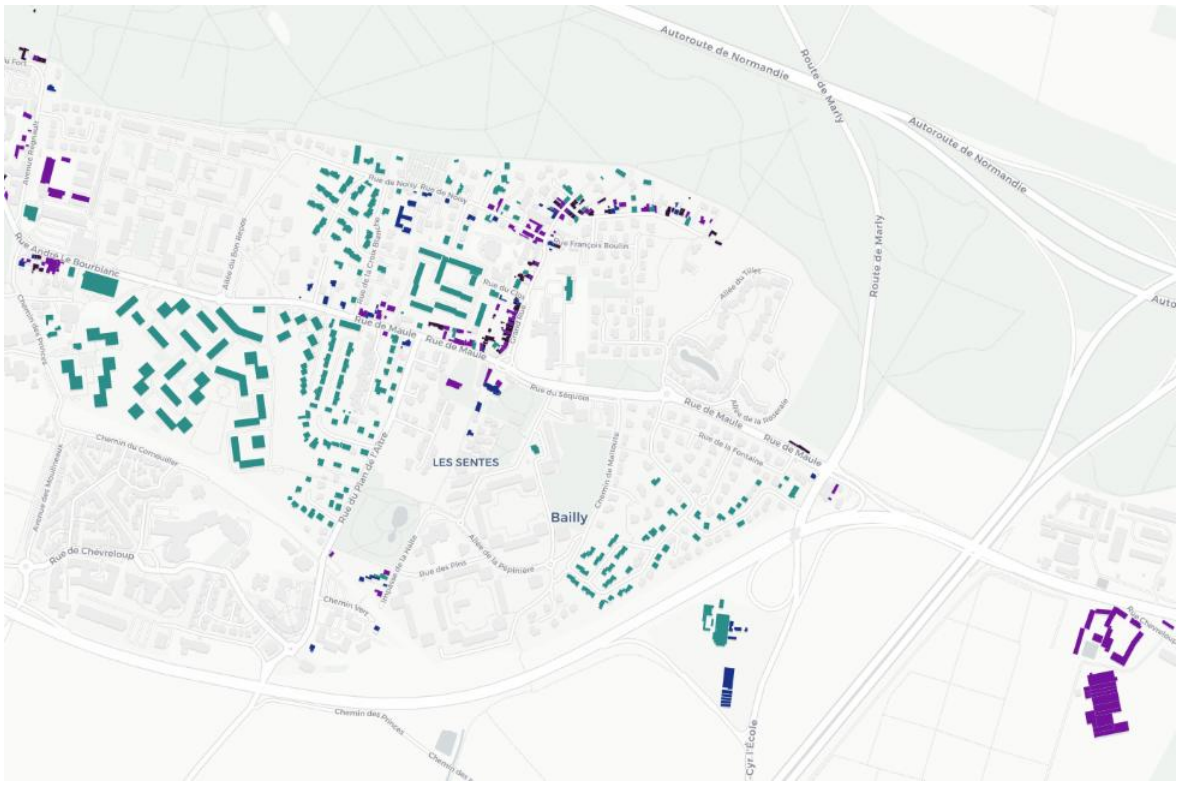
Le début du XXe siècle : Le développement des grands axes de transport routier

En 1934, dans le cadre d'un plan de développement des autoroutes en Île-de-France, l'A12, reliant Bailly à Trappes, fut planifiée. À l'est de Bailly, les premiers déboisements du Triangle de Rocquencourt commencèrent en 1936, mais les travaux furent interrompus au stade du terrassement pendant la Seconde Guerre mondiale. L'autoroute fut finalement mise en service en 1950.

L'urbanisation de Bailly commence réellement au milieu du XXe siècle, dans le contexte de l'expansion de l'agglomération parisienne. Après la Seconde Guerre mondiale, les besoins en logements augmentent avec l'essor démographique de la région parisienne.

Les communes situées à proximité de Versailles, dont Bailly, deviennent des zones recherchées pour l'habitat résidentiel, en particulier par les classes moyennes et supérieures. Au cours des années 1960 et 1970, Bailly voit l'apparition de nouveaux lotissements et de pavillons résidentiels, destinés à accueillir des familles cherchant à s'installer dans un environnement plus verdoyant tout en restant proches de Paris. Cette urbanisation se fait de manière contrôlée, avec une volonté de préserver le caractère villageois et les espaces naturels de la commune.

Urbanisation de la commune jusqu'à 1974



Source: Observatoire national des bâtiments

Expansion et préservation

Dans les années 1980 et 1990, Bailly continue de se développer, mais avec une attention particulière à la préservation de son cadre de vie. La commune met en place des plans d'urbanisme visant à limiter l'étalement urbain incontrôlé et à protéger les zones agricoles et les espaces verts. Des quartiers résidentiels supplémentaires sont aménagés, mais toujours dans une optique de respect de l'environnement et du patrimoine historique. L'urbanisation de Bailly s'accompagne également de la création d'infrastructures publiques, comme des écoles, des équipements sportifs et culturels, pour répondre aux besoins de la population croissante. Les liaisons routières s'améliorent, facilitant les déplacements vers Versailles, Paris, et les autres communes environnantes.

Durant cette période, l'urbanisation se développe majoritairement sous forme de grandes résidences ou de maisons individuelles organisées sous forme de lotissements.

Urbanisation de la commune jusqu'à 2000



Source: Observatoire national des bâtiments

Urbanisation maîtrisée et développement durable

Au XXIe siècle, Bailly poursuit son urbanisation de manière maîtrisée, en densifiant son enveloppe urbaine.

Aujourd'hui, Bailly est une commune principalement résidentielle, avec un cadre de vie agréable, caractérisé par une mixité d'habitats, allant des maisons individuelles aux petits ensembles collectifs. La ville continue d'attirer de nouveaux habitants grâce à son environnement verdoyant, ses infrastructures de qualité, et sa proximité avec Versailles et Paris. Malgré son urbanisation, Bailly a su préserver son identité de village tout en s'adaptant aux exigences contemporaines.

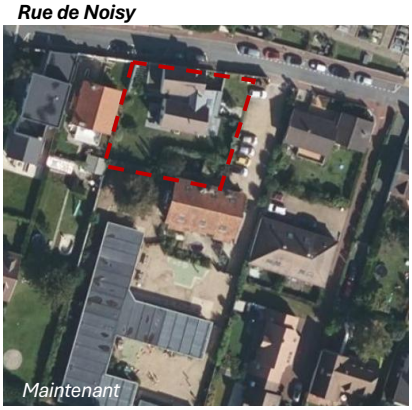
Urbanisation de la commune jusqu'à 2020



Source: Observatoire national des bâtiments

Ces dernières années, les constructions au sein de l'enveloppe urbaine se sont majoritairement réalisées de manière ponctuelle, principalement au sein des dents creuses de l'enveloppement urbaine. Voici quelques évolutions récentes au sein du tissus urbain.

Rue de Noisy



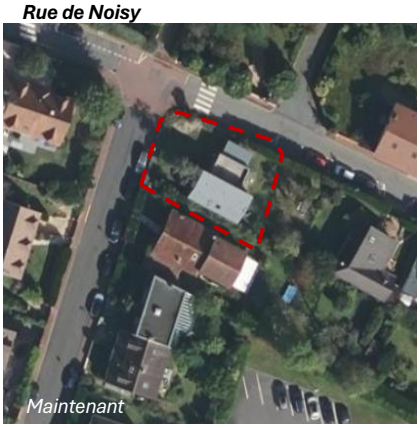


Rue de la Collinerie





Rue de Noisy





Source : Google Earth

La résidence du Cornouiller a été construite au début des années 2000. Entre 2010 et aujourd'hui, un nouveau bâtiment a été construit sur l'arrière de la parcelle.

Au cours des dix dernières années, une opération urbaine d'envergure est à observer sur le territoire de Bailly. La résidence Les Sentes a été construite au sein de l'enveloppe urbaine sur ce qui était un bois, subsistant de l'arboretum de la Pépinière après la construction d'Harmonie Ouest.

Résidence du Cornouiller (Route de Fontenay-le-Fleury)





Résidences Les Sentes (Rue des Chênes)



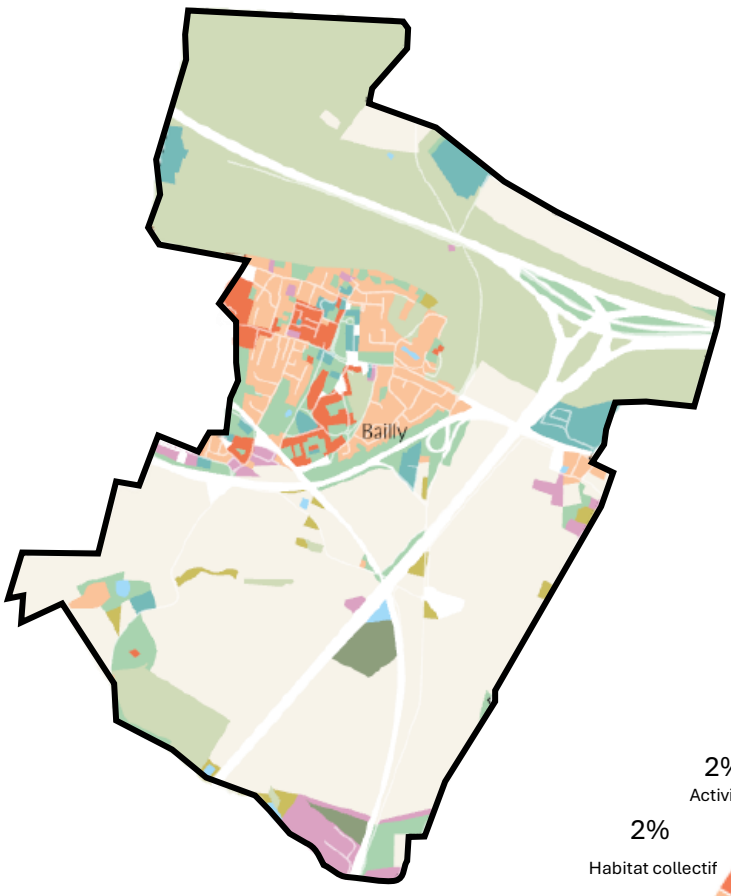


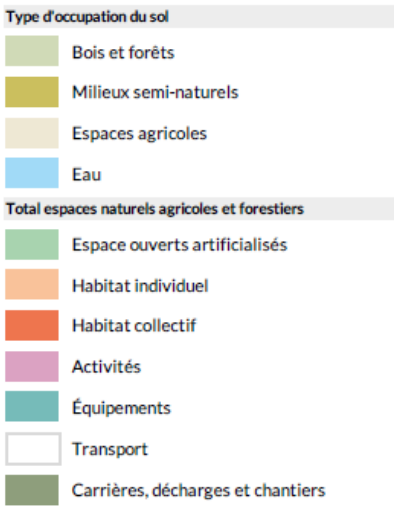
Source : Google Earth

2. Etat de l'occupation du sol actuel

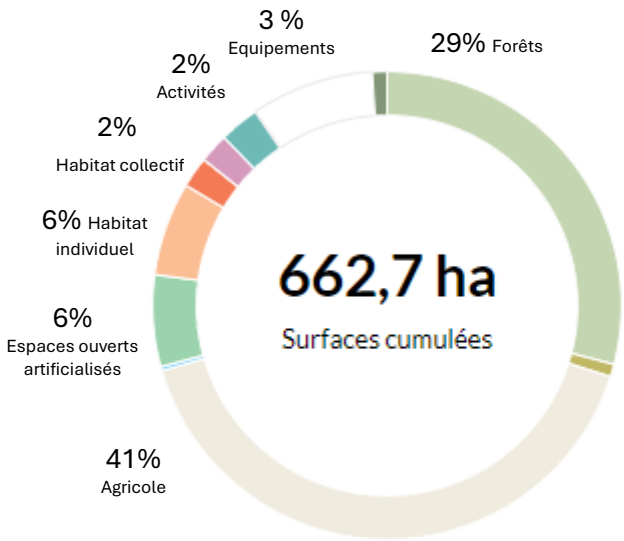
Les chiffres du mode d'occupation du sol (MOS), de 2021 élaborés par l'Institut Paris Région (IPR), indiquent que :

- **Les espaces artificialisés représentent 29 %** du territoire communal, dont 22 % d'habitat individuel, 22 % d'espaces ouverts artificialisés et 7 % d'habitat collectif.
- Les **espaces agricoles représentent 40,5 %** du territoire communal.
- Les **espaces naturels représentent 30 %** du territoire communal, avec en très grande majorité des espaces boisés.





Source: Mos 2012, 2017, 2021, L'Institut Paris Région



Source: Mos 2012, 2017, 2021, L'Institut Paris Région

3. L' évolution de l'occupation du sol entre 2012 et 2021

Le mode d'occupation du sol (MOS), fournit une cartographie détaillée de l'occupation des sols à un moment précis, en classant les espaces en différentes catégories (naturels, agricoles, artificiels, etc.) et en mesurant leurs surfaces respectives. S'appuyant sur des bases comme CORINE Land Cover ou l'IGN, il offre une granularité locale et sert davantage à analyser l'état statique des sols qu'à évaluer leurs transformations dans le temps. Les chiffres du mode d'occupation du sol (MOS), élaborés de 2012 à 2021 élaborés par l'Institut Paris Région (IPR), indiquent que :

- Les espaces artificialisés ont augmenté de **7,3 hectares en près de 10 ans**, au détriment des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette consommation foncière se fait majoritairement sur les espaces agricoles perdant ainsi près de 7 hectares.
- Cette consommation a notamment participé au développement des « carrières, décharges, chantiers (+4,6 ha), des activités (environ +2,6 ha), et de l'habitat collectif (+1,3 ha) » selon l'IPR.

Dans la réalité, il convient de distinguer entre la consommation d'espace interurbain (regroupant l'artificialisation et la densification) et la consommation d'espace liée à l'extension urbaine (ou étalement urbain).

Ainsi, la commune a vu le développement de nouveaux logements dans son espace interurbain (logements collectifs à côté de la mairie), et le développement d'activités dans des espaces en extension. D'ailleurs, ces sites en extension classés par l'IPR en carrière, sont des sites de projet avec la construction du « Bio Yvelines Services » et du développement/modernisation de la station d'épuration « Carré de Réunion » qui se sont achevé depuis.

Bilan de l'occupation du sol

Bailly — **Surfaces en hectares**

Type d'occupation du sol	2012	2017	2021
Bois et forêts	192.87	192.53	192.53
Milieux semi-naturels	5.84	6.04	5.81
Espaces agricoles	275.65	270.75	268.78
Eau	1.94	1.94	1.94
Total espaces naturels agricoles et forestiers	**476.3**	**471.26**	**469.06**
Espace ouverts artificialisés	43.23	41.88	41.94
Habitat individuel	42.73	42.73	42.89
Habitat collectif	12.77	13.13	14.11
Activités	10.95	13.07	13.52
Équipements	17.94	17.31	18.22
Transport	56.62	56.32	56.22
Carrières, décharges et chantiers	2.12	6.94	6.7
Total espaces artificialisés	**186.35**	**191.39**	**193.59**
Total communal	**662.65**	**662.65**	**662.65**

Source : IPR, Mode d'Occupation des Sols

4. Consommation d'espaces des 10 dernières années

Rappel du code l'urbanisme :

Article L154-1 « Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 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. »

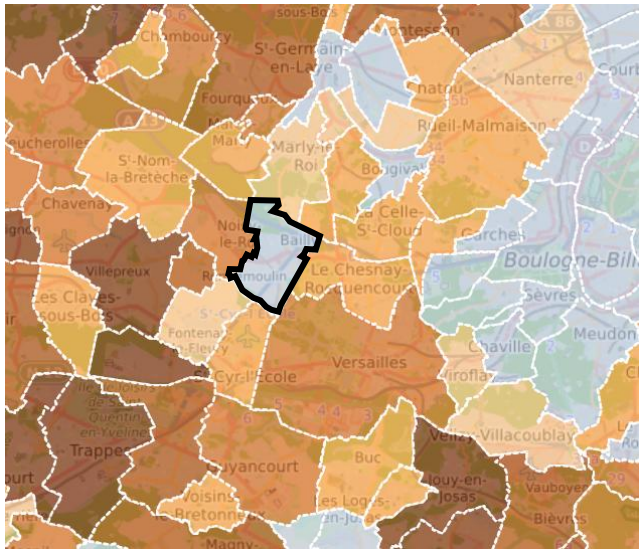
L'Observatoire de l'artificialisation des sols (OAS) et le Mode d'occupation des sols (MOS) diffèrent dans leurs objectifs, leurs méthodes de calcul et les résultats qu'ils produisent concernant la consommation d'espace. L'OAS se concentre sur la mesure de l'évolution de l'artificialisation des sols, en analysant les transitions entre les sols non artificialisés (espaces naturels, agricoles, forestiers) et artificialisés (zones urbaines, industrielles ou infrastructures). Son indicateur clé est le taux d'artificialisation, calculé sur une période donnée à partir de données comme le Registre parcellaire graphique ou des images satellitaires. La principale distinction réside donc dans l'objet d'étude : l'OAS mesure les dynamiques de transformation, alors que le MOS décrit une photographie instantanée et globale de l'occupation des sols.

Ainsi, selon les données fournies par l'Observatoire de l'Artificialisation des Sols, la commune de **Bailly affiche une consommation de sols extrêmement modérée sur la période 2011-2023**. Durant cette décennie, seulement **1 478 m²** de nouvelles surfaces ont été artificialisées, ce qui représente **environ 0,02 %** de la surface totale de la commune. Répartition de la consommation :

- **La majorité de cette artificialisation** (1 240 m², soit 84 % du total) **a été destinée au développement des activités économiques**. Cette consommation s'explique par la création de nouvelles infrastructures, tels que des bâtiments liés aux services ou à des entreprises locales, notamment dans les secteurs des activités scientifiques, techniques, et administratives, qui prédominent dans l'économie de la commune.
- **Une part minoritaire de cette artificialisation** (238 m², soit 16 % du total) **a été consacrée à la création de nouveaux logements**. Cette faible consommation pour l'habitat reflète une urbanisation contrôlée, cohérente avec les objectifs communaux de préservation des espaces naturels et agricoles.

Cette faible artificialisation met en lumière une stratégie de développement territorial qui privilégie la densification et l'optimisation des espaces déjà urbanisés plutôt que l'étalement urbain. Cela s'inscrit pleinement dans les politiques nationales et régionales visant à limiter l'impact de l'artificialisation des sols. Cette faible artificialisation des sols à Bailly traduit un équilibre entre développement et préservation. Il conviendra toutefois de poursuivre cette trajectoire en s'assurant que les besoins en infrastructures et logements soient satisfaits tout en respectant les objectifs environnementaux à long terme.

Visualisation des flux de consommation d'espace du 1 er janvier 2011 au 1er janvier 2023



Source : L'Observatoire de l'artificialisation

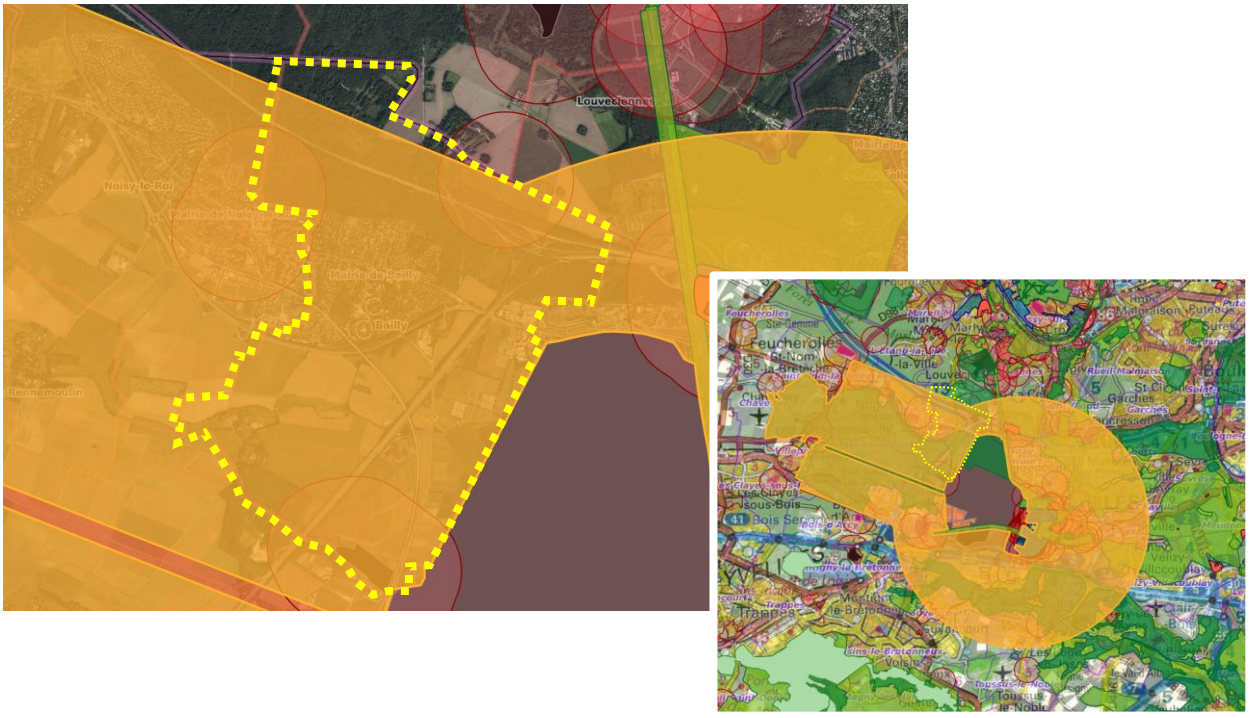
1. Le patrimoine bâti

Le décret du 15 octobre 1964, signé par André Malraux, alors Ministre d'État chargé des Affaires Culturelles, sous la délégation du Premier ministre Georges Pompidou, établit le périmètre de protection des Domaines classés de Versailles et de Trianon. Ce décret vise à préserver l'intégrité paysagère et historique de ces sites emblématiques en instituant des règles strictes de protection et de gestion de leur environnement. Il définit les limites du périmètre au sein duquel toute construction, transformation ou aménagement doit être soumis à des contrôles rigoureux afin de garantir l'harmonie avec l'ensemble patrimonial et historique du château et de ses jardins. Par cette mesure, l'État affirme sa volonté de protéger le cadre exceptionnel du domaine de Versailles, en empêchant les atteintes visuelles et architecturales susceptibles de nuire à la valeur culturelle et historique du site. Ce décret s'inscrit dans une politique plus large de préservation du patrimoine, menée sous l'impulsion d'André Malraux, qui fut l'un des artisans majeurs de la protection des monuments historiques en France.

Le décret du 7 juillet 2000 établit le classement de la Plaine de Versailles en tant que site protégé, dans le prolongement du Domaine de Versailles jusqu'à Chavenay à l'ouest, avec des limites fixées par la RD307 au nord et Bois-d'Arcy au sud. Ce classement vise à préserver le caractère paysager, naturel et agricole de la plaine, qui constitue un écrin essentiel au rayonnement du domaine historique de Versailles. En protégeant cet espace de l'urbanisation et des transformations susceptibles d'altérer son identité, l'État assure la sauvegarde d'un patrimoine environnemental et culturel unique. La gestion de ce site classé repose sur un document stratégique intitulé « Orientations pour la gestion du site classé », signé conjointement par l'État et les agriculteurs. Ce document définit les principes de préservation et d'exploitation durable des terres agricoles, garantissant ainsi une harmonie entre l'activité agricole et la conservation du paysage historique. Il témoigne d'une volonté de concilier développement rural et protection du patrimoine, en impliquant directement les acteurs locaux dans la gestion du territoire.

Ce territoire bénéficie d'une protection légale qui soumet toute modification à l'avis des Architectes des Bâtiments de France. Héritage de Louis XIV, le Grand Parc de Versailles, autrefois l'un des plus vastes domaines de chasse d'Europe, a laissé des vestiges encore visibles aujourd'hui, renforçant l'intérêt culturel et historique de l'ensemble

Extrait de l'Atlas des Patrimoines à Bailly: les abords des domaines classés de Versailles et de Trianon



1. Le patrimoine bâti

a. Patrimoine bâti inscrit aux monuments historiques

Les territoires de la Plaine de Versailles sont riches en patrimoine bâti. Bailly est alors concernée par de nombreux périmètre de protection de site et monuments classés ou inscrits.

La tour du télégraphe Chappe au Trou d'Enfer

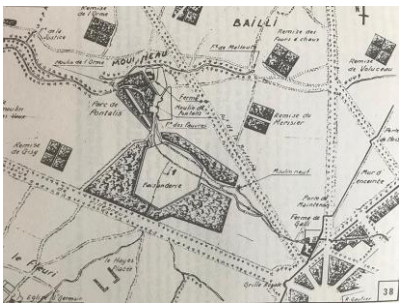
Le télégraphe Chappe, un système de télégraphie aérienne, fonctionna de 1794 à 1844, jusqu'à l'adoption du télégraphe électrique. La première ligne, reliant Paris à Lille, comportait 16 postes et permettait de transmettre un signal en deux minutes. La seconde ligne, reliant Paris à Brest, fut projetée par Thérouart et approuvée en 1794. Les postes y étaient espacés d'environ deux lieues. Le poste du Trou d'Enfer, construit à la fin du XVIIIe siècle, était le quatrième en partant de Paris. Il s'agit d'une tour carrée à trois étages, percée de fenêtres. La tour est inscrite aux Monuments Historiques par arrêté du 6 mai 1943. Elle est ouverte au public tous les premiers samedis du mois (à partir de 14h30), d'avril à octobre, sauf en août.



Source: MRE78

Ferme de Gally en limite du territoire communal, dépendant du Grand Trianon

Dans le site classé, la ferme de Gally fut donnée aux chanoines réguliers de l'abbaye Sainte-Geneviève par Clovis Ier lors de la fondation de leur couvent à la fin du Ve siècle. À partir du XIIIe siècle, elle passa sous la juridiction des rois de France. Après la Révolution, le domaine fut vendu comme bien national, en même temps que le domaine de Chèvreloup. La ferme de Gally fut classée aux Monuments Historiques en 1862. Aujourd'hui c'est un lieu de loisir avec un ferme pédagogique, des points de vente et de restauration



Source: Ferme de Gally

La ferme de Voluceau sur le territoire communal :

Le fief de VOLUCEAU est encore aujourd'hui une ferme importante, située à l'extrémité Est de la commune de Bailly.

Ce nom viendrait peut-être de vallicella, petite vallée. Voici les différentes manières dont il fut successivement orthographié : Val-Oursel, Valourseau, Valousseau, Valusseau, Vauluceau.

Ce domaine appartenant d'abord à des religieux XIVème siècle, passe ensuite dans la famille de Louveciennes avant d'être intégré dans le grand parc de Versailles et acquis par le roi en 1684. Elle sera revendue à des notables à la Révolution française jusqu'à arriver dans la famille Laureau, actuelle propriétaire du lieu. Ce lieu est également le siège social de nombreuses branches du groupe Gally, acteur majeur de notre territoire.

Porte de l'ancien château de Noisy, dite « Porte Criton »

La Porte Criton, datant de la seconde moitié du XVIe siècle et appartenant à l'ancien château de Noisy-le-Roi aujourd'hui détruit, fut transférée à l'entrée de la forêt de Marly. Située sur la commune de Noisy-le-Roi, en limite communale de Bailly, elle fut classée aux Monuments Historiques par arrêté du 30 octobre 1925.

Le pivot en pierre de l'ancien pont tournant, situé au-delà du tapis vert, fut classé par arrêté du 29 septembre 1928.

Les parcelles AL 37 et D 34, 36 à 40, 43, 45, 51, 52, 55, et 56, situées dans le domaine, furent classées aux Monuments Historiques par arrêté du 28 juillet 2009.



Source: MRE78

b. Patrimoine inscrit aux monuments historiques

Les Maisons de la Grand Rue

La Grand Rue, rue emblématique du « Vieux Village », prit son essor lors de l'installation de Louis XIV à Versailles. Elle accueillit alors de nombreux employés du Domaine Royal. Certaines maisons, datant du XVIIIe siècle, témoignent de l'habitat des journaliers, commerçants et artisans du village. Des puits communs, situés entre les maisons, fournissaient de l'eau, mais l'arrosage des jardins nécessitait un droit d'usage des canaux d'irrigation, moyennant paiement. Les sanctions pour fraude, encore visibles sur une plaque entre les n°37 et 39, étaient strictes. Au début du XXe siècle, cette rue était la seule voie goudronnée de Bailly.



Source: MRE78

Église Saint-Sulpice

L'église Saint-Sulpice, construite au XIIIe siècle, repose sur les fondations d'un édifice du Xe siècle. La clef de voûte gothique arbore l'écusson qui deviendra les armes de Bailly. La nef et le clocher voûté d'ogives furent remaniés au XVIIe siècle. En 1756, Louis XV conféra à l'église le titre d'église « Paroissiale et Royale ».

Le clocher abritait autrefois trois cloches, dont deux furent fondues à la Révolution. La dernière, datant de 1642, était fêlée à cause d'un usage intensif. Refondue à l'identique grâce à la mairie et à la paroisse, elle fut bénie et remise en place en 1960. En 1902, une horloge à piles y fut installée, puis électrifiée lorsque l'électricité fut introduite à Bailly, garantissant aux habitants une heure précise depuis lors.

En 2022 l'église a été mise en chantier afin de réaliser une réfection du plafond endommagé.



Source: MRE78

c. Les châteaux

Le Château de la Pépinière - La Mairie

Cette demeure bourgeoise, souvent appelée « Château », fut construite en 1850 par Charles Soulange Renard, un banquier parisien, sur un ancien terrain de pépinière de 15 hectares. Occupée par l'armée allemande de 1940 à 1944, la propriété fut vendue en 1946 à la SARL du « Domaine de la Pépinière ». Pendant trois ans, elle servit de lieu d'accueil pour des familles juives issues des ghettos d'Europe centrale, en transit vers Israël. En 1953, la demeure passa aux mains de la famille Ozil, qui y recevait les élèves et enseignants de « l'École Universelle ». Mme Ozil vendit ensuite le domaine pour permettre l'aménagement de la résidence Harmonie Ouest. En février 1972, la commune acquit le « Château », qui devint la mairie dès juillet de la même année.

La mairie est l'ancien Château de la Pépinière dont le Parc était planté d'essences rares, constituant un véritable arboretum dont quelques arbres subsistent.



Source: site de la commune

Le Château de Bailly

Les travaux du château de Bailly commencèrent vers 1526 sous l'impulsion de Jehan de Saint-Benoist, et furent achevés par la famille de Lignéris, qui le céda en 1571 à Albert de Gondi, futur Maréchal de Retz. La famille de Gondi occupa le château jusqu'en 1623, avec Saint Vincent de Paul comme précepteur des enfants. En 1676, le roi Louis XIV acheta le château pour étendre ses terres de chasse. Entre 1770 et 1825, la propriété passa entre diverses mains, avant de revenir à la famille de Boucheman, liée à la famille royale. Après la Seconde Guerre mondiale, Clémentine de Boucheman céda le château à la Société Philanthropique, incapable de financer les réparations nécessaires après l'occupation allemande. Le domaine accueillit alors des jeunes handicapés moteurs en convalescence ou en vacances. En 1975 un nouveau bâtiment est construit pour remplacer les installations préfabriquées.

Le Château de Bailly appartient à la Société Philanthropique qui accueille des Infirmes Moteurs Cérébraux (IMC) pour leurs soins et leur éducation en lien avec le ministère de l'éducation national.



Source: site de la commune

Le Château de la Châtaigneraie

Le château de la Châtaigneraie est construit dans les années 1850, à usage de résidence secondaire. Il est à noter que les communs, plus anciens, furent au XVIIIème siècle un relais de poste, le premier sur la route de Normandie en venant de Paris. Les communs ont été cédés à la commune dans les années 1970, et sont à présent occupés par la bibliothèque et la salle Georges Lemaire. Actuellement, le château est partagé en plusieurs appartements. Une partie du parc a accueilli la résidence de la Châtaigneraie, dans les années 1980. Une autre partie a été aménagée en parc public.

Les communs et une partie du parc ont été cédés à la commune au début des années « 80 » sous la mandature de Madame Le Moal, Monsieur Péhuet. La partie du parc cédée à la commune a été défrichée par quelques volontaires puis transformée en jardin public.



Source: site de la commune

Le Château du Tillet

Ce château, contemporain de celui des Saint-Benoist (Château de Bailly -IEM), a été plusieurs fois remanié et réhabilité.

Il était remarquable par son parc orné d'arbres de qualité, son potager, ses serres à fleurs, ses pelouses d'agrément et sa pièce d'eau.

Aujourd'hui, le château est partagé en plusieurs appartements, et le parc du château a accueilli la résidence des Hauts de Bailly, dans les années 1980.



Source: site de la commune

Le Fort du Trou d'Enfer

Le Fort du Trou d'Enfer, situé à 20 km de Paris, se trouve au cœur de la forêt domaniale de Marly, à cheval sur les communes de Bailly et Marly-le-Roi, entre Versailles et Saint-Germain-en-Laye, à l'ouest du triangle de Rocquencourt, au carrefour de l'A12 et de l'A13. La plaine du Trou d'Enfer, classée site naturel depuis 1932, est reconnue pour sa biodiversité exceptionnelle.

Construit entre 1878 et 1881, après la guerre franco-prussienne de 1870, ce fort faisait partie des 18 ouvrages de la deuxième ceinture de protection de Paris. Il servait également de base logistique pour les batteries de la forêt de Marly. En 1916, le site accueillit les essais des premiers chars d'assaut français et abrita le premier centre de formation des équipages de chars. Démilitarisé en 1962, le fort fut confié à l'Office National des Forêts (ONF) pour la gestion des chasses présidentielles.



Source: site de la commune

d. Le patrimoine naturel

Le Parc de la Châtaigneraie

Le parc de la Châtaigneraie, vaste étendue boisée, provient de la division du domaine de la Châtaigneraie en trois parties : une parcelle privée au nord, incluant le château, une opération résidentielle au centre, réalisée dans les années 1980, et un parc communal de 1,7 hectare au sud.

Comme souvent dans les grandes propriétés on trouve une mare. La mare de la Châtaigneraie permettait aux chevaux de la poste de récupérer leurs forces entre deux étapes.

Malgré cette division, le parc conserve des éléments de composition qui lui confèrent un caractère et une cohérence notables.

Il a d'ailleurs été récompensé en 2014 par le prix d'architecture, d'urbanisme et de paysage du CAUE 78 (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Yvelines).



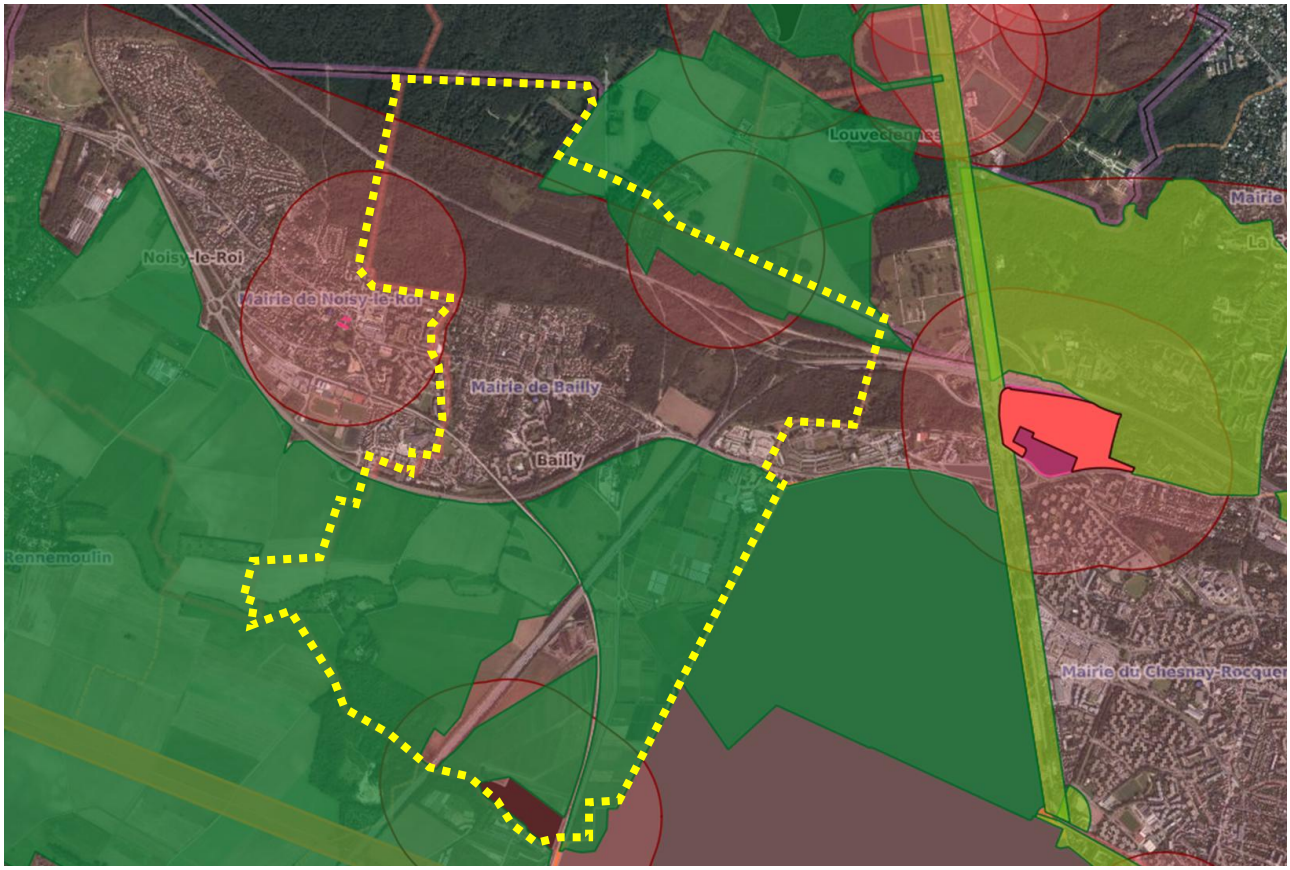
Source: site de la commune

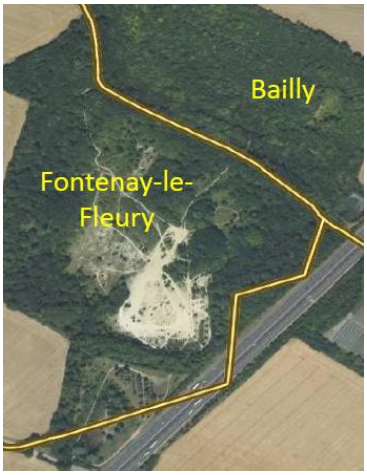
d. Le patrimoine naturel

Site classé de la Plaine de Versailles

En 2000, les 2650 ha du site classé de la Plaine de Versailles sont classés par l'Etat dans le prolongement du parc du château de Versailles, pour protéger la perspective du château de Versailles vers l'infini. Sur la commune de Bailly, il impacte tout le territoire au sud de la RD 307.

Extrait de l'Atlas des Patrimoines : le site classé de la Plaine de Versailles





Dans la perspective d'une requalification paysagère de la Plaine de Versailles et de la recomposition de l'Allée royale de Villepreux, Versailles Grand Parc travaille à la requalification du Domaine de la Faisanderie :

- Protection des derniers vestiges et des espèces protégées qui y ont trouvé refuge ;
- Renaturation des rus de Gally et de Saint-Cyr.

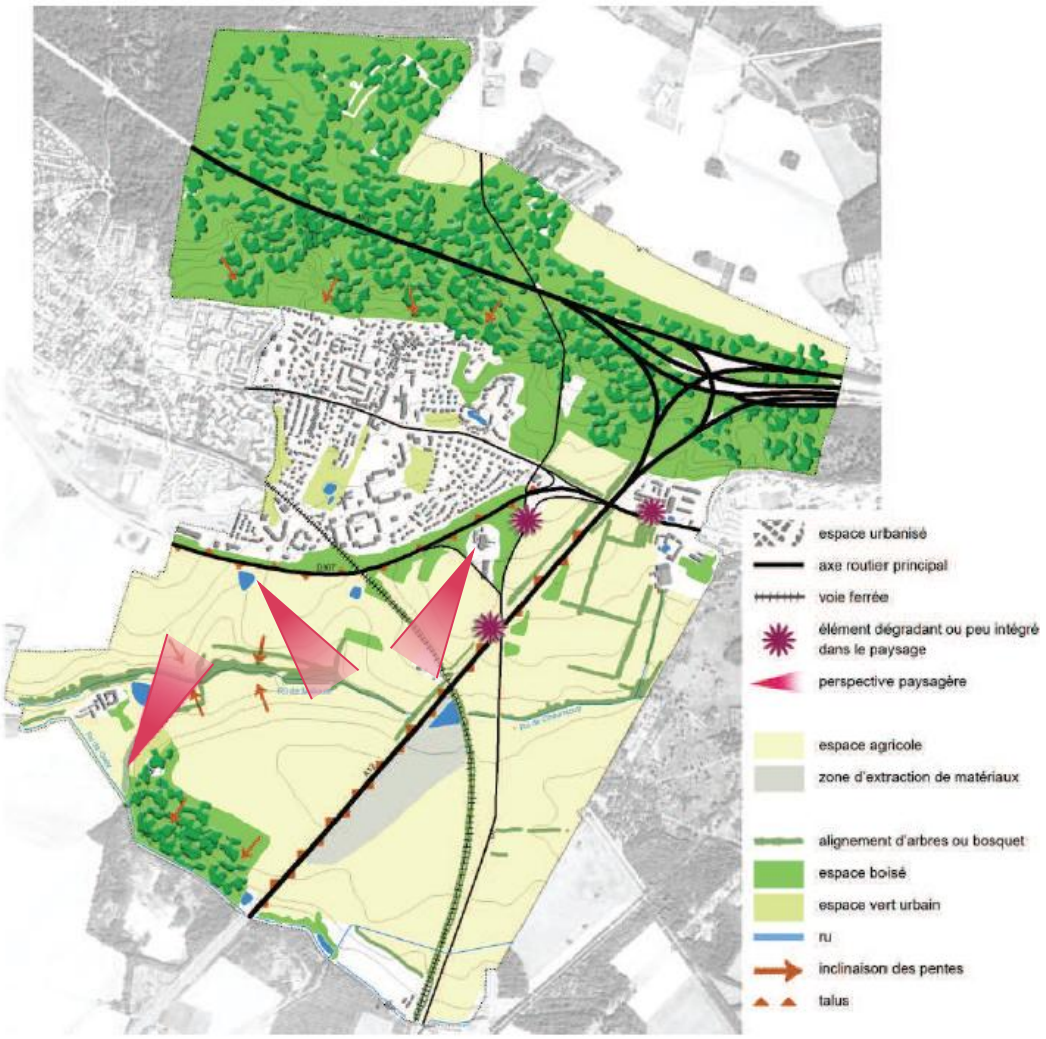
d. Le patrimoine naturel

La commune de Bailly se situe dans le grand Ouest parisien. Elle est à cheval entre la forêt Domaniale de Marly-le-Roi, au nord, et le site classé de la Plaine de Versailles, au sud. Trois grandes entités paysagères composent le territoire de Bailly :

- La forêt Domaniale de Marly-le-Roi en surplomb de l'espace urbanisé,
- La plaine agricole vallonnée dégageant des perspectives paysagères : le site classé de la Plaine de Versailles,
- Le site urbanisé en continuité de Noisy-le-Roi adossé à la forêt de Marly au nord et à l'est et limité par la RD307 au sud.

Au sein de ces grandes entités paysagères, des composantes naturelles et/ou historiques s'identifient. Ainsi, au nord-est de la commune, la plaine du Trou-d'Enfer, large espace agricole, constitue une enclave dans la forêt de Marly. Le paysage de la plaine agricole est quant à lui rythmé par les rus, mares, alignements d'arbres et bosquets qui la parcourent mais aussi par les fermes et les grandes propriétés qui l'occupent. De plus, les grandes infrastructures routières et ferrées qui traversent le territoire baillacois fractionnent la plaine agricole.

Cartographie du patrimoine naturel



d. Le patrimoine naturel

La forêt Domaniale de Marly-le-Roi

La forêt Domaniale de Marly-le-Roi couvre près d'un tiers du territoire au nord de la commune. Alors qu'elle s'étend vers le nord sur la commune de Marly-le -Roi, elle s'interrompt très nettement dans sa partie sud qui borde, sur une large partie, l'espace urbanisé de Bailly. Cette rupture entre la ville et la forêt est renforcée par l'implantation de la lisière sur le coteau d'orientation est-ouest marquant la transition entre le plateau et la plaine.

Implantée en surplomb de l'espace urbanisé, la forêt s'inscrit en arrière plan de l'espace urbanisé dans le grand paysage de la commune.

Cet espace boisé, valorisé par des chemins de randonnée, participe à la qualité du cadre de vie de Bailly. Le long de la RD7, un parking visiteur permet d'accéder à un de ces chemins de promenade par la route historique de Maintenon. La forêt Domaniale de Marly est gérée par l'Office Nationale des Forêts (ONF), il s'y trouve « l'école de la campagne » qui accueille régulièrement des groupes de jeunes.

L'autoroute de Normandie, qui traverse la forêt d'est en ouest, constitue une véritable coupure au sein de l'espace boisé. A l'est de la commune, le Triangle de Rocquencourt a nécessité une forte destruction de la forêt. Le paysage est affecté par ces équipements autoroutiers qui occupent une grande emprise sur la forêt.

En limite de Marly-le-Roi, à l'est de la forêt, la Plaine du Trou d'Enfer est inscrite en site classé «pour son caractère artistique, historique, scientifique, légendaire et pittoresque». Les bâtiments de la Maison Forestière de la Faisanderie et du fort du Trou d'Enfer, à cheval sur la commune de Bailly et de Marly-le-Roi, sont cachés par les bois. Ces terrains militaires sont interdits au public.

Parking de la forêt domaniale de Marly-le-Roi



Point de vue depuis la plaine agricole vers le nord



La plaine agricole vallonnée et fragmentée

Un paysage agricole :

- Le sud de la commune est occupé par une vaste plaine agricole vallonnée qui occupe plus de 40 % du territoire communal, inscrite dans le site classé de la Plaine de Versailles qui s'étend du Château de Versailles à Chavenay ;
- Le dynamisme et la diversification des activités agricoles, notamment vers l'arboriculture et d'horticulture, participent à la diversité et à la qualité des paysages agricoles. Alors que la partie ouest de la plaine agricole est occupée par de grandes cultures céréalières ouvertes, la partie est présente un paysage agricole plus découpé, structuré par les arbres, les haies, les murs, les serres. Ainsi, l'espace agricole de la Plaine de Vauluceau, à l'est du territoire, est ordonné par des rangées d'arbres. La ferme de Gally y propose des espaces de cueillette ouvert au public ;
- Cette variété des fonctions et des paysages agricoles est en lien et en cohérence avec le site classé de la Plaine de Versailles. Les paysages de la plaine agricole sont rythmés non seulement par les éléments naturels qui la composent, mais aussi par les infrastructures de transports qui la traversent.

d. Le patrimoine naturel

Un paysage rythmé par les éléments naturels :

- La topographie vallonnée de la plaine participe à sa diversité paysagère. Elle permet de dégager des perspectives et des points de vue remarquables, non seulement vers sur l'espace urbanisé de Bailly et Noisy-le-Roi et la forêt de Marly en arrière plan, mais également comme le souligne l'étude paysagère sur la plaine de Versailles, vers le château de Versailles, depuis les hauteurs de la ferme de Pontaly, au travers des arbres de la ripisylve ;
- Les rus, souvent accompagnés d'alignements d'arbres sur leurs abords, ainsi que les quelques bosquets qui ponctuent l'espace agricole structurent également le paysage de la plaine, soulignant sa topographie.

Ru de Maltoute



Le passage de l'A12 dans la plaine agricole



Un paysage emprunt d'histoire :

- La plaine de Versailles possède de nombreux éléments patrimoniaux représentatifs du 17ème et 18ème siècle et du Grand Parc des Chasses du Roi dont elle en occupe le tiers de la superficie.

L'espace de cueillette de la ferme de Gally



Un paysage fragmenté par les infrastructures de transports :

- Mais la plaine agricole est également fragmentée, notamment dans sa partie est, par les grandes infrastructures de transports qui la coupent: l'A12, la RD7 et la voie de chemin de fer qui traversent le territoire du nord et nord-ouest vers le sud. Implantées en remblais ou en surplomb, ces infrastructures sont très prégnantes dans le paysage. Les infrastructures de transports qui traversent la plaine de Versailles classée ne peuvent pas être considérées comme participant à la conservation du Patrimoine local, ayant été imposées avant le classement.

La plaine agricole au sud-ouest de la commune



L'espace de cueillette de la ferme de Gally



Un paysage ponctué par des implantations bâties d'époques diverses :

- Ce sont enfin les implantations bâties qui ponctuent le paysage de la plaine agricole. Outre les fermes historiques de Pontaly, les Moulineaux, Vauluceau et de Gally, la propriété de la Faisanderie qui encadrée de hauts murs comprend un vaste espace boisé, des équipements ont pris place plus récemment dans la plaine. Ainsi, la station d'épuration est implantée au sud-est de la commune et le centre équestre en limite sud de l'espace urbanisé. Ces équipements, enclavés et dissimulés par les infrastructures de transports qui les bordent, sont peu perceptibles dans le paysage de la plaine agricole.

Vue du château de Versailles depuis les hauteurs de la ferme de Pontaly



Source : Etude préalable à l'élaboration d'un schéma d'orientations paysagères et patrimoniales du site classé de la plaine de Versailles, DIREN Île-de-France, Tome 1, Diagnostic, Février 2006, DAT Conseils

2. Les formes urbaines

Le territoire de Bailly présente une diversité de formes urbaines, reflet de son histoire et de son évolution progressive. L'urbanisation s'articule autour du centre historique, des grandes propriétés et des espaces d'activités qui se sont développés au fil du temps. Le paysage urbain est marqué par un contraste entre les formes architecturales traditionnelles et des projets plus récents, témoignant de la juxtaposition d'immeubles collectifs, de barres entourées d'espaces verts et de pavillons au sein de lotissements ou résidences privées.

L'espace urbanisé occupe environ un quart de la surface totale de la commune, avec une concentration assez marquée. Il est nettement délimité par des frontières naturelles et infrastructurelles :

- Au nord, la forêt domaniale de Marly-le-Roi.
- Au sud et à l'est, la RD307 constitue une limite claire avec la plaine agricole. Cependant, à l'ouest, la continuité urbaine entre Bailly et Noisy-le-Roi rend la frontière communale moins perceptible.

Le territoire est structuré par la rue de Maule, une voie centrale orientée est-ouest, qui assure la liaison intercommunale avec Noisy-le-Roi. Cette organisation est aérée par de nombreuses poches de végétation :

- Parcs urbains de la Châtaigneraie, du Tillet et de la Résidence Harmonie Ouest.
- Espaces enherbés et espaces verts privés ou collectifs qui ponctuent le tissu urbain, contribuant à la qualité paysagère de la commune.

Outre les fermes historiques et les grandes propriétés présentes dans la plaine, le site militaire occupé par les pompiers, situé au nord de la RD307 entre Bailly et Rocquencourt, constitue un écart urbain notable. Cependant, cette entrée de ville, très marquée par les infrastructures routières, présente un aspect peu qualitatif.

En résumé, Bailly se caractérise par un paysage urbain contrasté et structuré, où se côtoient des ensembles résidentiels diversifiés et de vastes espaces naturels. Bien que le centre historique ait conservé son identité, la commune combine un urbanisme ponctué de formes variées, entre immeubles collectifs, pavillons et espaces verts, tout en s'insérant dans un environnement paysager préservé.

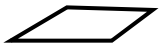


Le tissu ancien de centre bourg

Le tissu urbain originel de Bailly se caractérise par une grande unité architecturale, formant un ensemble homogène d'une réelle valeur paysagère. On y trouve des constructions datant des 18e et 19e siècles, correspondant aux maisons rurales typiques de la région. Ces maisons, généralement composées d'un rez-de-chaussée et d'un étage avec combles habitables ou non, sont couvertes d'une toiture à deux versants en tuiles plates de terre cuite. Les ouvertures, de proportions verticales, sont plus hautes que larges et sont dotées de volets en bois peints.

Les constructions plus récentes adoptent une volumétrie et un style architectural inspirés des traditions locales : toits en pente, couvertures en tuiles, fenêtres plus hautes que larges avec volets en bois peint. Toutefois, des éléments contemporains comme les portes-fenêtres et les portes de garage ont été introduits. En revanche, les enduits utilisés sont souvent des enduits grattés monocouche, qui s'éloignent de la qualité des matériaux d'origine.

Structure du bâti:



Parcelles plutôt étroites et en longueur



A alignement de la voirie



En mitoyenneté avec le bâti voisin



R+1+C



Un jardin ou une cour se situe souvent à l'arrière du bâtiment principal

Tissu ancien de centre bourg



Exemple d'habitat ancien





Source : Google Earth

Les grandes propriétés

Les imposantes constructions des grandes propriétés sont implantées au centre de vastes parcs arborés, souvent entourés de hauts murs qui assurent une continuité bâtie le long de la rue. Ces propriétés incluent notamment les quatre châteaux de Bailly, aujourd'hui intégrés dans l'espace urbanisé de la commune. Au fil du temps, ces grandes propriétés ont perdu leurs caractéristiques urbaines d'origine, autrefois cohérentes :

- Le château de Bailly, achevé en 1538, a vu une partie de son parc céder la place à une opération pavillonnaire, "le parc du château", ainsi qu'à un centre d'aide pour enfants handicapés. Certains murs, notamment ceux longeant la Grand Rue, ont été préservés.
- Le château du Tillet, construit au XVIII^{e} siècle, a également perdu une partie de son parc pour l'opération des Hauts de Bailly, bien que les murs de la propriété aient été conservés.
- Le château de la Châtaigneraie, édifié au XIX^{e} siècle, a aussi vu une portion de son parc disparaître au profit de la résidence de la Châtaigneraie. Les murs entourant la propriété ont été préservés ou reconstruits.
- Le château de la Pépinière, également du XIX^{e} siècle, abrite actuellement la mairie de Bailly. Si le parc, désormais public, a été conservé, les murs qui l'entouraient ont été détruits.

L'habitat individuel organisé



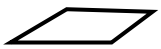
Exemple de Grandes propriétés





Source: Mairie de Bailly

Structure du bâti :


De vastes parcelles


En retrait des voies


En retrait de limites séparatives


R+1+C R+2


Des larges espaces verts arborés

L'Habitat individuel hétérogène

L'habitat individuel hétérogène regroupe des constructions réalisées de manière ponctuelle ou par petites opérations, développées au fil des opportunités foncières dans les « dents creuses » ou en périphérie de l'espace urbanisé.

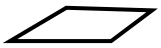
Ce tissu, qui s'est formé progressivement à différentes époques, se retrouve en bordure des grandes opérations urbaines et du centre historique de Bailly.

Les grands terrains ont été subdivisés et desservis par des impasses ou des accès restreints, avec un seul point d'entrée depuis une voie principale.

Ce type d'urbanisation ne prévoit pas de stationnement dans l'espace public et peut être source d'engorgement. La diversité des implantations des constructions, des clôtures et l'implantation des bâtiments en retrait de l'alignement et des limites séparatives contribue à un tissu urbain diversifié et à un paysage urbain riche.

Cependant, à Bailly, la forte présence végétale dans la majorité des quartiers unifie le cadre urbain.

Structure du bâti :



Taille de parcelles variable.



En recul par rapport à la voirie.



Construction individuelle au centre de la parcelle ou en limite séparative.



Rez-de-chaussée et combles souvent aménagés.



Jardin tout autour de la maison.

Habitat individuel hétérogène



Habitat individuel hétérogène





Source : Google Earth

L'habitat individuel homogène et organisé sous forme de lotissements

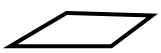
Les lotissements de la commune ont principalement été réalisés au cours des années 1960 et 1970 (rue des Peupliers, résidences des Vaux Chérons, du Clos Fleury, les Jardins de Maintenon, chemin de la Pérauderie), dans les années 1980 (résidence du Parc du Château), et dans les années 2000 (Clos du Moustier). Ces opérations groupées sont essentiellement composées de maisons individuelles, toutes conçues de manière similaire : un réseau de voiries relié de manière minimale à la structure routière de la ville, avec de nombreuses impasses, peu ou pas d'espaces collectifs, et un découpage parcellaire homogène.

Ces lotissements se distinguent par une forte présence végétale. En plus des jardins privés, les espaces collectifs, notamment les voiries, bénéficient d'un aménagement paysager de qualité qui confère une unité urbaine et paysagère à l'ensemble. Les espaces libres situés à l'avant des constructions sont occupés par des pelouses, agrémentées ou non de plantations, restant ouverts et non clôturés.

L'habitat individuel organisé : lotissements



Structure du bâti:



Parcelles régulières, de forme proche du carré et de tailles variées selon l'époque de construction.



En recul par rapport à la voirie pour permettre le stationnement sur la parcelle.



Construction individuelle au centre de la parcelle ou en limite séparative.



Rez-de-chaussée et combles souvent aménagés.



Jardin de taille moyenne tout autour de la maison.

Exemple d'habitat individuel organisé: lotissement





Source : Google Earth

L'habitat collectif

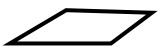
a. Les logements collectifs des années 1960 -1970

La majorité des immeubles de la commune reflète un urbanisme dit « de plots et de barres », typique des années 1960-1970. La production de logements collectifs après la Seconde Guerre mondiale s'inscrit dans le mouvement moderne, qui propose une morphologie urbaine en rupture complète avec la ville traditionnelle.

Les bâtiments de logements collectifs sont implantés au cœur d'espaces communs aménagés en jardins, privilégiant l'air et la lumière. L'espace autour des bâtiments est ouvert et sans clôture, intégrant des parkings, des espaces verts, et des équipements collectifs comme une piscine, visible dans les résidences Harmonie Ouest et du Clos de Cernay à Bailly. Des commerces sont souvent intégrés au cœur de ces ensembles de logements, soit au rez-de-chaussée des immeubles, soit dans des bâtiments indépendants d'un seul niveau, comme c'est le cas à Bailly dans la résidence Harmonie Ouest.

Toutefois, un point commun à ces opérations est la place importante accordée au stationnement en surface. À Bailly, ces espaces se distinguent souvent par leurs grandes qualités paysagères. Par exemple, les résidences Harmonie Ouest et Pastorales bénéficient d'un aménagement paysager remarquable de leurs espaces extérieurs.

Structure du bâti:



Parcelles de grandes tailles



Au centre des parcelles



Implanté en retrait ou sur les limites séparatives

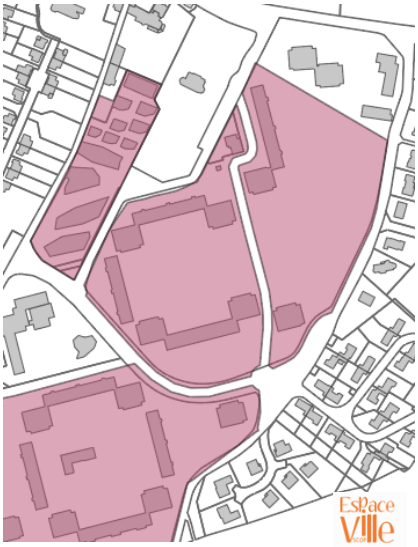


R+2 et R+4



De larges espaces verts autours des batiments

Habitat collectif



Habitat collectif







Source : Google Earth

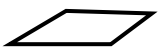
Les collectifs récents

Il y a aussi des collectifs plus récents construites au début des années 2000, notamment la Résidence « du Cornouiller » et la résidence « Les Sentes » représentent les dernières opérations de logements collectifs de la commune.

Elles s'inscrivent dans une approche urbaine cherchant à renouer avec les caractéristiques de l'urbanisme traditionnel, en contraste avec l'urbanisme des années 1960-1970. Ainsi, les bâtiments sont implantés en retrait, alignés le long des voies, et l'on privilégie la continuité bâtie ainsi que les îlots bordés de rues ou d'espaces publics. Malgré tout, certains projets récents ne suivent pas ces caractéristiques et développe une nouvelle approche. Ainsi, Les Sentes, s'organisent sous forme plus irrégulière et organique avec une forte présence du végétal pour une insertion urbaine fluide.

Bien que les zones de stationnement situées à l'arrière des bâtiments manquent parfois de traitement paysager, les abords des constructions et le cœur de l'îlot bénéficient d'un aménagement paysager soigné.

Structure du bâti:



Parcelles de grandes tailles



Au centre des parcelles ou à aligner aux voies



Implanté en retrait ou sur les limites séparatives

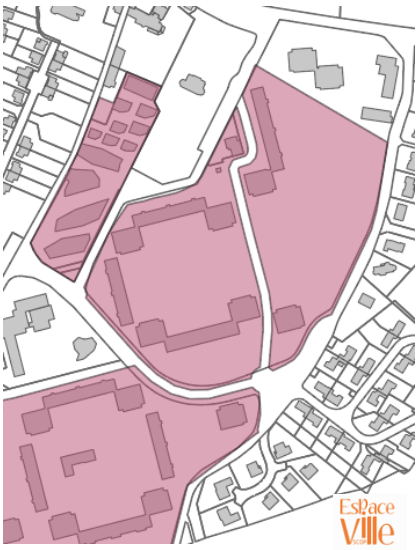


R+3 et R+4



Peu d'espace verts autour des bâtiments

Habitat collectif



Habitat collectif





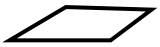
Source : Google Earth

Les équipements

Les équipements constituent une multitude de formes bâties. Ils sont globalement implantés dans l'enveloppe urbaine des communes.

Se sont majoritairement des équipements scolaires

Structure du bâti:



Parcelles de grandes tailles



Au centre des parcelles



Implanté en retrait ou sur les limites séparatives



R+1 et R+2



Peu d'espace verts autour des bâtiments

Les équipements



Les équipements





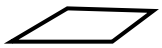


Source : Google Earth

Les zones d'activités

Les zones d'activités sont très diversifiées : elles regroupent des espaces commerciaux, des bureaux, un haras, ainsi que des espaces agricoles proposant des activités touristiques et de loisirs.

Structure du bâti:



Parcelles de grandes tailles



Au centre des parcelles



Implanté en retrait ou sur les limites séparatives



R+2 et R+4



Peu d'espace verts autour des bâtiments

Les activités



Les activités





Source : Google Earth

Atouts

- Diversité urbaine marquée : *la présence de quartiers aux formes urbaines variées apporte richesse et caractère au territoire.*
- Forte présence végétale notamment dans le résidentiel : *les espaces verts favorisent la qualité de vie, la biodiversité et l'attractivité de la commune.*
- Densité bâtie existante : *une base pour optimiser les infrastructures et favoriser un développement durable sans étalement excessif.*
- Paysage urbain contrasté : *les contrastes architecturaux et paysagers offrent une identité visuelle unique et une diversité appréciée.*
- Patrimoine bâti et naturel de qualité : *atout touristique, historique et culturel valorisant la commune et renforçant son attractivité.*

Faiblesses

- Paysages urbains de qualité variable : *certains axes principaux manquent d'aménagements esthétiques et fonctionnels, affectant l'attractivité globale ;*
- *Des rues étroites dans le centre ancien ;*
- Contraintes patrimoniales importantes : *les restrictions qu'impliquent la richesse patrimoniale peuvent limiter la liberté d'exécution des projets d'aménagement.*

Enjeux de diagnostic

- Maintenir et valoriser les éléments historiques (châteaux, églises, anciens chemins, fermes) qui témoignent de l'histoire de Bailly, tout en intégrant ces sites dans le tissu urbain actuel. Cela nécessite des restructurations et réaménagement ciblés et la poursuite de la mise en valeur qualitative de la commune ;
- Conserver l'atmosphère villageoise, en préservant les espaces naturels et le caractère rural notamment du cœur de ville. Cela implique de définir, dans la finesse, des règles de volumétrie et d'implantation des constructions adaptées pour privilégier des aménagements à échelle humaine à l'intégration urbaine harmonieuse ;
- Répondre à la demande croissante en logements tout en protégeant les terres agricoles (Plaine de Versailles) et les espaces verts (Forêt de Marly). Cela passe par l'encadrement d'une densification ciblée, et raisonnée et la limitation de l'impact écologique des constructions. Il s'agit aussi de protéger des quartiers constitués et équilibrés pour garantir la préservation de la qualité de vie ;
- Préserver les espaces verts, les anciens sites agricoles, et les écosystèmes, notamment autour du Val de Gally. Cela peut impliquer la prise en compte des politiques de gestion des zones naturelles, le développement de l'agriculture urbaine et la requalification/renaturation d'espaces communales.

1. Analyse foncière

Le diagnostic foncier, ou “analyse des capacités de mutation des espaces bâtis” s’appuie sur une méthode théorique ayant pour but de mettre en évidence les espaces susceptibles de muter par densification ou renouvellement urbain, et de définir le degré de mutabilité selon des critères prédéfinis.

Le périmètre de cette analyse foncière correspond aux espaces déjà urbanisés comme indiqué dans le SDRIF- e : « A ce titre, le développement de l’activité et la construction de logements reposeront avant tout sur l’optimisation des espaces déjà urbanisés. ».

Ce diagnostic foncier a pour objectif final de quantifier et qualifier ce potentiel de mutation foncière libre à vocation habitat ou activité au sein des zones du PLUi, qui minimiseraient l’expansion urbaine.

Pour réaliser l’analyse des capacités de densification des espaces urbanisés, l’analyse fine des formes urbaines (et du potentiel de mutation y étant lié) a été associée à :

- Une analyse de l’emprise au sol (la proportion de terrain occupée par des constructions),
- La taille des parcelles bâties,
- La hauteur du bâti.

Cette analyse se fait à l’échelle des parcelles.



Source : Google Earth

Analyse parcellaire



Sources: Cadastre, BD TOPO de l'IGN, 2024

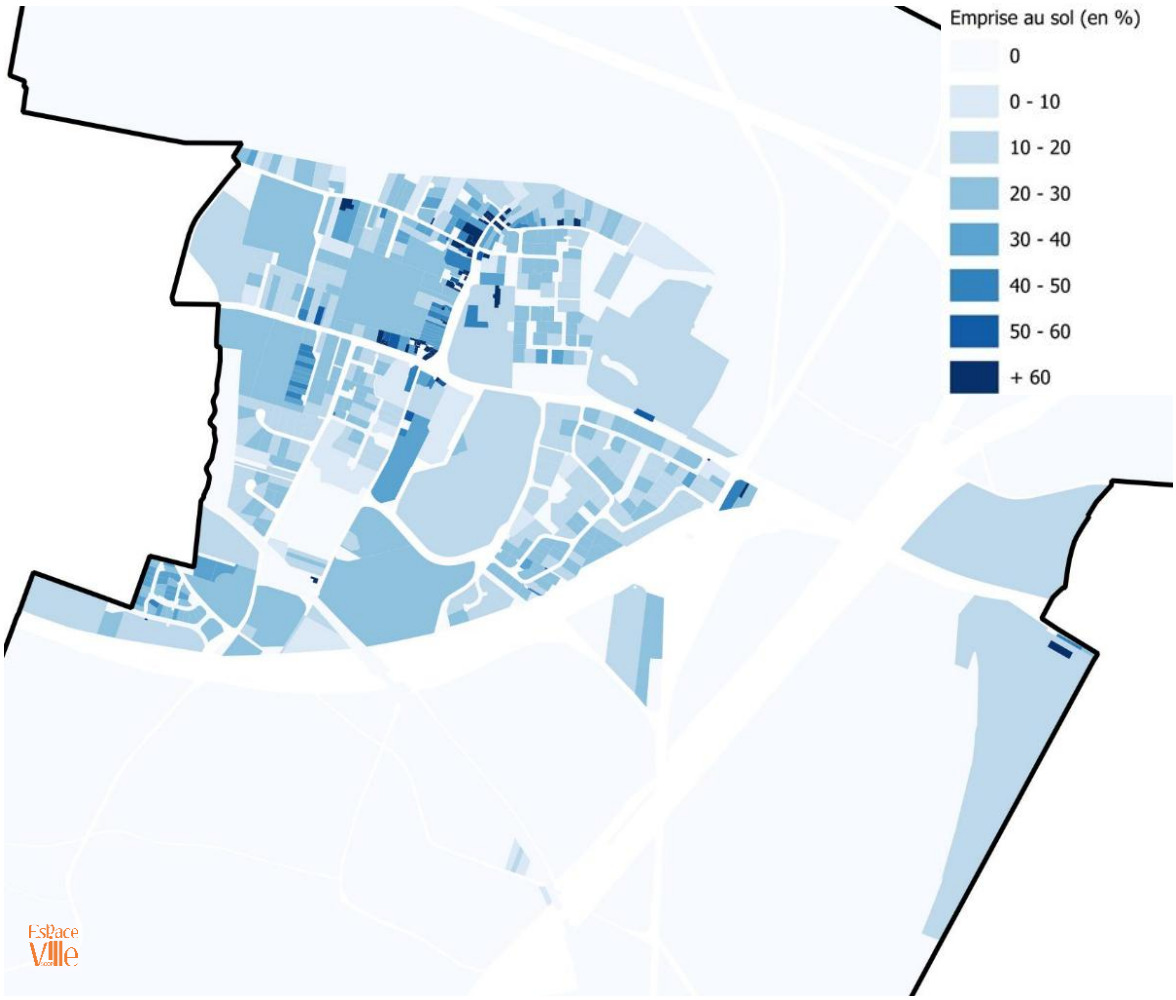
La taille des parcelles permet de mettre en évidence la fonction qu'elles occupent. Ainsi de petites parcelles se caractérisent plus souvent par un bâti pavillonnaire alors que de grandes parcelles peuvent accueillir des équipements ou des activités.

A Bailly, les parcelles résidentielles des quartiers pavillonnaires sont de tailles relativement similaires, comprises entre 600m^2 et 1000 m^2 en moyenne.

Les parcelles d'habitat collectifs sont également de taille importante correspondant aux redéveloppements urbains des années 1960 et 1970 qui rompent avec le tissu traditionnel villageois.

Dans le centre-ville ancien, les petites parcelles résidentielles ont une superficie inférieure à 100 m^2, tandis que les petites parcelles laniérées comprennent une superficie parcellaire autour de 250 m^2. De même, les parcelles du quartier Clos du Moustier comprennent des superficies plutôt faibles, d'environ 200 m^2.

Emprise au sol des constructions existantes



Sources: Cadastre, BD TOPO de l'IGN, 2024

Le centre ancien de Bailly rassemble les emprises au sol les plus importantes du fait d'un tissu urbain traditionnel composé de parcelles de petites tailles et d'un bâti dense.

Les secteurs pavillonnaires de lotissements se distinguent ici via des emprises au sol plus faible d'environ 25%.

Les secteurs de grands ensembles comprennent une emprise au sol faible entre 10% et 15%, du fait d'une implantation en cœur d'îlot offrant des espaces verts généreux.

Hauteur du bâti des constructions existantes



Sources: Cadastre, BD TOPO de l'IGN, 2024

De manière générale, les hauteurs les plus importantes se retrouvent au niveau des habitats collectifs les plus anciens, datant des années 1960-1970, avec une hauteur du bâti pouvant atteindre 15m. Les quartiers d'habitats collectifs récents tels que la résidence du Cornouiller comprennent également des hauteurs importantes d'environ 10m, soit environ 3 niveaux.

Les quartiers pavillonnaires groupés comprennent essentiellement des hauteurs plus faibles de 6m à 12m et forment un bâti relativement homogène.

Les quartiers pavillonnaires diffus et lotissements récents comprennent pour la majorité des hauteurs plutôt faible entre 3 et 6m.

Analyse cartographique

L'organisation du territoire de Bailly, tant en termes de taille des parcelles que de typologie de bâti, reflète une distinction nette entre les différents types de quartiers. Cette distinction, liée à l'usage du sol, révèle une évolution urbaine marquée par plusieurs étapes historiques de développement, allant du tissu villageois traditionnel aux grands ensembles plus modernes.

Les petites parcelles, généralement comprises entre 600 et 1000 m^2, sont caractéristiques **des quartiers pavillonnaires résidentiels**. Ces espaces plus réduits favorisent un bâti individuel et dispersé, répondant aux besoins d'une population cherchant à habiter dans des conditions de tranquillité, avec des jardins privés. Ces parcelles relativement similaires en taille facilitent une certaine homogénéité architecturale, contribuant à l'aspect résidentiel et à l'ambiance calme de ces quartiers. Ainsi :

- **Les secteurs pavillonnaires en lotissements**, souvent récents, se différencient par des emprises au sol plus faibles, autour de 25%, ce qui permet un meilleur étalement des constructions tout en offrant des espaces verts et de circulation. Ces zones résidentielles présentent aussi des hauteurs plus faibles, généralement comprises entre 3 et 6 mètres, avec des bâtiments peu élevés et un bâti homogène.

- **Les quartiers pavillonnaires diffus**, quant à eux, comprennent des hauteurs encore plus réduites, restant entre 3 et 6 mètres, contribuant à une architecture plus discrète et un développement moins dense.

Les grandes parcelles, en revanche, sont le reflet des projets de redéveloppement urbain amorcés dans les années 1960 et 1970, avec l'émergence **des habitats collectifs**. Ces projets ont conduit à des modifications significatives du tissu villageois traditionnel, en intégrant de grandes constructions et des équipements publics. Par exemple, les parcelles d'habitat collectif sont de taille importante, et ces ensembles se caractérisent par une faible emprise au sol (entre 10% et 15%), ce qui permet d'offrir des espaces verts généreux au cœur des îlots. De plus, la hauteur des bâtiments dans ces zones est relativement élevée, atteignant parfois 15 mètres dans les habitats collectifs plus anciens, comme ceux construits dans les années 1960 et 1970. Les constructions récentes, telles que celles de la résidence du Cornouiller, maintiennent cette tendance avec des hauteurs avoisinant les 10 mètres (environ 4 étages).

En revanche, le **centre-ville ancien** de Bailly se distingue par un tissu urbain dense composé de petites parcelles résidentielles, souvent inférieures à 100 m^2, et de petites parcelles laniérées d'environ 250 m^2. Ce type d'aménagement, hérité du développement historique de la commune, est caractérisé par un bâti serré et une emprise au sol importante. Le quartier du Clos du Moustier présente également des parcelles relativement petites, autour de 200 m^2, ajoutant à l'aspect compact et dense du centre ancien.

En résumé, Bailly présente un paysage urbain varié, où la taille des parcelles et la hauteur du bâti sont des facteurs clefs dans la définition de chaque type de quartier. Les petites parcelles du centre-ville ancien contrastent avec les grandes parcelles des grands ensembles et les secteurs pavillonnaires modernes, mettant en évidence les évolutions historiques du développement urbain de la commune. La diversité des tailles de parcelles et des hauteurs de bâtiments contribue à l'identité de Bailly, entre tradition et modernité.

Les opérations en cours



Les secteurs de projet en cours et à venir représentent **2,8 ha de foncier.** Ceux-ci sont présents sur l'ensemble de la zone urbaine de la commune. De tailles variées, ces secteurs de projets ont pour but de répondre aux besoins de typologie de logements plus diversifié.

De plus, ces projets comprennent tous une part de logements sociaux importante en vue de rattraper le retard que la commune connait aujourd'hui.

2. Analyse du potentiel de mutabilité

Au-delà de l'analyse foncière brute, l'analyse suivante s'intéresse au potentiel de mutabilité.

Voici ce qu'énonce le Code de l'Urbanisme concernant l'objectif du diagnostic foncier :

- *« Le rapport de présentation : [...] 2° Analyse les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis identifiés par le rapport de présentation en vertu du quatrième alinéa de l'article L. 151-4. »*

Si le volet analyse de la capacité de densification de l'ensemble des espaces bâtis figure dans le volet justifications du rapport de présentation. Le présent diagnostic analyse quant à lui la capacité de mutation au regard de l'occupation du sol, des formes urbaines et de contraintes qui s'appliquent sur le territoire.

Le présent diagnostic foncier s'appuie sur une analyse géomatique inspirée de la méthodologie du Cerema, c'est-à-dire à partir des données factuelles disponibles à ce jour.

Le diagnostic foncier a deux objectifs :

- **1 :** Disposer d'un état théorique et objectif des capacités de mutation des espaces bâtis. Obtenir une estimation des sites susceptibles d'être densifiés, renouvelés ou de muter pour répondre aux besoins en habitat sans consommer de nouveaux espaces, en extension de l'enveloppe urbaine conformément au L. 151-4 du Code de l'urbanisme ;
- **2 :** Disposer d'un état des lieux des sites mutables, nonobstant les règles du PLU en vigueur, afin de définir au sein du PADD le parti d'aménagement adéquate. À savoir, soit protéger les espaces repérés, soit les encadrer grâce au dispositif règlementaire (OAP, règlement, ...).

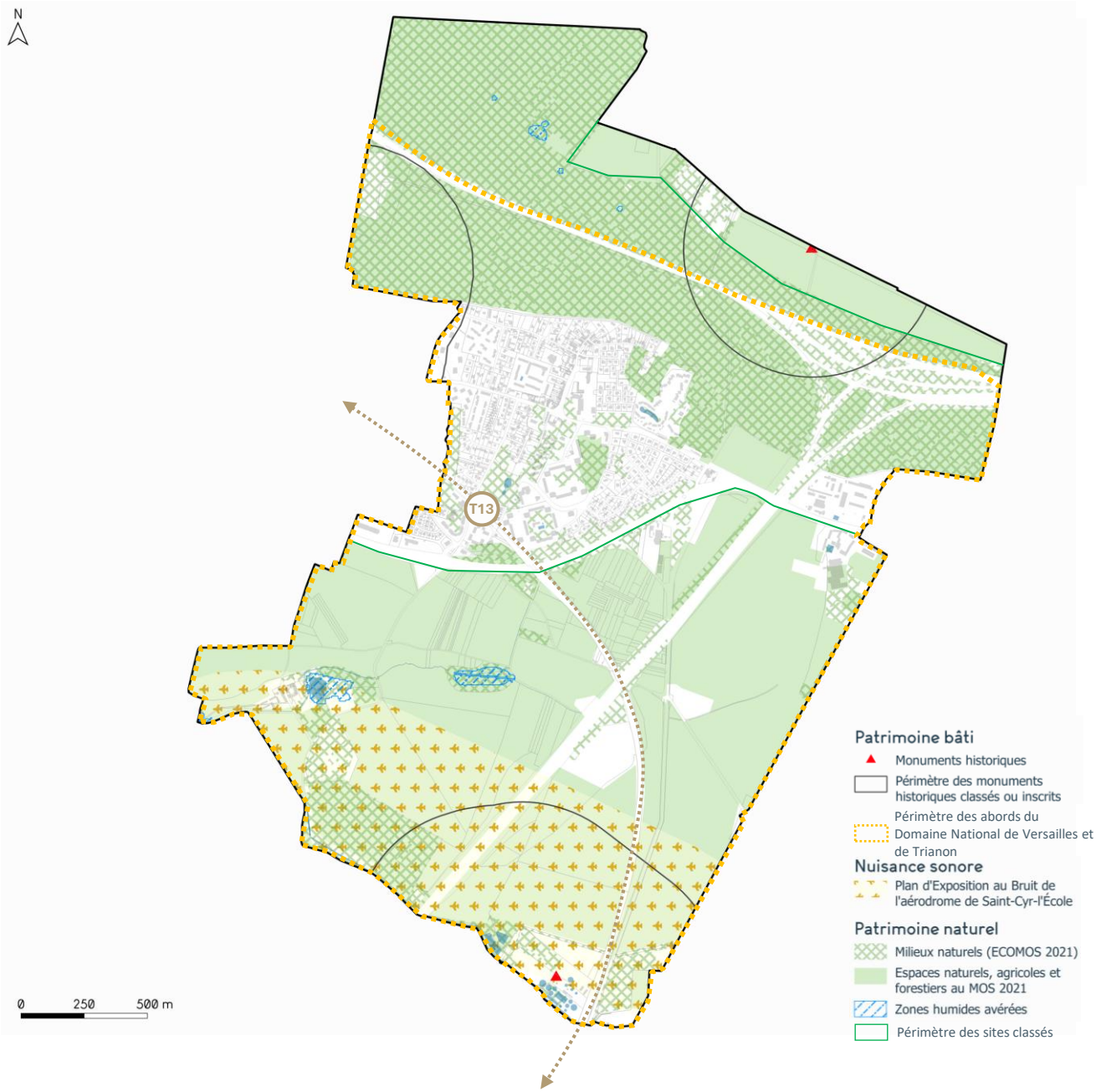
La première étape consiste à faire l'état des lieux des fonciers mutables existants sur le territoire, au regard de plusieurs critères essentiellement basés sur leurs occupations du sol.

La liste de ces critères est la suivante :

- La présence de friches ;
- La faible emprise au sol des constructions constatée sur l'unité foncière ;
- Les fonciers mutables en densification repérés (zones de projets en cours ou futures).

2. Analyse du potentiel de mutabilité

Cartographie des enjeux agissant défavorablement sur la mutabilité foncière



2. Analyse du potentiel de mutabilité

L'évolution d'un territoire doit tenir compte de certains enjeux majeurs, qui conditionnent son aménagement. La prise en compte des risques et des contraintes écologiques sont autant de paramètres qui tendent à faire diminuer les potentialités de développement urbain. Aussi, la protection du patrimoine naturel et bâti entre en jeux dans la définition du potentiel de mutabilité.

La carte des enjeux agissant défavorablement sur la mutabilité foncière présente ainsi les principaux enjeux retenus :

- Le patrimoine bâti :
  - Les monuments historiques ;
  - Le Domaine National de Versailles et de Trianon (DNVT).
  - Site classé de la plaine de Versailles et de la plaine du Trou d'Enfer.
- Le patrimoine naturel :
  - Les milieux naturels ;
  - Les espaces naturels, agricoles et forestiers ;
  - Les zones humides avérées.
- Les nuisances sonores :
  - Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'Ecole ;
  - Les nuisances sonores générées par des infrastructures.

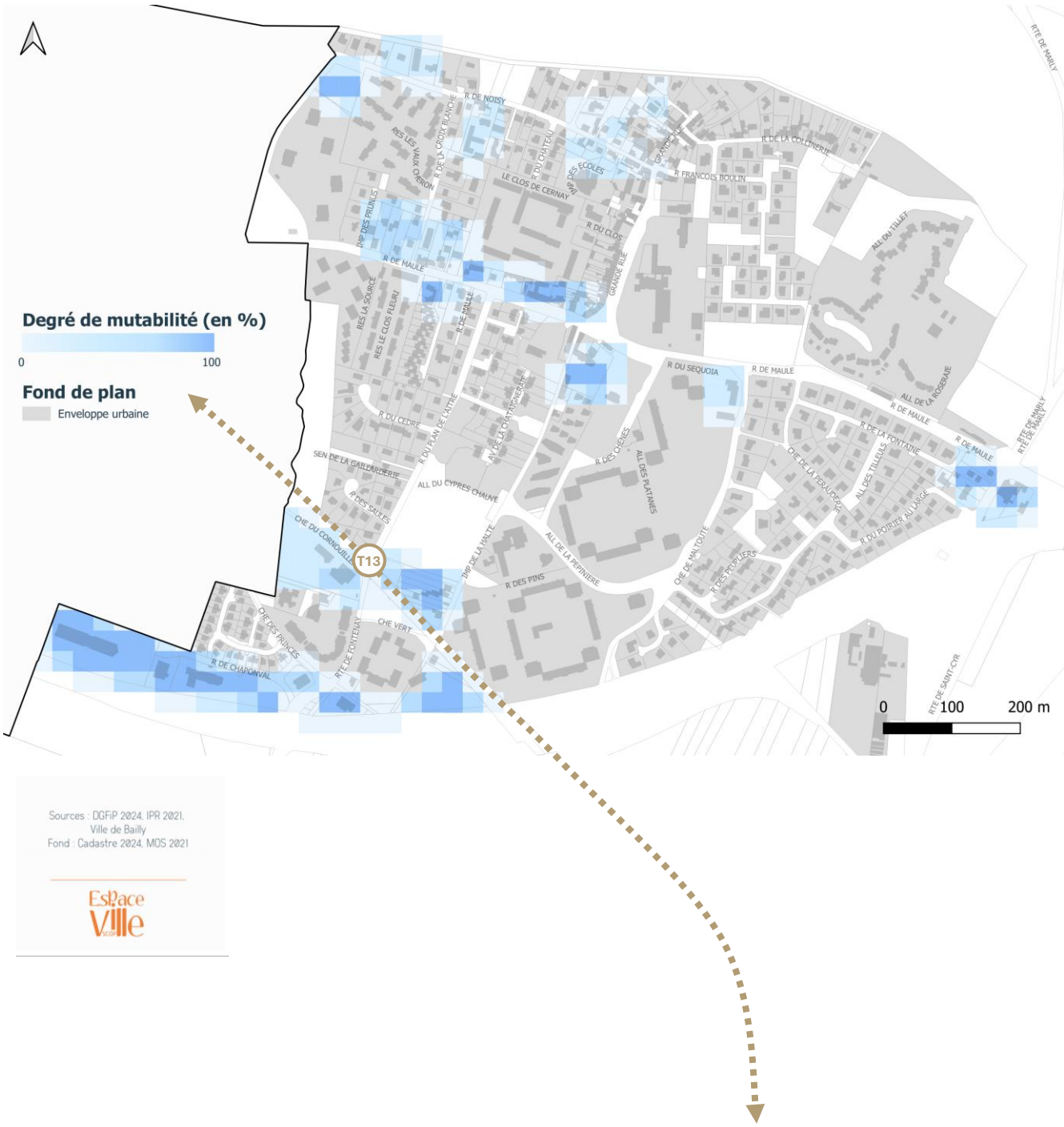
Ainsi, en conclusion, il convient de relativiser ce potentiel de mutabilité, dans la mesure où la majorité du potentiel mobilisable est constitué de foncier privé, pour lequel une simple approche géomatique ne saurait rendre compte des multiples situations existantes, du contexte social, influant directement sur le devenir des terrains.

De plus, tous ces secteurs mutables n'ont pas vocation à être destiné uniquement à du logement, ni à des espaces bâtis. Ces espaces peuvent être également ciblés (au moins sur une partie) pour de la renaturation urbaine. Il faut donc tenir compte de ces paramètres.

Il est donc nécessaire d'appliquer un coefficient de rétention qui tient en compte par exemple : de la topographie plus ou moins favorables des unités foncières (forte pente), de la qualité de la desserte, de l'accessibilité et des réseaux, des opportunités foncières de mutation et de la temporalité à échéance PLU.

2. Analyse du potentiel de mutabilité

Cartographie du potentiel de mutabilité nette



1. Les entrées de ville

Les entrées de ville par la D307

La D307 traverse entièrement la commune d'est en ouest sans passer par l'enveloppe urbaine, ce qui crée une véritable coupure routière entre l'espace urbanisé et l'espace agricole.

La RD307, déviation de la RN307 qui traversait le village de Bailly, a été voulue par l'Etat comme la limite d'urbanisation vers la plaine de Versailles au sud alors en étude de classement. Son tracé d'origine a été déplacé de 15 mètres pour permettre l'édification d'une butte paysagée pour protéger du bruit les riverains des quartiers du Poirier au large et d'Harmonie ouest.

Les entrées de ville sont caractérisées par une route à deux fois deux voies, sans trottoir, rendant l'entrée et la sortie de la commune peu perceptibles.





Source : Google Earth

Les entrées de ville par la D7 :

La D7 traverse la commune du nord au sud.

Ces deux entrées de ville sont également peu marquées, constituées d'une route à deux voies avec un aménagement cyclable. Cependant, le caractère agricole et végétal de cette zone leur confère un certain attrait paysager.





Source : Google Earth

Les entrées de ville par la Rue de Maule depuis Noisy-le-Roi

Cette entrée de ville constitue une continuité entre les deux communes. Elle s'ouvre directement sur l'espace urbain, tout en restant assez aérée. La place du marché et les constructions sur le côté droit de la route sont en retrait par rapport à la voie, et la clôture végétalisée contribue à cette impression d'ouverture.



Source : Google Earth

Les entrées de ville par l'arrêt de tram 13

L'entrée de ville desservie par le tram 13, bien que très minérale, est plutôt qualitative. L'aménagement de l'espace public, récent, permet une circulation sécurisée pour différents modes de transport, que ce soit pour les piétons ou les automobilistes. Le grand parking constitue un point de transition pour les changements de mode de transport.





Source : Google Earth

Les entrées de ville depuis la zone d'équipement scolaire de Noisy-le-Roi

Cette entrée résidentielle s'ouvre sur le Clos du Moustier et la résidence du Cornouiller. Elle est de qualité, avec des trottoirs étroits mais une végétation très présente.



Source : Google Earth

2. Les espaces publics

Le Cœur de ville

Des réaménagements importants sont également envisagés, notamment au niveau du carrefour de la Grand Rue et de la Rue de Maule. La ville prévoit une modernisation complète de ce carrefour, tout en conservant les espèces végétales existantes, afin de préserver l'identité paysagère du site.

Les améliorations incluent :

- Un réaménagement paysager de qualité, intégrant des bancs, des barrières, et une végétation soignée.
- L'apaisement des flux de circulation pour les piétons, les cyclistes, et les véhicules, afin de rendre l'espace plus sûr et agréable.
- La création d'une esplanade piétonne, destinée à accueillir des food trucks et d'autres activités commerciales temporaires.
- L'ajout d'une place de stationnement PMR (Personne à Mobilité Réduite et de nouvelles places de stationnement, équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Les espaces publics de Bailly se composent de voiries, de chemins et sentes, et de parcs. Bailly dispose d'un bel espace public avec la place du marché, de généreux espaces verts autour de la mairie (utilisés pour des évènements communaux) ainsi que de quelques placettes devant la mairie, le théâtre ou encore l'école élémentaire La Pépinière.

Les voiries

La voie principale

La rue de Maule constitue à la fois l'épine dorsale du réseau de voiries de Bailly et une liaison intercommunale importante. Malgré la réalisation de sa déviation en 1983 en limite sud de l'agglomération (RD307), elle reçoit toujours un trafic important. Elle a fait l'objet d'importants aménagements depuis sa déviation visant à lui conférer un caractère plus urbain : rétrécissement de ,la chaussée, louvoiement pour briser la ligne droite et création de larges trottoirs. Toutefois, malgré son changement de vocation et ces aménagements, elle constitue encore une coupure urbaine dans la ville.

Elle se compose de trois séquences :

- A l'est, entre le rond-point du Tillet et la grille de Maintenon, les voies routières sont séparées par un large marquage au sol. Les circulations piétonnes sont aménagées derrière des haies végétalisées.
- Entre le rond-point du Tillet et le carrefour avec la Grand Rue, la voie, d'emprise très large, est composée d'un terre-plein central, d'une contre-allée et de stationnements. Elle présente un caractère d'«avenue parc» avec ses alignements d'arbres et les espaces paysagers qui la bordent. La suppression du mur de clôture de la propriété de l'actuelle Mairie, a supprimé tout caractère urbain dans cette séquence.
- A l'ouest, elle présente un caractère plus urbain du fait de son emprise plus réduite et des alignements bâtis qui la bordent. Alors que les aménagements côté sud assurent une circulation aisée des piétons le long du mur du château de la Châtaigneraie, le trottoir est très étroit du côté nord bordé de commerces et services.

La rue de Maule dans sa partie est



Le carrefour rue de Maule - Grand Rue



2. Les espaces publics

Les autres voies historiques

Outre la rue de la Maule, les voies historiques de Bailly sont constituées par la Grand Rue, l'impasse de la Halte, la rue de Noisy dans sa partie est et la rue Georges Lemaire. Le paysage de ces voies est structuré par des éléments bâtis, qu'il s'agisse de constructions implantées à l'alignement ou de murs, bordant les parcs de vastes propriétés.

Elles présentent néanmoins des ambiances urbaines très différentes : La Grand rue présente deux séquences : la partie nord présente un caractère rural traditionnel. Son emprise est étroite et aménagée en «zone 30» de façon qualitative favorisant la cohabitation de tous les modes de déplacement. En revanche, sa partie sud composée d'une voie à double sens, d'une contre-allée séparée d'un terre-plein planté présente un caractère plus routier.

La rue de Noisy, également peu large, présente un caractère proche de la Grand Rue, avec ses constructions à l'alignement. La place du piéton y est limitée malgré la proximité d'équipements structurants tels que l'école maternelle et la halte garderie.

L'impasse de la halte, bordée de murs ceinturant de vastes parcs ou des propriétés privées, présente un caractère très différent, d'une grande qualité paysagère. Celle-ci est totalement dédiée aux circulations douces dans sa partie nord. La vue de l'impasse de la Halte a déjà évolué avec les constructions d'immeubles dans le Parc du Manoir.

La Grand Rue dans ses parties sud et nord



L'impasse de la Halte dans ses parties sud et nord



2. Les espaces publics

Les autres voies de desserte

Les aménagements des voies de desserte des quartiers sont de qualités inégales selon qu'elles ont été réalisées avec les grandes opérations d'ensemble qu'il s'agisse d'opérations résidentielles, mixtes ou destinées à accueillir des activités économiques ou qu'elles desservent des constructions réalisées au coup par coup.

Dans les opérations d'ensemble les espaces publics sont conçus de façon très généreuse ; ils laissent une large place à l'automobile, mais intègrent généralement très soigneusement les circulations piétonnes et le stationnement. Ils sont largement plantés d'arbres, d'arbustes et d'espaces enherbés.

Dans les petites opérations réalisées au coup par coup, ou les constructions individuelles implantées le long des voies anciennes, ou le long d'anciens chemins ruraux, l'automobile occupe la majorité de l'espace public et ne laisse plus de place aux circulations douces du fait d'une offre en stationnement souvent insuffisante voire inexistante, les trottoirs sont souvent impraticables (trop étroits, inadaptés ou envahis par le stationnement sauvage)...

Toutefois, l'ambiance végétale qui règne dans la quasi-totalité de la ville permet de gommer les discontinuités et d'assurer une unité paysagère dans les quartiers. Les voiries de Bailly bénéficient globalement d'un traitement soigné et d'une forte présence végétale : trottoirs arborés, haies végétales...

La Résidence Harmonie Ouest : rue des Chênes et impasse des Marronniers



L'allée du bon repos desservant la résidence des Pastorales



La route de Fontenay desservant le parc des Fontenelles



La rue du Plan de l'Aître



La rue du Poirier au Large : une faible place offerte aux circulations piétonnes



2. Les espaces publics

Les sentes et chemins piétons

Bailly contient quelques sentes et ruelles piétonnes qui ont été préservées au cours du développement urbain ou ont été créées dans le cadre des opérations groupées. Ces sentes présentent le plus souvent de grandes qualités paysagères. Quand elles ne sont pas privées, elles garantissent une vocation de desserte piétonne fonctionnelle permettant de relier le centre-ville, les équipements, commerces et services de la commune.

Elles assurent également une fonction de promenade lorsqu'elles se relient aux sentiers de randonnée et de promenade parcourant la forêt de Marly et la plaine agricole.

Sente de la Pérauderie



Sentes dans les résidences Parc du Château et Hauts de Bailly





Les places

Bailly ne possède pas de grande place urbaine mais la pelouse devant la mairie tient ce rôle via l'accueil de nombreuses manifestations (Carnaval, Octobre Rose, cinéma en plein air, etc.). Le seul espace public de ce type est La Place Godel La Halle du Marché. Cet espace urbain, d'environ 5 000 m^2 a été repensé en 2024. Des travaux de réaménagement ont été réalisés pour créer une nouvelle halle et améliorer les abords afin d'en faire un lieu public et commercial de qualité.

La place se compose de la halle, qui sert de point central de la ville, et d'un parvis qui, les jours de marché, assure la continuité commerciale. Les autres jours, cet espace polyvalent peut accueillir une multitude d'événements ou simplement être un espace de repos et convivial. La halle présente des volumes simples et compacts, qui s'intègrent harmonieusement dans le contexte existant tout en faisant de cet équipement un élément remarquable à l'entrée de la ville. Les abords de la halle sont aménagés en espace piétonnier, au niveau du carrefour entre la rue de Maule et l'allée du Bon Repos. La végétalisation, présente sur le site, permet d'ombrager les espaces de circulation piétonne. Le stationnement s'organise en périphérie de la halle, le long de la rue de Maule et de l'allée du Bon Repos, ainsi que sur le parking situé à l'ouest de la halle. La place est un lieu central de la vie de la commune tant par son attrait commercial que la qualité de ses aménagements et la végétalisation qui en font un espace agréable et facilement appropriable par tous.



Source : Google Earth

Des espaces publics paysagers et végétalisés

L'espace public de Bailly se distingue par une grande qualité paysagère, où la végétation joue un rôle central.

La commune a su préserver et enrichir les espaces verts et arborés, qu'il s'agisse des parcs historiques ou des nouveaux aménagements urbains, contribuant ainsi à une qualité de vie agréable. Environ 44 % de la population a accès à au moins un espace vert et de nature ouvert au public (IPR 2019).

La commune compte une dizaine de parcs et de jardins ouverts au public. Les plus importants sont:

- Le parc de la Mairie,
- Le Parc de la Chataigneraie,
- L'Espace Vert de la Salle du Plan de l'Aitre,
- Le petit bois (ou Parc Harmonie Ouest),
- Le bois des Hauts de Bailly.

En plus de ces espaces publics ou privés ouverts au public, de nombreuses résidences privées à Bailly disposent de jardins collectifs, souvent clos et non accessibles au public, mais qui contribuent néanmoins à l'atmosphère « verte » de la ville. Le petit bois ou « Parc Harmonie Ouest », par exemple, bien qu'il ne soit pas répertorié comme un parc, comprend un petit bois, une grande variété d'arbres, et un plan d'eau, tout comme le bois des Hauts de Bailly.



Source : Mairie de Bailly

Parcs et jardins sur la commune de Bailly



Source: Espace Ville

Parcs et jardins en 2024

Le Parc de la Mairie

Ce parc se distingue par sa qualité paysagère, offrant deux grands espaces d'herbe tondue à l'avant et à l'arrière du bâtiment municipal. Il entoure la mairie avec des parterres de fleurs, des buissons, et diverses espèces végétales, comprenant également huit jardinières, un parterre floral devant la mairie et un autre près du petit parking. Le parc abrite 49 arbres, dont trois sont particulièrement remarquables. De plus, il dispose d'aires de jeux pour enfants, renforçant son rôle de lieu de rencontre pour les habitants.



Le Parc de la Châtaigneraie

Vaste espace boisé de 17 000 m^2, ce parc est le vestige d'un ancien domaine, conservant des éléments de sa composition d'origine qui lui confèrent un caractère unique. Des témoignages de l'art des jardins y sont encore visibles : une mare transformée en pièce d'eau, une grotte, un cercle de marronniers, des murs d'enceinte, des portions de grille, et des arbres datant du milieu du 19e siècle. En tant que lien urbain entre plusieurs quartiers, ce parc est traversé par une grande allée au sud-ouest, des chemins informels, et des circulations périphériques. Bien qu'il serve de « respiration urbaine » en raison de sa proximité avec une voie à fort trafic, il offre également de vastes espaces de pelouse et une aire de jeux, mettant en valeur les arbres grâce à des aménagements discrets.





La pelouse d'entrée de ville

Ce jardin est un vaste espace de pelouse de 8000 m^2, agrémenté d'arbres variés tels que féviers, hêtres, douglas, érables, châtaigniers, pins, et acacias. Les aménagements sont limités, mettant l'accent sur les circulations, permettant ainsi une libre découverte de ce havre de verdure.



L'espace vert de la salle du Plan de l'Aitre

Cet espace se distingue par son caractère sauvage, avec un chemin piéton très végétalisé, bordé d'arbres et de buissons le long de la ligne de tram, et un grand espace herbacé à l'arrière des bâtiments. Les aménagements y sont minimalistes.



Source : Mairie de Bailly

3. Le réseau et les déplacements routiers

Un réseau principalement constitué de voies dessertes locales

Le réseau viaire de la commune s'étend sur **18,76 km**, dont seulement 125 mètres sont des liaisons interdépartementales, représentant moins de 0,7 % du réseau. Les liaisons intra-communales couvrent 5 984 mètres, soit 32 % du réseau, tandis que les dessertes locales totalisent 12 655 mètres, représentant 67 % du réseau.

Bailly bénéficie d'une bonne accessibilité routière à l'échelle nationale, grâce à deux infrastructures autoroutières majeures qui se croisent sur son territoire, au niveau de l'échangeur du Triangle de Rocquencourt :

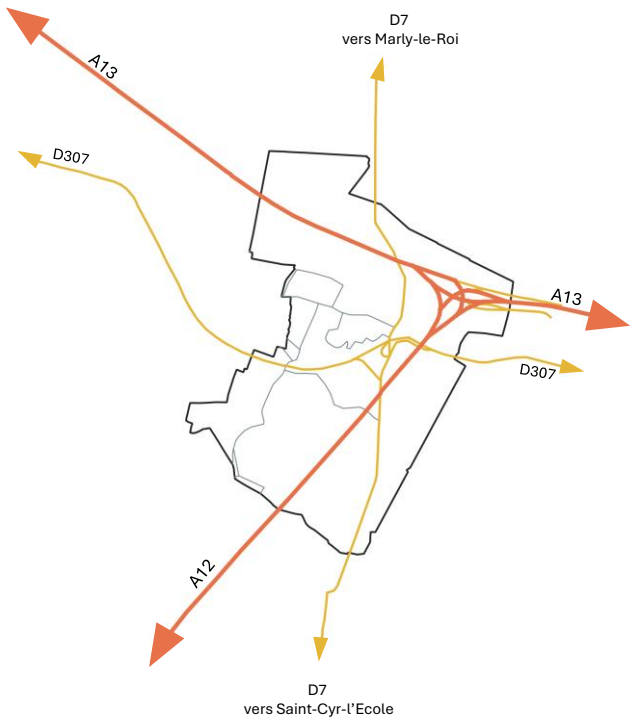
- Au nord, l'autoroute de Normandie (A13) qui relie Paris à Rouen.
- À l'est, l'A12 qui connecte l'A13 à la RN10 et à la RN12.

La commune jouit également d'une bonne accessibilité routière régionale.
La RD7 traverse la commune du nord au sud, reliant Marly-le-Roi au nord et Saint-Cyr-l'École au sud.
On constate une différence significative entre le trafic en direction nord (7 562 véhicules/jour en 2015) et en direction sud (11 305 véhicules/jour en 2016) suggérant que la direction sud est nettement plus utilisée.

La D307 traverse le territoire d'est en ouest, reliant Bailly à Versailles à l'est (via Mareil-sur-Mauldre et La Celle-Saint-Cloud) et constituant une déviation de la route de Maule, longeant les franges est et sud de l'espace urbanisé. Cette route présente un trafic bien plus important que la RD7, avec 28 716 véhicules/jour en direction ouest et 37 305 véhicules/jour en direction est en 2016.

Cette forte affluence, particulièrement vers l'est (vers Versailles et Paris), reflète l'importance de cet axe comme corridor majeur pour la circulation régionale. La D307 semble être un axe clé pour les trajets quotidiens, en raison de sa connexion avec des centres urbains plus grands.

Les principaux axes



Le réseau de desserte locale présente une insuffisance de liaisons inter quartiers, en particulier autour des rues de Maule et du Plan de l'Aître.

Bien que certaines connexions aient été créées lors de grands projets, elles restent insuffisantes et souvent privées, ce qui complique le fonctionnement urbain. De plus, les développements urbains du 20e siècle ont favorisé des systèmes en boucle, limitant la connectivité entre quartiers.

Concernant le trafic dans le centre-ville :

- La rue de Maule est l'axe principal avec plus de 7 000 véhicules par jour en semaine, suggérant son rôle central dans la desserte de zones résidentielles ou commerciales.

- La rue du Séquoia, avec moins de 500 véhicules par jour, est une voie secondaire, principalement utilisée par les résidents locaux.

- La rue du Poirier au Large, avec environ 1 600 véhicules par jour, sert à la fois des zones résidentielles et des points d'intérêt.

- La rue du Plan de l'Aître, avec 2 620 véhicules par jour, est un axe intermédiaire, important mais moins fréquenté que la rue de Maule, et son trafic diminue le week-end, suggérant une utilisation plus professionnelle.

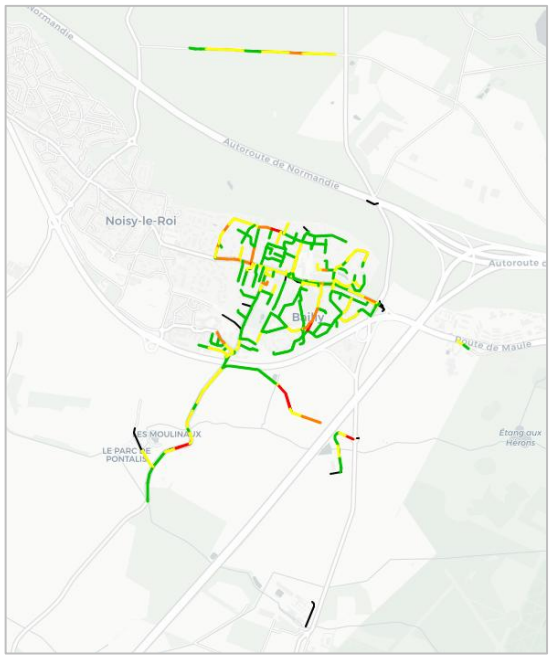
Un réseau de qualité

L'état de la surface et de la structure des voies est globalement bon. La qualité du réseau est évaluée selon deux critères principaux :

- Note surface : reflétant l'état de la surface de la chaussée ;
- Note structure : reflétant l'état de la structure de la chaussée.

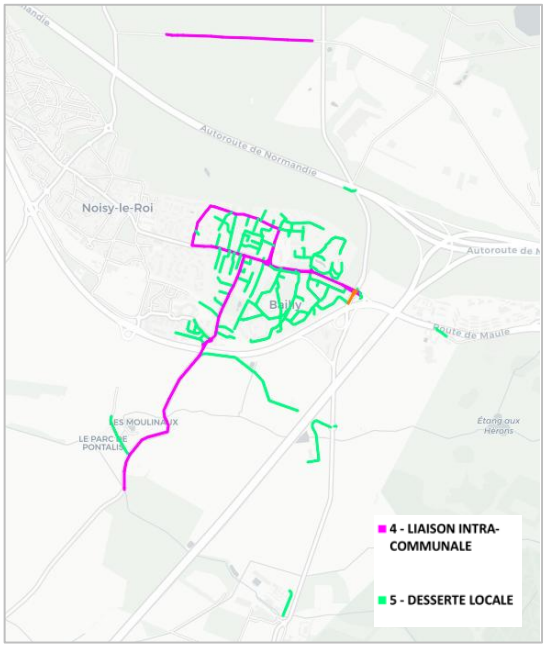
Ces deux critères sont combinés pour donner une Note globale, qui évalue l'état général de la chaussée. Selon une étude menée par Geoptis, **la majorité du réseau (57 %) est en bon état, 32,5 % est en état moyen, et environ 10 % est en mauvais ou très mauvais état.**

Cartographie de la notation générale du réseau de Bailly



Source: Etude Geoptis,, 2024

Cartographie typologie des routes de BAILLY



Source: Etude Geoptis,, 2024

Les projets de développement et d'amélioration du réseau routier

Le réseau routier de Bailly est en pleine expansion, avec plusieurs projets d'envergure visant à améliorer la circulation et l'accessibilité dans la ville. La commune et le Département s'engagent dans la modernisation ses infrastructures routières tout en respectant l'environnement urbain et en facilitant la mobilité de tous ses habitants.

Principaux projets de voirie et bâti 2022-2025 :



POMPES À CHALEUR & CHAUFFERIES
Rénovation chaufferie théâtre
Installation pompe à chaleur à l'ALSH Pasteur et Bibliothèque
Livraison : fin 2022



ÉCOLE PÉPINIÈRE
Plantation d'arbres, cuve, végétalisation : mi 2023
Rénovation chaufferie
Livraison : fin 2022
Isolation toiture et façade
Livraison : ?



MAIRIE
- Réfection chaufferie, locaux archives,
- Ajustement espace accueil et bureaux

Livraison : ?



MAISON MÉDICALE
- Agrandissement des locaux
- Création cabinet kiné

Livraison : 2024



ÉGLISE
Réfection plafond endommagé
Livraison : début 2022



ÉCOLE PASTEUR
Réfection extérieurs
Livraison : début 2022



CHEMIN DES MOULINEAUX et Route de FONTENAY
Enfouissement réseaux électriques : 2023
Aménagement C. d Moulineaux : 2024



CŒUR DE VILLE
Réaménagement voirie : rondpoint, pistes cyclables, places de parking, perméabilisation
Livraison : 2025



PLACE GODELLA – HALLE DE MARCHÉ
Création halle marché et réaménagement abords
Livraison : début 2024



BRETELLE A12
Création d'une aire d'insertion sur A12 depuis RD7
Livraison : 2024 - 2025

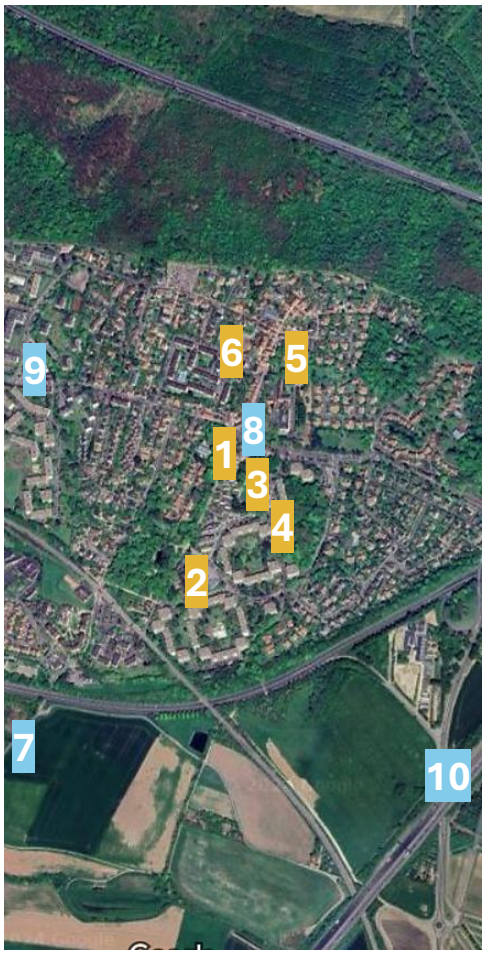


AMÉNAGEMENTS ET PARKING VÉLOS
- Route de Saint Cyr
- Grille de Maintenon
- Rondpoint Cueillette
- Rue de la Maule
- Chemin de Maltoute
- Impasse la Halte
- Parc de la Chataigneraie
- Route de Fontenay
- Zones de rencontres

Livraison : 2024



ÉCLAIRAGE PUBLIC
Rénovation de 500 points d'éclairage urbain
Livraison : Fin 2023



Source : Google Earth

Les travaux d' amélioration de l 'accessibilité et désengorgement de la commune

Parmi ces initiatives, la création d'une bretelle d'insertion sur l'A12 depuis la RD 7, prévue pour 2024-2025, occupe une place centrale. Ce projet a pour objectif de :

- Rabattre le trafic de transit de la RD7 sur l'A12 afin de délester le centre ville de St-Cyr ;
- Eviter la dégradation des conditions de circulation dans le secteur, en lien avec les projets d'urbanisation.

En complément, une nouvelle bretelle d'accès à la RD 307 depuis la route de Fontenay est également planifiée, visant à diminuer le trafic de déviation aux heures de pointe sur la Rue du Plan de l'Aître et la Rue de Maule.



Apaisement un cœur de ville

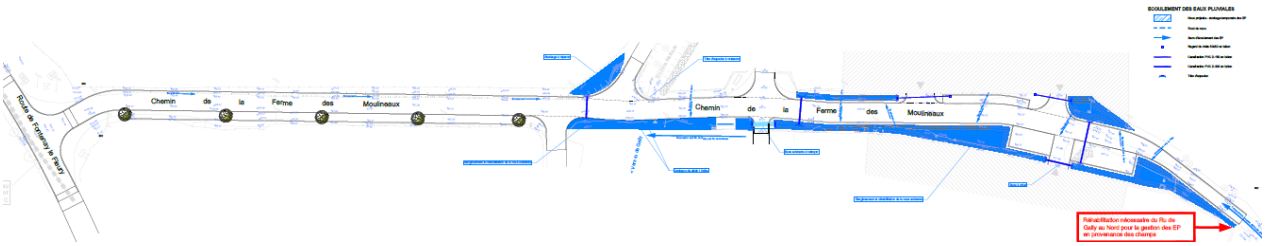
L'apaisement des flux de circulation pour les piétons, les cyclistes, et les véhicules, au niveau du carrefour de la Grand rue et de la rue de Maule afin de rendre l'espace plus sûr et agréable et l'ajout d'une place de stationnement PMR (Personne à Mobilité Réduite et de nouvelles places de stationnement, équipées de bornes de recharge pour véhicules électriques.



Le chemin de la ferme des Moulineaux

Par ailleurs, des travaux sont également prévus sur le chemin de la Ferme des Moulineaux, visant à améliorer la qualité de la voirie. Ces travaux comprendront :

- L'assainissement et la consolidation de la voie principale avec un revêtement stabilisé renforcé pour la cohabitation des vélos, voitures et engins agricoles.
- La suppression des places de stationnement non officielles situées entre les deux corps de ferme.
- La matérialisation de places de stationnement jusqu'ici informelles, pour une meilleure organisation et accessibilité.





4. Le stationnement

A Bailly propose **726 emplacements dont 17 places réservées aux personnes handicapées répartis sur les 12 parkings et dans les rues de la commune.** La carte ci-dessous montre la localisation de ces emplacements de stationnement.

La commune propose deux types de stationnement :

- **Le stationnement en zone bleue:** Le stationnement est gratuit, mais à durée limitée, afin de réguler la circulation des véhicules en ville. Du lundi au samedi, de 8h à 20h, le stationnement ne peut pas dépasser 1h30. Cette zone s'applique au parking situé au 9 rue des Chênes, aux 25 places le long de l'allée du Bon Repos, et au parking de la halle.

- **Le stationnement en zone rouge:** Ce stationnement est réservé aux commerçants du marché, du mardi à 16h au mercredi à 13h, et du vendredi à 16h au samedi à 13h.

Le stationnement public



Source: Données commune de Bailly

5. Les transports en commun

En bus

Les transports en autobus sont gérés par la société Transdev.

Ligne 6217 : Saint-Nom-La-Bretêche - Bailly - Versailles RD

- 26 rotations du lundi au samedi, hors vacances scolaires
- 3 rotations le dimanche
- 5 rotations du lundi au samedi, en périodes d'été et de Noël

Ligne 17S : Maule - Bailly - Établissements privés - Versailles RD (scolaire)

- 14 rotations du lundi au vendredi
- 4 rotations le samedi

Ligne 27 : Bailly - Saint-Germain-en-Laye (Lycée international) (scolaire)

- 3 rotations du lundi au vendredi

Ligne 41 : Bailly - Les Mureaux

- 1 rotation du lundi au vendredi

Ligne 71 : Noisy - Bailly - La Celle-Saint-Cloud (Lycée Corneille) (scolaire)

- 13 rotations du lundi au vendredi

Ligne 75 : Noisy - Bailly - Marly-le-Roi (gare Transilien L)

- 15 rotations du lundi au vendredi

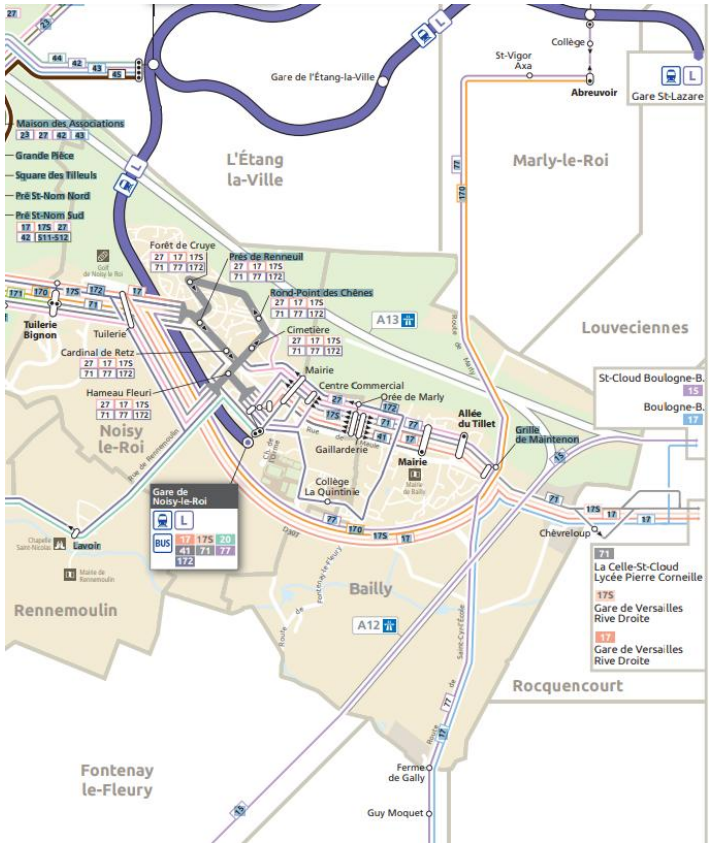
Ligne 6276 : Noisy - Bailly - Parly 2 - Hôpital Mignot - Vaucresson (gare Transilien L)

- 24 rotations du lundi au vendredi, toute l'année, sauf pendant les périodes de Noël et d'été
- 16 rotations du lundi au vendredi, en périodes d'été et de Noël

Ligne 77 : Noisy - Bailly - Saint-Cyr-l'École - Saint-Quentin-en-Yvelines (RER C)

- 17 rotations du lundi au vendredi, toute l'année, sauf pendant les périodes de Noël et d'été (voir calendrier)
- 8 rotations du lundi au vendredi, en périodes d'été et de Noël (voir calendrier)

Les lignes de bus



Source: Il de France Mobilités

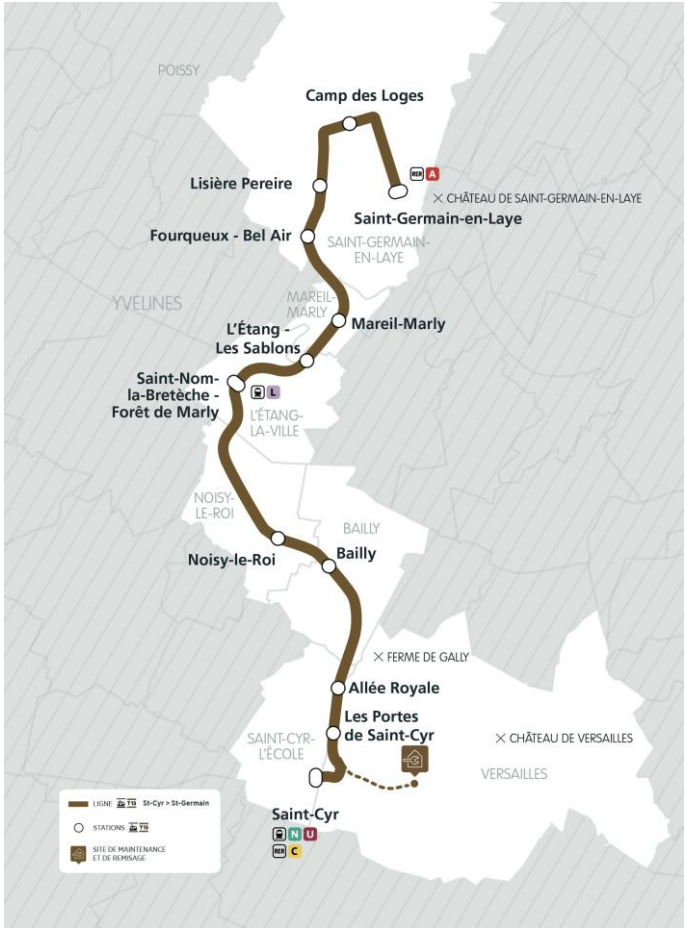
En tram

La ligne T13 du tramway : 12 arrêts, durée du trajet 32 minutes.

Direction Saint-Cyr :
Lundi, mardi, mercredi, dimanche de 00h à 23h40
Jeudi, vendredi de 6h30 à 20h
Samedi de 6h00 à 23h40

Direction Saint-Germain-en-Laye :
Lundi, mardi, mercredi, dimanche de 00h à 23h30
Jeudi, vendredi de 6h40 à19h45
Samedi de 6h30 à 23h40

Ligne du Tram 13



Source: Ile-de-France Mobilités





Source: Google Earth

6. Les circulations douces

Les infrastructures cyclables actuelles

Des bandes et pistes cyclables sont aménagées le long des principaux axes du territoire, notamment le long de la Départementale 7 qui traverse la zone du nord au sud. Toutefois, cette piste reste discontinue sur environ 2,5 km.

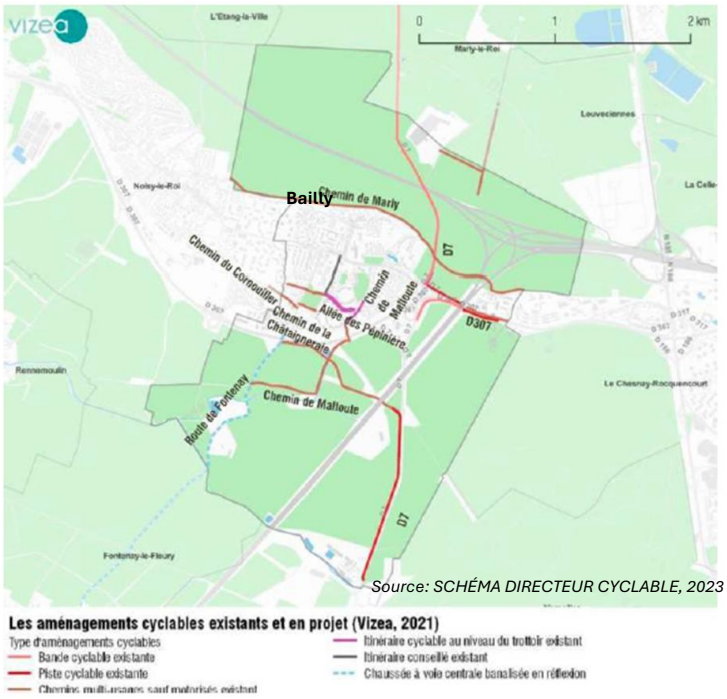
À l'est, on trouve également une piste cyclable le long de la Départementale 307.

En complément, de nombreux chemins sont réservés aux véhicules non motorisés.

On dénombre 9 parkings a vélos sur le territoire soit environ 70 places de stationnement.

- **Parking Tramway (12 arceaux couverts)**
- **Parking Ecole de la Pépinière (20 arceaux)**
- **Parking de la Mairie 1 et 2 (5 et 2 arceaux)**
- **Parking bibliothèque (5 arceaux)**
- **Parking Marché (9 arceaux)**
- **Parking Pasteur (16 arceaux)**

Les aménagements cyclables existants



Source: SCHÉMA DIRECTEUR CYCLABLE, 2023

Pistes cyclables route de Saint Cyr



Source: Google Earth

Les évolutions récentes

Ces dernières années, plusieurs aménagements cyclables et parkings pour vélos ont été réalisés, notamment sur les sites suivants :

- Route de Saint-Cyr
- Grille de Maintenon
- Rond-point de la Cueillette
- Rue de la Maule
- Chemin de Maltoute
- Impasse de la Halte
- Parc de la Châtaigneraie
- Route de Fontenay

Ces initiatives renforcent le réseau cyclable et favorisent les déplacements doux sur l'ensemble du territoire.

Parking vélo Tram 13



Source: Google Earth

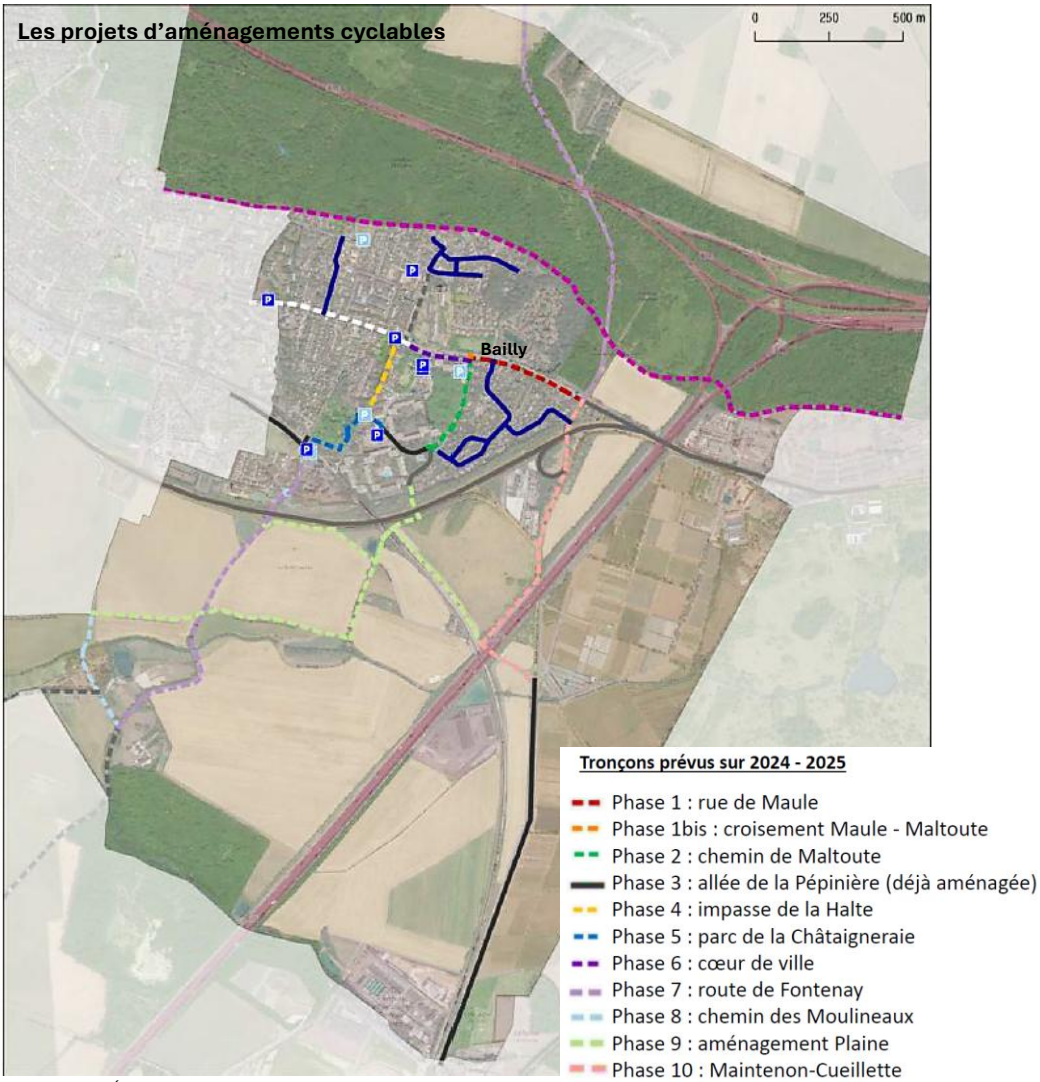
6. Les circulations douces

Le projet de développement des équipements cyclables

La commune de Bailly dispose d'un document cadre pour sa politique de mobilité, appelé le schéma directeur vélo. Ce document sert de feuille de route et de boîte à outils pour encourager et structurer l'usage du vélo sur tout le territoire.

Il vise à développer des liaisons pour desservir plusieurs lieux stratégiques de la commune, tels que :
- La zone commerciale ;
- La station de tramway T13 « gare de Bailly » ;
- L'école de la Pépinière ;
- Les grandes copropriétés de la rue des Pins et de l'allée de la Pépinière ;
- Le parc de la Châtaigneraie ;
- À l'ouest, un accès vers la commune de Noisy-le-Roi.

11 nouveaux itinéraires, soit environ 6 km de voies cyclables, et 4 lieux de stationnement sont en projet.



Source: SCHÉMA DIRECTEUR CYCLABLE, 2023

7. Les équipements

Équipements Administratifs et Services Publics à Bailly

La mairie de Bailly

Située au cœur de la zone urbanisée de la commune, le long de l'axe de Maule, la mairie est installée dans le Château de la Pépinière.



Source : Google Earth

Les ateliers municipaux

Les ateliers municipaux se trouvent au sud de la zone urbanisée, le long de la route de Fontenay, à proximité des deux parcs d'activités de la commune.

La station d'épuration

Implantée au Carré de Réunion, à la limite sud de la commune près de la RD7, la station d'épuration est gérée par le Syndicat Mixte d'Assainissement de la Région Ouest de Versailles (SMA). Elle a une capacité de traitement de 250 000 équivalents habitants. Cependant, en raison de performances insuffisantes, un projet d'extension et de mise aux normes est en cours.



Le cimetière de Bailly

A l'origine, le cimetière de la commune se trouvait autour de l'église. Au début du XXème siècle, il a été transféré à la périphérie nord-ouest de la ville, le long de la rue de Noisy. Avec la progression de l'urbanisation, il est aujourd'hui intégré dans le tissu urbain. Bien que champêtre avec son mur de pierre, il montre des signes de vieillissement et nécessite de nouveaux aménagements pour répondre aux besoins actuels.

Un projet général comprenant une végétalisation et désimperméabilisation des allées principales et des entrées, remplacées par un revêtement perméable, esthétique et facile à entretenir, la rénovation des différents espaces (Jardins des souvenirs, Colombarium) et du mobilier urbain, restauration du mur longeant le jardin du souvenir, et l'amélioration des accès pour faciliter l'accès à tous.



Source : Google Earth

7. Les équipements

Une offre éducative riche

L'offre éducative de la ville de Bailly se compose de :

- **2 écoles publiques** : l'école maternelle Louis Pasteur et l'école élémentaire La Pépinière.
- **4 écoles privées :** l'école Athéna (Montessori internationale), l'école Saint-Bernard (qui déménagera prochainement à Villepreux ; environ 88 élèves de Bailly y sont actuellement inscrits), le New Learning Center 78, et l'IEM (Institut d'Éducation Motrice) Le Château de Bailly.

École maternelle Pasteur

L'école maternelle Pasteur accueille les enfants dès la petite section. Elle est composée d'un bâtiment de taille modeste, conçu pour accueillir les enfants de la petite section à la grande section.

Caractéristiques architecturales :

Son architecture est simple et fonctionnelle, privilégiant des espaces lumineux et ouverts, propices à l'éveil des jeunes enfants.

Le bâtiment, de plain-pied, est conçu pour être accessible et accueillant pour les jeunes enfants. Les salles de classe sont spacieuses et bénéficient d'une bonne luminosité naturelle, grâce à de grandes fenêtres. L'école est entourée d'espaces verts qui sont utilisés pour les activités extérieures.

État du bâtiment :

En 2012, une nouvelle extension de l'école pasteur a été créée avec 2 salles de classe, un réfectoire et un dortoir.

En 2024, l'école a bénéficié de travaux de réfection extérieure, améliorant l'esthétique et la sécurité du site. Ces rénovations ont principalement concerné les façades et les aménagements extérieurs, permettant de rafraîchir l'apparence du bâtiment et d'assurer un environnement plus sûr et agréable pour les élèves et le personnel.



Source : Mairie de Bailly

École élémentaire de la Pépinière

L'école élémentaire de la Pépinière est un établissement plus grand, accueillant les élèves du CP au CM2.

Caractéristiques architecturales :

Située dans un cadre verdoyant, l'école présente une architecture qui combine des éléments classiques, comme les toits à deux pentes, avec des touches contemporaines, telles que l'ajout de larges baies vitrées.

État du bâtiment : l'école a récemment subi plusieurs interventions majeures, visant à améliorer son efficacité énergétique et son intégration dans le paysage local. Fin 2022, la chaufferie a été entièrement rénovée pour offrir un meilleur confort thermique aux occupants. Dans le même temps, des travaux d'isolation de la toiture et des façades ont été réalisés, contribuant à une réduction significative de la consommation énergétique de l'établissement.

Les deux écoles publiques de Bailly sont des bâtiments bien entretenus, avec une attention particulière portée à leur fonctionnalité, leur confort, et leur intégration dans l'environnement naturel de la commune. Les récentes rénovations et les améliorations architecturales témoignent de l'engagement de la ville à offrir des infrastructures de qualité à ses jeunes habitants.



Source : Mairie de Bailly

Les effectifs scolaires

	2021 - 2022	2022 - 2023	2023 - 2024	Evolution
Maternelle Louis Pasteur	118	112	123	+4,2%
Elémentaire La Pépinière	210	207	180	-14,3 %

7. Les équipements

Accueil de loisirs maternelle Pasteur

L'accueil de loisirs maternelle Pasteur est dédié aux enfants de la petite section jusqu'à la grande section. Ce centre est conçu pour offrir un environnement sécurisé et stimulant, où les jeunes enfants peuvent participer à diverses activités éducatives et récréatives adaptées à leur âge. Les enfants y sont accueillis pendant les mercredis et les vacances scolaires, avec des animations qui favorisent leur développement social et cognitif.

Accueil de loisirs Élémentaire

L'Accueil de Loisirs Élémentaire s'adresse aux enfants du cours préparatoire (CP) jusqu'aux cours moyens 2 (CM2). Il propose un large éventail d'activités adaptées à leurs besoins et à leurs intérêts, allant des ateliers créatifs aux jeux sportifs. Ce centre accueille les enfants pendant les mercredis et les vacances scolaires, en leur offrant un cadre propice à l'apprentissage et à l'épanouissement personnel en dehors des heures de classe.

Accompagnement scolaire

En matière de réussite éducative, Bailly bénéficie également de l'association de soutien scolaire Bailly-Noisy-le-Roi.

Cette association a pour objectif de contribuer à la réduction des difficultés et de l'échec scolaire, en complément de l'enseignement dispensé dans les établissements.

Composée d'une quarantaine de bénévoles, elle offre un soutien aux enfants et aux jeunes en difficulté, du CP jusqu'à la terminale.

La demande de soutien scolaire augmente chaque année, et l'association est en recherche constante de bénévoles.

Une augmentation des effectifs d'enfants sur l'accueil périscolaire et extrascolaire

Maternelle Louis Pasteur	2021	2022	2023	Evolution
Périscolaire Matin	1402	2061	2083	+49%
Périscolaire soir	6084	6258	6434	+6%
Mercredis	1104	1356	1347	+22%
Vacances scolaires	966	1262	1428	+48%

Elémentaire La Pépinière	2021	2022	2023	Evolution
Périscolaire Matin	837	1595	1489	+78%
Périscolaire soir	2314	3566	3321	+44%
Mercredis	997	1384	1599	+60%
Vacances scolaires	706	954	1078	+53%

7. Les équipements

La petite enfance

Un nombre de places d'accueil de la petite enfance assez importante environ 105 place pour 100 enfants de moins de 3 ans **(CAF Ile-de-France 2017)**

Crèche Les Mille Pattes

La Crèche Les Mille Pattes est un lieu chaleureux et accueillant, dédié aux tout-petits.

La crèche propose un programme adapté aux besoins des jeunes enfants, avec des activités qui favorisent leur développement moteur, cognitif et social. La capacité d'accueil est de 47 enfants.





Micro-Crèche « Les petits chaperons rouges »

Ouverte depuis 2019, la micro-crèche a une capacité d'accueil de 10 berceaux. Elle est située en plein cœur du centre-ville de Bailly, cette micro-crèche est une réhabilitation d'une ancienne grange en deux étages.





Les équipements de santé

La maison médicale

Elle a connu des travaux d'agrandissement des locaux permettant la création cabinet kinésithérapie et une mise aux normes PMR en 2024



7. Les équipements

Les équipements sportifs

Le complexe sportif du SIBANO est le principal pôle d'équipements sportifs de la commune. Créé en 1966, le Syndicat Intercommunal de Bailly et Noisy-le-Roi (SIBANO) représente les deux communes et gère divers équipements de plein air, notamment :

- 3 terrains de football
- 15 courts de tennis
- 2 courts de padel
- 1 piste d'athlétisme
- 1 skatepark
- 1 gymnase : Gymnase des Princes (Square Rambaud 78590 Noisy-le-Roi) composé d'un terrain de volley-ball, une salle de judo, une 1 salle de réunion et d'un 1 bureau

L'Office Intercommunal des Sports (OIS) coordonne l'ensemble des activités sportives entre les différentes associations des deux communes. Ces associations permettent d'offrir aux habitants une large gamme d'activités sportives.

En plus des équipements sportifs gérés par le SIBANO, la commune de Bailly possède une salle du Cornouiller et du Plan de l'Aître (Chemin du Cornouiller 78870 Bailly) qui accueille diverses activités de gymnastique.

Par ailleurs, le centre équestre « Bailly Sport Équin », un équipement privé situé au sud-est de la zone urbanisée sur la route de Saint-Cyr, propose des cours d'équitation ainsi qu'une activité de pension. Ce centre comprend plusieurs infrastructures : deux manèges, une stabulation pour shetlands, 37 boxes, une carrière, 37 stalles pour poneys et chevaux, cinq selleries, un bureau, un club-house, ainsi que des vestiaires et des douches.





Salles du Cornouiller et du Plan de l'Aître



Source : Mairie de Bailly

7. Les équipements

Les équipements culturels

La commune de Bailly accueille un théâtre une bibliothèque, 3 salles communales, une école de musique et des lieux de sociabilité. Les équipements culturels sont de manière générale regroupé au même endroit et se situent plutôt dans le centre- ville de Bailly.



Le Théâtre de Bailly,

Situé au cœur de la commune de Bailly, le théâtre de Bailly est un lieu emblématique dédié à la culture et aux arts. Installé dans un bâtiment historique autrefois rattaché au Château de la Châtaigneraie, il est aujourd'hui un espace de rencontre et de partage pour les habitants de la ville et des environs. salle, bien équipée, peut accueillir une centaine de personnes. En plus de sa programmation variée, le Théâtre de Bailly est également un lieu de diffusion pour des expositions artistiques, souvent accueillies dans la Salle Georges Lemaire, située à l'étage du même bâtiment.



École de musique

L'école de musique propose des cours de musique, de chant et de théâtre. Située au nord de l'espace urbanisé de Bailly, l'école intercommunale accueille un public à la fois baillacois et noiséen.

Salle Gérard Laureau (47 bis grand rue)

Capacité maximale : 50 personnes

Équipements : tables, chaises, cuisine équipée.



Source : Mairie de Bailly

Salle B. Gaultier

À la disposition des associations sportives.

Salle 1 et 2 Harmonie Ouest

À la disposition pour les associations artistiques.

7. Les équipements

La Bibliothèque et la Salle Georges Lemaire

Ces deux lieux culturels sont situés dans le même bâtiment, donnant sur la rue de Maule. À l'origine rattaché au Château de la Châtaigneraie, le bâtiment a été cédé à la commune après la Seconde Guerre mondiale.

Au rez-de-chaussée se trouve la bibliothèque, ouverte du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h, ainsi que le samedi matin de 9h à 12h (fermée le jeudi).

La bibliothèque propose diverses manifestations et tient informés les Baillacois via un site internet. À l'étage, la Salle Georges Lemaire accueille des expositions.



La Salle Georges Lemaire peut recevoir jusqu'à 100 personnes et est ouverte à la réservation.

En 2022, des travaux de rénovation ont été réalisés pour la chaufferie du théâtre et l'installation d'une pompe à chaleur pour la bibliothèque.



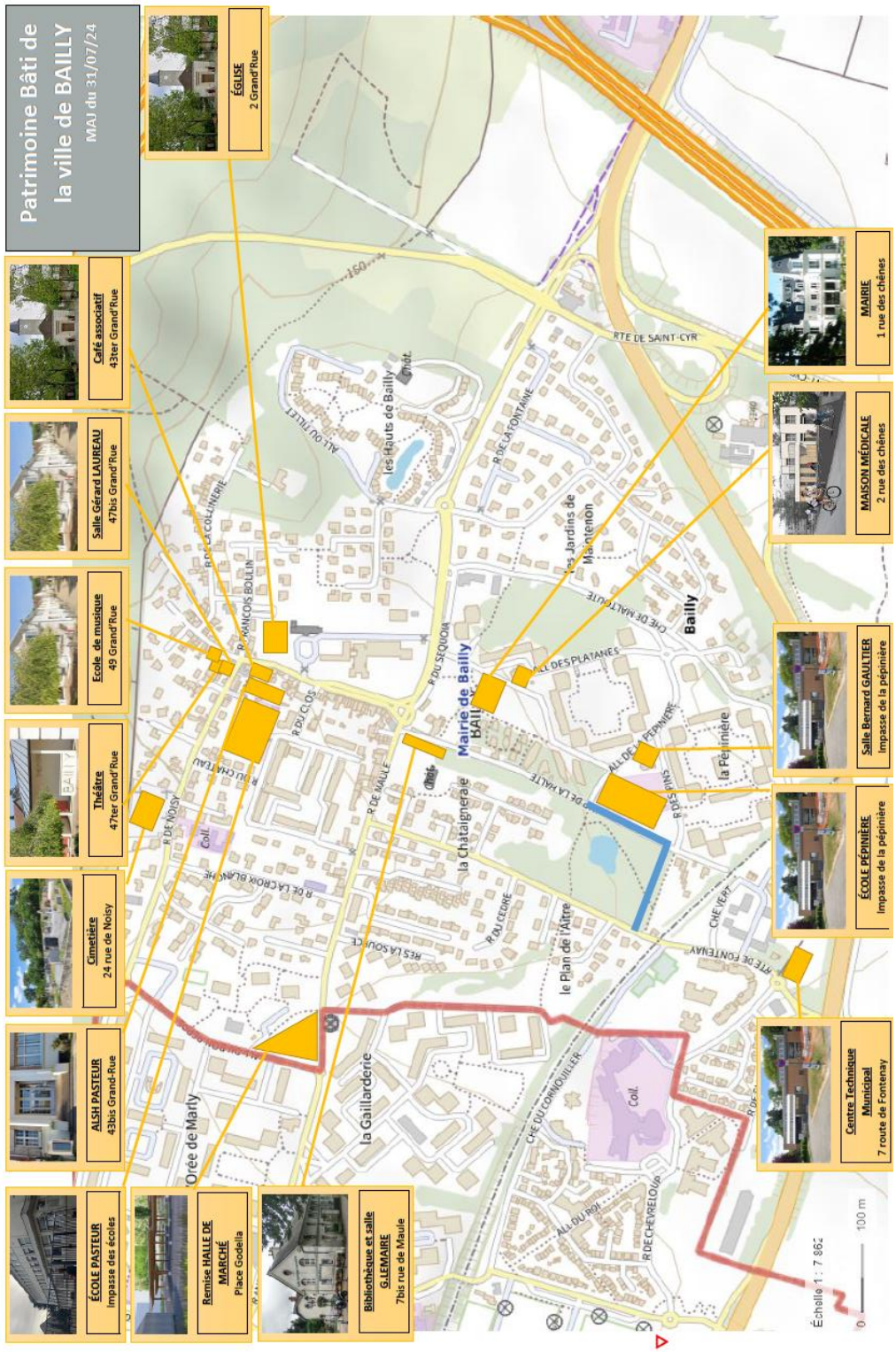
Source : Mairie de Bailly

Café associatif

Le café associatif « Bah Y'a Quoi », situé au 43 Ter Grande Rue, a ouvert en octobre 2023. Il propose des événements réguliers pour toutes les générations de Baillacois.

Le bâtiment de l'ancienne halte-garderie a été rénové par la municipalité pour en faire une salle conviviale pour réunir les familles, les anciens et les associations autour d'évènement et d'activités de loisirs créatifs, et de sensibilisation autour de l'écologie et du jardinage.

7. Les équipements



7. Les équipements

Les deux cartes offrent un aperçu de la répartition des infrastructures et des financements culturels en France. La première illustre le nombre d'équipements culturels par bassin de vie en 2020, tandis que la seconde montre les dépenses culturelles des collectivités territoriales en 2018.

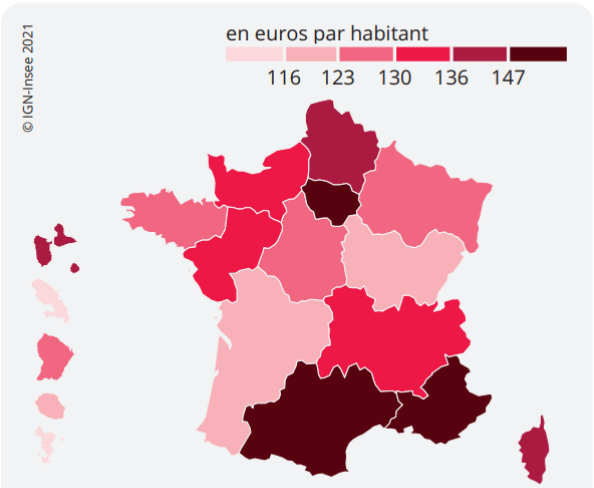
La première carte met en évidence une concentration des équipements culturels dans les zones urbaines. Les métropoles comme Paris, Lyon, Marseille et Lille bénéficient d'un nombre important d'infrastructures culturelles, alors que certaines zones rurales et périurbaines en disposent beaucoup moins. On observe notamment un déficit marqué dans l'ouest et certaines régions du centre de la France.

Les investissements culturels varient selon les régions. L'Île-de-France et le bassin méditerranéen affichent les dépenses les plus élevées, dépassant 147 euros par habitant. En revanche, des régions plus du centre et de l'ouest présentent des niveaux de financement plus faibles.

Une corrélation existe entre le nombre d'équipements et le niveau des dépenses : les régions qui investissent davantage dans la culture ont tendance à posséder plus d'infrastructures. Toutefois, certaines exceptions existent.

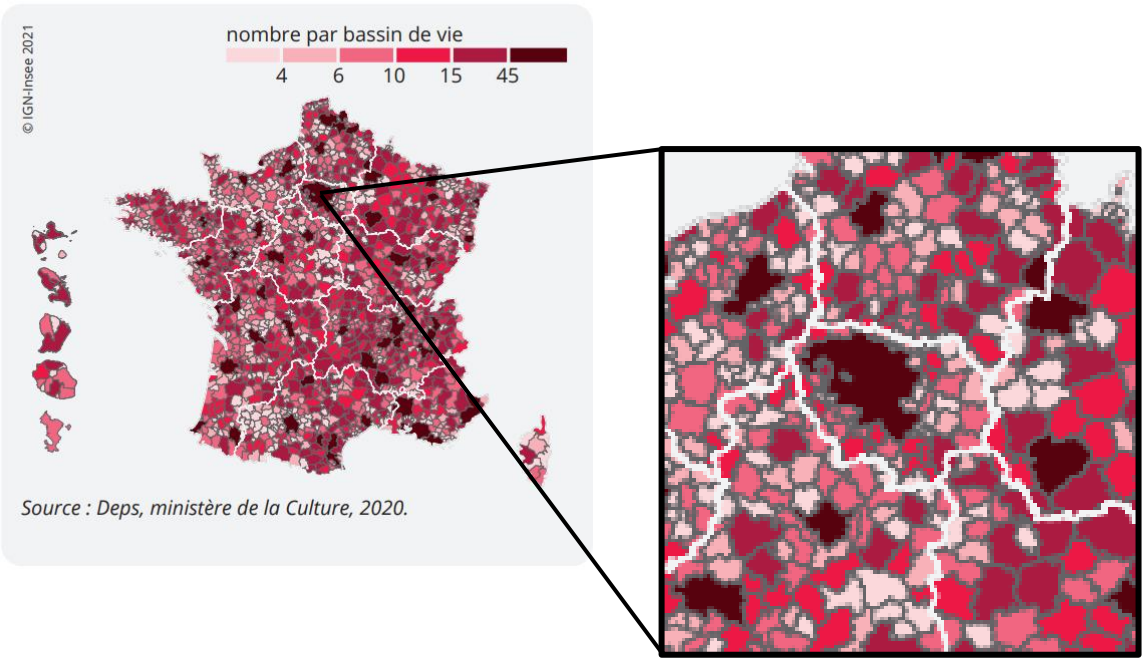
Située à proximité de Versailles et de Paris, la commune de Bailly bénéficie de la richesse culturelle de cette région. La forte offre culturelle et le fort investissement public influencent positivement les communes plus périurbaines d'Ile-de-France.

► 2. Dépenses culturelles des collectivités territoriales en 2018



Sources : DGFip, ministère chargé des Finances ; Deps, ministère de la Culture, 2020.

► 1. Nombre d'équipements culturels par bassin de vie en 2020



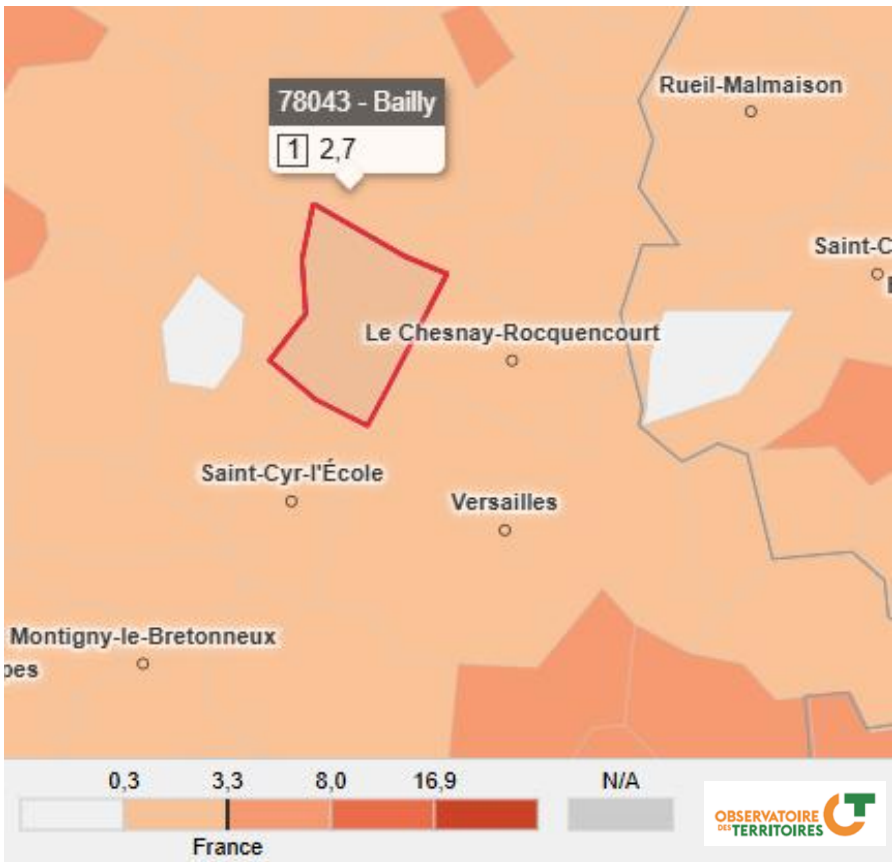
Source : Deps, ministère de la Culture, 2020.

7. Les équipements

La cartographie du Taux d'équipements socio-culturels de l'Observatoire des Territoires affiche pour la commune de Bailly une valeur de 2,7. Cette donnée suggère une situation modérée par rapport aux communes voisines. Le Chesnay-Rocquencourt, qui jouxte Bailly, présente une valeur plus faible avec 1,3, tout comme Versailles et Saint-Cyr-l'École, situées plus au sud avec respectivement 2,4 et 1,5. Dans l'ensemble, Bailly se positionne dans la moyenne de la zone, même si des comme Les Loges-en-Josas ou encore Jouy-en-Josas voient leur taux bien plus élevé avec 6.

Bailly a mutualisé avec Noisy-le-Roi ses équipements sportifs à travers le SIBANO. La grande proximité avec Chesnay et Saint-Cyr permets de bénéficier d'équipements plus importants comme les piscines.

À plus large échelle, Versailles Grand Parc offre un environnement propice à la pratique sportive pour toutes les catégories d'âge. Si l'ont se réfère au taux d'équipements socio-culturel de l'Observatoire des Territoires, Bailly obtient un taux de 2,7 comparable aux taux des communes de Versailles (2,4) ou encore de La Celle Saint-Cloud (2,4). Ainsi, Bailly est bien classée par rapport à ces voisines de taille bien plus importante.



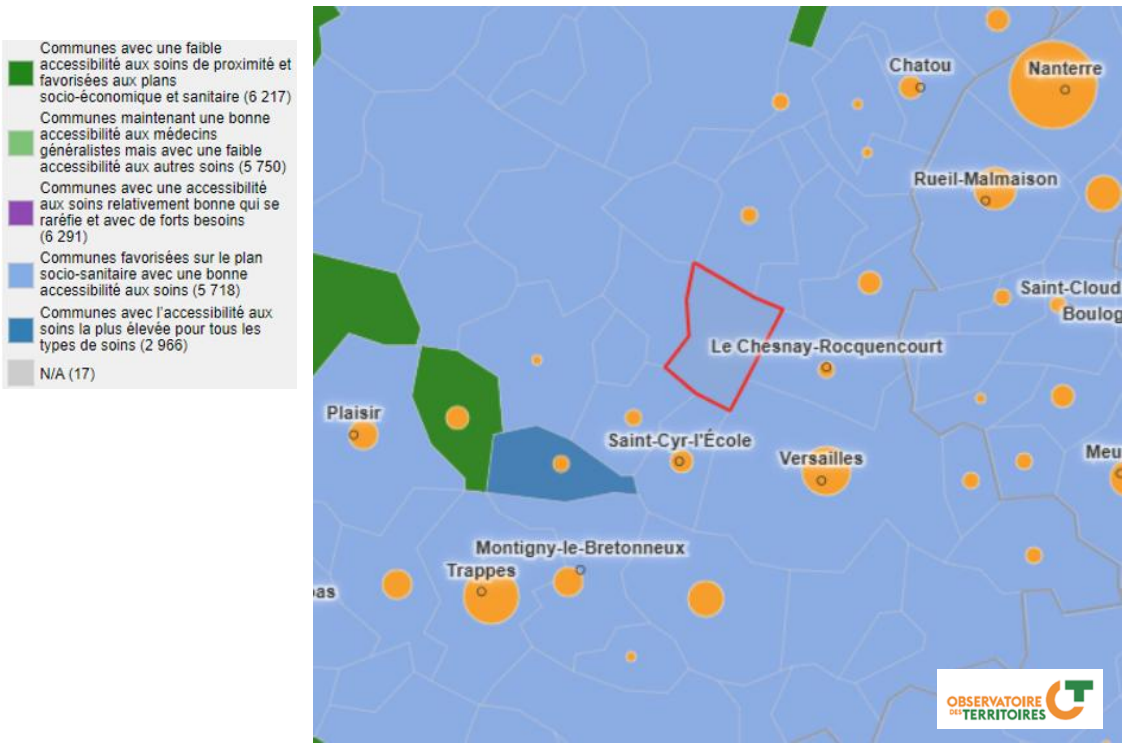
7. Les équipements

Cette seconde carte de l'Observatoire des Territoire représente le niveau d'accessibilité aux soins et la situation socio-sanitaire des communes en France.

La commune de Bailly est classée parmi les *« communes favorisées sur le plan socio-sanitaire avec une bonne accessibilité aux soins »*. Cela signifie que les habitants bénéficient d'un accès aisé aux services médicaux, avec une offre suffisante de professionnels de santé et une proximité des infrastructures hospitalières ou spécialisées.

Les communes environnantes comme Le Chesnay-Rocquencourt, Versailles et Saint-Cyr-l'École appartiennent également à des catégories similaires, ce qui indique une bonne couverture médicale dans cette zone des Yvelines. La présence de grands établissements de santé, notamment à Versailles, joue un rôle clé dans cette accessibilité optimale. En revanche, certaines zones plus éloignées, notamment vers l'ouest et le sud-ouest de la carte (comme certaines parties de la vallée de Chevreuse ou des zones très rurales du département), sont classées en vert, signifiant une accessibilité réduite ou une dépendance à des services médicaux éloignés.

Bailly et ses proches voisins bénéficient d'une situation socio-sanitaire privilégiée, avec un accès facilité aux soins et une bonne répartition des services médicaux. Ce contexte contribue à un cadre de vie attractif et bien desservi en matière de soins médicaux pour les habitants de Bailly et des communes limitrophes, malgré un sentiment d'insuffisance des habitants de la commune.



En résumé, Bailly bénéficie d'un cadre de vie agréable et de qualité, notamment grâce à ses nombreux espaces verts, qui constituent un atout majeur pour la commune. Bien que l'offre médicale soit parfois perçue comme insuffisante, elle reste bien présente sur le territoire communal. Par ailleurs, la proximité avec les communes voisines équilibre l'offre dans certains domaines, notamment comme les piscines.

Enfin, grâce à la diversité et à la richesse des services proposés par Versailles Grand Parc, une complémentarité efficace s'installe entre Bailly et les communes environnantes. De plus, le bassin de vie francilien se place parmi les plus privilégiés de France, ce qui implique une forte concentration d'équipements à disposition des Baillacois

8. Les commerces

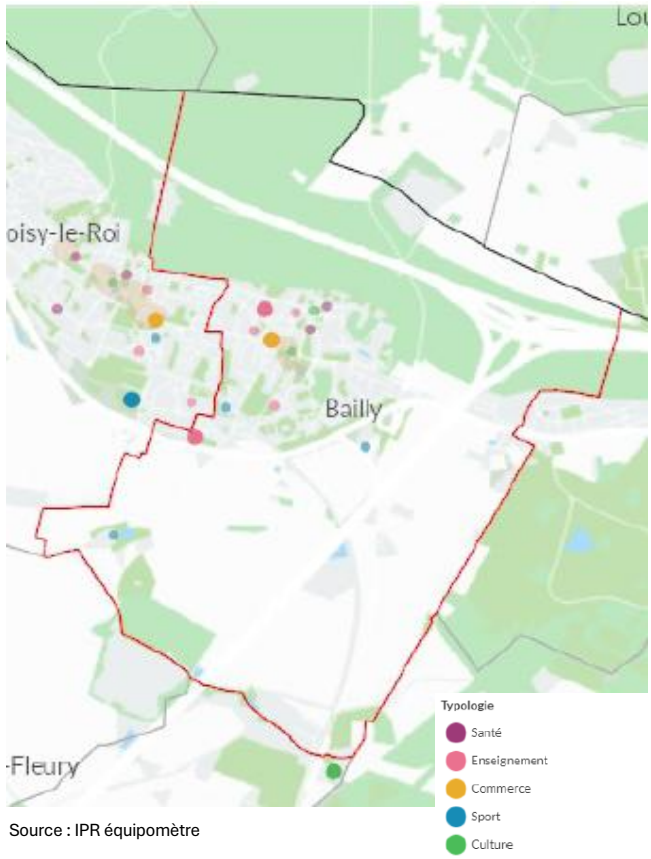
La commune de Bailly accueille **environ 16 commerces**, principalement situés dans le centre-ville, autour de la rue de Maule, ainsi que dans le centre commercial Harmonie Ouest, situé rue du Séquoia. Ces deux pôles commerciaux répondent aux besoins quotidiens des habitants, tout en offrant une ambiance conviviale et accessible.

Le centre-ville de Bailly regroupe des commerces de proximité, qui jouent un rôle essentiel dans l'animation du quartier. On y trouve, entre autres, une épicerie, une pharmacie et un restaurant, qui répondent aux besoins quotidiens des habitants tout en favorisant une atmosphère conviviale et vivante.

À quelques mètres, la polarité commerciale Harmonie Ouest, rassemble une variété de services. Parmi les enseignes présentes, on compte une boulangerie, un service bancaire, un tabac-presse, un petit commerce alimentaire, ainsi qu'une pizzeria. Point de convergence pour les habitants de Bailly, ce centre permet de combiner praticité et accessibilité dans un cadre agréable et accueillant.

De plus, la proximité de la commune de Noisy-le-Roi constitue un atout en élargissant l'éventail de commodités. Le centre de Noisy-le-Roi propose une grande diversité de commerces et services, incluant une pharmacie, un café, un fleuriste, une poissonnerie et bien d'autres commerces de proximité. Ils répondent aux besoins de première nécessité des habitants dans une atmosphère conviviale et vivante. Cette complémentarité renforce l'attractivité de la commune et offre aux Baillacois un accès privilégié à des services variés sans devoir s'éloigner.

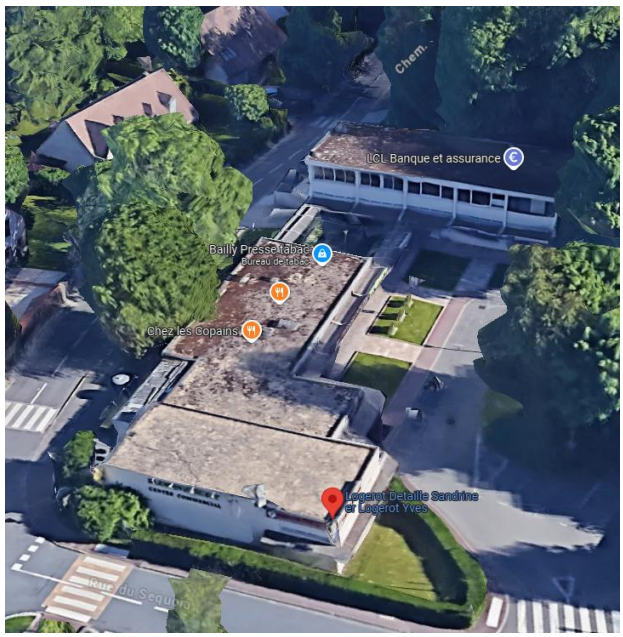
Enfin, à seulement 10 minutes en voiture, le centre commercial régional Parly 2, situé au Chesnay-Rocquencourt, complète cette offre exceptionnelle. Avec ses nombreuses enseignes nationales et internationales, il constitue une destination prisée pour les Baillacois souhaitant accéder à une expérience shopping plus étendue, dans un cadre moderne et sophistiqué.



Source : IPR équipomètre



Source : Google Earth



Source : Google Earth

9. Les activités économiques

La plupart des entreprises se trouvent au sein du parc d'activités des Fontenelles, de la ferme de Gally et le long de la rue Chaponval.

Le Parc d'activités des Fontenelles

Le Parc d'activités des Fontenelles, situé à Bailly, est un espace dynamique dédié aux entreprises et aux activités économiques de la région.

Niché dans un cadre verdoyant à proximité de la zone urbaine, ce parc se distingue par son environnement agréable et son accessibilité. Les infrastructures du parc sont bien entretenues. Malgré un caractère assez minérale lié aux grands espaces de parkings, une attention particulière est portée à l'aménagement paysager.

S'étendant sur environ 2 hectares, le Parc d'activités abrite un ensemble diversifié d'entreprises, allant des petites et moyennes entreprises (PME) allant 1 à 25 employés. Environ 120 emplois en 2018 sont dénombrés.

Les secteurs d'activité représentés sont variés, incluant la logistique, la distribution, les services aux entreprises (informatique, avocats, agence de voyage, expert-comptable) , ainsi que des activités artisanales et industrielles.

En prolongement se trouve aussi rue de Chaponval l'agence FDJ Yvelines, un magasin de pièces de rechange automobile.

Le parc gagnerait à être mieux desservi par les infrastructures de transport, en plus de l'arrêt du Tram 13, avec des accès routiers (D307) directs vers les grands axes régionaux et une proximité avec les centres urbains voisins. Un échangeur à cet emplacement permettrait de fluidifier le trafic, même si à cet emplacement un tel projet ne ferait qu'augmenter les nuisances pour les baillacois, les agriculteurs et les usagers de la Plaine classée.







Source : Google Earth

9. Les activités économiques

Le Groupe Gally , un acteur économique majeur de la commune de Bailly

Le Groupe Gally, dont le siège social est implanté à la Ferme de Vauluceau à Bailly, est la plus grande entreprise de la commune. Avec un chiffre d'affaires annuel de 75 millions d'euros, le groupe est un acteur économique clé de la région.

Chaque jour, ce sont 550 collaborateurs qui, en France, travaillent au sein du groupe pour cultiver la nature au cœur des lieux de vie, contribuant ainsi à la mission de l'entreprise : allier tradition agricole et innovation.

Le Groupe Gally rassemble 19 implantations réparties dans toutes les régions de France, témoignant de son envergure et de son influence à l'échelle nationale. Cette présence géographique étendue permet au groupe de toucher un large public et de s'impliquer dans divers projets, qu'ils soient liés au paysage, à l'agriculture, ou aux services.

Les activités du Groupe Gally sont organisées autour de six grandes filières, offrant ainsi une diversité de métiers et d'opportunités pour tous les profils. Parmi ces filières, on trouve des métiers liés au paysage , au secteur du commerce, ainsi qu'à des fonctions administratives et de support.

La Ferme de Gally à Bailly

À Bailly, la Ferme de Gally développe des activités liées aux productions agricoles et céréalières. Elle est également engagée dans des compensations environnementales sur ses terres agricoles. Par ailleurs, elle porte des activités événementielles de Bureau d'Etudes ainsi que les fonctions administratives et supports du Groupe.

Outre ses activités économiques, la ferme est un lieu de découverte pour les visiteurs, offrant des ateliers pédagogiques, des activités de cueillette, et des espaces de loisirs.

La ferme est également un acteur central de la communauté locale, organisant des événements saisonniers et des marchés fermiers, renforçant ainsi son lien avec les habitants de Bailly et des environs.

Ainsi, sur la commune se trouve principalement :

- La cueillette de Gally avec 60 hectares de production maraîchères, horticoles et arboricoles ;
- La Ferme Pédagogique ;
- Les activités de Jardins de Gally Les Événements, société spécialisée en location de plantes ;
- Le Bureau d'Etudes Paysage ;
- Le siège administratif des Fermes de Gally.

Les activités du Groupe Gally génèrent ainsi de nombreux emplois :

- La production agricole : 10 emplois permanents et 15 emplois saisonniers équivalents temps plein ;
- Les Jardins de Gally Les Évènements : 35 emplois ;
- Le Bureau d'Études Paysages : 15 emplois ;
- Les services administratifs et le siège social : 50 emplois.



Source : Google Earth

Atouts

- Espaces publics apaisés et végétalisés : *Ces espaces contribuent à une qualité de vie élevée et renforcent l'attractivité de la commune et ils favorisent les mobilités douces en contribuant à une transition écologique ;*
- Connectivité renforcée : *La liaison avec le RER A améliore l'accessibilité et réduit la dépendance à la voiture grâce au tramway T13 ;*
- Projets urbains : *Une dynamique locale favorable à l'amélioration du fonctionnement urbain ;*
- Secteurs de mutation urbaine à exploiter : *Potentiel pour des projets innovants et adaptés aux besoins de la commune ;*
- Offre en équipements qualitative et diversifiée : *Répond efficacement aux attentes des habitants en termes de services et infrastructures.*

Faiblesses

- Insuffisance des liaisons interquartiers : *Le réseau de desserte locale ne favorise pas la mobilité fluide entre les différents quartiers ;*
- Réseau cyclable discontinu : *Il manque de cohérence, rendant son usage peu attractif et peu sécurisant. Des projets en cours contribueront à remédier à cette situation ;*
- Offre commerciale peu développée : *Un déficit qui limite l'attractivité et la vie économique locale, même si la complémentarité des communes voisines permet de compenser. Les projets en cours permettront d'étoffer cette offre.*

Enjeux de diagnostic

- Accompagner l'amélioration des infrastructures de transport et de mobilité pour répondre aux besoins des habitants en connectant davantage Bailly aux pôles régionaux comme Versailles et Paris. Cela implique la poursuite de la modernisation des infrastructures, notamment routières (réduction des nuisances), une gestion du trafic routier, et la création de modes de transport doux (pistes cyclables, transports en commun) ;
- Renforcer l'offre médicale actuelle, notamment par l'implantation de nouveaux professionnels, pour répondre aux attentes des habitants. L'extension du centre médical contribue à cette amélioration ;
- Maintenir un environnement agréable et attractif pour les habitants, avec des équipements modernes, des espaces publics de qualité et des commerces en cœur de bourg ;
- Poursuivre la réduction de l'impact environnemental de l'urbanisation. Cela passe notamment par le recours à des constructions éco-responsables, à l'intégration des énergies renouvelables dans les projets et à la végétalisation des nouveaux aménagements.

Révision générale du PLU
de

Bailly

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

La démographie

1. Evolution de la population
2. Structure de la population par âge
3. La structure des ménages
4. Les caractéristiques socio-économiques

Le logement

1. Evolution du parc de logements
2. Les caractéristiques du parc de logements
3. Le parc social

Les activités économiques

1. L'activité professionnelle
2. Les emplois

1. Evolution de la population

Selon les dernières données de l'INSEE à disposition, en 2021, la commune de Bailly compte 3 650 habitants. L'évolution démographique de Bailly montre une forte croissance dans les premières décennies, suivie d'une stabilisation puis une petite perte progressive de la population.

Entre 1968 et 1982, la commune connaît une forte croissance démographique. De 1968 à 1975, la population augmente en moyenne de 6,8 % par an, puis de 10 % entre 1975 et 1990. En parallèle, le solde naturel est positif, contribuant à 1,3 % de la variation moyenne annuelle de la population avec un taux de natalité élevé (entre 17 % et 18 %).

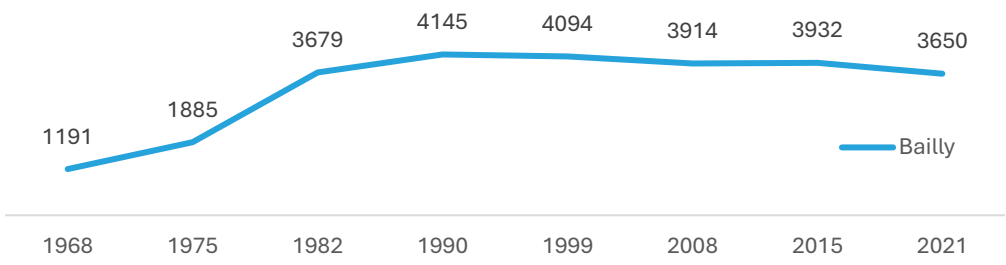
Entre 1982 et 1990, la croissance démographique continue mais ralentit, suggérant une stabilisation après une période de forte croissance. **La population atteint son maximum, soit 4 145 habitants.**

Les entrées sur le territoire et le solde naturel restent positifs, mais leur impact est considérablement réduit (en moyenne 0,6 % et 0,9 % par an, respectivement).

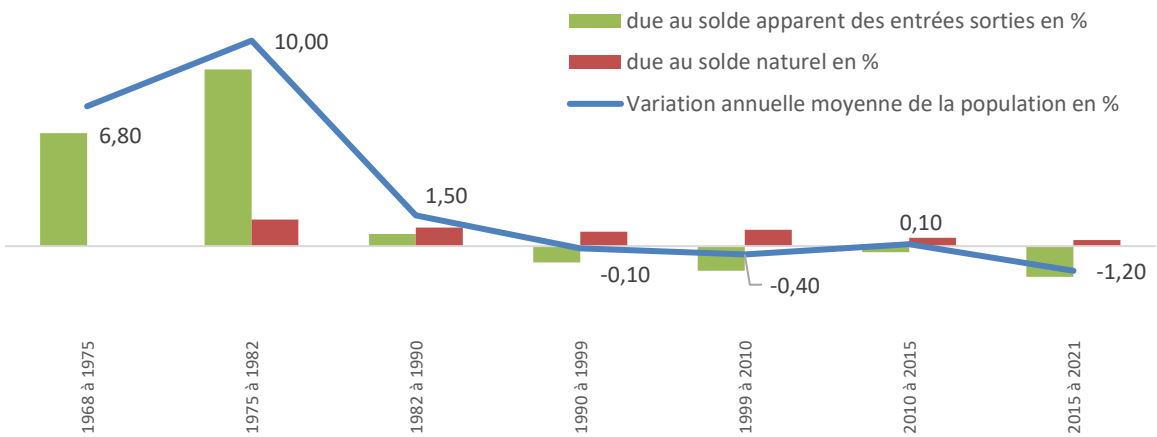
Jusqu'au début des années 2000, la population se stabilise autour de 4 000 habitants, puis commence à légèrement diminuer. Cette tendance démographique se poursuit, en raison d'un solde migratoire négatif et du vieillissement de la population. Ainsi, en 2010 et 2015, la population se stabilise autour de 3 900 habitants.

Enfin, entre 2015 et 2021, la population diminue, (plus de sortie que d'entrée sur le territoire, et solde naturel très faible) ce qui pourrait être attribué à un vieillissement accru de la population. Malgré tout, la relance de la construction depuis quelques années permettra une relance démographique qui n'a pas encore été prise en compte par les données INSEE.

Evolution de la population (1968-2018)



Evolution des indicateurs démographique depuis 1968



Source: INSEE 2023

2. Structure de la population par âge

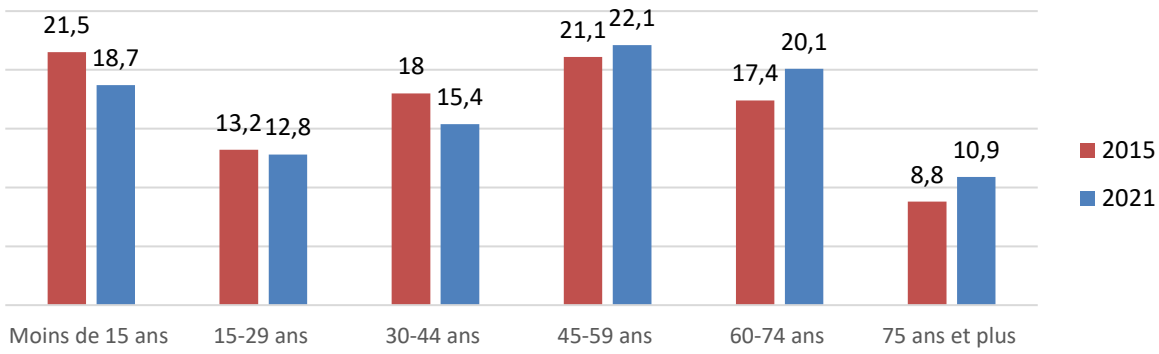
Un vieillissement de la population

Une tendance générale de vieillissement de la population avec une diminution des jeunes et une augmentation des personnes âgées.

En effet, les tranches d'âge de 0 à 14 ans et de 15 à 29 ans évoluent respectivement de 21,5 % à 18,7 % de la population et de 13,2 % à 12,8 %. La part des moins de 20 ans a diminué de près de 4 % en cinq ans. Les tranches d'âge plus âgées, notamment 60 à 74 ans et 75 ans ou plus, montrent une augmentation de plus de 7 % en cinq ans, ce qui indique un vieillissement général de la population. De plus, la tranche d'âge de 45 à 59 ans montre une légère augmentation, alors que celle de 30 à 44 ans diminue.

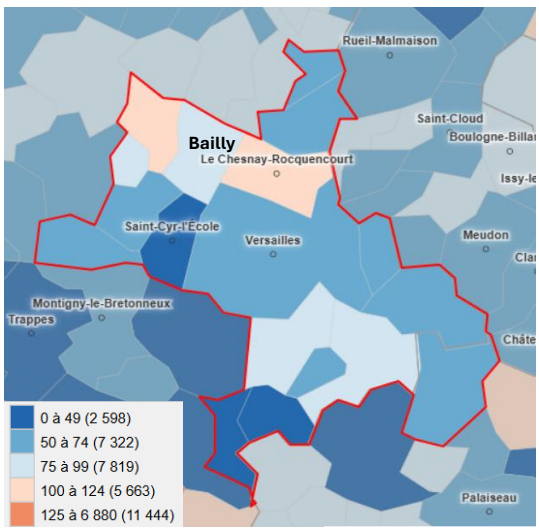
Ce constat est confirmé par l'évolution de l'indice vieillesse de Bailly passant de 49 personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans en 2010 à 98 personnes de plus de 65 ans pour 100 jeunes de moins de 20 ans en 2021, soit une augmentation de 100% en 11 ans. De son côté, l'évolution de l'indice de jeunesse de Bailly est passé de 139 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans en 2010 à 82 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans en 2021, soit une diminution de 41% en 11 ans. Cette caractéristique territoire se retrouve à l'échelle métropolitaine, même si elle est plus marquée dans certaines zones géographiques.

Évolution de la population par grande tranche d'âge entre 2015 et 2021 (en %)

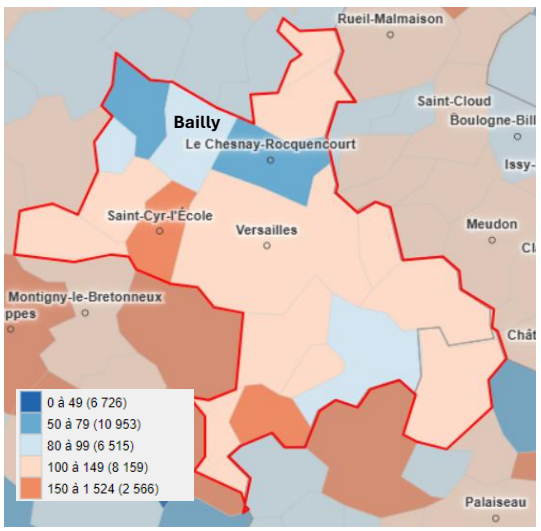


Source: INSEE 2023

Indice de vieillissement en 2021



Indice de jeunesse en 2021



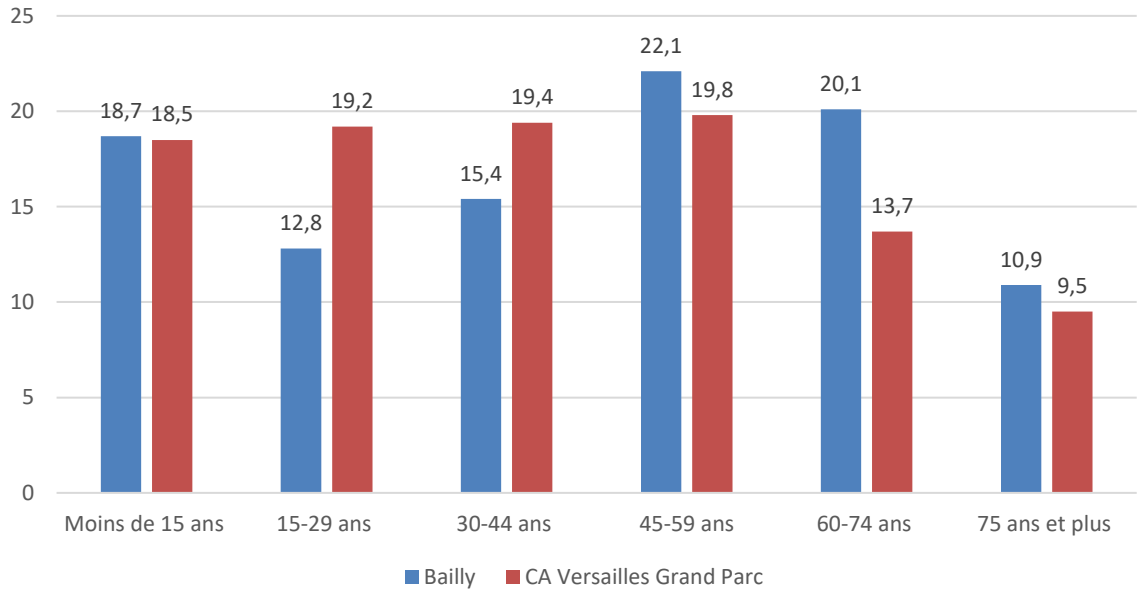
Une population plus âgée qu'à l'échelle de la CA Versailles Grand Parc

La population de la commune présente une pyramide des âges démontrant une démographie globalement légèrement plus âgée que celle de la moyenne de la CA Versailles Grand Parc. Cependant, les situations y sont fortement contrastées qu'une commune à l'autre.

Si la part de moins de quinze ans est équivalente, la différence est de +6,6 points sur la part des 15-29 ans. En effet, la CA Versailles Grand Parc a maintenu une proportion stable autour de 19 %, légèrement en augmentation de 18,9% en 2015 à 19,2% en 2021 des 15-29 ans. Cela s'explique par la présence d'établissements universitaires sur la CA Versailles Grand Parc et par un coût du foncier élevé à Bailly pour cette classe d'âge et la suivante.

Dans la CA de VGP, l'augmentation des plus de 60 ans est plus modeste, avec 23,2 % de la population en 2021, alors qu'ils représentent 31 % de la population à Bailly. Ainsi, Bailly affiche une proportion plus élevée et une augmentation plus rapide de cette tranche d'âge.

Comparaison de la population par grande tranche d'âge en 2021



Source: INSEE 2023

3. La structures des ménages

Une taille des ménages en diminution constante

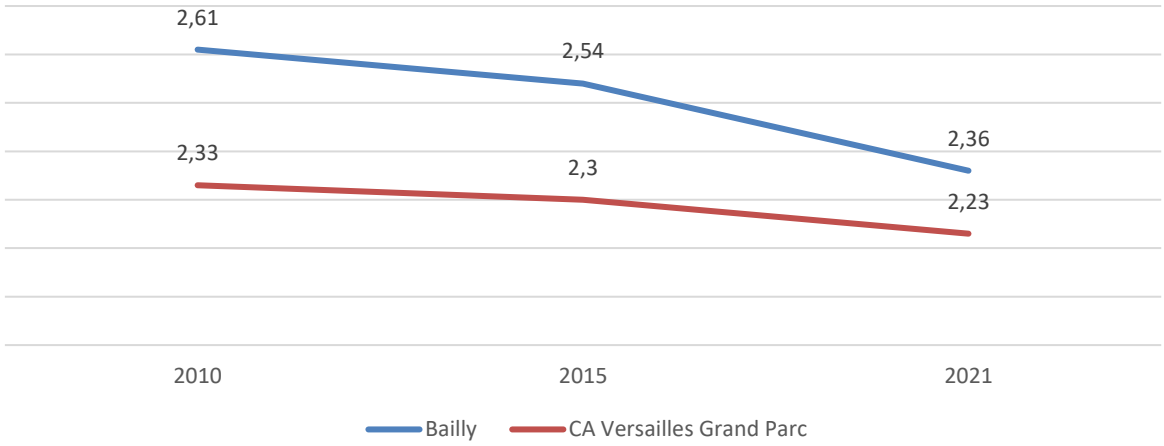
À l'instar des tendances nationales, la taille des ménages diminue aussi à Bailly.

Depuis les années 1982 la taille des ménages est en diminution constante. Cette diminution s'est produite de façon progressive mais elle est plus marquée depuis les années 2000. Entre 2010 et 2021, la taille des ménages est passée de 2,6 personnes par ménage à environ 2,4 personnes par ménage.

Cette tendance s'explique par deux principales dynamiques :

- d'une part le desserrent des foyers avec la décohabitation des enfants et le vieillissement de la population,
- d'autre part, une tendance sociétale à la hausse des séparations et familles monoparentales, mais aussi à des familles composées d'une seule personne.

Évolution de la taille moyenne des ménages à l'échelle communale et intercommunale entre 2010 et 2021



Source: INSEE 2023

Cette tendance suit que qu'il s'est passé à l'échelle de la France, où la proportion de familles monoparentales est passée de 9,4% à 25% entre 1975 et 2021, selon les données nationales du recensement INSEE. Au total, à l'échelle nationale, on compte plus de deux millions de familles de ce type qui, dans 82% des cas, sont constituées d'une mère avec ses enfants.

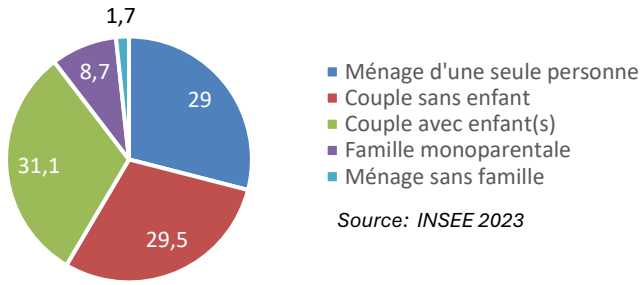
Selon une estimation de l'Ined, entre un quart et un tiers des femmes connaissent au moins une fois une situation de monoparentalité au cours de leur vie. Choisi ou subi, la monoparentalité pose des difficultés d'organisation et entraine une baisse notable de niveau de vie. Il constitue l'une des premières causes de pauvreté. Le niveau de vie au sein des familles monoparentales est inférieur d'un tiers à la moyenne des autres familles. Après redistribution, 20% des familles monoparentales sont considérées comme pauvres au seuil de pauvreté à 50% du revenu médian, contre 7% des couples avec enfants (données Insee 2015). La situation est particulièrement difficile pour les mères qui n'ont ni emploi, ni chômage : la moitié d'entre elles vivent avec moins que le seuil de pauvreté. 560 000 femmes sont concernées.

La commune est majoritairement composée de petits ménages.

Près de 60 % sont des ménages composés de une à deux personnes. Néanmoins, la commune de Bailly accueille des familles. En effet, près de 4 ménages sur 10 sont des couples avec enfants ou des familles monoparentales. La CA VGP accueille autant de famille que de petits ménages (1 à 2 personnes), néanmoins la proportion des ménages d'une personne en 2021 est plus importante de plus de 9 points.

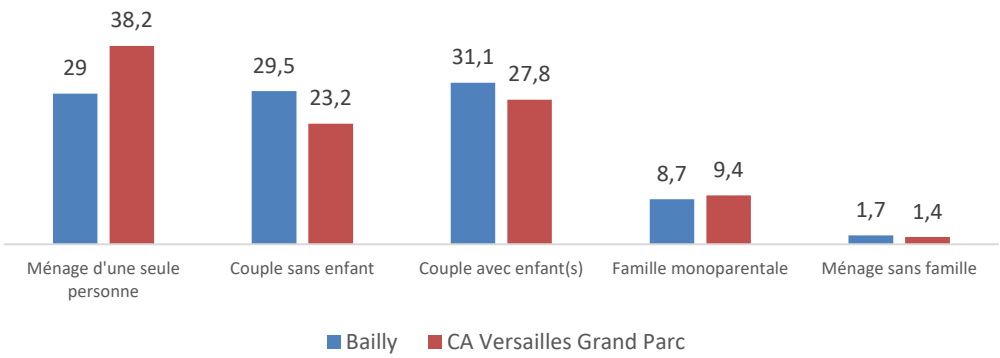
Les évolutions de la structure familiale des ménages entre 2015 et 2021 confirme la tendance à la baisse de la taille des ménages avec l'augmentation de plus de 3 points des ménages composés d'une seule personne et la diminution de presque 5 points des couples avec enfants.

Structure familiale des ménages en 2021 (en %)

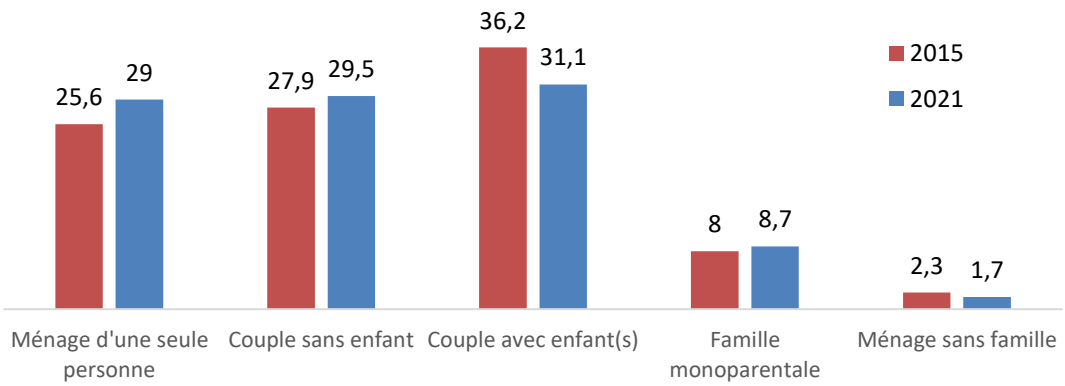


Source: INSEE 2023

Comparaison de la structure familiale des ménages en 2021 (en %)



Évolution de la structure familiale des ménages entre 2015 et 2021 (en %)



4. Les caractéristiques socio-économiques de la population des 15-64 ans

Une population principalement constituée d'actifs

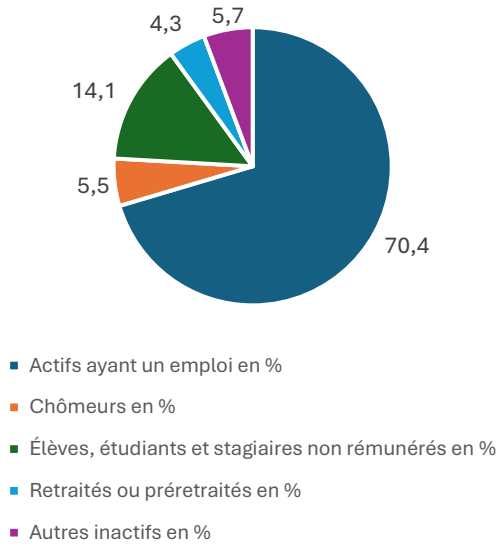
En 2021, les actifs représentaient 75,9 % de la population des 15-64 ans. Parmi eux, 70,4 % étaient en emploi, tandis que le taux de chômage s'élevait à 5,5 %.

Les inactifs constituaient 24,1 % de la population. Cette catégorie se décompose de la manière suivante :

- Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés : 14,1 %
- Retraités ou préretraités : 4,3 %
- Autres inactifs : 5,7 %

Cette répartition met en lumière la diversité des situations au sein de la population inactive, avec une prédominance des jeunes en formation et une part significative de personnes retraitées. L'évolution du taux de chômage, bien que modeste, indique une tendance à surveiller pour mieux adapter les politiques économiques et sociales futures.

Type d'activité des baillacois



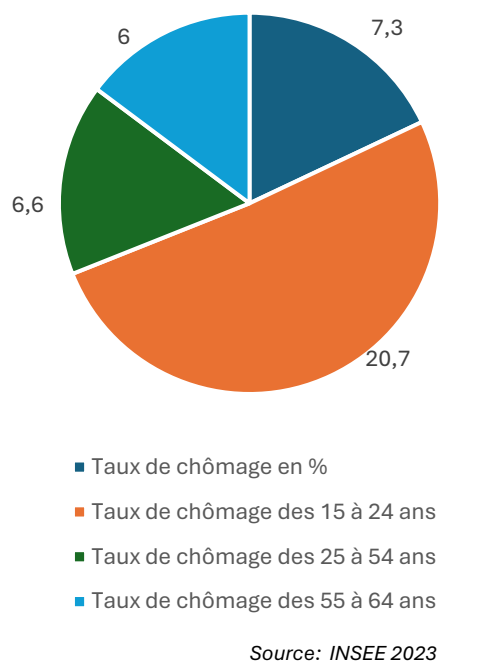
Source: INSEE 2023

Un taux de chômage des jeunes de 15 à 24 ans plus élevé que le taux de chômage de l'ensemble de la population

Le taux de chômage des jeunes à Bailly est de 20,7 % en 2021, un taux supérieur de quatre points à celui de son EPCI (16,1 %). Il est également légèrement plus élevé que sur la commune voisine de Noisy-le-Roi. Les jeunes restent cependant moins touchés par le chômage que sur l'ensemble du territoire national (24,7 %).

Par ailleurs, ce taux de chômage des jeunes est presque 3 fois supérieur au taux de chômage de l'ensemble de la population de Bailly, s'élevant à 7,3 %.

Taux de chomage



Source: INSEE 2023

4. Les caractéristiques socio-économiques

Les habitants de Bailly : une population majoritairement retraitée et de cadres supérieurs

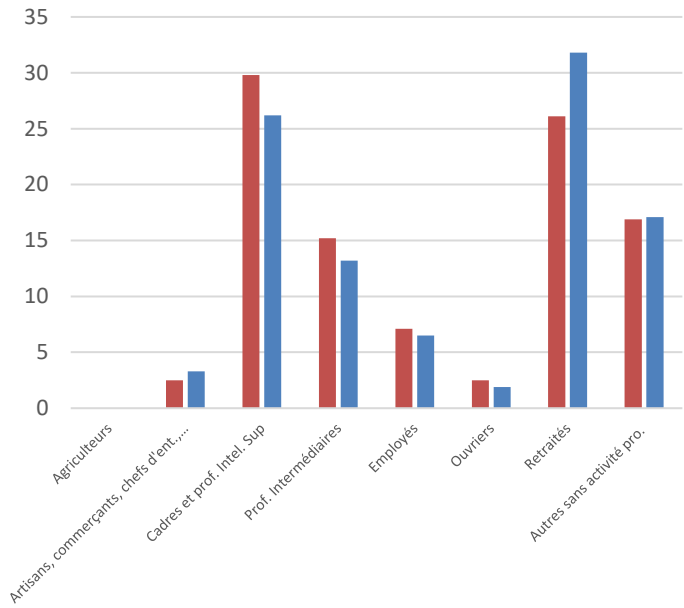
À Bailly, les catégories socio-professionnelles montrent une répartition autour de quatre principaux groupes, avec un profil ressemblant à celui de la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc.

En 2021, un peu plus de 3 habitants sur 10 ont cessé leur activité professionnelle, marquant une proportion significative de retraités.

Les cadres et professions intellectuelles supérieures constituent 26 % de la population, tandis que les professions intermédiaires en représentent 13 %.

Par ailleurs, 17 % des habitants n'ont pas d'activité professionnelle, un groupe composé en grande majorité de jeunes entre 15 et 24 ans (80 %), souvent encore en études.

Évolution des CSP entre 2015 et 2021 (en %)



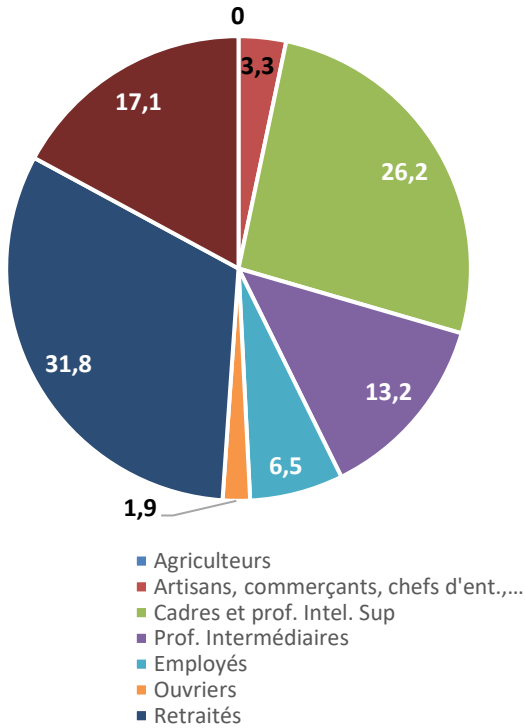
Source: INSEE 2023

Toutefois, l'analyse des cinq dernières années permet de distinguer une tendance à la baisse pour la plupart des catégories socio-professionnelles vers la catégorie des retraitées.

Il s'opère une diminution de 3,6 points pour les cadres et professions intellectuelles supérieures et de 2 points pour les professions intermédiaires. En parallèle, la proportion de retraités a augmenté de 5,7 points entre 2015 et 2021.

Cette évolution est directement liée au vieillissement de la population, signalant un changement démographique significatif dans la structure socio-professionnelle de Bailly.

Répartition des CSP en 2021 (en %)



4. Les caractéristiques socio-économiques

Niveau de vie

Un niveau de vie assez élevé mais des inégalités de niveau de vie notables

Les habitants de Bailly bénéficient d'un niveau de vie élevé avec un revenu médian substantiel. La forte proportion de ménages imposables et le faible taux d'allocataires du RSA renforcent cette impression. Cependant, l'écart interdécile de 3,6 indique une certaine disparité dans les revenus, bien que celle-ci ne soit pas extrême. Cela reflète une population globalement aisée, mais avec une distribution des revenus qui permet l'existence de certaines inégalités.

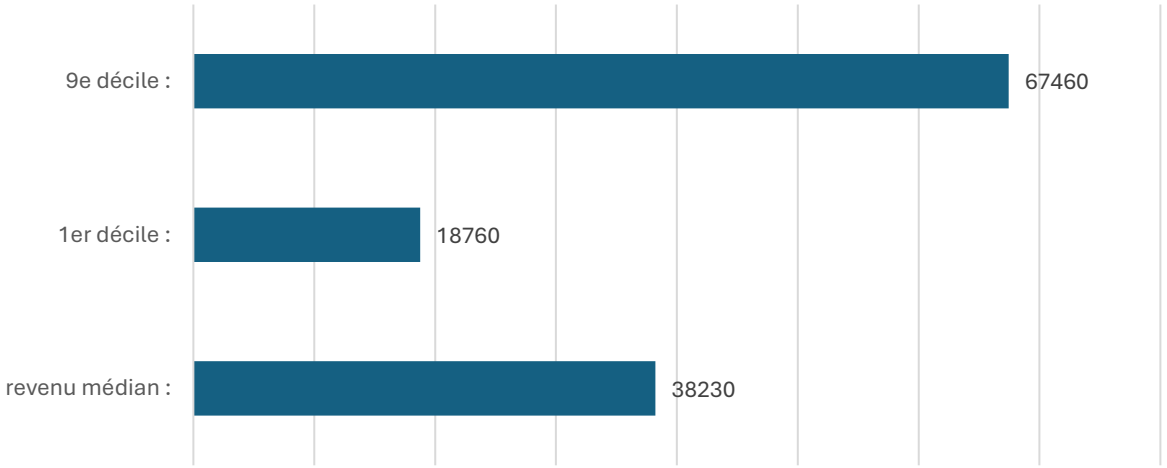
À Bailly, le **revenu médian s'élève à 38 230 €,** contre 23 080 € pour la France Métropolitaine, ce qui signifie que la moitié des habitants gagne plus et l'autre moitié gagne moins que ce montant. Ce revenu médian est un indicateur d'un niveau de vie médian confortable.

Les 10 % les moins aisés de la population perçoivent en moyenne moins de 18 760 € de revenus. Pour comparaison, à l'échelle de la France, ce montant s'élève à 10 030 €, ce qui témoigne d'un niveau de vie supérieur à Bailly. **Les 10 % les plus aisés de la population gagnent en moyenne plus de 67 460 € par an,** contre 41 230 € pour la France Métropolitaine.

L'écart interdécile est de 3,6, ce qui signifie que les revenus des **10 % les plus riches sont 3,6 fois supérieurs à ceux des 10 % les plus pauvres**. Cet écart suggère une certaine disparité des revenus, bien que relativement modérée.

Environ 83 % des ménages sont imposables à Bailly, soit un pourcentage élevé. Cela reflète un niveau de revenu suffisant pour que la majorité des ménages soient soumis à l'impôt sur le revenu. Le nombre d'allocataires du RSA est de 12,3 pour 1 000 habitants. Ce taux relativement bas indique qu'une petite proportion de la population dépend de cette aide sociale, corroborant l'idée d'un niveau de vie globalement élevé.

Niveau de vie en euros



4. Les caractéristiques socio-économiques

Une commune résidentielle induisant de nombreux déplacements domicile-travail.

Les habitants de Bailly effectuent de nombreux déplacements domicile-travail, avec 86,5 % d'entre eux travaillant dans une autre commune que celle de leur résidence.

Une dépendance forte à la voiture

Une grande majorité, presque 8 personnes sur 10, utilisent un mode de transport individuel motorisé, tel que la voiture ou les deux roues motorisées, pour se rendre au travail. Plus de 95 % des habitants possèdent au moins une voiture et 52,4 % en possèdent deux.

Les transports en commun sont le deuxième mode de transport le plus utilisé, représentant plus de 12 % de la part modale des déplacements domicile-travail. Par ailleurs, 5 % des déplacements se font à pied, le vélo est quant à lui très peu utilisé.

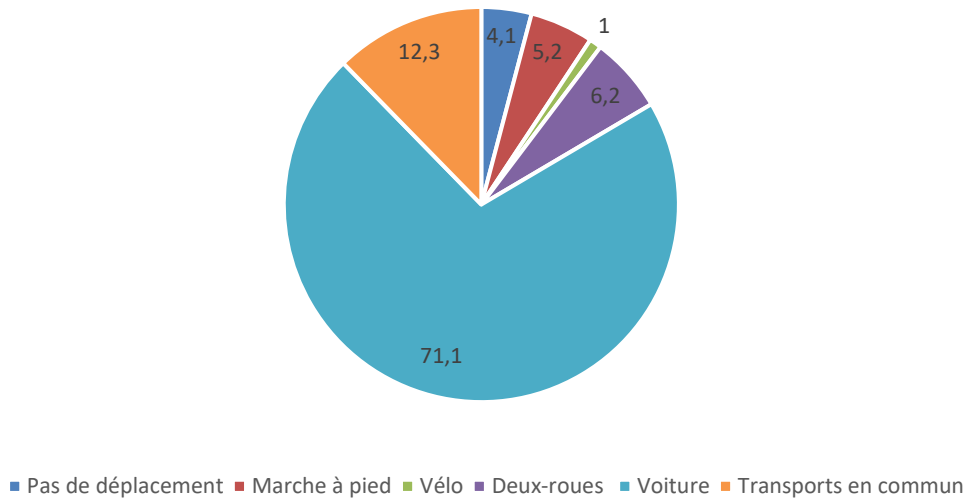
En comparaison avec la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, les actifs de la commune de Bailly se déplacement moins en transport en commun que les habitants de l'intercommunalité. Une part de 22,4 % d'actifs de moins empruntent les transports en commun à Bailly. Malgré tout, la nouvelle gare du Tram T13 a ouvert récemment et permet un rabattement vers les RER, ainsi dans la réalité, ces derniers chiffres connus de l'INSEE datant de 2021 sont à nuancer et ne correspondent certainement plus à la réalité de 2025.

À l'inverse, une part de 22,8 % de plus d'actifs utilisent la voiture par rapport à l'intercommunalité.

Enfin, une part de 2,3 % de moins d'actifs utilisent le vélo à Bailly, comparé à la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc.

Ces chiffres montrent une dépendance élevée aux véhicules motorisés individuels à Bailly, malgré une certaine utilisation des transports en commun et des modes de déplacement doux comme la marche.

Part des moyens de transport utilisés par les actifs de Bailly pour se rendre au travail en 2021



Démographie

Atouts

- Diversité des typologies de ménages : *La variété des profils de ménages enrichit le tissu social et favorise la dynamique locale ;*
- Transformation économique locale : *La diminution des cadres et professions intermédiaires au profit des jeunes retraités pourrait refléter une adaptation du territoire aux nouvelles réalités économiques, favorisant de nouvelles opportunités ;*
- Niveau de vie médian élevé des habitants : *Cette caractéristique offre un potentiel pour le développement local, notamment en matière de consommation et d'investissements ;*
- Faible dépendance aux prestations sociales : *Cela traduit une population économiquement autonome, renforçant la stabilité sociale et réduisant la pression sur les finances publiques.*

Faiblesses

- Décroissance démographique : *Une baisse continue de la population, accentuée par un solde migratoire et naturel négatifs, fragilise le développement de la commune ;*
- Vieillissement rapide de la population : *La réduction des jeunes tranches d'âge pourrait compromettre la vitalité sociale et économique à long terme ;*
- Dépendance aux véhicules motorisés : *Une faible adoption des modes de transport alternatifs (en attente des conséquences de l'arrivée du T13) et augmente les externalités négatives liées à la circulation automobile ;*
- Chômage chez les jeunes : *Un taux de chômage plus important parmi les 15-24 ans ;*
- Coût du foncier élevé : *Limite l'installation de jeunes adultes et de familles, réduisant le renouvellement démographique ;*
- Inégalités sociales : *Bien que le niveau de vie global soit élevé, l'écart interdécile révèle des disparités économiques significatives.*

Enjeux de diagnostic

- Besoin d'attirer de nouvelles populations, notamment les jeunes et les familles.
- S'appuyer sur le développement récent des infrastructures (station tram) pour des modes de transport durables. Opportunité d'améliorer l'aménagement urbain pour encourager les pratiques durables.
- Besoin de renforcer l'accès à la formation et de créer des opportunités d'emploi local pour les jeunes.
- Nécessité de maintenir un équilibre entre retraités et actifs pour soutenir l'économie.
- Importance de poursuivre la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins
- Diversifier l'offre d'habitat et favoriser l'intégration socio-économique des différentes tranches de population.
- Accompagnement des besoins croissants de services de santé, de loisirs et de transport adaptés aux personnes âgées.
- Dynamiser l'économie locale pour favoriser l'emploi, en particulier pour les jeunes et les professions intermédiaires.
- Développer des partenariats avec les établissements de l'intercommunalité pour améliorer l'accès à l'éducation supérieure et aux formations.

1. Evolution du parc du logements

En 2021, le parc de logements de Bailly s'élève à 1 708 logements, ce qui représente 1,3 % du parc de l'intecommunalité.

Entre 1968 et 1975, la production de logements à Bailly a été marquée par des phases de forte croissance suivies de périodes de stabilisation et de reprise modérée. La période la plus dynamique a été celle de 1975 à 1982, tandis que les années suivantes ont vu une stabilisation progressive avec des fluctuations mineures. La légère reprise récente suggère une nouvelle phase de développement, probablement en réponse à des besoins accrus en logements et à des politiques locales favorables.

Entre 1968 et 1975, cette période est marquée par le début d'une phase de développement notable pour la commune. En effet, le nombre de logements est passé de 389 à 569, représentant une augmentation de 180 logements soit de 46 %.
La période de 1975 à 1982 se caractérise par une forte expansion, avec une augmentation de 697 logements, passant de 569 à 1 266 logements. Cette hausse de 122 % reflète une période de forte production de logements liée à des politiques de construction des grands ensembles et des lotissements. C'est la période de croissance la plus rapide dans l'histoire récente de Bailly.

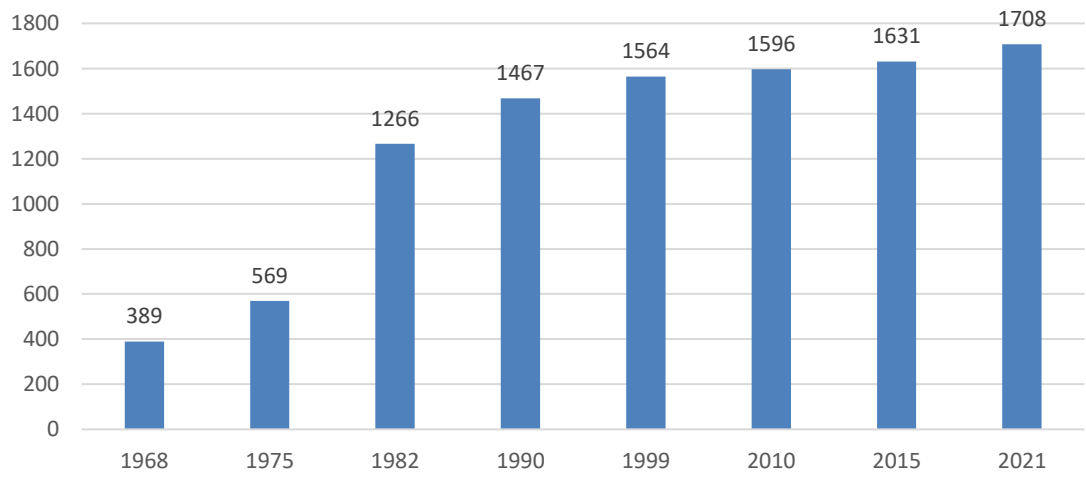
Entre 1982 et 1990, la croissance a ralenti mais est restée significative, avec une augmentation de 201 logements pour atteindre un total de 1 467 logements. Cela correspond à une croissance d'environ 16 %. Cette période montre une stabilisation après le boom de la fin des années 70.

La période de 1990 à 1999 a connu une croissance beaucoup plus modérée, avec seulement 97 nouveaux logements construits, représentant une augmentation de 7 %. Le total est ainsi passé à 1 564 logements. Dans cette continuité, entre 1999 et 2010, la croissance a poursuivi son ralentissement avec seulement 32 nouveaux logements, une augmentation relative de 2,05 %. Le nombre total de logements a atteint 1596 en 2010. Cette période est marquée par une quasi-stagnation du marché de la construction.

De 2010 à 2015, il y a eu une légère reprise avec la construction de 35 nouveaux logements, portant le total à 1 631 logements. La période de 2015 à 2021 a vu une augmentation de 77 logements, atteignant un total de 1 708 logements, soit une croissance d'environ 5 %. Cette période indique une tendance à la reprise modérée de la production de logements, avec la production de résidences de logements collectif telle que Les Sentes.

Depuis 2015, la reprise s'est accélérée avec la construction d'une petite centaine de logements en plus sur le territoire. Cette trajectoire, à la vue des ambitions et projets communaux, devrait continuer à progresser dans les années à venir.

Évolution du nombre de logements entre 1968 et 2021



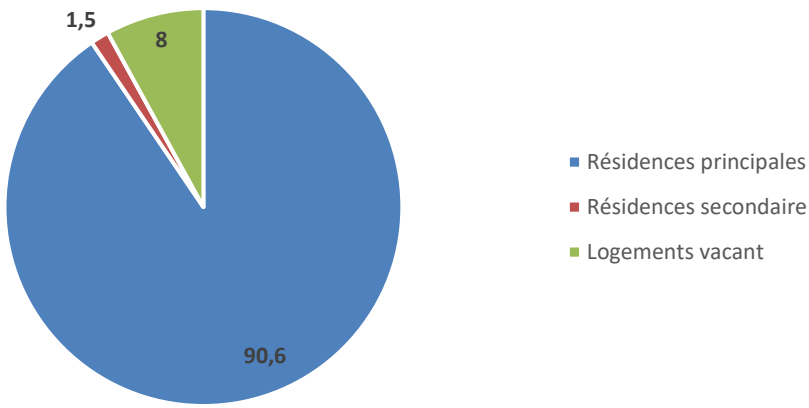
Source: INSEE 2023

2. Les caractéristiques du parc de logements

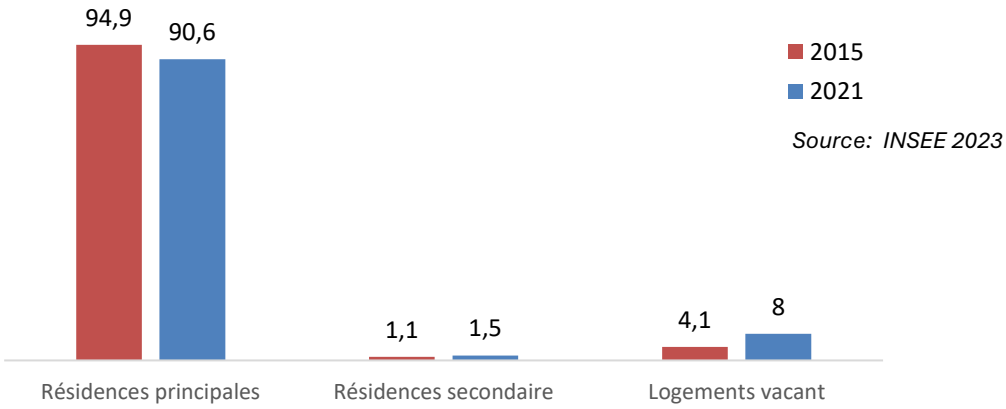
Un parc de logements composé essentiellement de résidences principales, les résidences secondaires représentent seulement 1,5 % du parc, en revanche les logement vacances représente eux 8 % du parc. Sur les 5 dernières années, la part de logements vacants a augmenté de 4 %, ce qui est assez surprenant au regard de la tension du marché.

NB : Les écarts constatés entre les données de vacance issues des sources ZLV/LOVAC et celles de l'INSEE s'expliquent principalement par des différences de définition et de méthode de collecte. Ainsi, la base ZLV (Zéro Logement Vacant), fondée sur les données fiscales de la base LOVAC, adopte une approche stricte : elle ne considère comme vacant qu'un logement habitable, non occupé, non meublé, sans affectation (résidence principale ou secondaire) et inoccupé plus de 90 jours consécutifs dans l'année. En revanche, l'INSEE, dans le cadre du recensement de la population, retient une définition plus large, intégrant les logements en attente de vente, de location, d'attribution, ou encore ceux laissés vacants par choix ou vétusté. De plus, la vacance est identifiée à partir de sources indirectes (gardien, voisinage) et de l'observation des agents recenseurs, ce qui introduit une part de subjectivité. Enfin, les données INSEE peuvent accuser un certain décalage temporel, contrairement aux données fiscales plus récentes, ce qui contribue également aux divergences entre les deux sources.

Occupation du parc de logements en 2024 (en %)



Évolution de l'occupation du parc de logements entre 2015 et 2021 (en %)



Source: INSEE 2023

2. Les caractéristiques du parc de logements

Un parc de logement de propriétaires occupants

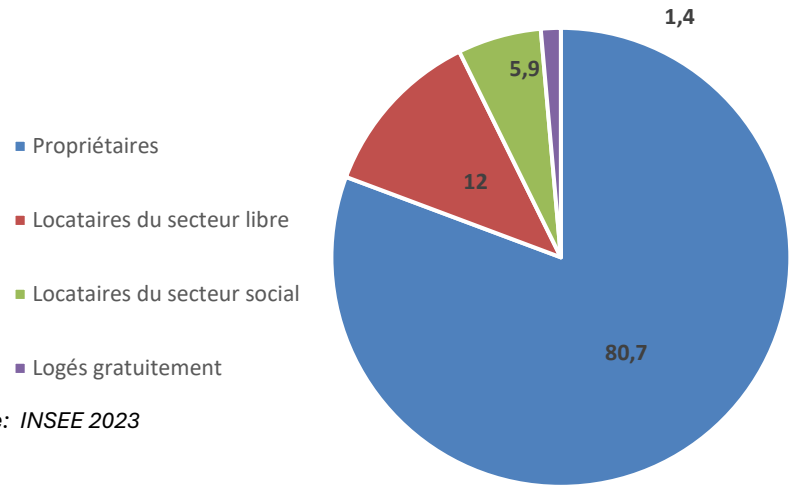
Une commune qui accueille en grande majorité des propriétaires, ils représentent environ 81 % des occupants logements. Sur les cinq dernières années les part de propriétaire se maintient voir augmente légèrement (0,3%)

Les locataires représentent 18 % des occupants, 6 % de ces locataires sont logés au sein du parc social (chiffres INSEE 2021).

En comparaison avec CA Versailles Grand Parc, Bailly accueille près de 30 % en plus de propriétaire. Ainsi, le parc locatif de la commune est beaucoup moins développé.

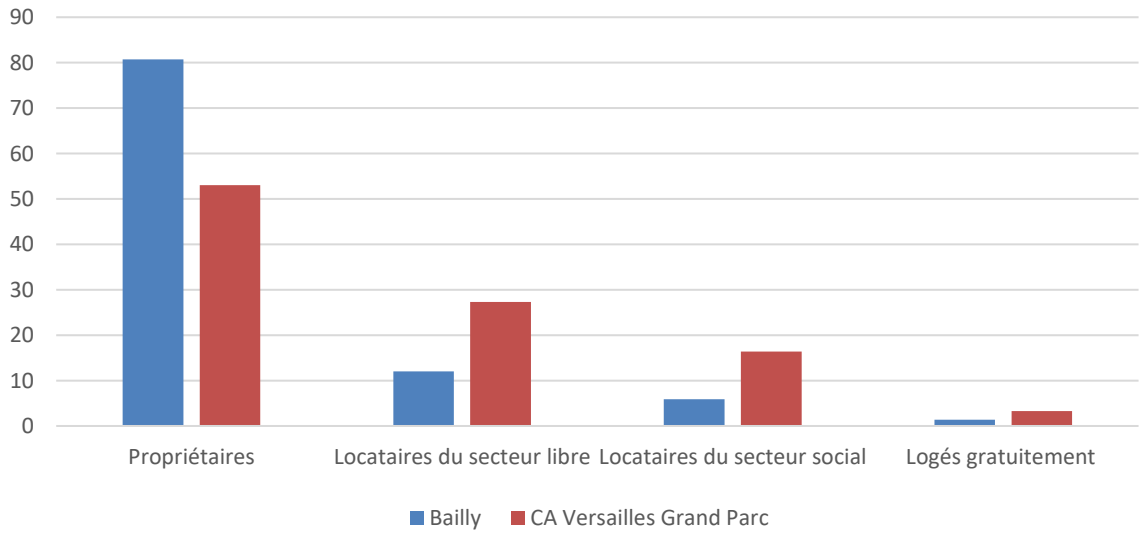
Cependant, cette donnée est à relativiser par rapport au grand nombre de nouvelles constructions qu'a connu récemment Bailly, permettant un rééquilibrage du parc locatif. En effet, au regard des livraisons récentes de logements, et des perspectives pour 2025, il est à retenir une part de 22,4 % de logements locatifs social en 2025.

Statut d'occupation du parc de logements en 2021 (en %)



Source: INSEE 2023

Comparaison du statut d'occupation du parc de logements en 2018 (en %)

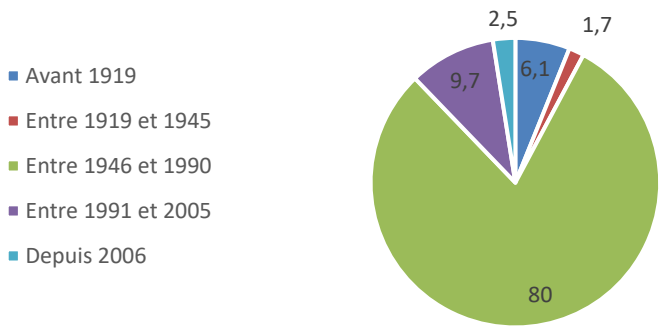


Un parc de logements composé majoritairement de logements de la deuxième moitié du XX^{ème} et plus précisément des années 1975 à 2000

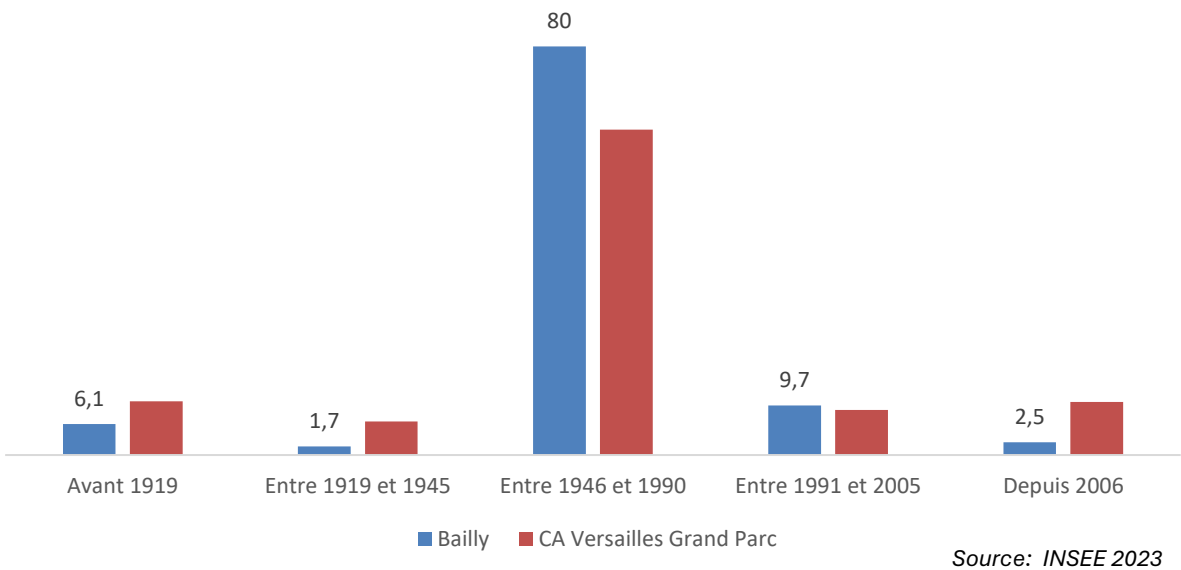
La majorité des logements à Bailly date de l'après-guerre, représentant environ 80 % du parc immobilier. L'analyse de l'ancienneté des logements montre une prédominance des constructions réalisées entre 1975 et 2000, avec 620 logements, faisant de cette période la plus représentée. Cela confère au parc immobilier de Bailly un caractère relativement récent, en grande partie conforme aux normes actuelles, bien que les constructions plus récentes et plus anciennes soient moins nombreuses.

Il existe très peu de logements antérieurs à cette période, et le reste des habitations a été principalement construit entre 1991 et 2005. L'ancienneté des résidences à Bailly est comparable à celle de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc (CA VGP), où la majorité des constructions date également de 1946 à 1990. Toutefois, la CA VGP possède une proportion plus élevée de logements d'avant-guerre (10,5 %) et une part plus importante de constructions récentes, avec 10 % des logements construits depuis 2006, contre seulement 2,5 % à Bailly.

Résidences principales selon la période d'achèvement (en %)



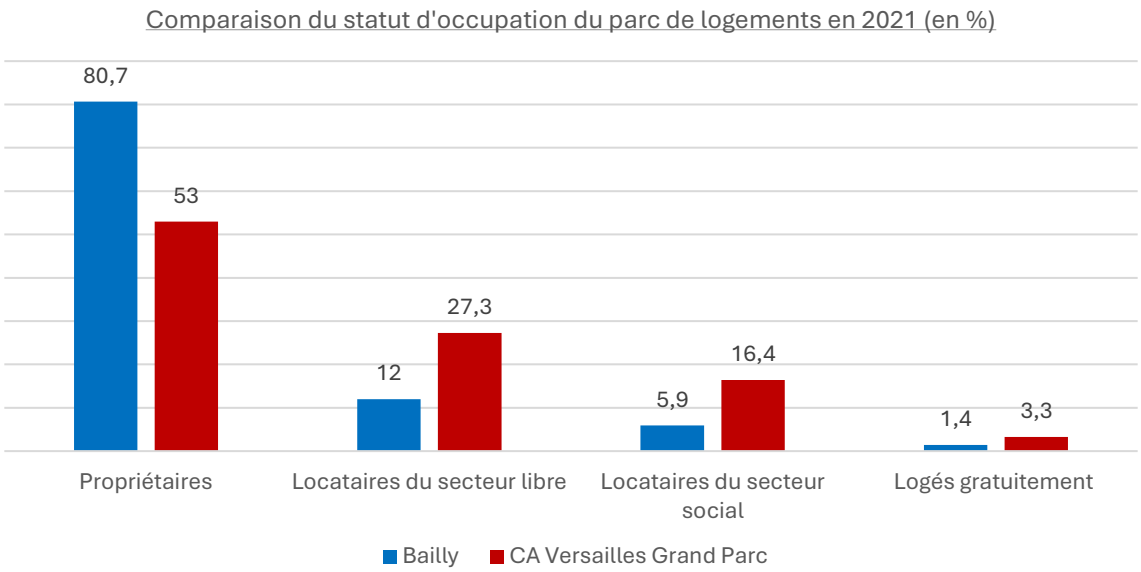
Comparaison de l'âge de construction des résidences (en %)



Source: INSEE 2023

Un déficit notamment en logement sociaux

Selon l'INSEE, **en 2021**, a part des résidences principales HLM louées vides au sein de la commune de Bailly est très faible avec **5,9 %**, soit plus de trois fois inférieure aux moyennes que les CA Versailles Grand Parc.



Toujours selon l'INSEE, **en 2023** , Bailly compte 129 logements sociaux (dont 126 sont loués), sur un total de 1 550 résidences principales. Ainsi, si **8,8 %** des résidences principales de Bailly sont des logements sociaux selon le chiffre INSEE 2021, ce taux est porté à une perspective de 22,4 % en 2025 au regard de l'ensemble des logements conventionnés. Il apparait ainsi une nette progression du taux sur une courte période. Ceci indique la volonté communale de renforcer l'offre tout en la diversifiant.

Les logements sociaux sont répartis principalement au sein :

- Des résidences du Parc des Fontenelles : cette zone située près du centre de Bailly est l'une des principales concentrations de logements sociaux. C'est un quartier résidentiel avec une mixité de logements, comprenant des HLM.
- Des résidences près de la Route de Noisy : en limite sud de la commune, le long de la route de Noisy,
- Du secteur des Champs Moutons : Ce quartier au nord-ouest de Bailly inclut également des logements sociaux, intégrés dans un environnement de maisons individuelles et de petits immeubles résidentiels.

Cependant, selon les données communiquées par la commune, **en 2024**, celle-ci est en train de mener un projet de construction d'un nombre important de logements sociaux afin d'atteindre les **22,4 %** de logements sociaux sur son territoire. De sorte, Bailly compte tendre rapidement vers le seuil des 25 % de logements sociaux minimum, et à l'horizon du PLU atteindre ce taux minimum légal.

La commune développe une nouvelle stratégie et continue a rattraper son retard en termes de LLS au plus vite, grâce à d'ambitieux programme de logements. Ainsi, au travers de la nouvelle politique communale, la production de logements sociaux bat des records sur le territoire.

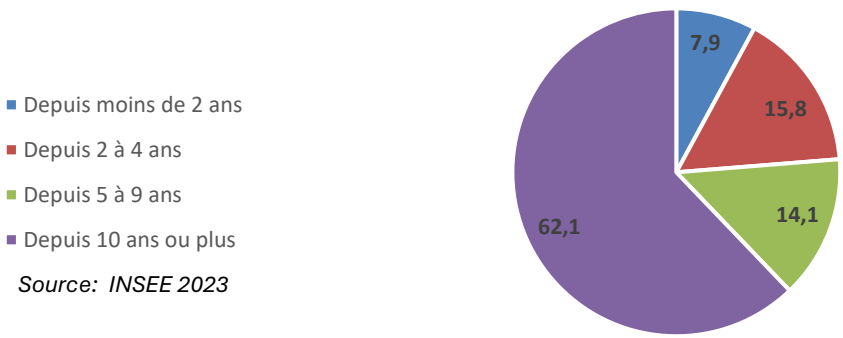
Une stabilité résidentielle marquée, révélant un faible renouvellement démographique

L'analyse montre qu'une majorité significative des résidents de Bailly vivent dans leur logement depuis plus de 10 ans, indiquant une **stabilité résidentielle bien plus forte que la moyenne intercommunale**. En effet, 62,1 % des résidents de Bailly sont présents depuis plus de 10 ans, contre 46,2 % pour la Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc (CA Versailles Grand Parc).

En comparaison, la CA Versailles Grand Parc affiche une proportion plus élevée de résidents récents. Seuls 7,9 % des résidents de Bailly ont emménagé récemment (moins de 2 ans), contre 12,9 % pour la CA Versailles Grand Parc. Cette tendance se confirme pour les résidents présents depuis 2 à 4 ans : 15,8 % des résidents de Bailly ont emménagé dans cette période, contre 23,1 % pour la CA Versailles Grand Parc.

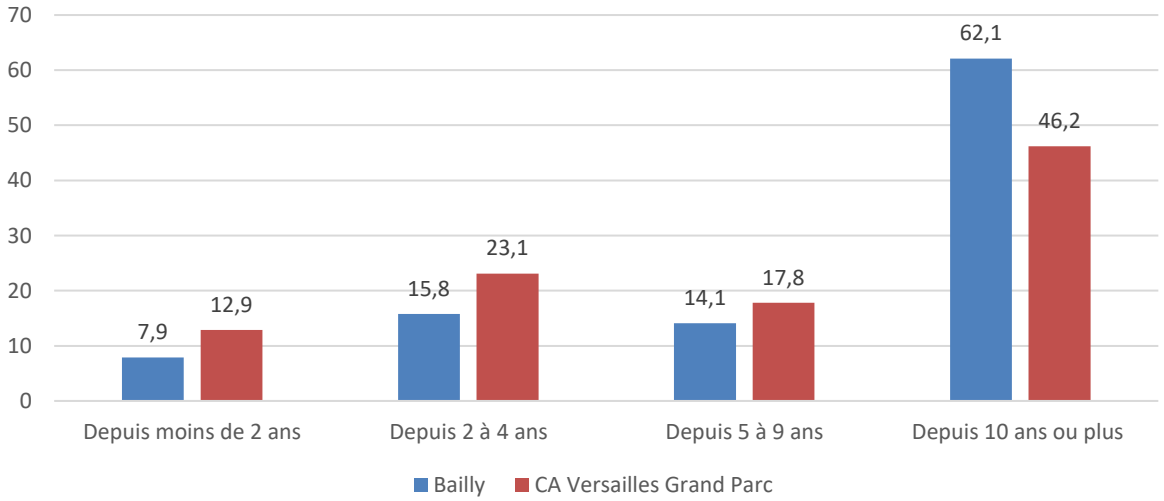
Ainsi, Bailly présente une proportion plus faible de nouveaux résidents récents par rapport à la communauté d'Agglomération. **Cette différence suggère que Bailly attire moins de nouveaux arrivants récents comparé à la moyenne intercommunale.** Cependant, la stabilité montre une qualité de vie appréciée. La politique communale devra permettre l'arrivée de nouveaux résidents pour maintenir le dynamisme communal et diminuer le vieillissement communal.

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2021 (en %)



Source: INSEE 2023

Comparaison de l'ancienneté d'emménagement en 2021 (en %)

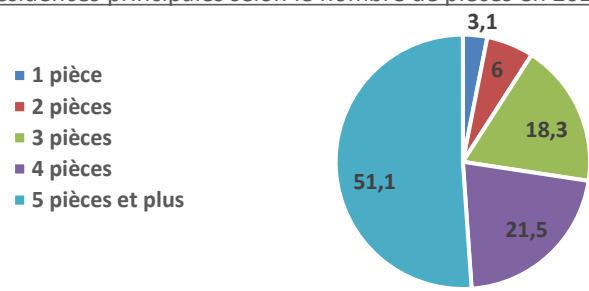


Un parc immobilier composé majoritairement de grands logements

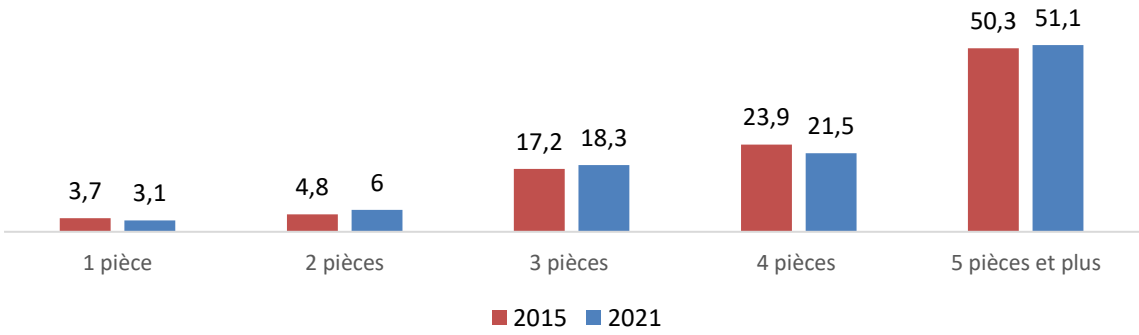
Le parc immobilier de Bailly est dominé par les grands logements. Une majorité de ces logements compte 5 pièces ou plus (51,1 %), suivis par les logements de 4 pièces (21,5 %). Les logements d'une et deux pièces représentent moins de 10 % du parc immobilier total. Au cours des cinq dernières années, les grands logements de 6 pièces et plus ont légèrement augmenté, avec une hausse de 0,8 point de pourcentage. En revanche, les logements de 4 pièces ont connu une baisse significative, passant de presque 24 % à 21,5 % du parc. Les logements de 3 pièces et 2 pièces ont légèrement augmenté, d'environ 1 point de pourcentage chacun, tandis que les logements d'une pièce ont diminué.

Ainsi, contrairement à la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc, Bailly dispose de nombreux grands logements de plus de 5 pièces et très peu de logements de 1, 2 et 3 pièces. Au vu du profil de la population et de la diminution de la taille des ménages, le manque de petits logements pourrait se faire ressentir à Bailly. La commune poursuit une politique de diversification de son parc immobilier pour mieux répondre aux besoins croissants en logements plus adaptés aux besoins.

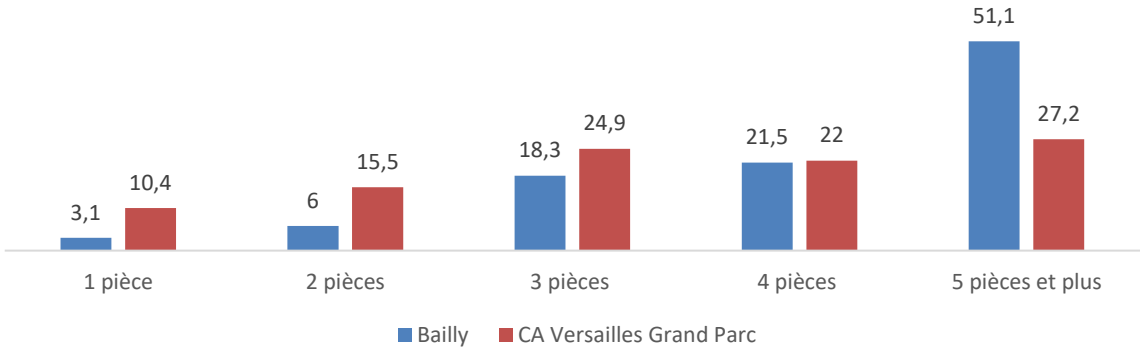
Résidences principales selon le nombre de pièces en 2021 (en %)



Évolution de la typologie de logements en nombre de pièces entre 2015 et 2021(en %)



Comparaison de la typologie de logements en nombre de pièces en 2021 (en %)



Source: INSEE 2023

Évolution du prix de l'immobilier

Les données de juin 2023 du site meilleursagents.com ci-dessous montre bien l'augmentation rapide des prix immobiliers.

L'évolution des prix des maisons dans la commune de Bailly, met en évidence des dynamiques contrastées selon les périodes observées. Sur une période de dix ans, les prix des maisons à Bailly ont connu une hausse significative de 24,2 %, témoignant de l'attractivité et de la valorisation immobilière durable de la commune. Cette progression, particulièrement marquée entre 2015 et 2020, s'explique de par, la situation géographique avantageuse de la commune, proche des grands pôles économiques et des infrastructures de transport, tout en offrant un cadre de vie paisible. D'autre part, la demande en logements dans des zones périurbaines telles que Bailly s'est intensifiée ces dernières années, notamment après 2020, en raison de la crise du Covid 19 (recherche d'espaces plus grands et d'un environnement de qualité).

Cependant, le marché immobilier de Bailly montre des signes de ralentissement depuis 2022. Sur les trois derniers mois, les prix ont diminué de 2,7 %, et sur un an, la baisse atteint 1,6 %. Cette inflexion s'inscrit dans un contexte national marqué par la hausse des taux d'intérêt, qui réduit la capacité d'achat des ménages, et par une moindre demande sur le marché immobilier. Sur deux ans, cette tendance est encore plus marquée, avec une chute de 9 %, indiquant un réajustement du marché après plusieurs années de forte croissance.

Malgré ce ralentissement récent, la tendance à moyen terme reste positive. Sur cinq ans, les prix enregistrent une hausse de 5,3 %, ce qui témoigne d'une certaine résilience du marché immobilier local. Le cadre de vie attrayant et les équipements de qualité de la commune continuent de soutenir une partie de la demande, notamment parmi les familles et les cadres cherchant à s'installer dans une zone résidentielle qualitative.

Les maisons à Bailly ont connu une valorisation plus importante sur le long terme mais montrent aujourd'hui des signes de correction marqués. En revanche, le marché des appartements est plus stable, avec des évolutions limitées mais régulières, reflétant une demande plus constante. Cela peut indiquer une opportunité pour les acheteurs de maisons et une meilleure sécurité pour les investisseurs dans les appartements.

En conclusion, l'évolution des prix de l'immobilier à Bailly reflète à la fois la valorisation durable de la commune sur le long terme et les ajustements récents du marché immobilier.



Source : Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)



Source : Données MeilleursAgents et données publiques (Notaires, INSEE)

Atouts

- Diversité des typologies de ménages : *Une variété de profils résidentiels favorise la mixité sociale et la richesse des interactions au sein de la commune ;*
- Volonté de rattrapage en logements sociaux : *Les projets visant à atteindre 22 % de logements sociaux témoignent d'un engagement pour répondre aux besoins de mixité et d'inclusion ;*
- Forte stabilité résidentielle : *La proportion élevée de propriétaires et la durée d'installation des habitants renforcent le sentiment d'appartenance et de cohésion sociale ;*
- Parc de logements récent : *Une offre immobilière moderne limite les besoins de rénovation et garantit une qualité de vie satisfaisante.*
- Stabilité résidentielle : *La stabilité montre une qualité de vie appréciée. La politique communale devra permettre l'arrivée de nouveaux résidents pour maintenir le dynamisme communal et diminuer le vieillissement communal.*

Faiblesses

- Parc de logements inadapté : *Une majorité de grands logements peu diversifié qui pourrait être mis en phase avec les évolutions démographiques et les besoins actuels ;*
- Faible attractivité résidentielle : *La commune attire peu de nouveaux arrivants, limitant son dynamisme démographique ;*
- Immobilier coûteux : *Une attractivité résidentielle qui influe sur les prix de certains produits immobiliers. Les prix élevés créent des inégalités d'accès au logement, notamment pour les jeunes ménages et les populations défavorisées ;*
- Déséquilibre dans l'accès au logement : *Difficultés pour les ménages modestes et les nouveaux arrivants à s'installer dans la commune ;*
- Un nombre de logements insuffisant : *Malgré une reprise, le rythme de construction est resté longtemps en deçà des besoins croissants, mais un rattrapage s'est amorcé ces dernières années.*

Enjeux de diagnostic

- Les efforts pour atteindre les 25 % de logements sociaux imposés par la loi nécessitent une mobilisation des terrains disponibles et des politiques volontaristes de construction ;
- Bien que le parc immobilier soit relativement récent (post-1945), certaines constructions des années 1975-2000 pourraient nécessiter des rénovations pour s'aligner avec les normes énergétiques et environnementales actuelles ;
- La hausse de 4 % des logements vacants sur les 5 dernières années, malgré la tension du marché, interroge sur l'attractivité ou l'état de certains logements ;
- Le manque de diversité dans le parc immobilier, dominé par des résidences principales et des grands logements, appelle à la création de logements adaptés aux jeunes, personnes âgées, et familles monoparentales ;
- Adapter le parc de logement afin de renforcer le maintien à domicile pour les personnes âgées et les personnes en situation de handicap ;
- Une forte stabilité résidentielle, toutefois, cela pourrait réduire le renouvellement de la population et freiner l'accueil de nouveaux arrivants ;
- Avec une proportion relativement faible de nouveaux arrivants récents, Bailly doit trouver des moyens d'attirer des populations jeunes et dynamiques pour renouveler sa population et répondre à l'évolution des besoins ;
- S'appuyer sur le développement des transports en commun pour développer une nouvelle offre de logements sur le territoire.

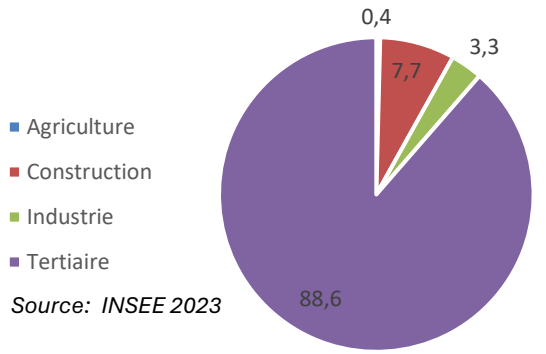
1. L'emploi

Une ville à la fonction principalement résidentielle

En 2021, la commune de Bailly comptait 1 219 emplois. Ce chiffre reflète une dynamique positive de l'emploi, avec un taux d'évolution annuel de 2,5 %.

Par ailleurs, l'indice de concentration de l'emploi en 2021 s'élevait à 80,8, marquant une progression de 8,9 points par rapport à 2015. Cette augmentation de l'indice indique une plus grande concentration des emplois dans la commune au fil des années, suggérant une tendance à la centralisation des activités économiques sur ce territoire.

Répartition des emplois par secteurs d'activités en 2021 (en %)



Source: INSEE 2023

Une diversification progressive de l'emploi à Bailly

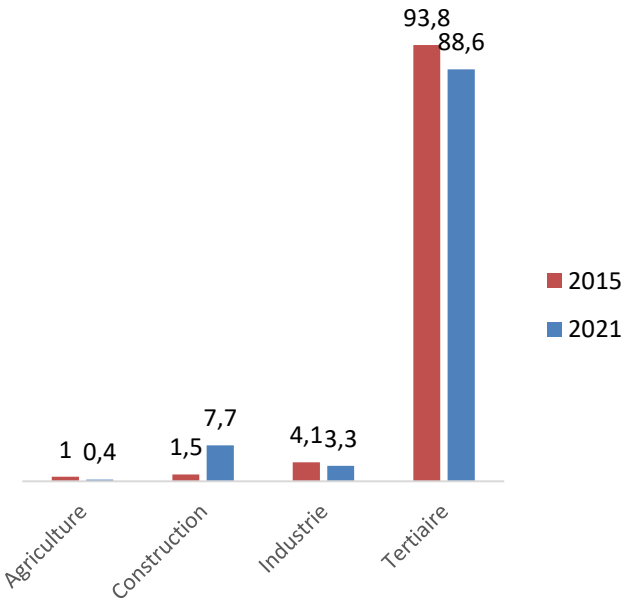
Entre 2015 et 2021, la répartition des emplois par secteurs d'activités à Bailly a connu des évolutions notables.

En 2021, le secteur tertiaire demeure largement dominant avec 88,6 % des emplois, bien qu'il ait légèrement diminué par rapport à 2015, où il représentait 93,8 % des emplois. Cela peut être la conséquence du départ de la filiale financière de Mercedes-Benz autrefois présent à Bailly.

Ce recul s'accompagne d'une croissance significative dans le secteur de la construction, qui est passé de 1,5% en 2015 à 7,7% en 2021. L'industrie a également vu une légère diminution, passant de 4,1 % à 3,3 % sur la même période. Quant au secteur agricole, il reste marginal, avec une part stable autour de 0,4% en 2021 contre 0,1% en 2015.

Ces changements reflètent une diversification progressive de l'emploi à Bailly, avec une montée en puissance de la construction et une légère diminution de la prépondérance du secteur tertiaire.

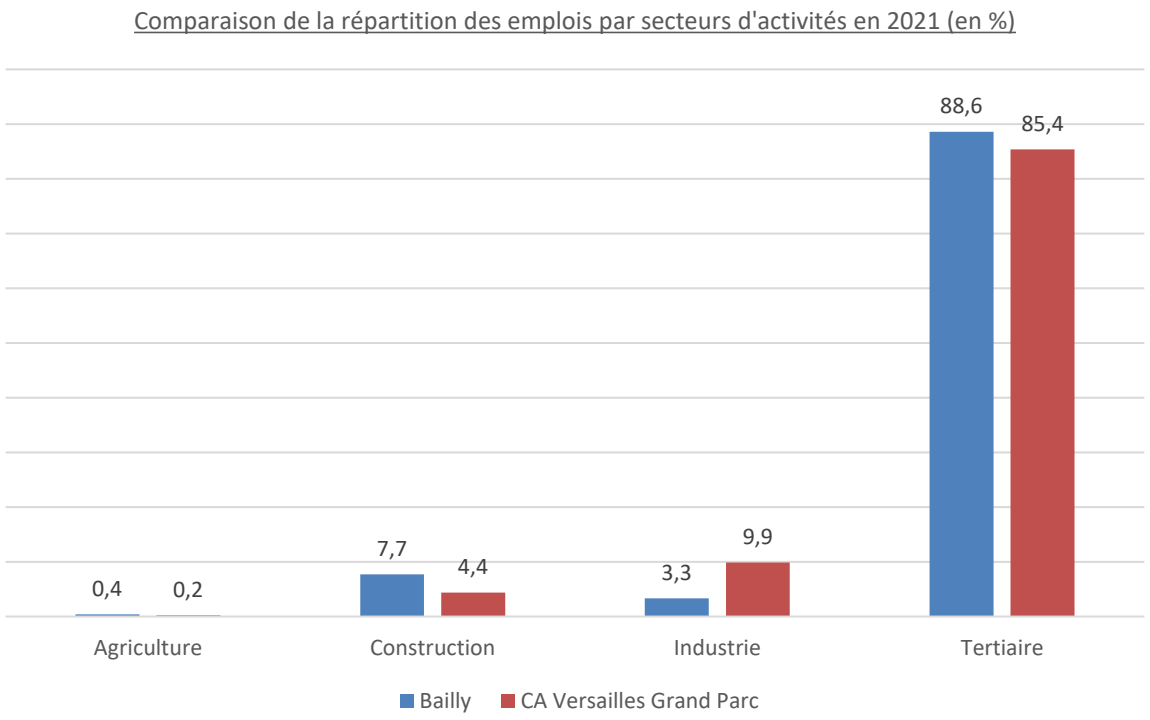
Évolution de la répartition des emplois par secteurs d'activités entre 2015 et 2021 (en %)



La répartition des emplois est assez semblable entre la commune de Bailly et la CAVGP. Comparativement à la CAVGP, où le secteur tertiaire est également dominant à 85,4%, Bailly affiche une proportion légèrement plus élevée dans ce secteur. Cependant, Versailles Grand Parc présente une part plus importante d'emplois industriels (9,9% contre 3,3% à Bailly), tandis que la construction est plus représentée à Bailly (7,7%) par rapport à Versailles Grand Parc (4,4%).

Le secteur agricole semble marginal dans les deux zones, avec une part de 0,4% à Bailly et 0,2% à Versailles Grand Parc. **Malgré tout**, la Convention Collective agricole dénombre environ six entreprises sur le territoire communal. Il est à noter que la Nomenclature de l'Activité Française NAF n'est pas toujours en adéquation avec le code rural qui classe davantage d'activités au sein des activités dites agricoles (ex : Club hippique ; ferme pédagogique ; services aux entreprises pour l'évènementiel ; ...).

Ces différences soulignent une orientation plus marquée vers les services à Bailly, tandis que Versailles Grand Parc affiche une plus grande diversité sectorielle, avec une part plus conséquente d'emplois industriels.



Source: INSEE 2023

2. Les établissements économique

Un secteur tertiaire dominant mais une diversification progressive de l'emploi

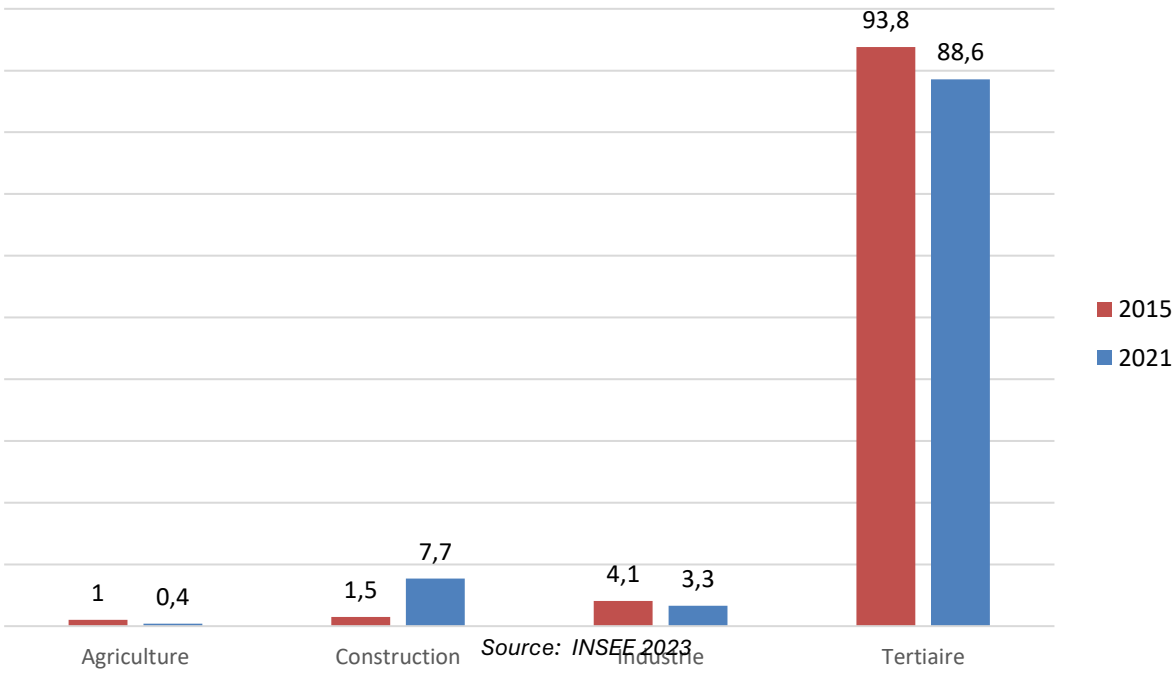
Entre 2015 et 2021, la répartition des emplois par secteurs d'activités à Bailly a connu des évolutions notables.

En 2021, le secteur tertiaire demeure largement dominant avec 88,6 % des emplois, bien qu'il ait légèrement diminué par rapport à 2015, où il représentait 93,8 % des emplois. Ce recul s'accompagne d'une croissance significative dans le secteur de la construction, qui est passé de 1,5 % en 2015 à 7,7 % en 2021. L'industrie a également vu une légère décroissance, passant de 4,1 % à 3,3 % sur la même période. Quant au secteur agricole, il reste marginal, avec une part stable autour de 0,4% en 2021 contre 0,1% en 2015, même si les terrains agricoles représentent près de 41% de l'occupation du sol communal.

Pour rappel : *Il est à noter que la Nomenclature de l'Activité Française NAF n'est pas toujours en adéquation avec le code rural qui classe davantage d'activités au sein des activités dites agricoles.*

Ces changements reflètent une diversification progressive de l'emploi à Bailly, avec une montée en puissance de la construction et une légère diminution de la prépondérance du secteur tertiaire.

Évolution de la répartition des emplois par secteurs d'activités entre 2015 et 2021 (en %)



Source: INSEE 2023

Une activité économique tournée vers les services

En 2021, la répartition des établissements économiquement actifs dans la commune de Bailly révèle une économie dominée par le secteur des activités scientifiques, techniques et services administratifs, qui regroupe plus de 30 % des entreprises locales. Ce secteur prédominant souligne l'importance des activités liées à la recherche, à la technologie et aux services administratifs dans l'économie de la commune.

Le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale occupe la deuxième place avec environ 20 % des établissements, montrant une forte présence des services publics et sociaux dans Bailly.

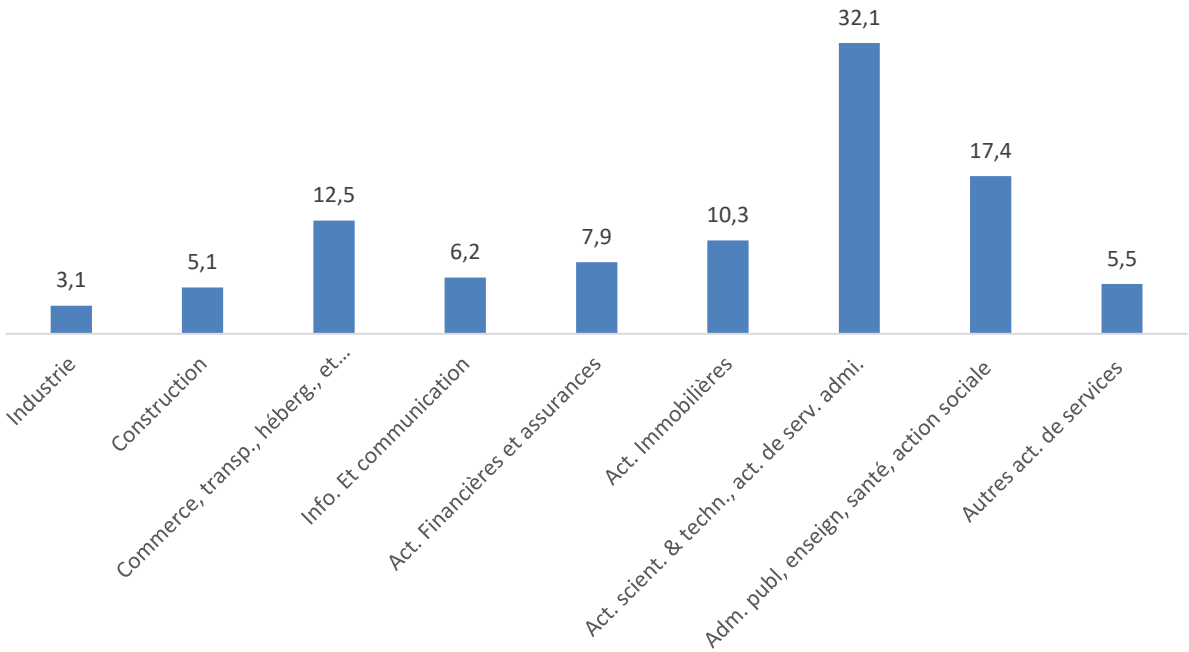
Les secteurs du commerce, transport, hébergement et restauration représentent un peu plus de 10 % des entreprises, soulignant leur rôle significatif dans l'économie locale, bien qu'ils soient moins dominants que les services administratifs.

Les activités immobilières et les activités financières et d'assurances comptent chacune pour environ 7 à 8 % des établissements, tandis que la construction et les services divers représentent chacun environ 5 %.

Les secteurs de l'information et de la communication (4-5 %) et de l'industrie (un peu plus de 3 %) sont les moins représentés, ce qui reflète une orientation de l'économie locale davantage tournée vers les services que vers la production industrielle.

En résumé, l'économie de Bailly est largement orientée vers les services, avec une importance particulière accordée aux activités scientifiques, techniques et administratives, tandis que les secteurs traditionnels comme l'industrie occupent une place plus réduite.

Répartition des établissements économiquement actifs en 2021 par secteurs d'activités en 2021 (en %)



Source: INSEE 2023

Emploi

Atouts

- Indice de concentration d'emploi proche de 1 : *Cela indique une forte présence d'opportunités d'emploi sur le territoire, rendant la commune attractive pour les habitants et les travailleurs ;*
- Renforcement des activités économiques : *L'augmentation des activités économiques stimule le dynamisme local et crée des opportunités pour la commune ;*
- Dominance du secteur tertiaire : *Ce secteur contribue à un caractère résidentiel équilibré tout en soutenant les services à la population ;*
- Diversification progressive de l'emploi : *La diversification des secteurs d'activité offre une stabilité économique et un potentiel de croissance dans différents domaines ;*
- Présence de secteurs scientifiques et administratifs : *Cela renforce l'image de la commune comme un pôle d'innovation et de compétitivité, avec 30 % des entreprises locales dans ces secteurs.*
- Secteur agricole dynamique : *Des acteurs majeurs sont présents sur le territoire (Groupe Gally ; ...). Beaucoup d'initiatives innovantes sont développées sur le territoire dans ce domaine.*

Faiblesses

- Déséquilibre dans la répartition des emplois : *Une prédominance des emplois tertiaires (89 %) au détriment d'autres secteurs, ce qui peut rendre l'économie locale fragile et manquer de diversification ;*

Enjeux de diagnostic

- La progression de l'indice de concentration de l'emploi (+8,9 points entre 2015 et 2021) indique une centralisation des activités économiques. Cela soulève la question de la capacité de la commune à répondre à une demande accrue en infrastructures, services publics et mobilités ;
- Avec 88,6 % des emplois dans le tertiaire, Bailly reste largement dépendante de ce secteur. Cette concentration expose l'économie locale à des risques en cas de crise affectant les services. Une diversification plus poussée pourrait renforcer la résilience économique ;
- Bailly possède un atout en matière d'activités à forte valeur ajoutée ;
- Avec seulement 0,4 % des emplois dans l'agriculture, ce secteur reste marginal. Bien que sa contribution économique soit limitée, il pourrait être valorisé dans des initiatives locales (circuits courts, agriculture biologique, agriculture urbaine) ;
- La concentration d'emplois et la spécialisation des secteurs à Bailly augmentent la pression sur les flux domicile-travail, nécessitant des solutions de mobilité durable pour les résidents et travailleurs ;
- La montée des secteurs comme la construction ou les services administratifs pose la question de leur alignement avec les enjeux de transition écologique et numérique.

Révision générale du PLU
de

Bailly

ETAT INITIAL DE l'ENVIRONNEMENT

ETAT INITIAL ENVIRONNEMENT

Caractéristiques géomorphologiques

1. Composition du sol et du sous-sol
2. Topographie

Caractéristiques hydriques et hydrologiques

1. Documents cadres pour la ressource en eau
2. Hydrogéologie : eaux souterraines
3. Hydrographie : eaux superficielles
4. Usages de l'eau

Milieux naturels et biodiversité

1. Sites d'intérêt écologique
2. Documents cadres
3. Biodiversité communale
4. Occupation du sol (TVB communale ?)

Risques et nuisances

1. Risques naturels
2. Risques technologiques
3. Nuisances

Transition énergétique et climatique

1. Évolution du climat et îlots de chaleur
2. Pollutions atmosphériques
3. Evolution de la production de déchets
4. Évolution de la consommation d'énergie
5. Recours aux énergies renouvelables

Caractéristiques géomorphologiques

1. Composition du sol et du sous-sol

a. Géologie et lithologie

Le territoire communal se situe dans la plaine de Versailles qui s'inscrit elle-même dans le bassin parisien de nature sédimentaire.

La commune de Bailly se localise entre le plateau et la plaine de Versailles. Le socle de craie blanche, à l'affleurement aux abords du ru de Gally, est recouverte par une alternance de marnes, d'argiles, de calcaires et de sables

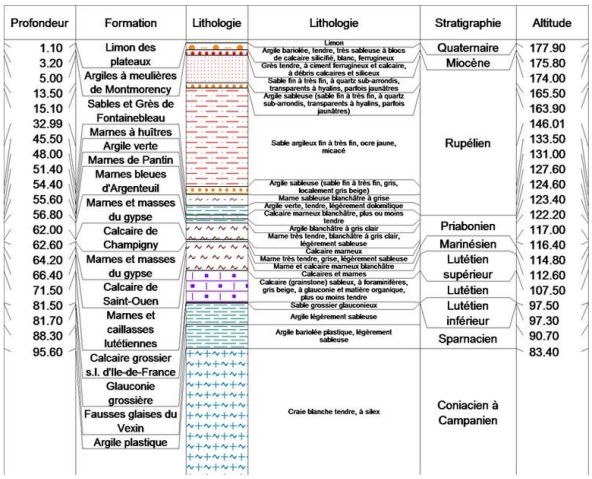
La carte géologique du BRGM 1/ 50 000 vecteur harmonisée, nous permet d'identifier les formations géologiques superficielles au droit du territoire communal. À l'exception des alluvions récentes déposées dans le lit du cours d'eau, ru de Gally, les couches géologiques sont disposées de la plus récente à la plus ancienne du nord au sud :

- Limon des plateaux ;
- Argile à meulière en bord de plateau ;
- Sables de Fontainebleau sur le versant ;
- Marnes à huîtres et argile à Corbules / Argile verte en bas de versant ;
- Alternance de couches sur la plaine vallonnée :
  - Marnes ludiennes ;
  - Calcaire de Saint-Ouen ;
  - Sables de Beauchamp ;
  - Calcaire marins indifférenciés ;
  - Fausses glaises ;
  - Craie blanche à silex.

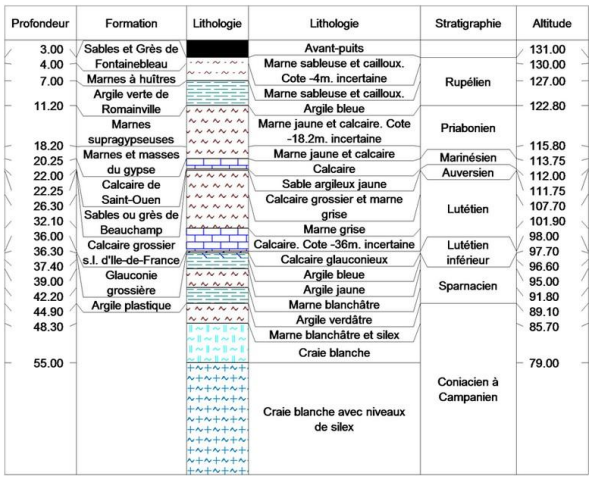
Trois ouvrages de la Banque du Sous-Sol représentatifs permettent de représenter les différentes successions de couches géologiques présentes sur le territoire communal.

Cette alternance d'argiles, de sables et de calcaires implique une infiltration hétérogène sur le territoire. La présence d'argiles sur la partie sud de la ville entraine un ruissellement vers la plaine agricole.

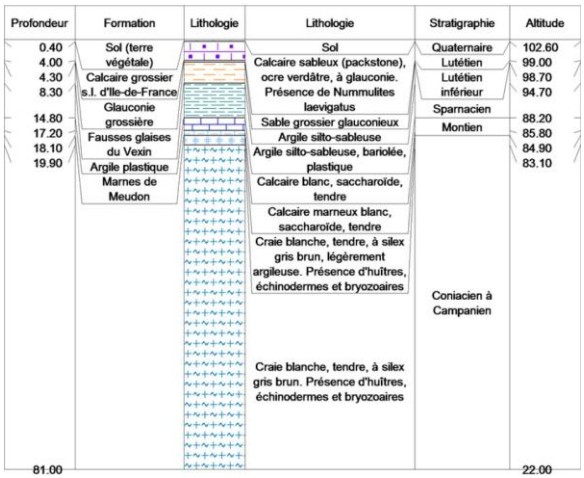
Coupe géologique située sur le plateau – BSS000MWTJ



Coupe géologique située en bas de versant – BSS000MWPN

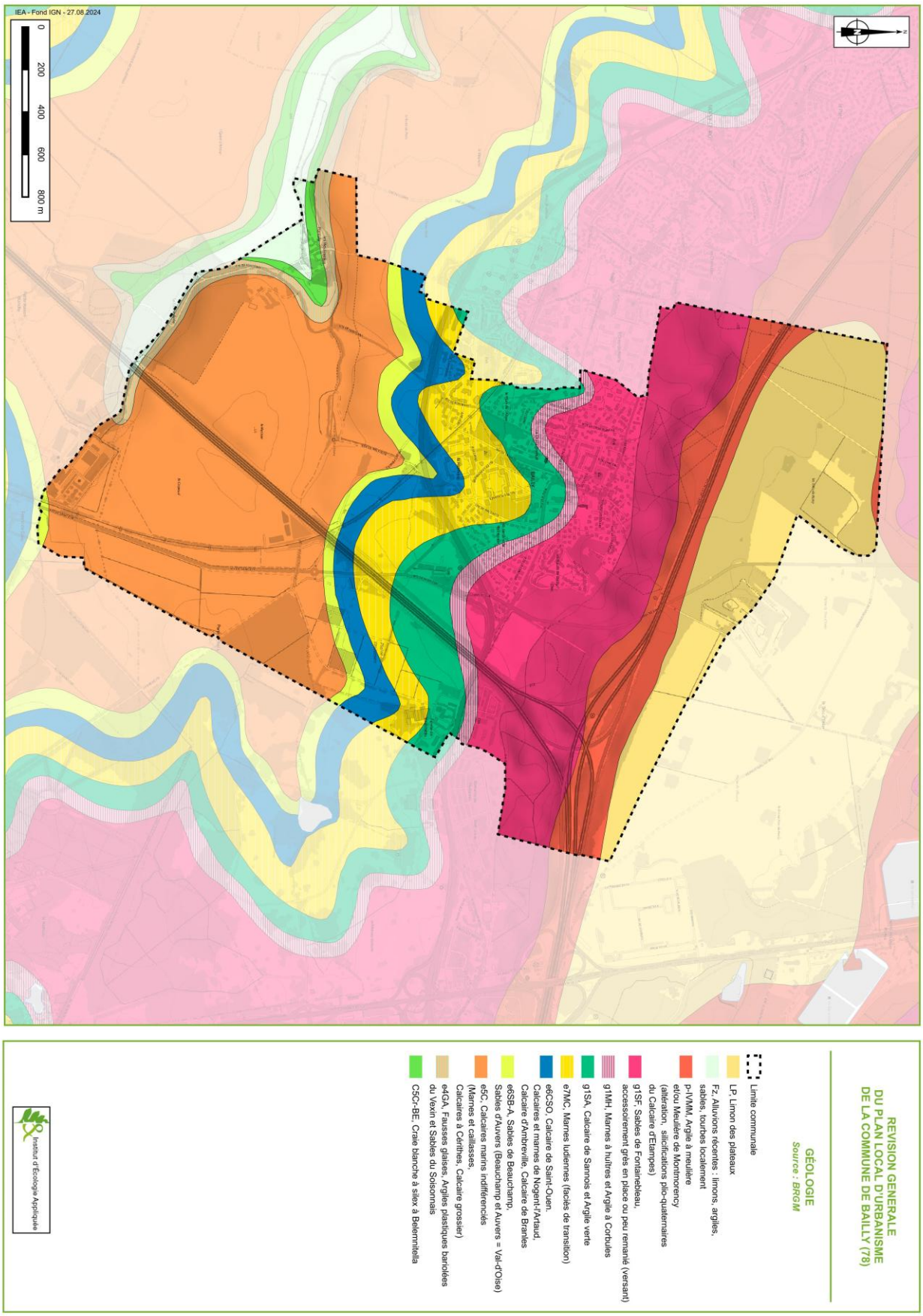


Coupe géologique située en plaine agricole– BSS000MWSQ



Source : BRGM

Caractéristiques hydriques et hydrologiques



Caractéristiques géomorphologiques

b. Exploitation du sol et du sous-sol

Le projet de territoire doit permettre d'intégrer les différents enjeux (environnementaux, économiques, etc.) tout en autorisant l'exploitation des matériaux dès lors que cette activité n'est pas contradictoire avec la préservation de l'environnement. En effet, les carrières peuvent faire l'objet de nuisances non négligeables, à savoir :

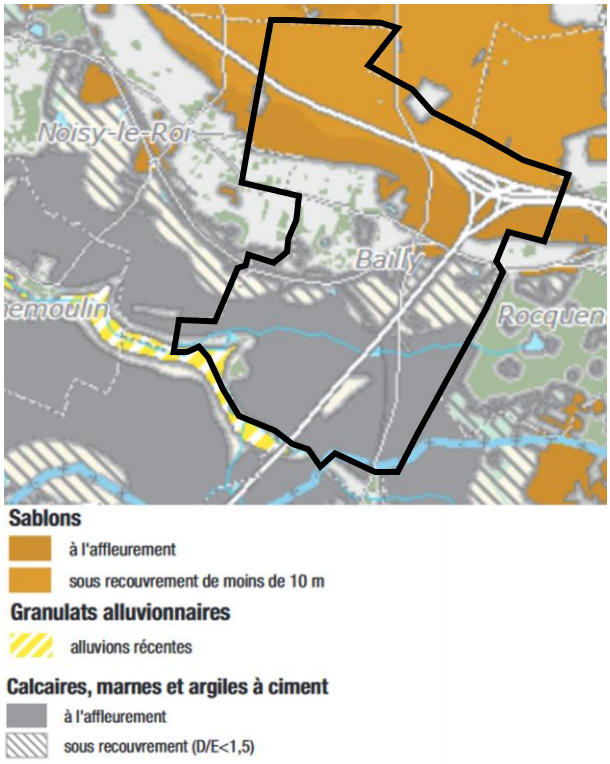
- Nuisances sonores (ex : bruit, trafic de camion) ;
- Pollutions visuelles ;
- Perturbations des eaux de surface et des eaux souterraines ;
- Destructions de milieux naturels ;
- Artificialisations des paysages, etc.

La politique locale de l'exploitation du sol et du sous-sol est définie au sein des Schémas Régionaux des Carrières (SRC). Le Schéma Régional des Carrières de la région Île-de-France est encore en cours d'élaboration. Un Schéma Départemental des Carrières (SDC) à l'échelle des Yvelines pour la période 2013-2020 a été approuvé le 22 novembre 2013.

Le SDC Yvelines détermine les gisements de matières et les contraintes environnementales sur la commune.

D'après le BRGM, aucune carrière n'a été ou est exploitée sur le territoire communal.

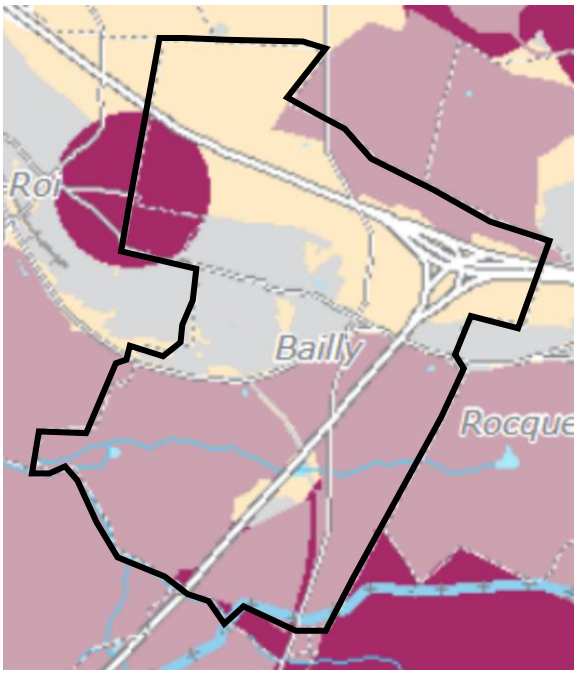
Gisements de matières



Source : SDC Yvelines

Caractéristiques géomorphologiques

Protections environnementales de type 1bis et de type 2



Protections environnementales

- Natura 2000 - Zones spéciales de conservation
- Sites classés (hors Boucle de Moisson)
- Zones de protection des monuments historiques classés
- Périmètres rapprochés de protection de captage d'eau potable

Contraintes de fait

- Carrières déjà exploitées et/ou autorisées en 2011
- Urbanisation

- Gisements de matériaux hors contraintes de fait.

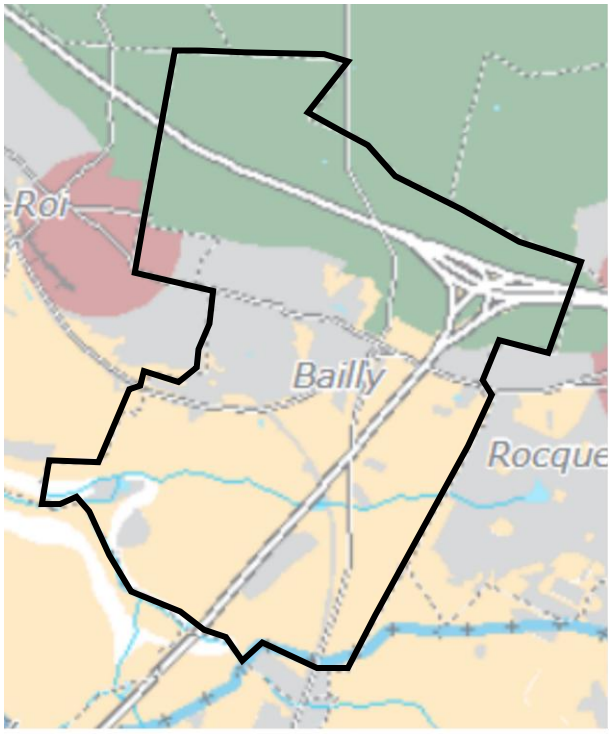
Protections environnementales

- Protection des milieux naturels :
  - Natura 2000 - Zones de protection spéciale
  - forêts soumises au régime forestier
  - Znieff de type 1 et 2
  - périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains
- Protection du patrimoine historique :
  - sites inscrits
  - zones de protection des monuments historiques inscrits
  - zones de protection du patrimoine architectural et paysagers et secteurs sauvegardés
- Protection de la ressource en eau :
  - périmètres éloignés de protection de captage d'eau potable
  - zones des plus hautes eaux connues
- Politique de territoire :
  - parcs naturels régionaux (PNR)
  - espaces naturels sensibles (ENS) (zones de préemption)

Contraintes de fait

- Carrières déjà exploitées et/ou autorisées en 2011
- Urbanisation

- Gisements de matériaux hors contraintes de fait.



Source : SDC Yvelines

Caractéristiques géomorphologiques

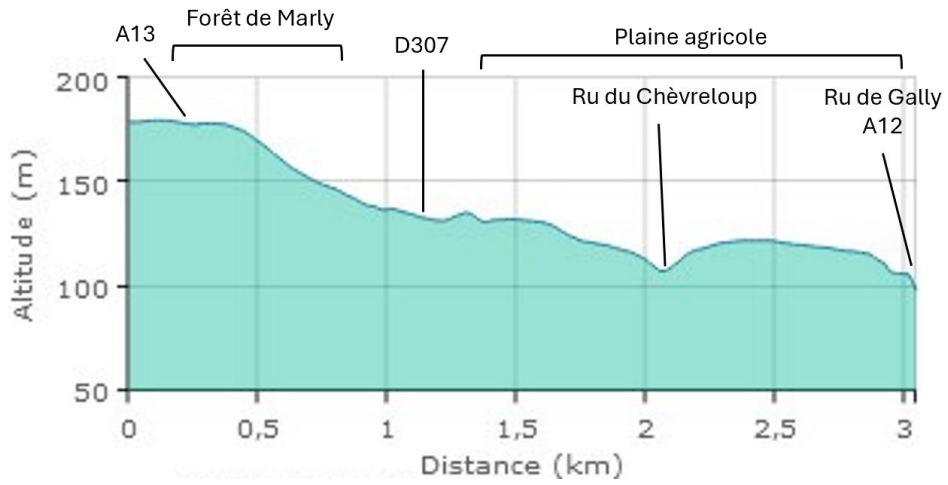
2. Topographie

Le territoire communal s'inscrit dans la plaine de Versailles. Le territoire est caractérisé par un relief marqué entre le plateau de Versailles au nord et la plaine vallonnée par le réseau hydrographique.

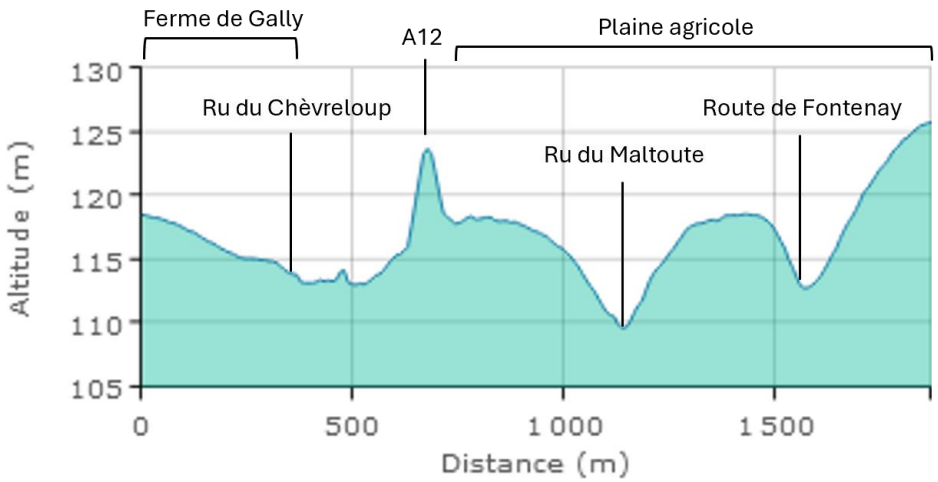
Un dénivelé du nord au sud est observable entre le plateau culminant à environ 179 m et le lit du ru de Gally à une altitude d'environ 97 m. La pente est plus forte entre le plateau et le bas de versant avec un dénivelé de 46 m sur environ 700 m (7% de pente en moyenne). La plaine agricole au sud est présente une pente plus douce marquée par des dépressions situées au niveau des cours d'eau comme le ru de Chèvreloup.

Ainsi, les profils altimétriques nord-sud et est-ouest témoignent de la forte pente du côteau puis de la pente plus douce mais vallonée de la plaine agricole en direction de la limite communale au sud, correspondant au ru de Gally.

Profil altimétrique n°1 : axe nord-sud

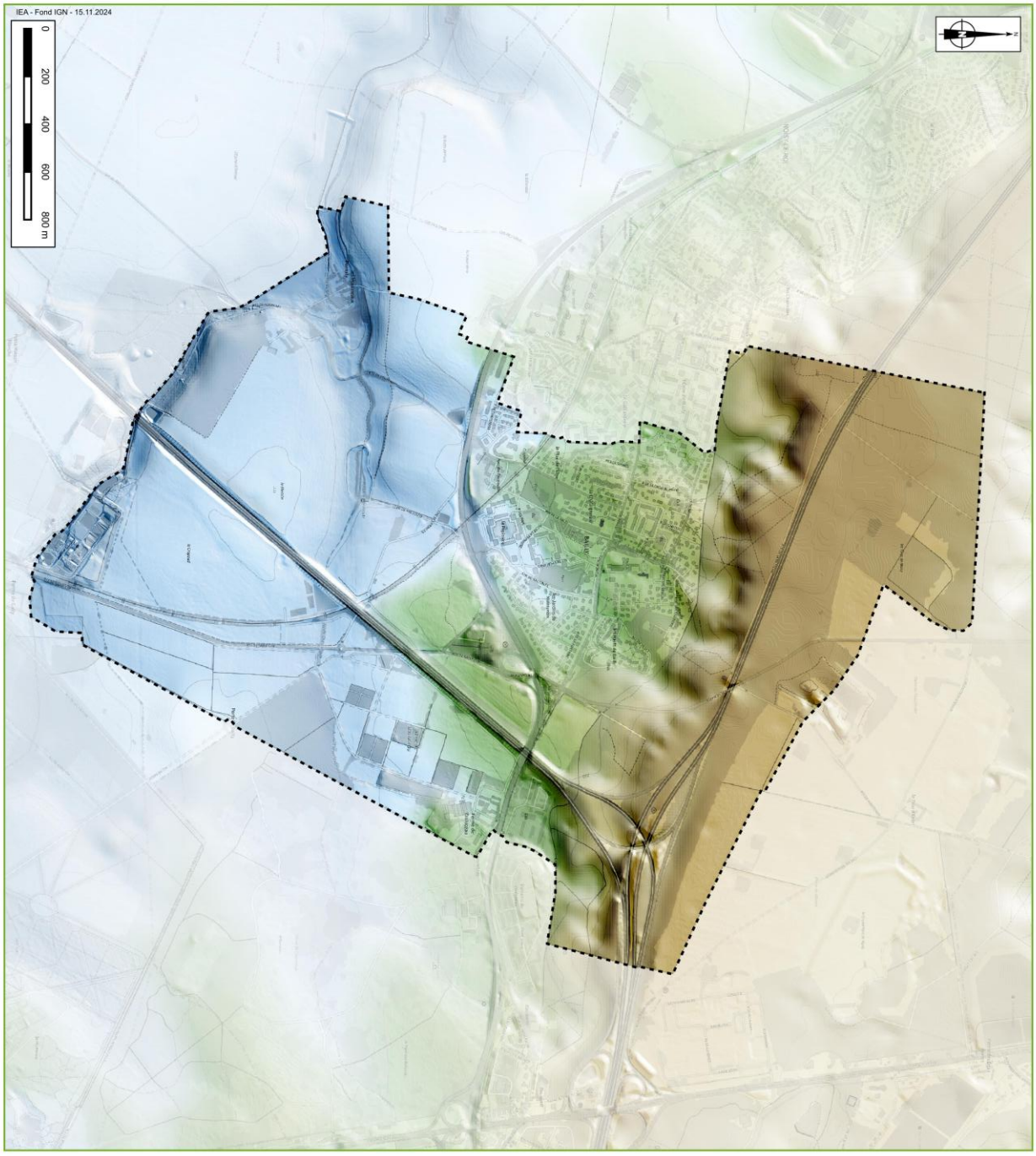


Profil altimétrique n°2 : axe est-ouest



Source : Géoportail

Caractéristiques géomorphologiques



Caractéristiques hydriques et hydrologiques

1. Documents cadres pour la ressource en eau

a. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le SDAGE est un document de planification qui vise à une gestion équilibrée de la ressource en eau. Il définit, pour une période de six ans, *«les objectifs de qualité et de quantité des eaux, et les orientations permettant de satisfaire aux principes prévus aux articles L.211-1 et L.430-1 du code de l'environnement »*. Cette gestion prend en compte *« les adaptations nécessaires au changement climatique »* (article L.211-1 du code de l'environnement) et *« la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole »* (article L.430-1 du code de l'environnement). Il fixe ainsi les objectifs de qualité et quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, plan d'eau, nappe souterraine, estuaire et secteur littoral. De plus, il détermine les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques. Le législateur lui a donné une valeur juridique particulière, en le rendant opposable aux décisions administratives et avec les documents d'aménagement du territoire.

Le territoire communal de Bailly est couvert par le SDAGE Seine-Normandie. Le SDAGE 2022-2027 a été adopté par le comité de bassin du 3 mars 2022. Il a ensuite été arrêté par le préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie, préfet de la région Ile-de-France, le 23 mars 2022.

Les orientations fondamentales du SDAGE 2022-2027 en vigueur sont organisées en 5 chapitres. Le SDAGE souligne ainsi les enjeux suivants :

- Réduire les pollutions et préserver la santé ;
- Faire vivre les rivières, les milieux humides et la biodiversité en lien avec l'eau ;
- Anticiper le changement climatique et gérer les inondations et les sécheresses ;
- Concilier les activités économiques et la préservation des milieux littoraux et côtiers ;
- Renforcer la gouvernance et les solidarités du bassin.

Les objectifs d'atteinte du bon état quantitatif des masses d'eaux souterraines sont :

- d'assurer un équilibre sur le long terme entre les volumes s'écoulant au profit des autres milieux ou d'autres nappes, les volumes captés et la recharge de chaque nappe ;
- d'éviter une altération significative de l'état chimique et/ou écologique des eaux de surface liée à une baisse d'origine anthropique du niveau piézométrique ;
- d'éviter une dégradation significative des écosystèmes terrestres dépendants des eaux souterraines en relation avec une baisse du niveau piézométrique ;
- d'empêcher toute invasion saline ou autre liée à une modification d'origine anthropique des écoulements.

L'état chimique d'une eau souterraine est considéré comme bon lorsque les concentrations en polluants dues aux activités humaines :

- ne dépassent pas les normes définies au niveau national ou européen ;
- n'empêchent pas d'atteindre les objectifs fixés pour les eaux de surface et les écosystèmes terrestres alimentés par cette masse d'eau souterraine ;
- n'empêchent pas d'atteindre les objectifs liés aux zones protégées (zones de captage d'eau pour la consommation humaine) ;
- lorsqu'il n'est constaté aucune intrusion d'eau salée due aux activités humaines.

Caractéristiques hydriques et hydrologiques

Tout comme pour les masses d'eaux souterraines, la Directive européenne cadre sur l'eau a fixé des objectifs de "bon état" des masses d'eaux superficielles. Ainsi, le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 fixe un objectif d'atteinte de bon état écologique des eaux superficielles du bassin (cours d'eau, plans d'eau, eaux littorales).

L'analyse physico-chimie de l'état d'un cours d'eau se base sur des paramètres bien définis tels que l'acidité de l'eau, la quantité d'oxygène dissous, la salinité et la concentration en nutriments (azote et phosphore).

L'état écologique d'une masse d'eau superficielle résulte "de l'appréciation de la structure et du fonctionnement des écosystèmes aquatiques associés à cette masse d'eau. Il est déterminé à l'aide d'éléments de qualité : biologiques (espèces végétales et animales), hydromorphologiques et physico-chimiques" (Eau France).

Conformément aux articles L.131-1 (8°) du Code de l'Urbanisme, le PLU de Bailly doit être compatible avec « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE ».

b. Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, un SAGE fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau à l'échelle d'un territoire cohérent au regard des systèmes aquatiques. Il s'agit donc d'une déclinaison locale du SDAGE.

Conformément aux articles L.131-1 (9°) du Code de l'Urbanisme, le PLU de Bailly doit être compatible avec « les objectifs de protection définis par les SAGE ».

La commune est comprise dans le SAGE de la Mauldre approuvé le 4 janvier 2001. Il a été révisé en 2011 pour une approbation le 10 août 2015.

Le SAGE fixe 5 enjeux déclinés en 72 dispositions :

- Enjeu n°1 : Assurer la gouvernance et la mise en œuvre du SAGE ;
- Enjeu n°2 : Restaurer la qualité des milieux aquatiques superficiels ;
- Enjeu n°3 : Préserver la ressource en eau souterraine ;
- Enjeu n°4 : Prévenir et gérer le risque d'inondation ;
- Enjeu n°5 : Valoriser le patrimoine et les usages liés à l'eau.

Caractéristiques hydriques et hydrologiques

2. Hydrogéologie : eaux souterraines

a. État des masses d'eau souterraines

Le territoire communal de Bailly est associé à deux masses d'eau souterraines :

– « Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix » (FRHG102) ;

– « Albien-néocomien captif » (FRHG218).

La masse d'eau de l'Hurepoix est une masse de niveau 1 recouvrant la totalité du territoire.

Dans le cadre de la réalisation du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027, un nouvel état des lieux des masses d'eau souterraines a été mené et délivré en 2019.

L'état des deux masses d'eau présentes sur la commune sont :

État des lieux des masses d'eau souterraines en relation avec le territoire

Masse d'eau souterraine	Référence	État	
		Chimique	Quantitatif
Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix	FRHG102	Médiocre	Bon
Albien-néocomien captif	FRHG218	Bon	Bon

Source : Agence de l'Eau Seine-Normandie

b. Objectifs de qualité des masses d'eau

Les objectifs inscrits dans le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 pour les deux masses d'eau associées au territoire sont les suivants :

Des Objectifs Moins Stricts (OMS) ont été attribués à certaines masses d'eau pour lesquelles l'atteinte de l'objectif de bon état à court terme est inatteignable en raison de conditions naturelles particulières (CN), et/ou d'une infaisabilité technique (FT), et/ou de coûts disproportionnés (CD). Pour celles-ci, l'échéance est systématiquement fixée à 2027.

Principales caractéristiques des masses d'eau souterraines en relation avec le territoire

Masse d'eau souterraine	Contexte hydrogéologique	Niveau de recouvrement	Objectifs	
			Chimique	Quantitatif
Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix	Dominante sédimentaire Libre	1	2027 (non-dégradation) / 2033 (bon état) → FT / CN / CD	Depuis 2015
Albien-néocomien captif	Dominante sédimentaire non alluviale captive	2	Depuis 2015	Depuis 2015

Source : Agence de l'Eau Seine-Normandie

La masse d'eau souterraine du Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix est concernée par des Objectifs Moins Stricts pour son état chimique.

Cette dérogation est due à la présence de nitrates et se justifie par des motifs d'infaisabilité technique, de coûts disproportionnés et des conditions naturelles.

Caractéristiques hydriques et hydrologiques

c. Zone de Répartition des Eaux

Les Zones de Répartition des Eaux (ZRE) sont des « zones présentant une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins » (DREAL).

Lorsqu'il est constaté une insuffisance quantitative, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins, un régime particulier est instauré dans les zones de répartition des eaux. Ces dispositions sont destinées, par une maîtrise de la demande en eau, à assurer la préservation des écosystèmes aquatiques, la protection quantitative et qualitative de la ressource, et sa valorisation économique.

Le territoire communal est concerné par la ZRE de la nappe de l'Albien. Tout prélèvement issu de la nappe de l'Albien est abaissé.

Caractéristiques hydriques et hydrologiques

3. Hydrographie : eaux superficielles

a. Réseau hydrographique

Le territoire communal de Bailly est situé entre deux bassins versants topographiques. Le plateau nord de la commune est associé au bassin versant de la Seine. Les coteaux et la plaine, majeure partie du territoire, sont associés au bassin versant de la Mauldre.

Sur le territoire, le réseau hydrographique présent est connecté au bassin versant de la Mauldre.

Ru de Gally :

Le cours d'eau principal traverse la commune en sa limite sud sur 1,96 km. Il s'agit du Ru de Gally. Ce cours d'eau prend sa source dans le parc de Versailles et se jette dans la Mauldre en aval de Beynes. Le ru de Gally a été remanié par endroit, au niveau de la station d'épuration « Carré de Réunion » et au sein du parcellaire agricole par exemple. Néanmoins, ses berges sont accompagnées de végétalisation, souvent arborée. Sur la commune de Bailly, le cours d'eau est protégé par une bande enherbée en zone agricole.

Ru de Chèvreloup :

Le cours d'eau prend sa source dans l'espace naturel « Arboretum de Versailles-Chèvreloup ». Le ru de Chèvreloup s'écoule d'est en ouest au sein du parcellaire agricole de Bailly avant de se jeter dans le ru de Gally au sud-ouest de la commune. Ce ruisseau est accompagné de ripisylve sur l'entièreté de son tracé de 2,4 km. La végétation buissonnante sur ses berges rend difficile l'observation du cours d'eau.

Aqueduc de l'Avre :

Il traverse la commune sur 800 m au sud-est au niveau de la station d'épuration « Carré de Réunion » et de la route départementale 7. L'aqueduc de l'Avre achemine l'eau des sources de la Vigne (Rueil-la-Gadelière) jusqu'au réservoir de Montretout (Saint-Cloud). L'eau est transportée à travers une galerie souterraine.

Ru de Gally à travers les bois



Ru de Gally à travers l'espace agricole

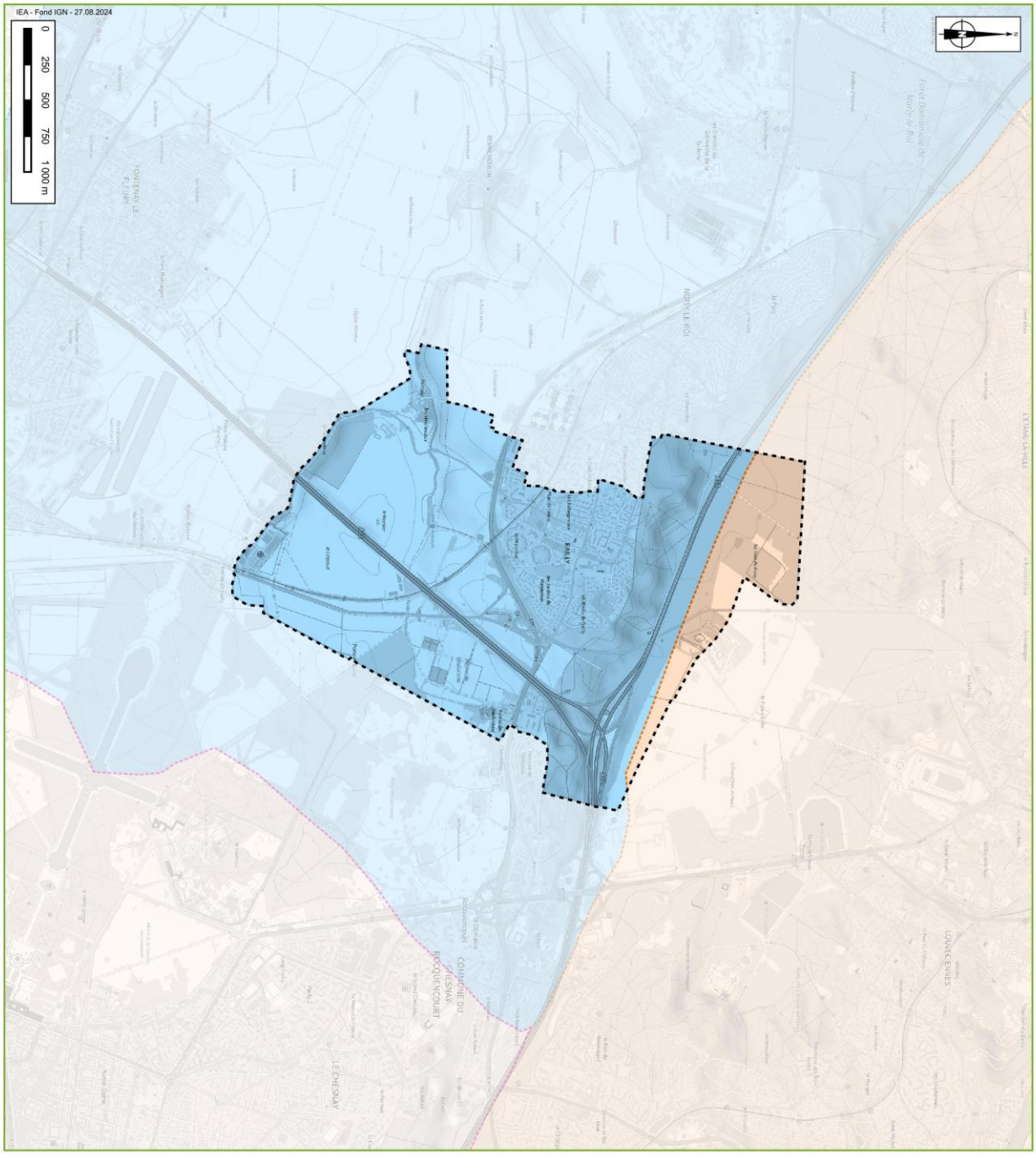


Ru de Chèvreloup à la Ferme de Gally



Source : IEA

Caractéristiques hydriques et hydrologiques



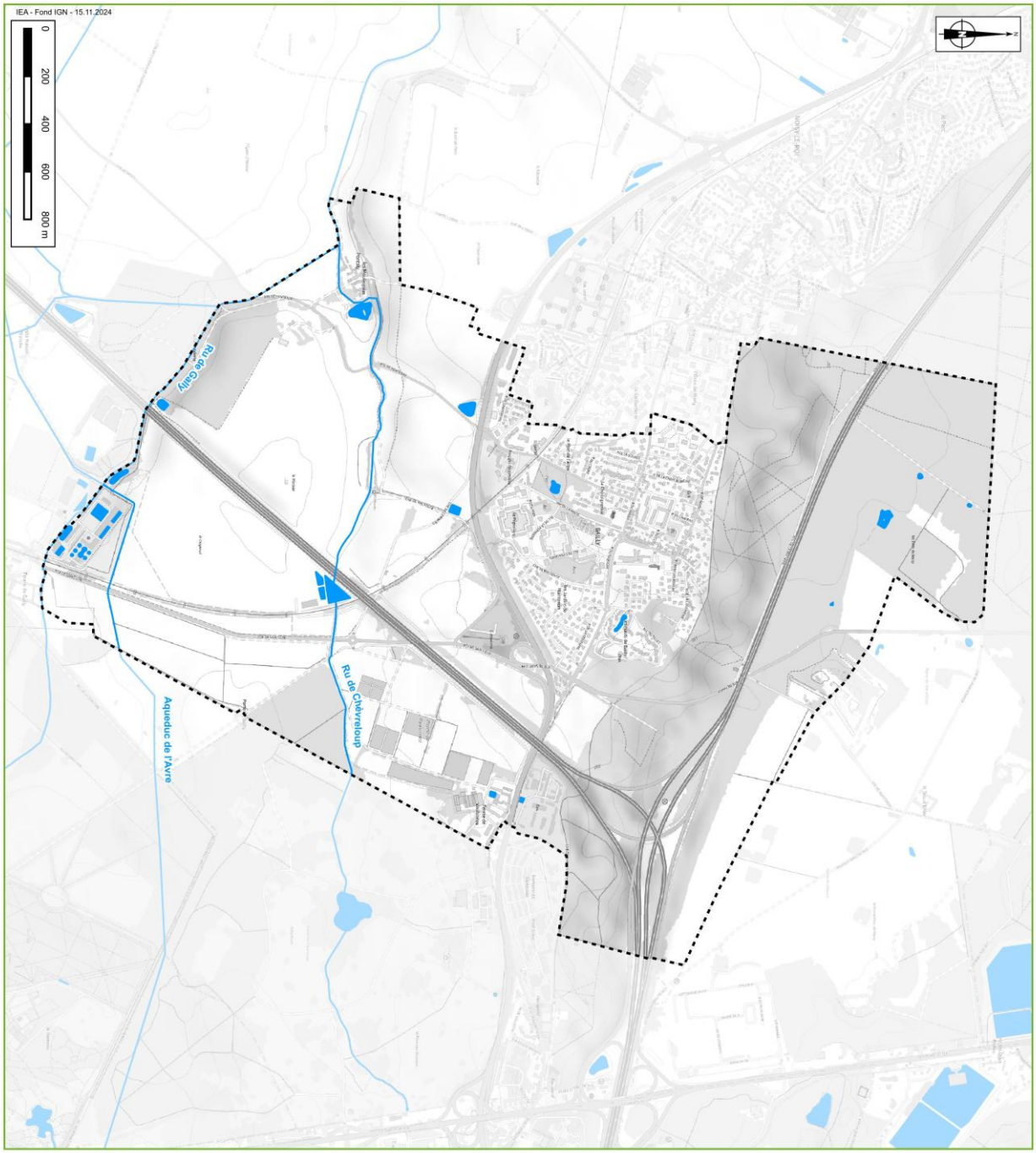
REVISION GENERALE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE BAILLY (78)

BASSIN VERSANT TOPOGRAPHIQUE
Source : BD Topage

- Limite communale
- **Bassin versant topographique**
- La Maudôtre du confluent du ru Maldroit (exclu) au confluent de la Seine (exclu)
- La Seine du confluent du ru d'Enghien (exclu) au confluent de l'Oise (exclu)
- La Seine du confluent de la Bièvre (exclu) au confluent du Croult (exclu)

Institut d'Ecologie Appliquée

Caractéristiques hydriques et hydrologiques



Caractéristiques hydriques et hydrologiques

b. État des masses d'eau superficielles

Le territoire communal de Bailly est associé à trois masses d'eau superficielles :

- « Ru de Gally » (FRHR232B-H3052000) ;
- « Ru de Buzot » (FRHR155B-F7125000) ;
- « La Seine du confluent du Ru d'Enghien (exclu) au confluent de l'Oise (FRHR155B).

La masse d'eau du ru de Gally concerne l'ensemble de la plaine de Bailly. Le plateau au nord est concerné par les deux autres masses d'eau.

Dans le cadre de la réalisation du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027, un nouvel état des lieux des masses d'eau superficielles a été mené et délivré en 2019.

L'état des deux masses d'eau présentes sur la commune sont :

État des lieux des masses d'eau superficielles en relation avec le territoire

Masse d'eau superficielle	Référence	État chimique		Etat Ecologique		
		Sans ubiquiste*	Avec ubiquiste*	Physico-chimique	Biologique	Ecologique
Ru de Gally	FRHR232B-H3052000	Bon	Mauvais	Mauvais	Mauvais	Mauvais
Ru de Buzot	FRHR155B-F7125000	Bon	Mauvais	Moyen	Mauvais	Mauvais
La Seine du confluent du Ru d'Enghien (exclu) au confluent de l'Oise (exclu)	FRHR155B	Bon	Mauvais	Bon	Bon	Bon

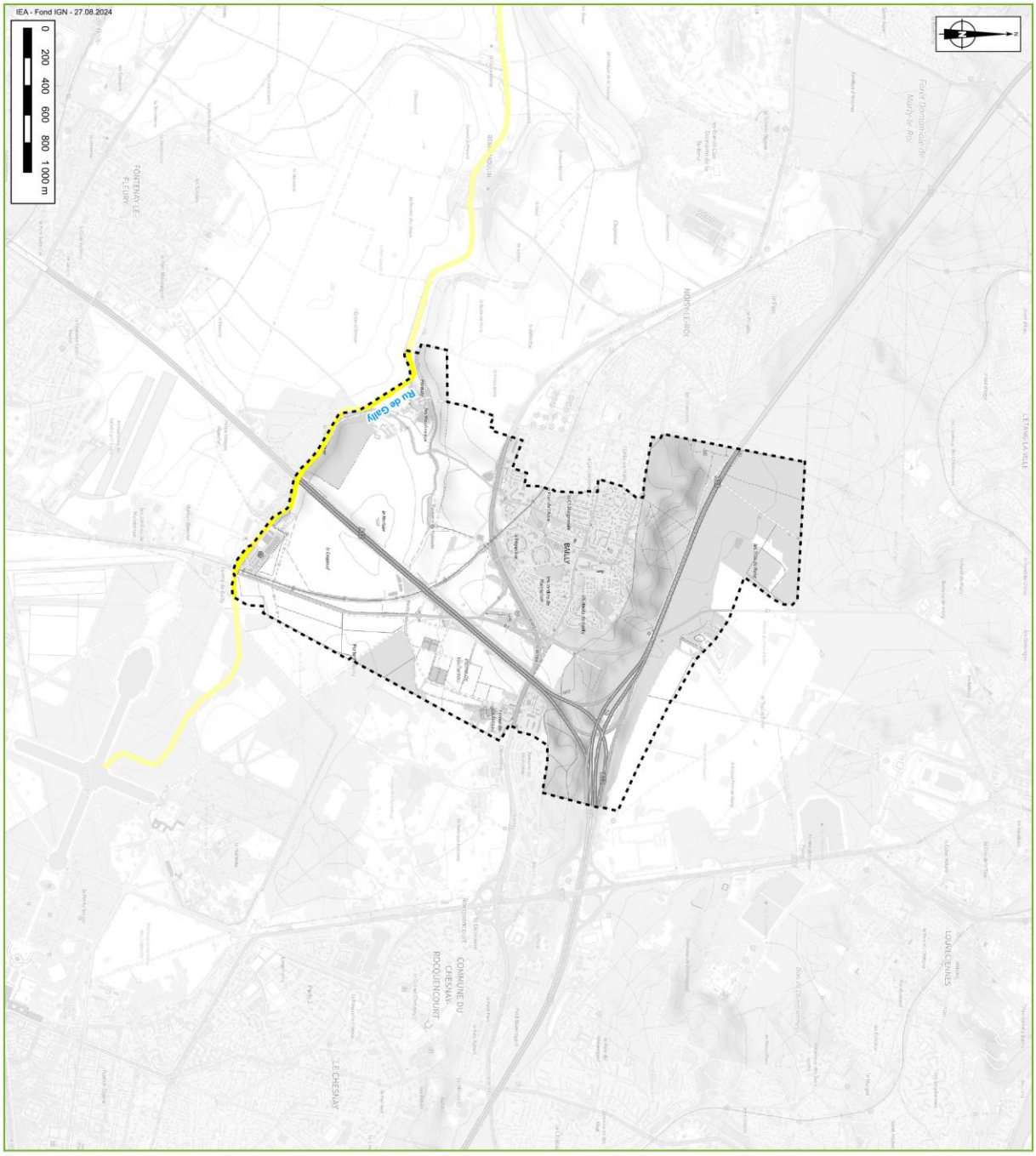
Source : Agence de l'Eau Seine-Normandie

* « *Les ubiquistes sont des substances à caractère persistant, bioaccumulable et sont présentes dans les milieux aquatiques, à des concentrations supérieures aux normes de qualité environnementale. De ce fait, elles dégradent régulièrement l'état des masses d'eau et masquent les progrès accomplis par ailleurs.* » (Agence de l'eau)

Les masses d'eau superficielles du territoire présentent un bon état chimique sans ubiquistes. Toutefois, l'état écologique des deux rus est dégradé.

Les substances ubiquistes sont des composés chimiques émis par les activités humaines. Les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP), le tributylétain, le diphényétherbromé et le mercure sont considérés comme des substances ubiquistes. Ces derniers sont toxiques pour l'environnement et la santé humaine.

Caractéristiques hydriques et hydrologiques



c. Objectifs de qualité des masses d'eau

Les objectifs inscrits dans le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 pour les trois masses d'eau associées au territoire sont les suivants :

Principales caractéristiques des masses d'eau superficielles en relation avec le territoire

Nom masse d'eau	Écologique			Chimique				
				Avec ubiquistes*		Sans ubiquistes*		Motif dérogation
	Obj	Echéance	Motif dérogation	Obj	Echéance	Obj	Echéance	
Ru de Gally	OMS	2027	FT / CD / CN	Bon état	2033	Bon état	Depuis 2015	FT / CD
Ru de buzot	OMS	2027	FT / CD	Bon état	2033	Bon état	Depuis 2015	FT / CD
La Seine du confluent du Ru d'Enghien (exclu) au confluent de l'Oise (exclu)	Bon Pot.	2021	FT	Bon état	2033	Bon état	Depuis 2015	FT / CN

Pot. : potentiel / FT: Faisabilité technique / CD : Coûts disproportionnés / CN : Conditions naturelles

Source: Agence de l'Eau Seine-Normandie

4. Usages de l'eau

a. Prélèvements en eau

Des prélèvements d'eau souterraine pour de l'irrigation ont été déclarés entre 2009 et 2015. Ces prélèvements d'une quantité variant entre 118 et 25 857 m^3 ont été utilisés dans le cadre de l'activité de la Ferme de Gally.

b. Alimentation en eau potable

Aire d'Alimentation de Captage (AAC)

Une AAC correspond à un « *ensemble des surfaces où toute goutte d'eau tombée au sol est susceptible de parvenir jusqu'au captage, que ce soit par infiltration ou par ruissellement* » (BRGM).

La plaine de Bailly est concernée par l'AAC Mareil-sur-Mauldre.

Captage d'alimentation en eau potable

Pour 32 communes des départements des Hauts-de-Seine et des Yvelines, le traitement et la distribution de l'eau potable sont effectués par l'établissement territorial AQUAVESC.

L'eau est prélevée au niveau de Croissy-sur-Seine dans la nappe de craie de l'Hurepoix. L'alimentation naturelle de cette nappe étant insuffisante, un système de réalimentation artificielle à partir de l'eau de la Seine a été mis en place. L'eau de la Seine est traitée avant d'être réinfiltrée dans les sables.

Caractéristiques hydriques et hydrologiques

S'agissant de la qualité des eaux issues de ces captages, les conclusions des analyses du contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine ont été réalisées en août 2024 par l'Agence Régional de Santé (ARS) Ile-de-France sur le réseau qui alimente la commune. Les conclusions sont les suivantes :

Afin d'augmenter la résilience de la commune à la sécheresse, des cuves enterrées d'une capacité totale de 145 m^3 permettent de récupérer les eaux de pluie au niveau de la ville. Ces citernes sont utilisées à des fins diverses comme l'arrosage des espaces verts ou le nettoyage de la place du marché.

Qualité de l'eau potable des réseaux sur la commune de Bailly

Nom du réseau	Commune de prélèvement d'analyse	Conformité bactériologique	Conformité physico-chimique	Conclusions sanitaires 2024
Versailles	Versailles	Oui	Oui	Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés

Source : ARS Île-de-France

c. Gestion des eaux usées

Le collecte, le transport et l'assainissement des eaux usées sont pris en charge par l'établissement territorial Hydreaulys.

Assainissement collectif

Le traitement des eaux usées est assuré par la station d'épuration « Carré de Réunion » située sur les communes de Saint-Cyr-l'École et de Bailly.

En 2022, la station était conforme en équipement et en performance.

La STEP atteignait environ 52,7% de sa capacité maximale en 2022. Sa charge a connu une hausse entre 2017 et 2019 puis des hausses et des baisses depuis 2019.

Le milieu récepteur des eaux traitées est le ru de Gally.

Qualité de l'eau potable des réseaux sur la commune de Bailly

Système	Type de station	Débit moyen	Production de boues	Capacité nominale (EH)	Charges entrantes (EH)	Date de mise en service de la station
STEP Carré de Réunion	File Eau : Boue activée aération prolongée (très faible charge) File Boue : Stabilisation aérobie	33 934 m^3/j	2 348 TMS/an	340 000 EH	179 509 EH	01/01/1993

Source : Portail de l'assainissement collectif

Caractéristiques hydriques et hydrologiques

Assainissement non-collectif

Dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur d'Assainissement du Bassin Versant Ouest du territoire d'Hydreaulys, le rapport général de la Phase 4 de mars 2023 fait le recensement des abonnés « non raccordés » sur le territoire communal.

Le bilan de l'assainissement non-collectif est le bon contrôle de 6 installations sur 12, 4 installations sans retour, 2 installations diagnostiqués et un foyer raccordé au collectif.

d. Gestion des eaux pluviales

L'exploitation et l'entretien du réseau ont été délégués à la SEVESC (filiale de Suez). Un réseau séparatif permet de collecter les eaux de pluie séparément des eaux usées.

Deux bassins de retenue ont été aménagés sur la commune :

- Mare de la Chataigneraie équipée d'un déshuileur ;
- Bassin du Val du Bon Repos.

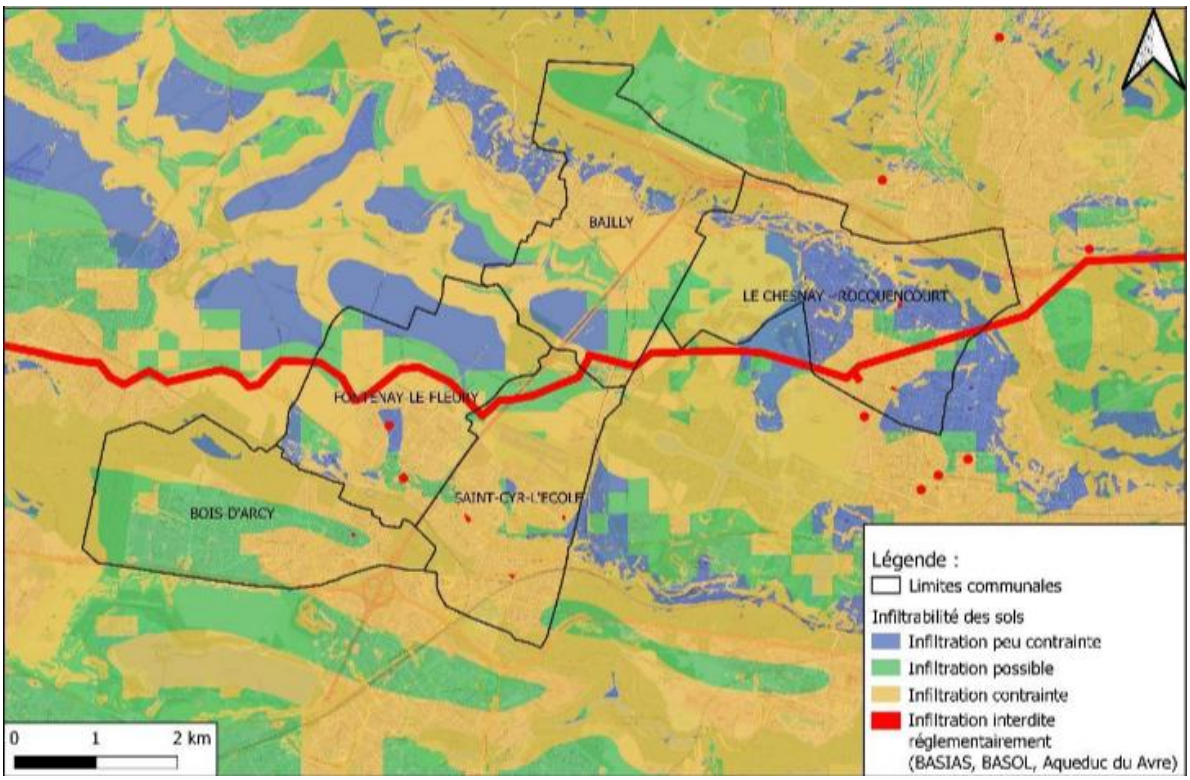
L'ensemble des eaux pluviales collectées ont pour exutoire le ru de Gally au sud.

La problématique de la gestion des eaux pluviales est très variable selon le territoire. En effet, cette problématique varie en fonction de nombreux facteurs (topographie, nature du sous-sol, taux d'imperméabilisation, présence d'exutoires, orientation des cultures, présence d'éléments végétaux, etc.).

Le Schéma Directeur d'Assainissement élaboré sur le territoire met à disposition la carte d'infiltrabilité sur le secteur étudié.

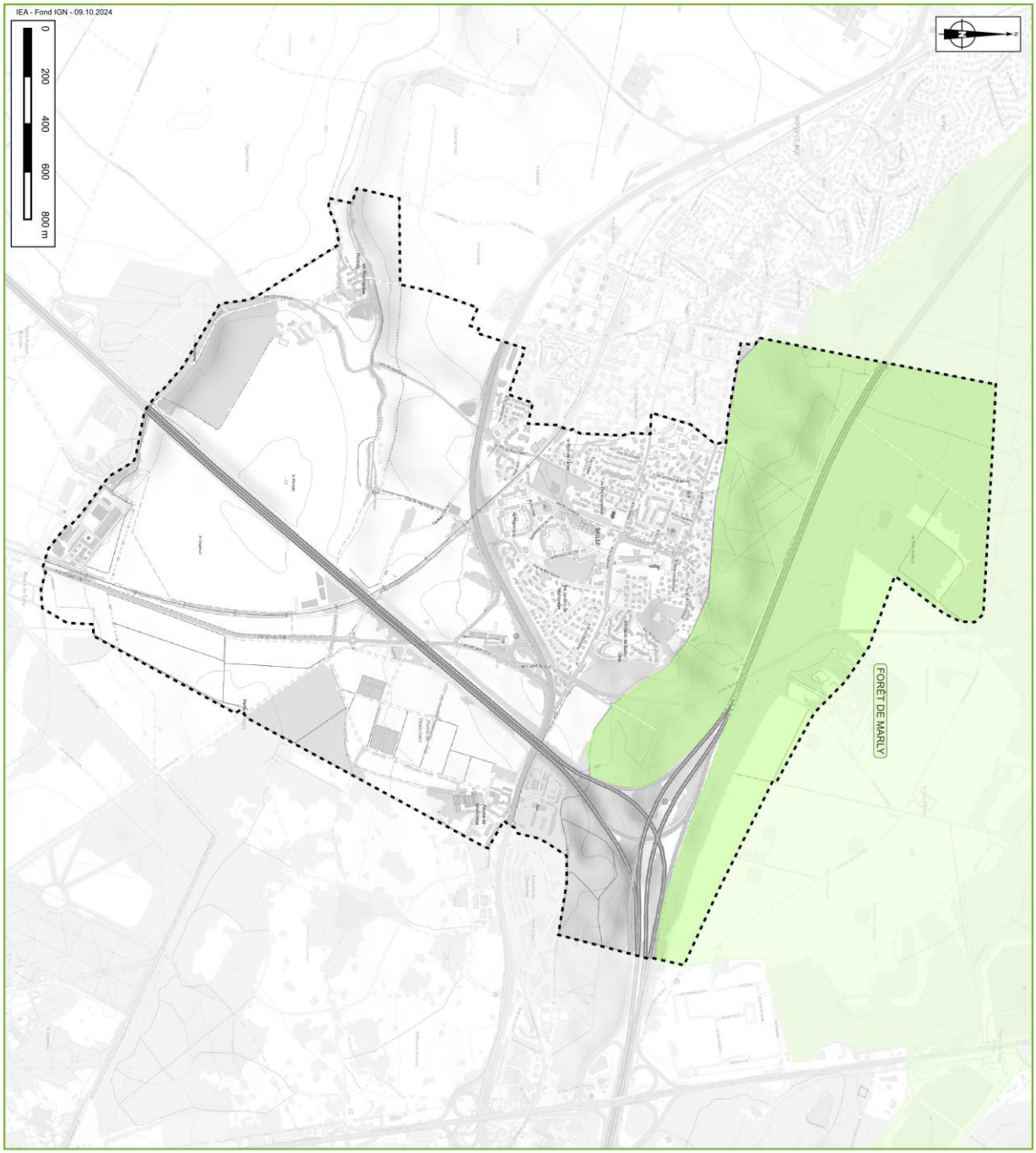
Les contraintes prennent en compte l'aléa inondation par remontée de nappes, l'aléa d'effondrement des carrières souterraines, l'aléa de retrait-gonflement des argiles, les sites BASOL et le périmètre de protection de l'aqueduc de l'Avre.

Carte d'infiltrabilité sur les communes du secteur d'Hydreaulys

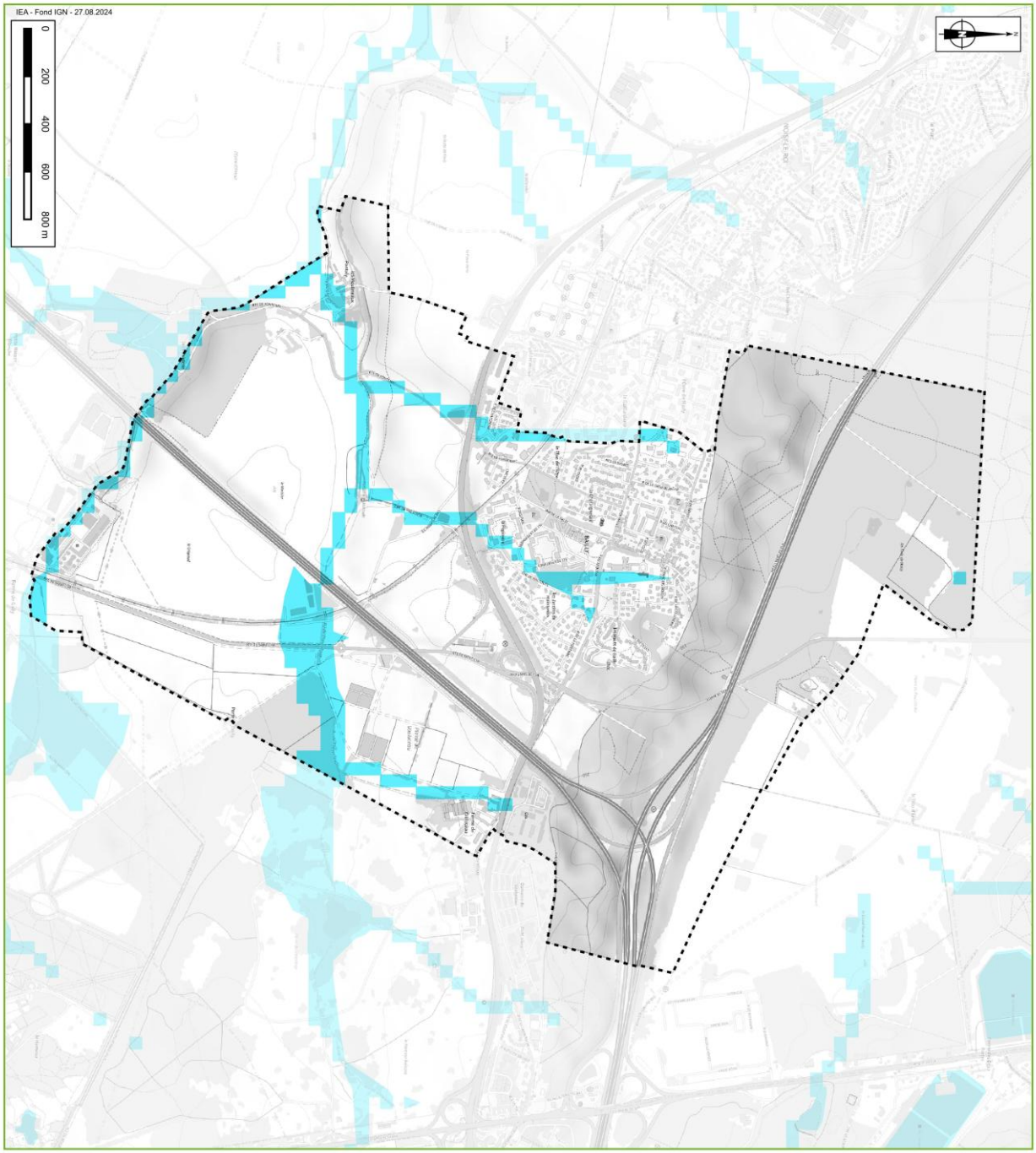


Source : Schéma Directeur d'Assainissement du Bassin Versant Ouest du territoire d'Hydreaulys – Rapport phase 4

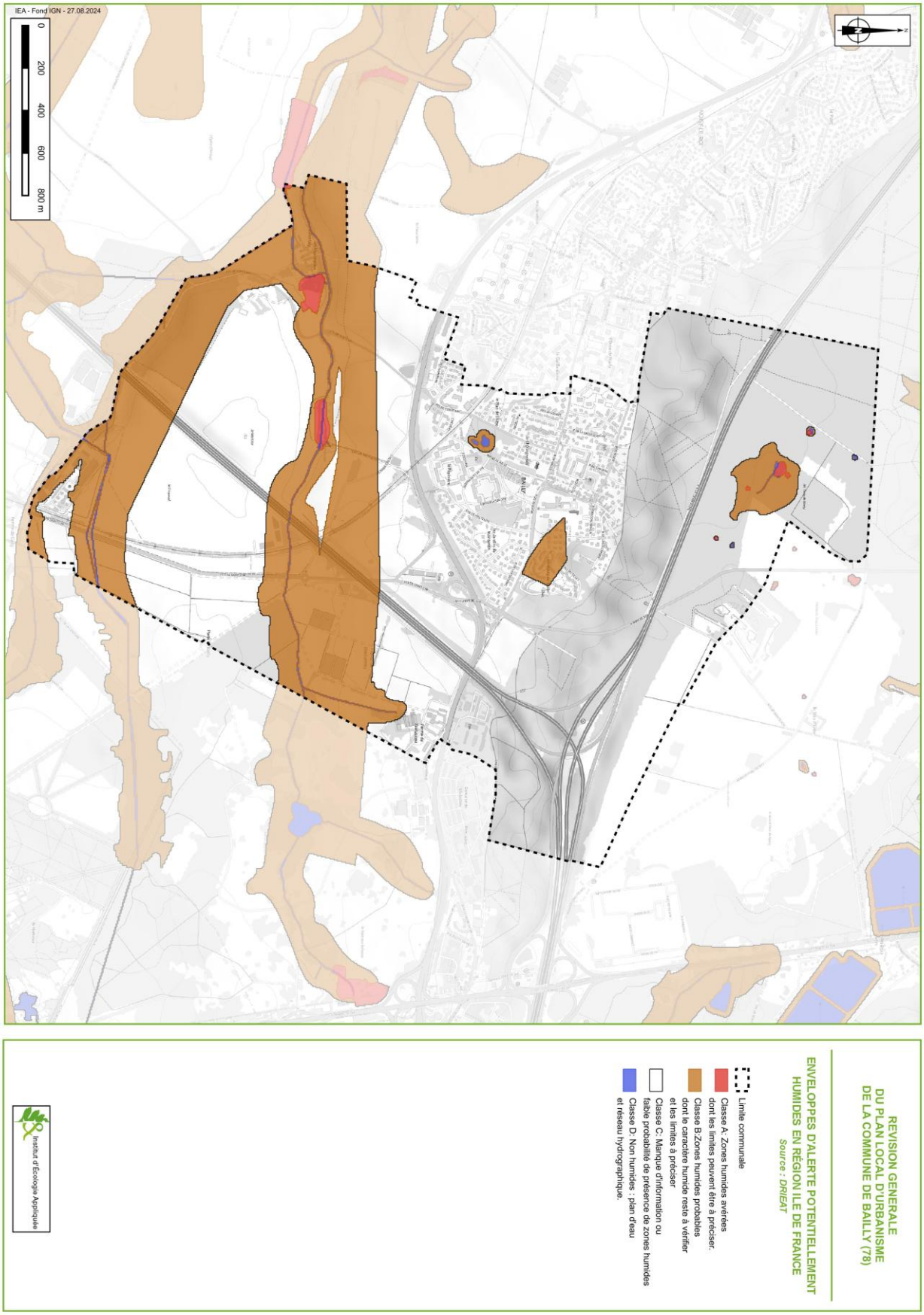
Caractéristiques hydriques et hydrologiques



Caractéristiques hydriques et hydrologiques



Caractéristiques hydriques et hydrologiques



Milieux naturels et biodiversité

3. Trame Verte et Bleue (TVB)

a. Définition de la Trame Verte et Bleue

La préservation de réseaux écologiques fonctionnels nécessite à la fois le maintien de milieux naturels en bon état de conservation et des possibilités d'échanges entre ces milieux. Un réseau écologique a été défini au niveau européen comme étant "un assemblage cohérent d'éléments naturels et semi-naturels du paysage qu'il est nécessaire de conserver ou de gérer afin d'assurer un état de conservation favorable des écosystèmes, des habitats, des espèces et des paysages" (réseau écologique paneuropéen).

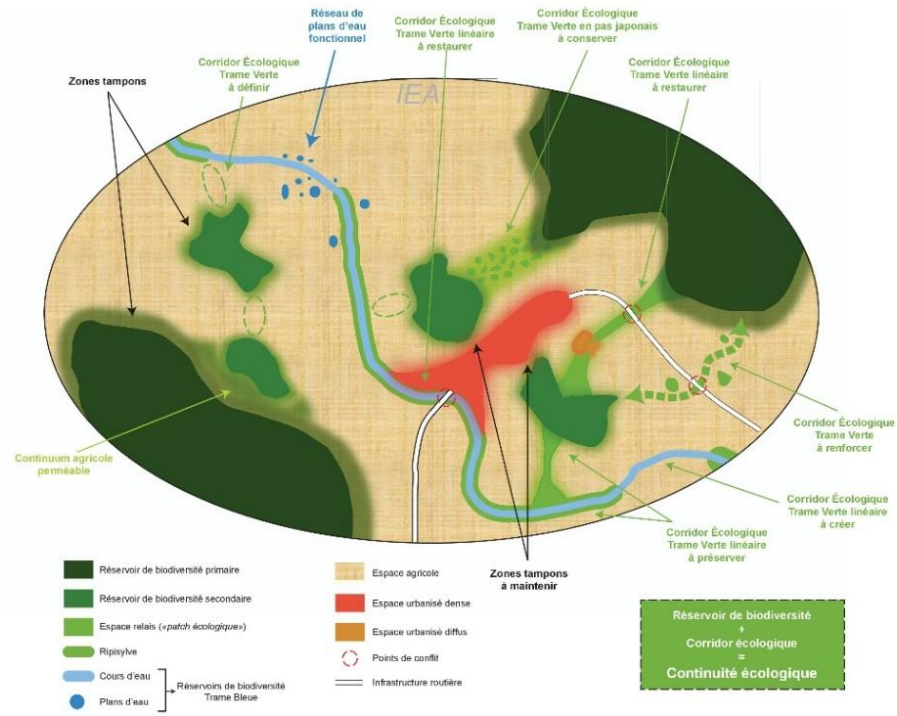
L'identification du réseau écologique, aussi appelé "Trame Verte et Bleue" repose sur la cartographie des éléments suivants :

– des réservoirs de biodiversité : c'est dans ces espaces que la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée ; une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie (alimentation, reproduction, repos, etc.). C'est depuis ces réservoirs que les individus se dispersent pour rejoindre d'autres réservoirs (principaux ou secondaires) ou des espaces naturels relais.
Ces réservoirs regroupent les sites naturels protégés (Natura 2000, réserves naturelles, etc.), les sites officiellement inventoriés au titre du patrimoine naturel (ZNIEFF…), voire d'autres sites fonctionnels non identifiés officiellement mais sensibles au risque de fractionnement ;

– des corridors : voies de déplacement empruntées par la faune et la flore, qui relient les réservoirs de biodiversité. Cette liaison fonctionnelle entre milieux naturels permet la dispersion et la migration des espèces ;

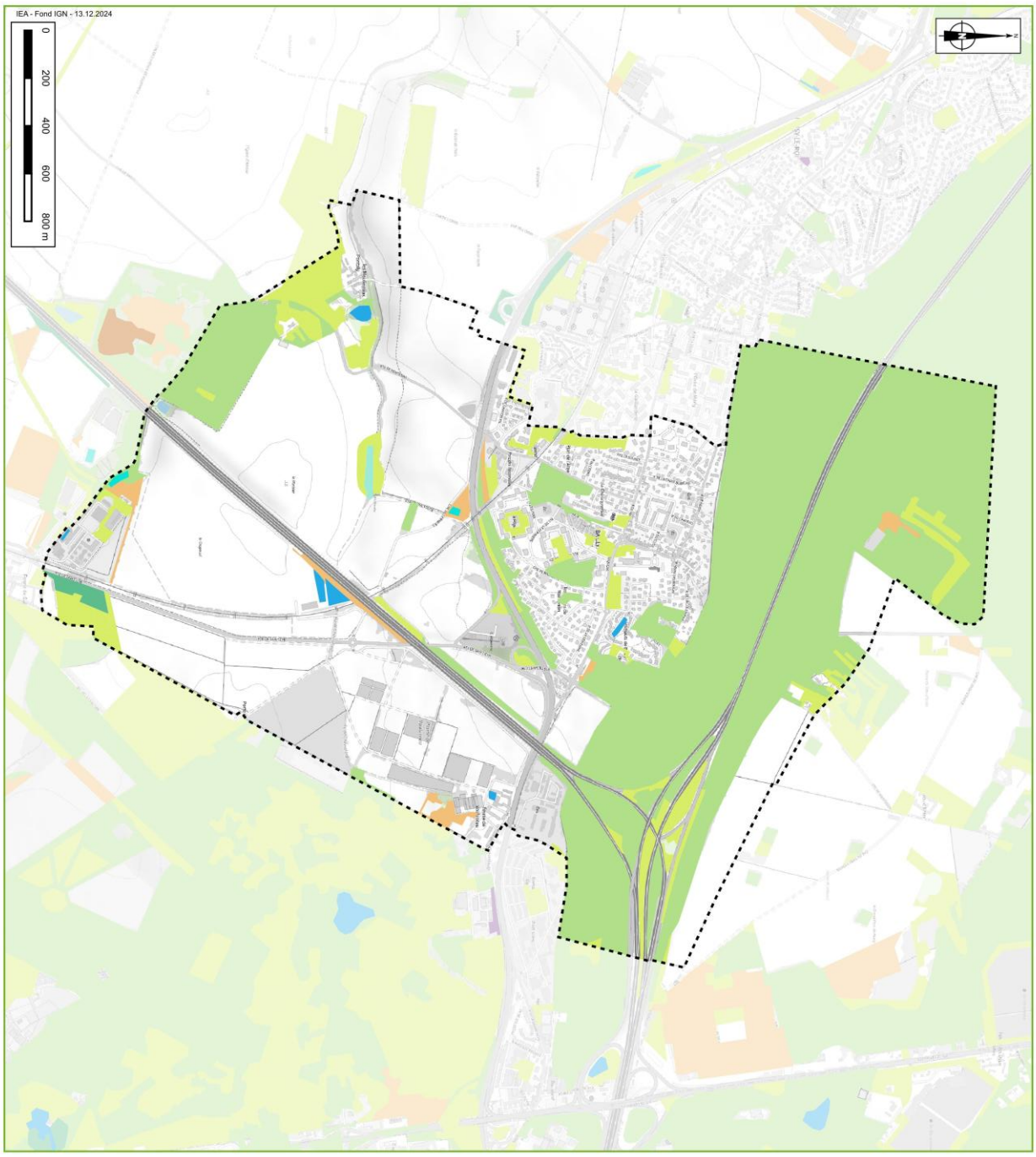
– des points de fragilité : espace d'intersection entre un réservoir de biodiversité ou un corridor avec une barrière, naturelle ou artificielle. Un point de fragilité est un lieu où la mortalité des individus est particulièrement élevée (notamment au droit des grandes infrastructures de transport : autoroutes, routes à trafic régulier, LGV…), voire un espace totalement infranchissable (zones fortement urbanisées…).

Schéma Trame Verte et Bleue

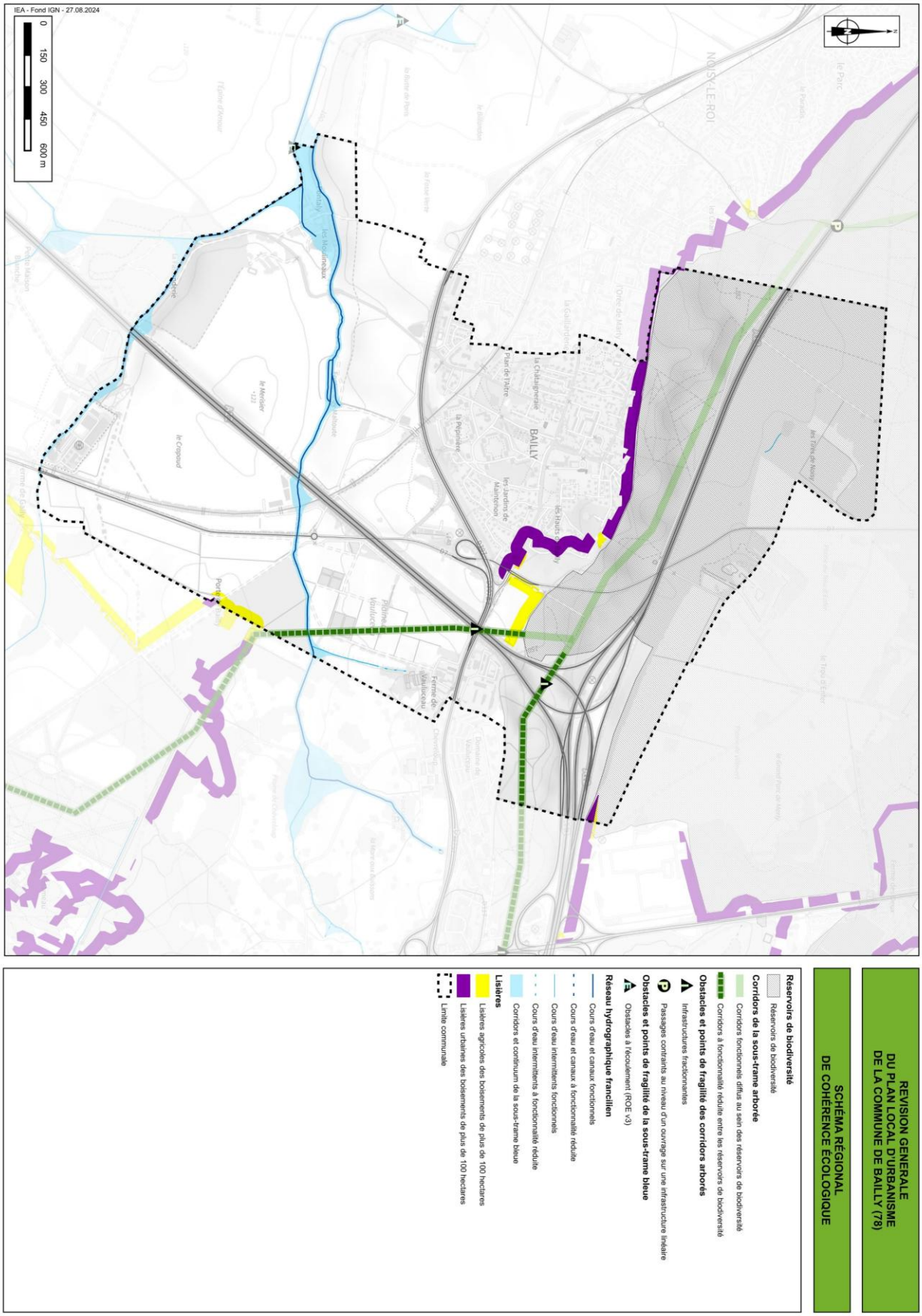


Source : IEA

Caractéristiques hydriques et hydrologiques



Caractéristiques hydriques et hydrologiques



Caractéristiques hydriques et hydrologiques

- Paysage préservé par un relief de plaine en pente douce et la présence de coteaux boisés ;
- Présence d'un réseau hydrographique aux berges végétalisées et de nombreux points d'eau ;
- Bonne qualité de l'eau potable distribuée sur le territoire ;
- Installation de cuves enterrées récupératrices d'eaux de pluie pour l'arrosage et le nettoyage d'espaces publics ;
- Présence d'une STEP en bon fonctionnement sur la commune ;
- Deux bassins de retenue aménagés pour récupérer les eaux pluviales ;
- Existence d'un Schéma Directeur d'Assainissement mettant à disposition une carte d'infiltrabilité sur la commune.
- Infiltration hétérogène des eaux pluviales sur le territoire dont une très faible au niveau de l'espace urbain provoquant des ruissellements ;
- Relief marqué par un plateau et une plaine avec un dénivelé nord-sud favorable au ruissellement des eaux ;
- Etat chimique médiocre de la masse d'eau souterraine de 1er niveau ;
- Etat écologique mauvais pour la masse d'eau « ru de Gally » ;
- Territoire inclus dans l'AAC de « Mareil-sur-Mauldre ;
- Territoire exposée à la sécheresse et pénurie en eau potable.

La commune recherche la :

→ **Reconquête de la qualité des eaux de surfaces et souterraines par la gestion de la pollution des eaux de ruissellement ;**

→ **Préservation de la résilience de la commune aux épisodes de sécheresse ;**

→ **Adaptation de l'urbanisme à la gestion des eaux pluviales lors de phénomènes pluvieux exceptionnels ;**

→ **Assurer une adéquation entre les besoins de développement urbain programmés dans le futur PLU et les capacités de traitement des eaux usées (raccordement et canalisation).**

Milieux naturels et biodiversité

1. Sites d'intérêt écologique

a. Périmètres de reconnaissance environnementale

Le territoire de Bailly n'est pas couvert par un site Natura 2000, ou un Arrêté de Protection de Biotope (APB). Le site Natura 2000 le plus proche est la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Étang de Saint-Quentin » situé à 5,5 km sur la commune de Trappes.

Zones naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique a pour objectif de réaliser une couverture des zones les plus intéressantes sur le plan écologique, essentiellement dans la perspective d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire. Ces ZNIEFF représentent le résultat d'un inventaire scientifique. Leur valeur en jurisprudence est attestée.

Il faut distinguer deux types de classement :

- les zones de type 1, secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisées par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations, même limitées ;
- les zones de type 2, grands ensembles naturels et peu modifiés (massifs forestiers, vallées, plateaux, etc.), riches en espèces ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres biologiques en tenant compte notamment du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

Les boisements nord de la commune sont couverts par la ZNIEFF de type 2 « Forêt de Marly » (110001361).

Ce site présente un intérêt majoritairement botanique. 15 espèces sont déterminantes de la ZNIEFF dont 10 espèces végétales. Seule une espèce d'oiseau est notée : le Pic cendré (*Picus canus*).

Pic cendré (*Picus canus*)



Source : INPN

Le Pic cendré vit dans les espaces forestiers composés de feuillus comme les hêtraies. Il peut aussi se développer dans des faciès forestiers comme la chênaie-charmaie ou une forêt mixte chêne-pin.

Milieux naturels et biodiversité

b. Zones humides

Cadre réglementaire

Les zones humides sont des "terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année". (Art. L.211-1 du Code de l'Environnement).

En lien avec leurs caractéristiques intrinsèques, les zones humides remplissent de multiples fonctions d'ordre écologique :

- Écrêtement des crues et soutien d'étiage : les zones humides atténuent et décalent les pics de crue en ralentissant et en stockant les eaux. Elles déstockent ensuite progressivement les eaux, permettant ainsi la recharge des nappes et le soutien d'étiage.
- Épuration naturelle : les zones humides jouent le rôle de filtres qui retiennent et transforment les polluants organiques (dénitrification), ainsi que les métaux lourds (dans certains cas) et stabilisent les sédiments. Elles contribuent ainsi à l'atteinte du bon état écologique des eaux.
- Milieu de forte biodiversité : de par l'interface milieu terrestre/milieu aquatique qu'elles forment, les zones humides constituent des habitats de choix pour de nombreuses espèces animales et végétales.
- Valeurs touristiques, culturelles, patrimoniales et éducatives : les zones humides sont le support de nombreux loisirs et offrent une valeur paysagère contribuant à l'attractivité du territoire.

Les causes de dégradation des zones humides sont nombreuses :

- Les aménagements hydrauliques comme les constructions de barrages, les aménagements du lit des rivières, etc.
- Les pratiques agricoles intensives comme le drainage, les pompages excessifs d'eau, etc.
- Les aménagements du territoire comme le remblaiement pour l'urbanisation, la construction d'infrastructures, etc.
- Des activités préjudiciables comme l'intensification de la pisciculture en eau douce, l'extraction de la tourbe dans certaines régions ainsi que l'extraction de granulats.

La caractérisation des zones humides s'appuie sur deux critères non cumulatifs. Ainsi, la délimitation des zones humides est réalisée sur la base du :

- Critère botanique : présence d'une végétation hygrophile dominante (ex : Joncs, Consoude officinale, Cardamine des prés...) ;

OU

- Critère pédologique : présence de traces d'oxydo-réduction (tâches de rouilles, gley) dans le sol (Sols inféodés aux milieux humides : sols alluviaux, tourbeux et colluvions).

Étude du bassin Seine-Normandie

Le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 réaffirme l'action des documents d'urbanisme en matière de protection des zones humides au travers de ces différentes orientations :

Chapitre 5 – Orientation fondamentale n°1 – Orientation 1.1 – Disposition 1.1.2. : « Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme ».

Chapitre 5 – Orientation fondamentale n°1 – Orientation 1.3. : « Éviter avant de réduire, puis de compenser (séquence ERC) l'atteinte aux zones humides et aux milieux aquatiques afin de stopper leur disparition et leur dégradation ».

Milieux naturels et biodiversité

Plus spécifiquement, le projet de SDAGE demande aux PLU(i) :

– « de fixer, dans leur règlement, des objectifs de préservation et de restauration des zones humides compatibles avec les objectifs de restauration du bon état des masses d'eau accompagnés de prescriptions ;

– d'intégrer, dans le rapport de présentation, l'ensemble des données existantes sur les milieux humides (pré-localisation des zones à dominantes humides du SDAGE, inventaires des SAGE, données naturalistes, Natura 2000, bases de données nationales, régionales, inventaires des ZNIEFF,...) et de les compléter en l'absence d'inventaires existants, notamment sur les secteurs identifiés comme pouvant être ouverts à l'urbanisation ou à toute autre activité anthropique ;

– d'identifier les zones humides fortement dégradées pouvant faire l'objet de restauration (programme de restauration ou mise en œuvre de mesures compensatoires) ».

Selon le SDAGE, les zones à dominante humide se concentrent de part et d'autre du réseau hydrographique.

Zones humides de la DRIEAT Île-de-France

Une étude de la DRIEAT à l'échelle de la région Île-de-France, grâce à une compilation de données existantes et à l'exploitation d'images satellites, permet une identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides en région Île-de-France.
5 classes de zones humides sont représentées :

– la classe 1 correspond à la délimitation de zones humides réalisées par des diagnostics de terrain selon des critères et méthodologie décrite dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié et ne contient que les informations du CBNBP "Zone humide stricte avec expertise in situ ".

– la classe 2 correspond aux zones humides identifiées selon les critères de l'Arrêté du 24 juin 2008 mais dont les limites n'ont pas été réalisées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) ; ou bien les zones humides identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différente de celle de l'arrêté.

– la classe 3 correspond à une probabilité importante de zones humides mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.

– la classe 4 correspond à une enveloppe pour laquelle on manque d'informations ou pour laquelle les données existantes indiquent une faible probabilité de zone humide. L'enveloppe de cette classe est en fait le négatif de la fusion des 4 autres classes. Pour cette raison, la classe 4 n'est pas présente dans la couche « enveloppes d'alerte zones humides en Île-de-France ».

– la classe 5 correspond à une enveloppe où sont localisées toutes les zones en eau : à la fois les cours d'eau et les plans d'eau extraits et révisés de la BD Carthage et la BD Topo de l'IGN.

Une nouvelle classification a été publiée en septembre 2022 et repose sur un système allant des lettres A à D, traduction des classes 1 à 5. Ce nouveau référentiel regroupe les classes 1 et 2 sous la classe A qui correspond aux zones humides avérées sauf preuve du contraire par le pétitionnaire. La correspondance entre les classes 2010 et 2021 est explicitée dans le tableau ci-après.

L'étude identifie des « zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser » sur le territoire communal. Ces zones humides se situent au niveau du ru de Chèvreloup et au sein de la forêt de Marly sur le plateau. Ces zones seront à préserver. Par ailleurs des « zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à « préciser » ont été repérées le long des cours d'eau, autour des mares de la forêt de Marly et deux au sein de la trame urbaine.

L'ensemble des études de prélocalisation des zones humides devra être confirmé par des études de terrain.

Milieux naturels et biodiversité

2. Autres milieux naturels

Les milieux naturels de la commune peuvent être décrits à travers la base de données Ecomos. L'Ecomos est une cartographie des milieux naturels d'Île-de-France. Cette base de données vient compléter le Mode d'Occupation du Sol (MOS), sur ses postes naturels. La deuxième version de 2021 a été réalisée en partenariat avec Natureparif.

La commune est couverte par 299,9 ha d'espaces naturels représentant 45,2% de la surface du territoire.

a. Milieux forestiers

Les boisements de la commune recouvrent 251,9 ha, soit 38% de la surface communale. En dehors de la forêt de Marly sur le plateau et le coteau au nord, les espaces forestiers se développent le long des infrastructures routières, aux abords du ru de Gally et dans les parcs urbains.

La strate arborée est caractérisée comme boisement de feuillus. Les boisements sont un habitat pour de nombreux groupes faunistiques (avifaune, chiroptères, insectes, ...) mais aussi un support de déplacement, notamment le long des axes.

Par exemple, la présence de souche au sein des parc de la Chataigneraie (cf : photo ci-dessous) est favorable aux insectes xylophages.

Souche présente dans le parc de la Chataigneraie



Source : IEA

4,8 ha sont considérés comme de la végétation arbustive en mutation. Sans gestion, ces espaces se développeront naturellement en forêt.

Les formations arbustives localisées sont pour une partie déjà bien arborées, comme au niveau du centre équestre (voir photo ci-dessous)

Vue sur les boisements bordant le centre équestre



Source : IEA

b. Milieux ouverts

Les milieux ouverts sur la commune sont identifiés comme des prairies. Elles recouvrent une surface de 40,9 ha, soit 6,2% de la surface du territoire.

La plus grande surface est située au sud de la commune aux abords du ru de Gally. Une prairie s'est développée autour de la zone humide du ru de Maltoute.

Prairie aux abords du ru de Gally



Prairie au niveau du bassin de Maltoute



Source : IEA

Milieux naturels et biodiversité

c. Milieux humides et aquatiques

Les milieux humides et aquatiques repérés par l'Ecomos sont des plans d'eau (2,1 ha) et des marais extérieurs (0,19 ha), soit moins de 1% de la surface communale.

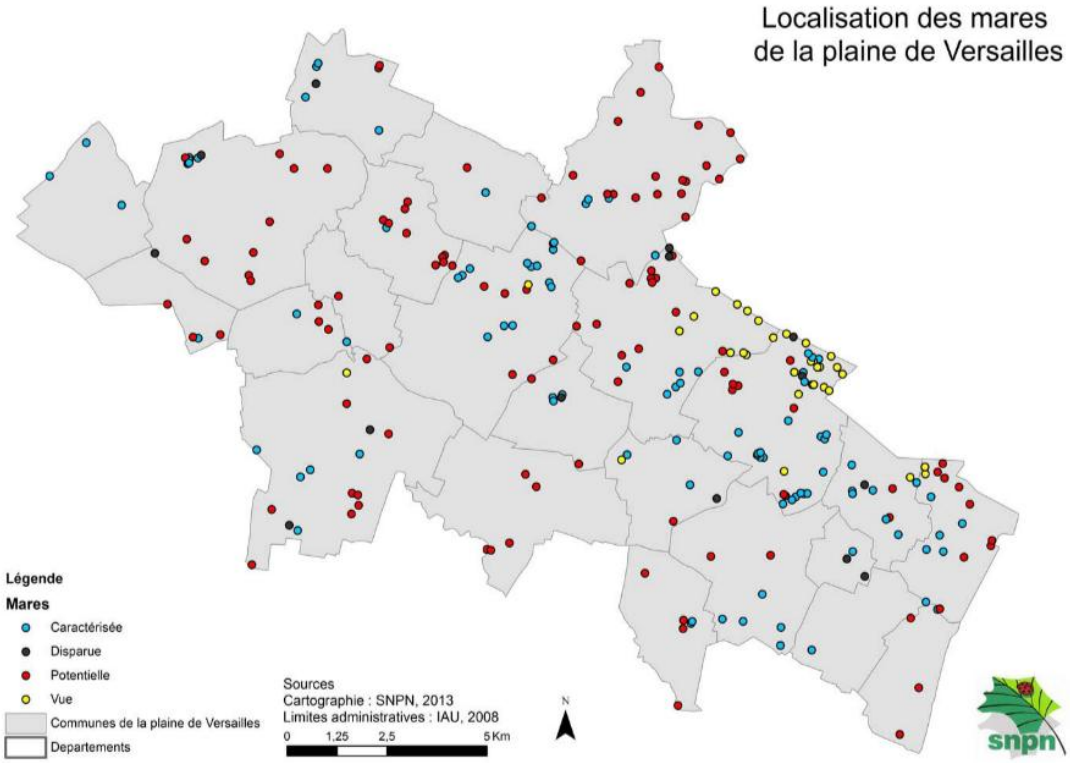
Ces surfaces comprennent les bassins de retenue et le plan d'eau du centre équestre. Les marais extérieurs se localisent sur le périmètre de la STEP Carré de Réunion au sud.

Néanmoins, ces données ne permettent pas d'identifier les mares sur le territoire. En particulière lorsqu'elles existent en trame boisée.

L'Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets (APPVPA) a mené un inventaire des mares sur la Plaine de Versailles en 2012-2013. Cet inventaire est avant tout basé sur les données de la Société Nationale de Protection de la Nature (SNPN).

Les résultats de cet inventaire permettent d'identifier plusieurs mares caractérisées ou potentielles sur le territoire.

Localisation des mares de la plaine de Versailles



Source : APPVPA – Inventaire des mares de la Plaine de Versailles

Milieux naturels et biodiversité

b. Niveau national

En France, parallèlement à la préservation de la biodiversité remarquable, la Stratégie Nationale pour la Biodiversité (adoptée en 2004) insiste sur la notion d'un maintien de la biodiversité dite "ordinaire" sur le territoire national. Cette préoccupation a été inscrite dans la législation à travers deux textes.

La loi dite "Grenelle 1" (loi n° 2009-967 du 3 août 2009), met en place la notion de Trame Verte et Bleue et vise à préserver et remettre en bon état les continuités écologiques afin de :

- "diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique;
- identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- mettre en œuvre les objectifs de qualité et de quantité des eaux que fixent les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et préserver les zones humides importantes pour ces objectifs et importantes pour la préservation de la biodiversité ;
- prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;
- améliorer la qualité et la diversité des paysages".

La loi dite "Grenelle 2" (n° 2010-788 du 12 juillet 2010), précise quant à elle les éléments de la Trame verte (réservoirs de biodiversités, corridors) et de la Trame bleue (rivières et zones humides remarquables).

Par ailleurs, elle précise que la mise en œuvre des TVB repose sur trois niveaux emboîtés :

- des orientations nationales pour le maintien et la restauration des continuités écologiques dans lesquelles l'État identifie les choix stratégiques en matière de continuités écologiques ;
- un Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) en accord avec les orientations nationales, qui identifie les corridors à l'échelle de la région ;
- l'intégration des objectifs identifiés précédemment à l'échelle locale, via les documents d'urbanisme (SCoT, PLU…).

c. Niveau régional

Le SDRIF-e

Le SDRIF-E « Île-de-France 2040 » a été lancé en mars 2022. La révision du SDRIF intègre plus fortement la dimension environnementale. Il a été arrêté par le conseil régional le 12 juillet 2023 pour être soumis à enquête publique.

Selon la carte de synthèse n°3 du SDRIF-E, Bailly est concernée par une forte armature verte à sanctuariser, deux cours d'eau à préserver (ru de Gally et ru de Chèvreloup) et la création d'un espace vert en limite sud.

Carte de synthèse n°3 du SDRIF-e





Source : SDRIF-e

Milieux naturels et biodiversité

Le SRCE d'Île-de-France

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est le volet régional de la TVB dont la co-élaboration par l'État et la Région est fixée par les lois Grenelle I et II. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. À ce titre :

- il identifie les composantes de la TVB (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'actions stratégiques ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'actions.

Le SRCE Ile-de-France a été approuvé par le conseil régional le 26 septembre 2013 et adopté par arrêté préfectoral le 21 octobre 2013. Ce SRCE propose une déclinaison de la TVB à l'échelle régionale à partir d'une approche par sous-trames (arborée, grandes cultures, herbacée et des milieux aquatiques et des corridors humides).

Des réservoirs de biodiversité ont été identifiés à partir des zonages réglementaires et des inventaires préexistants (réserves naturelles nationales et régionales, arrêtés de protection de biotope, réserve biologique de forêts publiques, ZNIEFF, réservoirs biologiques du SDAGE et sites Natura 2 000) et pourront être complétés par l'intégration d'autres espaces naturels (sites classés au titre du patrimoine naturel, ENS, « cœurs de nature » et autres espaces d'intérêt écologique des Parcs Naturels Régionaux (PNR), boisements de plus de 100 ha, concentration de mares et mouillères, mosaïques agricoles).

Six corridors ont été déterminés :
- Les corridors de la sous-trame arborée ;
- Les corridors de la sous-trame herbacée, favorables aux espèces généralistes des prairies, friches et dépendances vertes des infrastructures ;
- Les corridors de la sous-trame herbacée, favorables aux espèces spécialisées des milieux calcaires ;
- Les cours d'eau et les canaux ;
- Les continuums de la sous-trame bleue associant les cours d'eau, les plans d'eau et les zones humides ;
- Le continuum des grandes cultures.

Le SRCE d'Ile-de-France ajoute à ces continuums les lisières et en particulier les lisères forestières, jouant un rôle de corridors pour de nombreuses espèces.

Selon le SRCE, la commune de Bailly est concernée par un réservoir de biodiversité correspondant à la forêt de Marly.
Elle est également traversée par plusieurs corridors de la trame verte et bleue :
- Les continuums de la sous-trame bleue associant les cours d'eau, les plans d'eau et les zones humides des vallons du ru de Gally et des rus de Chèvreloup et de Maltoute.
- Un corridor multiple qui relie la forêt de Marly au parc de Versailles ou les boisements du Chesnay-Rocquencourt. Ces corridors sont à fonctionnalité réduite en dehors de la Forêt de Marly où les deux axes autoroutiers (A12 et A13) sont des obstacles au déplacement.

Par ailleurs, les lisières agricoles et urbaines de la forêt de Marly présentent une continuité importante préservant l'intégrité de la ZNIEFF de type 2.
Un obstacle à l'écoulement est repéré sur la commune à la confluence entre le ru de Gally et le ru du Chèvreloup.

Milieux naturels et biodiversité

d. Continuités locales

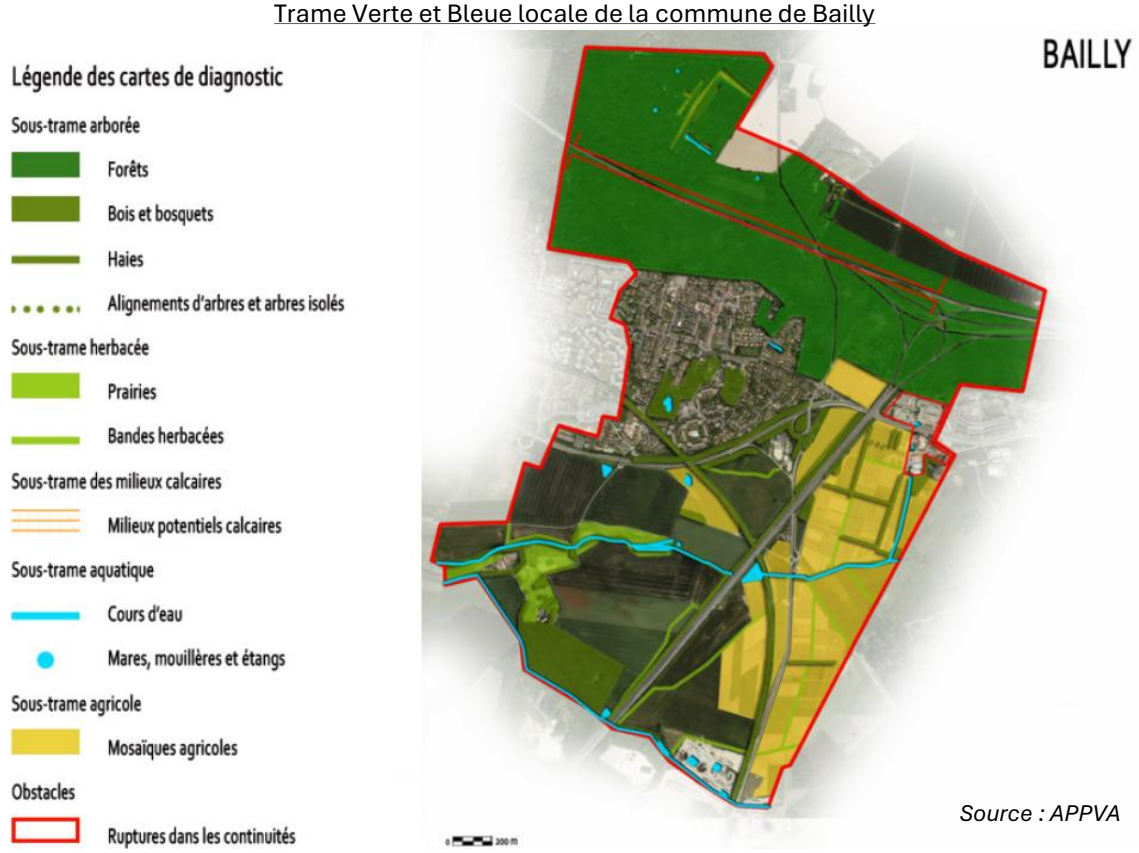
Trame Verte et Bleue de la Plaine de Versailles

L'Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles (APPVA) a lancé une étude sur la trame verte et bleue de la plaine de Versailles dans une optique de « restauration et valorisation pédagogique des trames vertes, des espaces biologiques remarquables et des espaces en friche ». Cette étude de 2017 est menée par l'atelier en paysage « La Fabrique du Lieu » et du Bureau d'Etudes en Ecologique, Biodiversité et des Alternatives (B2EBA).
La TVB de la Plaine de Versailles est une déclinaison du SRCE d'Île-de-France précisée à l'échelle locale. Les sous-trames arborées et herbacées sont plus détaillées et ont permis de faire ressortir des éléments de la TVB sur le territoire communal :

- **Réservoir de biodiversité :** la commune est seulement concernée par le réservoir d'intérêt régional qui est la forêt de Marly (définie comme ZNIEFF de type 2).
- **Corridor boisé d'importance régionale :** le corridor d'axe est-ouest en forêt de Marly est jugé fonctionnel malgré la présence de l'autoroute A13 en raison de l'existence de plusieurs tunnels sous l'axe.
- **Corridor boisé d'importance territoriale :**
  - le corridor axe nord-sud relie la forêt de Marly et La Faisanderie. Longeant l'autoroute A12, ce corridor est de fonctionnalité réduite. Les larges talus sont des supports à la biodiversité, mais la D 307 forme un obstacle pour la faune ;
  - Le corridor d'axe est-ouest la Faisanderie à Rennemoulin par le ru de Gally : la fonctionnalité de ce corridor est jugée réduite en raison d'un manque d'éléments naturels supports au sein de l'espace de grandes cultures.
- **Corridor herbacé d'importance territoriale** : le corridor ru de Gally d'axe est-ouest. Les prairies alluviales du corridor permettent un déplacement de la faune. Néanmoins, les espaces relais tels que les pâturages présentent une fonctionnalité réduite.

La commune est aussi concernée par la sous-trame agricole en raison de sa plaine cultivée mais aussi par la sous-trame bleue associée à son réseau hydrographique.

Trame Verte et Bleue locale de la commune de Bailly



Source : APPVA

Bailly

Milieux naturels et biodiversité

Présence de la nature en ville

La commune de Bailly est labellisée VVF depuis 2020. Dans son rapport 2024, le territoire met en avant son approche proactive en manière de gestion environnementale.

Des pratiques favorables à la biodiversité ont été mises en place sur la commune :

- Une gestion différenciée des espaces verts (parcs, bandes enherbées, abords des routes, talus, ...) ;
- Une pratique de paillage et d'utilisation d'amendement organique ;
- Une installation d'hôtels à insectes et de nichoirs à oiseaux ;
- Une prolongation des coupures d'électricité pour la faune nocturne ;
- Une mise en place de l'opération aux Arbres Citoyens sur tout le territoire et particulièrement en ville.

De plus, des actions de désimperméabilisation ont été menées sur le territoire, notamment sur le parking de la mairie et la place du marché.

Hôtel à insectes proche du parc de la Châtaigneraie



Source : IEA

Un inventaire des espaces verts a été réalisé par la commune comprenant les parcs, les jardins, les espaces arborés au sein des quartiers mais aussi tout espace de pleine terre comme les platebandes qui accompagnent les chemins, les routes ou les espaces de stationnement.

Cet inventaire non-exhaustif a listé tout espace végétalisé sur 29 lieux de la commune.

La CA de Versailles Grand Parc a produit une cartographie qui situe les parcs et jardins sur la commune de Bailly. Cette cartographique montre une concentration des grands espaces verts (et publics) aux alentours de la mairie.

Les parcs publics sont :

- Le parc de la Chataigneraie, parc boisé abritant un plan d'eau ;
- Le parc de la Mairie et la pépinière, espace de pelouse agrémenté d'arbres et d'arbustes ;
- Le Tillet, espace aussi enherbé accompagné de haies arborées.

Parc de la Mairie



Source : IEA

Les autres espaces cartographiés accompagnent les quartiers collectifs proche de la mairie : le Square des Marronniers et le Petit Bois.

Le Petit Bois



Source : IEA

Milieux naturels et biodiversité

Parcs et jardins sur la commune de Bailly



Source : Espace Ville

Parcs et jardins en 2024

Milieux naturels et biodiversité

- Présence d'une ZNIEFF de type 2 « Forêt de Marly » au nord de la commune ;
- Identification de zones humides avérées sur l'ensemble du territoire ;
- Diversité de milieux naturels favorables à la biodiversité : forêts, réseau de haies, parcellaire agricole, prairies, mares, cours d'eau ;
- Projet de reméandrage du ru de Gally porté par Hydreaulys ;
- Identification d'une Trame Verte et Bleue à l'échelle de la commune comportant ;
- Présence de la nature en ville avec de nombreux espaces verts dont des parcs arborés.
- Présence de deux axes routiers à grande circulation, éléments fragmentant de la trame verte et bleue ;
- Présence d'un obstacle à l'écoulement à la confluence entre le ru de Gally et le ru du Chèvreloup ;
- Localisation de la ZNIEFF en limite de l'espace urbain, lisière boisée sur la ville.

La commune souhaite :

→ **Préserver les milieux naturels (les boisements, les haies, les prairies, les plans d'eau et les zones humides avérées) du territoire ;**
→ **Prendre en compte les zones humides potentielles (les vérifier et/ou les éviter) ;**
→ **Protéger et renforcer les continuités écologiques de la commune ;**
→ **Maintenir et développer la nature en ville en continuant la gestion écologique des espaces verts ;**
→ **Résorber les fragilités des corridors à fonctionnalité réduite et des obstacles des corridors.**

Risques et nuisances

Le risque majeur résulte d'un événement potentiellement dangereux impactant une zone concernée par des enjeux humains, économiques et environnementaux. Il existe deux types de risques :

- les risques naturels : avalanche, feu de forêt, inondation, mouvement de terrain, cyclone, tempête, séisme et éruption volcanique ;
- les risques technologiques : d'origine anthropique, ils regroupent les risques industriels, nucléaires, biologiques liés aux ruptures de barrage et de digues.

Deux critères caractérisent le risque majeur :

- une faible périodicité : l'homme et la société peuvent être d'autant plus enclins à l'ignorer que son irruption est peu fréquente ;
- une importante gravité : il provoque de nombreuses victimes et des dommages importants aux biens et à l'environnement.

L'ensemble des risques existants à la commune sont décrits à l'échelle départementale dans la Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM). Il permet, dans sa version 2020, de rendre le citoyen conscient des risques majeurs auxquels il peut être exposé. Il peut ainsi connaître les dangers auxquels il est exposé, les mesures qu'il peut prendre ainsi que les moyens de prévention, de protection et de sauvegarde mis en œuvre par les pouvoirs publics.

1. Risques naturels

a. Arrêtés de catastrophes naturelles

L'ensemble des communes de France a fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle au titre de la tempête de 1999 sous l'intitulé « inondation et/ou coulée de boue ». Pour la commune de Bailly, un arrêté a été publié le 30 décembre 1999 au journal officiel.

Hormis ce cas particulier, la commune de Bailly a fait l'objet de 2 autres arrêtés de catastrophes naturelles sur la période 2001-2023 pour des motifs de « Inondations et/ou coulées de boue » (27/10/2001) ou de « Sécheresse » (09/06/2023).

b. Risques d'inondation

Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI)

Le PGRI Seine-Normandie est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin Seine-Normandie sur la période 2022-2027. Le plan de gestion des risques d'inondation a pour but de réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie.

Conformément à l'article L.131-1 (10°) du Code de l'Urbanisme, la révision du PLU de Bailly doit être compatible avec les objectifs de gestion des risques inondation et avec les orientations fondamentales et les dispositions définies dans le PGRI Loire-Bretagne.

Risques et nuisances

Territoire à Risque d'Inondation Important (TRI)

« Un TRI est un secteur où se concentrent fortement des enjeux exposés aux inondations, qu'elles soient issues de submersions marines, de débordements de cours d'eau ou de toute autre origine » (DREAL Centre-Val de Loire).

La commune de Bailly n'est pas considérée comme un territoire à risque important d'inondation en raison du risque d'inondation.

Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI)

Les PAPI sont des outils contractuels liant l'État et les collectivités locales pour la gestion du risque liée aux inondations. "Les programmes d'actions de prévention des inondations (PAPI) visent à promouvoir une gestion intégrée des risques d'inondation en vue de réduire les conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement" (Ministère de la transition écologique).

Une troisième génération de PAPI a récemment été mise en œuvre après les PAPI "1ère génération" (2003-2009) et "2ème génération" (2011-2017).

Actuellement, aucun PAPI ne couvre le territoire.

Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi)

Un PPR vaut servitude d'utilité publique. Ainsi, il doit être annexé aux Plans Locaux d'Urbanisme des communes qui s'en sont dotées ou au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal s'il existe. Il s'applique de plein droit lors de l'instruction des dossiers visant l'obtention d'un certificat d'urbanisme (permis de construire, etc.) et permet de répondre aux demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol.

Chaque PPRI se compose d'une notice de présentation, de documents graphiques (carte des aléas et zonage réglementaire) et d'un règlement.

Le territoire communal de Bailly n'est pas couvert par un PPRi.

Inondation par débordement de cours d'eau

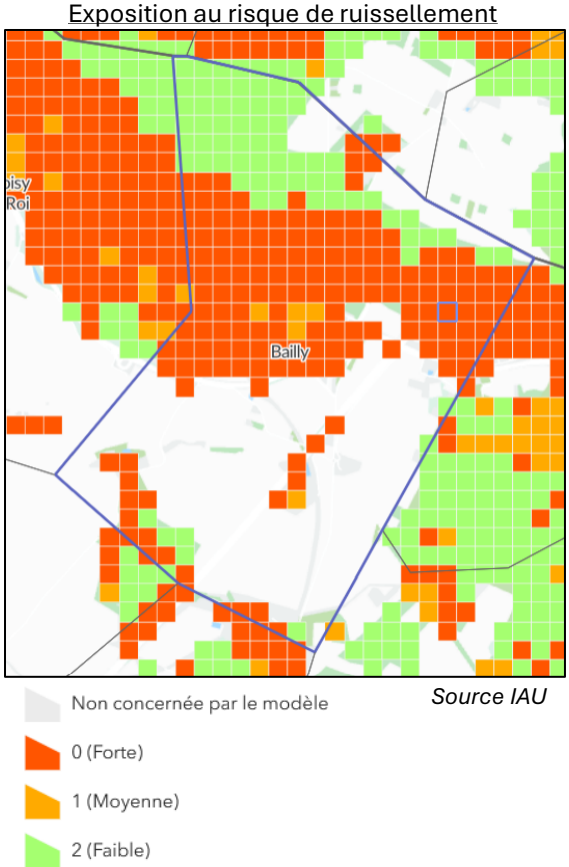
Le ru de Gally est sujet au risque inondation, risque amplifié avec le changement climatique et l'urbanisation. Bien que la commune ne soit pas concernée par le PPRi du ru de Gally approuvé en 2013, le cours d'eau et son affluent le ru de Chèvreloup, débordent lors des évènements pluvieux exceptionnels.

Ces débordements impactent les fermes présentent au sein de la Plain de Versailles dont la ferme des Moulineaux.

Inondations par ruissellement et coulées de boue

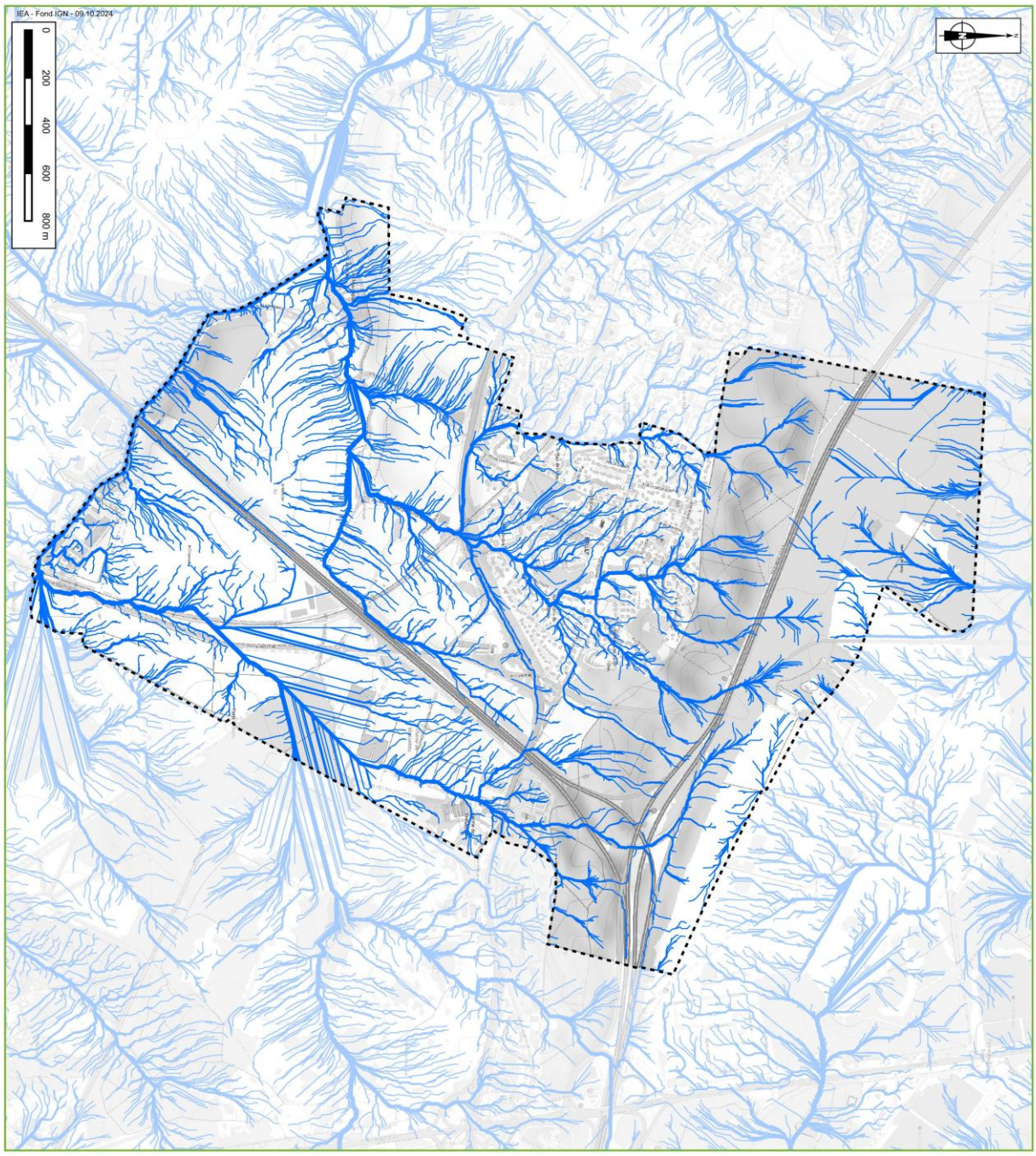
Lors de fortes pluies, la ville est fortement exposée aux inondations par ruissellement en raison de la pente marquée dans un axe nord-sud et de l'artificialisation.

Exposition au risque de ruissellement



Source IAU

Risques et nuisances



Risques et nuisances

Inondations par remontée de nappes

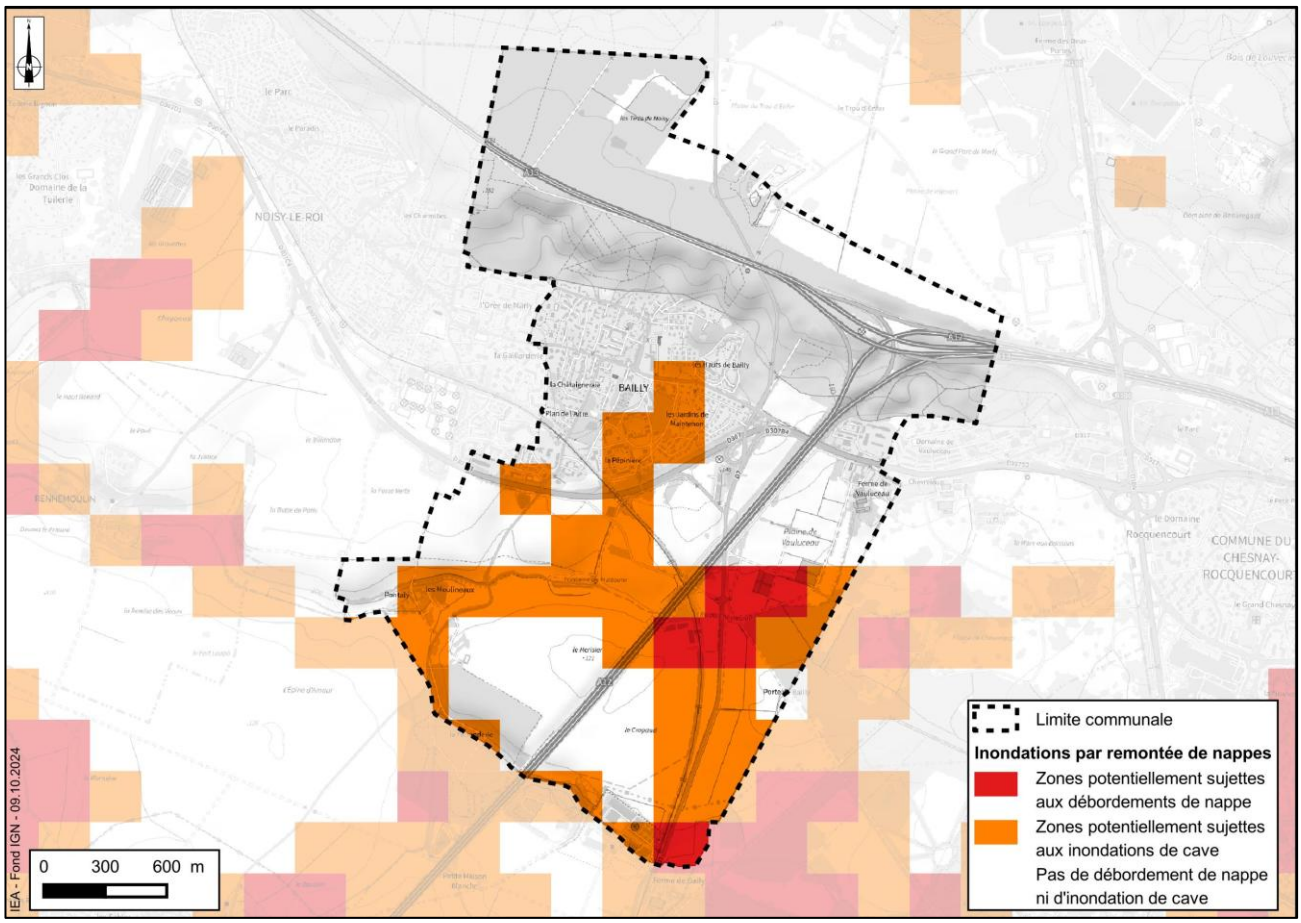
La totalité des communes, à des degrés très divers, est concernée par ce phénomène. Les secteurs affectés sont appelés zones "sensibles aux remontées de nappe". D'après le BRGM, il s'agit des zones où les caractéristiques d'épaisseur de la zone non saturée (ZNS : zone située entre l'espace aérien et la nappe phréatique), et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.

Les secteurs repérés en rouge sur la cartographie ci-après ("zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe") constituent les secteurs assujettis à une émergence de la nappe au niveau du sol.

S'agissant des secteurs repérés en orange sur la cartographie ci-après ("remontée de nappe") constituent les zones potentiellement assujetties aux inondations de cave.

Sur le territoire communal, les secteurs potentiellement assujettis aux inondations de caves sont localisés aux abords des cours d'eau (ru de Gally et ru de Maltoute). Le risque remonte jusqu'au sud-est de l'enveloppe urbaine.
Les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe sont plus restreintes. Elles sont localisées au niveau de la cueillette des Fermes de Gally et de Bio Yvelines Services à l'est de l'autoroute A12.

Risque de remontée de nappes



Source : Géorisques

Risques et nuisances

c. Risques de mouvements de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol et du sous-sol. On distingue :

– les mouvements lents, qui entraînent une déformation progressive des terrains, pas toujours perceptible par l'Homme. Il s'agit principalement des affaissements, tassements, glissements et retraits/gonflements ;

– les mouvements rapides, qui se propagent de manière brutale et soudaine. Il s'agit des effondrements, chutes de pierres et de blocs, éboulements et coulées boueuses.

Ces risques de mouvements de terrain résultent des caractéristiques topographiques, géologiques, pédologiques, climatiques et hydrologiques du territoire. L'appropriation de l'Homme et ses activités accentuent par endroit les risques et conséquences liés à ces phénomènes.

Les perturbations climatiques actuelles et à venir peuvent avoir des incidences sur la stabilité des sols et augmenter le nombre de mouvements de terrain.

Aucun secteur n'est particulièrement identifié pour être assujetti à des mouvements de terrain.

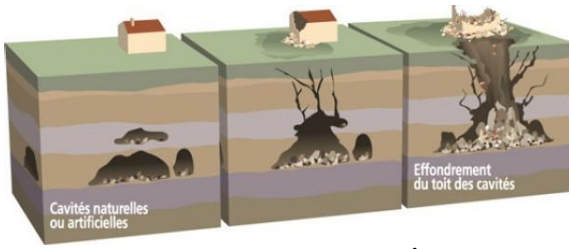
Risque lié à la présence de cavités souterraines

On recense deux types de cavités souterraines :
- les cavités souterraines naturelles
- Les cavités d'origine humaine.

Alors que les cavités souterraines naturelles sont à mettre en relation avec la nature du sous-sol, c'est-à-dire la géologie ; les cavités d'origine humaine sont quant à elles reliées à l'histoire du site et l'exploitation du sous-sol. Quel que soit la nature des cavités souterraines, celles-ci peuvent occasionner des dommages humains et socio-économiques importants par des mouvements de terrain tels que les effondrements.

Aucune cavité n'est recensée sur la commune de Bailly.

Schéma du risque d'effondrement des cavités



Source : DRIEAT Île-de-France

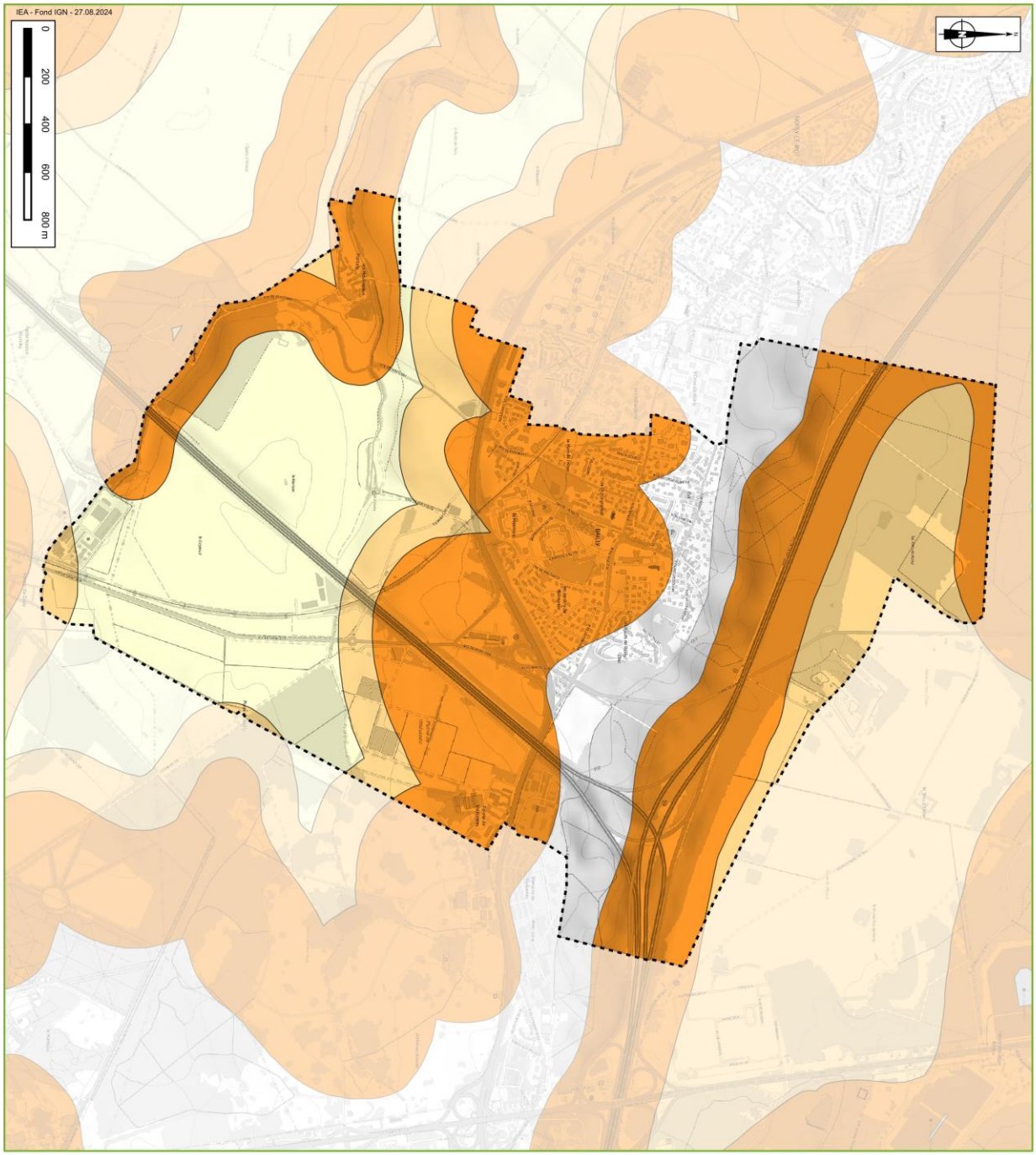
Risque de retrait-gonflement des argiles

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles est lié aux propriétés physico-chimiques de l'argile : "Les sols argileux se rétractent en période de sécheresse et gonflent en période de pluie, ce qui peut se traduire par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions (fissures dans les murs...)". Ainsi, ce phénomène est dépendant des conditions météorologiques (précipitation – sécheresse).

La lenteur et la faible amplitude du phénomène le rendent sans danger pour l'Homme. Il s'agit d'un risque essentiellement économique.

D'après les données du BRGM, le territoire est particulièrement exposé au risque retrait-gonflement des argiles. **Le territoire est concerné par les trois niveaux d'aléa. Les coteaux au nord, la majeure partie de l'espace urbain et les abords du ru de Gally sont exposés à un aléa fort.**
Ce constat s'explique par la présence dans le sous-sol communal de couches argileuses et, dans une moindre mesure, de couches marneuses. A priori, seul le bassin versant, comprenant le nord de la ville ne serait pas affecté par ce phénomène.

Risques et nuisances



Risques et nuisances

d. Risque lié au radon

« *Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation* » (Ministère de la Transition Écologique).

En raison de la nature des formations géologiques (ex : calcaires, sables), la commune de Bailly est classée en catégorie 1 (« teneurs en uranium les plus faibles ») sur 3 vis-à-vis de ce risque ; **elle y est donc très peu soumise.**

e. Risques sismiques

Un séisme est une secousse brusque de l'écorce terrestre, produite à une certaine profondeur, à partir d'un épicentre. C'est une libération brutale d'énergie lors du mouvement des plaques de la lithosphère, les unes par rapport aux autres, qui occasionne une vibration du sol appelée séisme.

L'Île-de-France est exclusivement classée en zone 1 dite de "sismicité très faible".

Pour les communes classées en zone 1, aucune prescription (ex : règles de construction parasismique) liée à ce risque n'est établie.

f. Risque de feux de forêt

Le département des Yvelines n'est pas considéré, à ce jour, comme un territoire sensible aux risques de feux de forêt. À ce titre aucun Plan de Prévention des Risques d'incendie de forêt (PPRif) n'est recensé sur le territoire. Néanmoins, des règles de prévention doivent s'appliquer comme les débroussaillements.

Le département des Yvelines n'est pas considéré, à ce jour, comme un territoire sensible aux risques de feux de forêt. À ce titre aucun Plan de Prévention des Risques d'incendie de forêt (PPRif) n'est recensé sur le territoire. Néanmoins, des règles de prévention doivent s'appliquer comme les débroussaillements.

Néanmoins, un Atlas régional du risque incendie de forêt en Île-de-France est en cours de réalisation par le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) pour la DRIAAF en raison des incendies successifs importants depuis 2019.

Ces cartographies permettront entre autres de catégoriser les massifs par niveaux de risque.

Risques et nuisances

2. Risques technologiques

a. Risques de transport de matières dangereuses (TMD)

« *Une matière dangereuse, par ses propriétés physiques ou chimiques ou bien par la nature des réactions qu'elle est susceptible de mettre en œuvre, peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement* » (site du gouvernement).

Trois types de risques liés au Transport de Matières Dangereuses (TMD) sont recensés :

- L'explosion : Elle a des effets à la fois thermiques et mécaniques (effet de surpression lié à l'onde de choc) qui sont ressentis à proximité du sinistre et jusque dans un rayon de plusieurs centaines de mètres,
- L'incendie : Il engendre des effets thermiques sous forme de brûlures qui sont souvent aggravés par des problèmes d'asphyxie et d'intoxication, à la suite de l'émission de fumées,
- Le dégagement d'un nuage toxique : En se propageant dans l'air, l'eau ou le sol, ces matières dangereuses sont toxiques par inhalation, ingestion directe ou indirecte, contact ou consommation d'aliments contaminés. Ces effets peuvent être ressentis jusqu'à quelques kilomètres du sinistre.

Selon sa nature, un accident de transport de matières dangereuses est un risque pour la santé (contact cutané ou ingestion) et pour la pollution des sols et des masses d'eau.

La commune est concernée par le risque de transport de matières dangereuses en raison de :

- **Deux canalisations de gaz traversant la commune, l'une reliant Saint-Nom-la-Bretèche et Le Chesnay, l'autre reliant Bailly et Feucherolles ;**
- **Trois routes à grande circulation présentes sur la commune : les autoroutes A12 et A13 et la départementale D307.**

b. Risques industriels

« *Est considérée comme une installation classée, toute installation exploitée ou détenue par une personne physique ou morale, publique ou privée, qui peut présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, l'utilisation rationnelle de l'énergie, la conservation des sites, des monuments ou du patrimoine archéologique.* » (service-public.fr).

Certains établissements industriels présentent une activité dangereuse pouvant générer des risques pour les populations et l'environnement. Parmi eux, on distingue ceux appelés "sites SEVESO" dont les risques d'accident sont définis comme majeurs.

Les mesures de sécurité et les procédures prévues par la directive varient selon le type d'établissement (seuil haut ou seuil bas), afin de considérer une certaine proportionnalité.

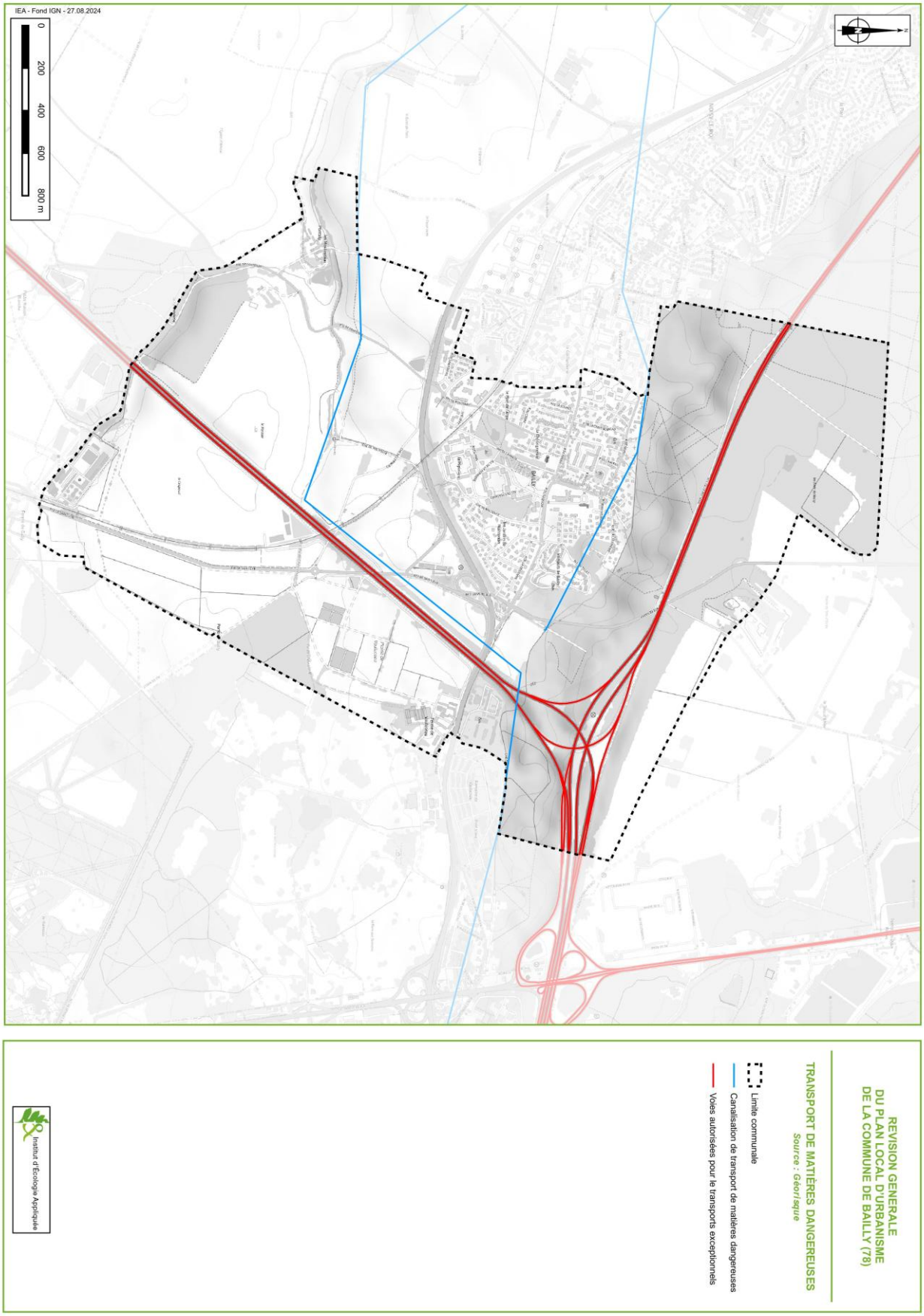
Aucun site SEVESO n'est recensé sur la commune. Cependant, trois entreprises dites Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont répertoriées sur la commune de Bailly.

Sites ICPE identifiés sur la commune

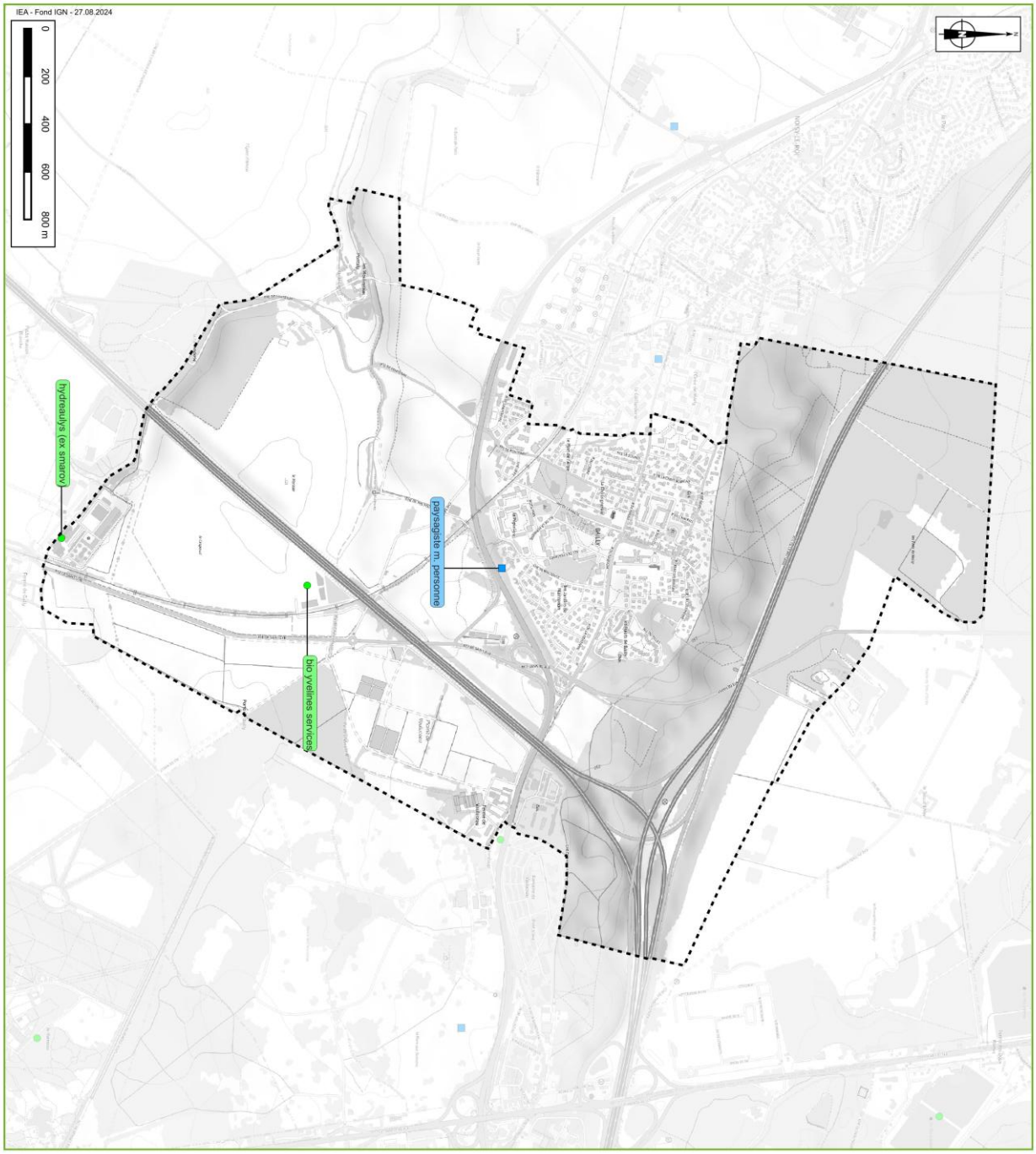
Nom	Adresse	Régime	Activité
PAYSAGISTE M. PERSONNE	37 angle chemin des princes et chemin des Maltoute	Autres	Non renseignée
HYDREAULYS	RD 3017 avenue de Villepreux	A	Traitement des eaux usées
BIO Yvelines Services	Lieu-dit le Crapaud	E	Installations de traitement aérobie de déchets non dangereux

A : Autorisation / E : Enregistrement *Source : Géorisques*

Risques et nuisances



Risques et nuisances



Risques et nuisances

c. Risque nucléaire

Ce risque provient de la survenance éventuelle d'accidents, conduisant à un rejet d'éléments radioactifs à l'extérieur des conteneurs et enceintes prévus à cet effet. Les incidents peuvent survenir lors d'accidents de transport, lors d'utilisations médicales ou industrielles de radioéléments, en cas de dysfonctionnement grave d'une installation nucléaire industrielle et plus particulièrement sur une centrale radionucléaire.

Bailly n'accueille aucune centrale nucléaire. Toutefois, 8 installations nucléaires de base (INB) sont localisées à moins de 15 km au sud-est de la commune. Ces installations sont implantées sur la commune de Saclay, principalement pour de la recherche.

Un Plan Particulier d'Intervention a été défini sur un périmètre de 2,5km autour de ces installations. Ce plan a pour objet de protéger les populations en cas d'accident sur une installation nucléaire mais n'entraine aucune contrainte d'urbanisme. **Ainsi, la commune de Bailly n'est pas concernée par ce PPI.**

Risques et nuisances

3. Pollutions

a. Pollution du sol

Il existe deux bases de données du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement (MEDDTL) qui répertorient les sites et sols pollués ou potentiellement pollués. Il s'agit des bases de données CASIAS et BASOL.

La base de données CASIAS a été le premier inventaire mise en œuvre dès les années 90 pour recenser les anciens sites industriels et activités de service qui peuvent être à l'origine de pollution des sols. Le second inventaire BASOL créée en 2000 permet de répertorier les sites pollués ou potentiellement pollués qui appellent une action de l'administration. En 2014, la loi ALUR a permis de franchir une nouvelle étape dans la connaissance des pollutions des sols par la création des SIS (Secteurs d'Information sur les Sols) permettant un meilleur accès à l'information des terrains sur lesquels l'État a une connaissance de la pollution.

La commune ne compte aucun site BASOL sur son périmètre. Néanmoins, il est recensé cinq sites CASIAS dont au moins 2 ne sont plus en activité.

Trois des sites CASIAS se localisent au sein de l'espace urbain.

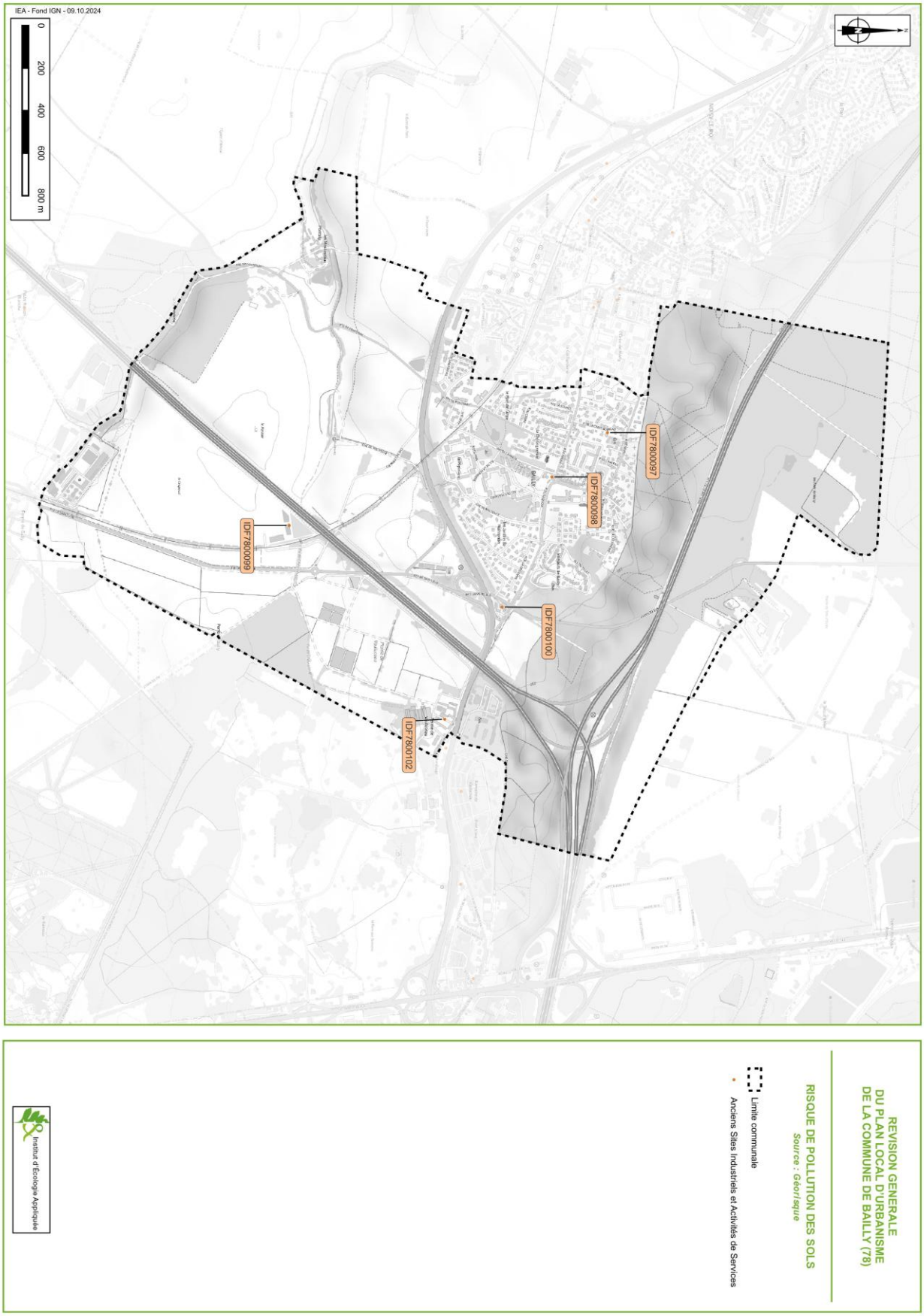
Ces sols devront faire l'objet d'une vigilance quant à la destination projetée en accord avec la préservation de la santé humaine.

Sites CASIAS identifiés sur la commune

Code inventaire	Nom établissement	Adresse	Etat activité	Libellé
IDF7800097	Fonderie et ateliers de Saint-Eloi	13 rue de Noisy	En arrêt	Fonderie de métaux légers / Fonderie
IDF7800098	Pressing Bailly	1 rue Séquoia	Indéterminée	Blanchisserie-teinturerie : blanchissement et traitement des pailles, fibres textiles, chiffons
IDF7800099	Lefebvre (S.A Jean)	Chemin départemental 7	En arrêt	Centrale d'enrobage (graviers enrobés de goudron, pour les routes par exemple)
IDF7800100	BP France	18 route de Maule	Indéterminée	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station-service de toute capacité de stockage)
IDF7800102	SCI de Vauluceau, anc TRUFFAUT	Route nationale 307	Indéterminée	Fabrication et/ou stockage de pesticides et d'autres produits agrochimiques / Cultures permanentes

Source : BRGM/Géorisques

Risques et nuisances



Risques et nuisances

b. Pollution de l'eau

Pollution aux nitrates

La directive 91/676/CEE du 12 décembre 1991 dénommée directive « nitrates » constitue le principal instrument réglementaire pour lutter contre les pollutions liées à l'azote provenant de sources agricoles.

Suite à la 7ème campagne de surveillance du réseau nitrates (01/10/2018 au 30/09/2019) les zones vulnérables du bassin Seine-Normandie ont été révisées. Au total, 7475 communes sont ainsi proposées au classement en zones vulnérables en 2021, soit 93 % des communes du bassin Seine-Normandie (selon le référentiel INSEE défini au 1er janvier 2021).

Selon ce nouvel arrêté de désignation signé le 4 août 2021, la commune de Bailly est entièrement classée en zone vulnérable.

Le programme d'actions nitrates est constitué d'un programme d'actions national, d'un référentiel régional de mise en œuvre de l'équilibre de la fertilisation azotée, d'un programme d'actions régional qui s'applique aux exploitants.

Les programmes d'actions régionaux (PAR) "nitrates" sont des outils de programmation mobilisables dans les zones identifiées comme vulnérables à la pollution des eaux par les nitrates. Le programme d'actions régional nitrates francilien est en cours de révision depuis l'arrêté signé le 15 juin 2021.

Eutrophisation

Le phénomène d'eutrophisation anthropique est « *un processus associé à la surproduction de matières organiques induit par des apports anthropiques en phosphore et en azote* » (CNRS).

Le classement en « zone sensible » est destiné à protéger les eaux de surfaces des phénomènes d'eutrophisation. Le classement d'un territoire en zone sensible implique des normes sur les rejets des stations d'épuration sur les paramètres phosphore ou azote, voire bactériologiques.

La commune de Bailly, comme l'ensemble du bassin Seine-Normandie, est répertoriée en zone sensible.

c. Pollution lumineuse

La pollution lumineuse est la conséquence des activités de l'Homme qui est essentiellement issue de l'éclairage artificiel nocturne. Cette lumière nocturne peut avoir des conséquences importantes sur la faune, la flore et la santé humaine.

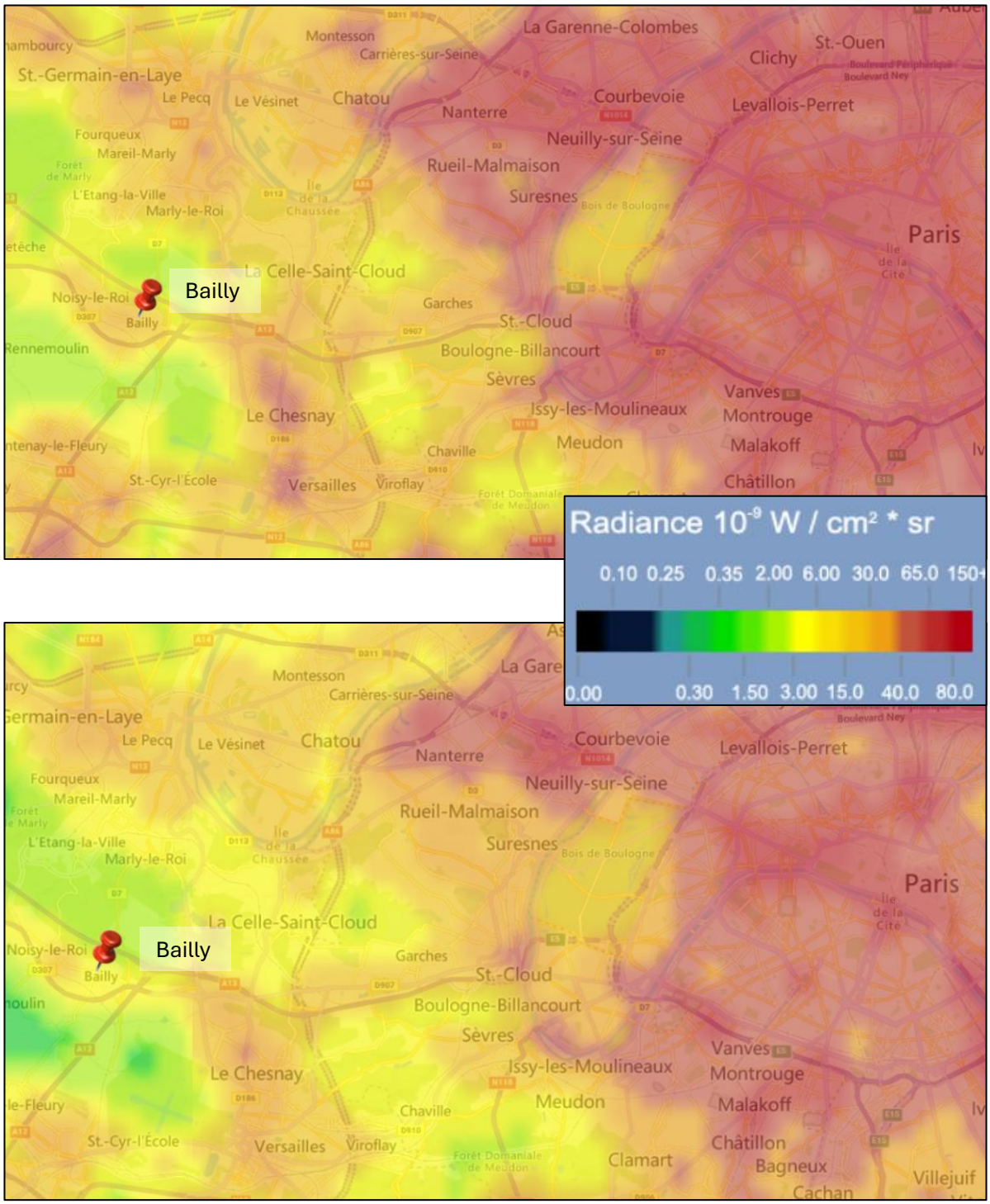
Le territoire communal de Bailly subit une importante pollution lumineuse du fait de de sa proximité avec le bassin de vie parisien. En effet, bien que la commune possède un aspect rural, le halo provenant de Paris et sa banlieue vient impacter les territoires adjacents.

Les conséquences de la pollution lumineuse sur l'Homme sont liées à l'altération des rythmes biologiques, en troublant le sommeil. Par ailleurs, l'éclairage public, qui est souvent à l'origine de cette pollution, présente un coût économique. En ce qui concerne les écosystèmes, par un pouvoir d'attraction ou de répulsion selon les espèces, la lumière artificielle nocturne perturbe les déplacements de la faune.

D'après les cartographies de pollution lumineuse de 2013 et de 2023 (voir ci-après), une réduction de la pollution est constatée sur l'ensemble de la commune. La pollution lumineuse reste tout de même élevée en ville.

Risques et nuisances

Pollution lumineuse sur Bailly et ses abords en 2013 (en haut) et en 2023 (en bas)



Source : Lightpollutionmap.info, Jurij Stare, Virs NASA's

Risques et nuisances

d. Nuisances sonores

Classement sonore des infrastructures terrestres

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres est « *juridiquement opposable et doit être reporté en annexe des documents d'urbanisme. Il ne modifie pas les règles de constructibilité des terrains.*

Toutefois, pour les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement et de santé, ainsi que les hôtels venant s'édifier dans les secteurs classés, des isolements de façade sont exigés » (DDT).

Dans le département des Yvelines, la majorité des arrêtés de classement ont été approuvés par arrêté préfectoral en 2000. Des ajouts ou modifications ont pu être apportés en 2003 et 2004.

Les infrastructures ou portions d'infrastructure sont classées en fonction de l'intensité du niveau sonore enregistré (C1 à C4). Cette catégorisation permet d'estimer la largeur des secteurs affectés par le bruit:

- 300 m pour une portion de catégorie 1 ;
- 250 m pour une portion de catégorie 2 ;
- 100 m pour une portion de catégorie 3 ;
- 30 m pour une portion de catégorie 4 ;
- 10 m pour une portion de catégorie 5.

Le territoire communal de Bailly est traversé par 5 infrastructures classées par l'arrêté du 10 octobre 2000 :

- A 12 pour la totalité en catégorie 1 ;
- A 13 pour la totalité en catégorie 1 ;
- RD 7 en partie :
  - Limite de St Cyr l'Ecole à PR 4+440 (RD 307) en catégorie 3 ;
  - PR 4+440 (RD307) à PR 4+625 en catégorie 4 ;
  - PR 4+625 à la limite de Marly-le-Roi en catégorie 3 ;
- RD 307 pour la totalité en catégorie 2;
- Route de Maule (ex RN 307) à la limite Noisy-le-Roi à la route de Saint-Cyr.

Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) et Cartes de Bruit Stratégiques (CBS)

L'objectif des PPBE est d'améliorer au quotidien le cadre de vie et la santé des habitants par la prévention et la réduction, si nécessaire, du bruit dans l'environnement et favoriser l'accès de chacun à une "zone calme" identifiée et préservée. Doivent être considérées les nuisances engendrées par les infrastructures de transport routier, ferroviaire et aérien ainsi que certaines industries.

Les PPBE sont des plans d'actions basés sur les résultats de la cartographie du bruit dont l'objectif est de prévenir et réduire, si cela est nécessaire, le bruit dans l'environnement notamment lorsque les niveaux d'exposition peuvent entraîner des effets nuisibles pour la santé humaine, et de préserver la qualité de l'environnement sonore lorsqu'elle est satisfaisante.

Pour cela, ils définissent notamment les mesures prévues (murs anti-bruit, isolation des façades, etc.) par les autorités compétentes et à mettre en œuvre par les gestionnaires des infrastructures concernées afin d'atteindre cet objectif.

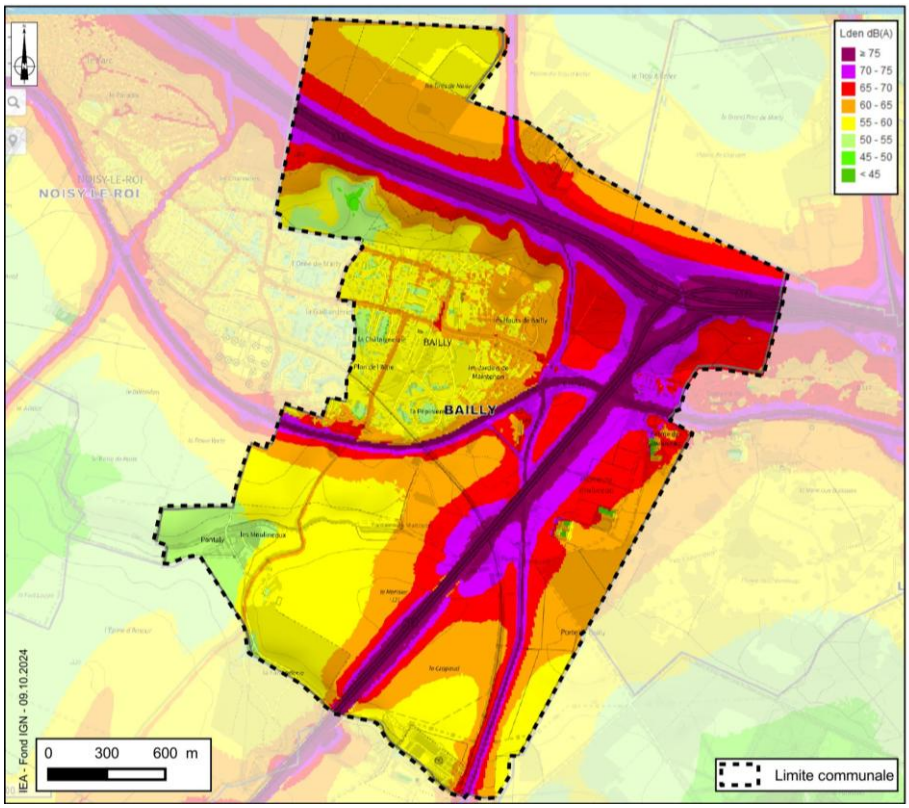
Dans le département des Yvelines, trois PPBE ont été mis en place :

- 2014 : 1ère échéance du PPBE (trafic annuel de 6 millions de véhicules) avec un arrêté d'approbation au 29 juillet 2010 ;
- 2018 : 2ème et 3ème échéance du PPBE (trafic annuel de 3 millions de véhicules) avec un arrêté d'approbation au 17 décembre 2021 ;

La commune est concernée par plusieurs infrastructures repérées sur les cartes de bruit 2ème et 3ème échéance.

Risques et nuisances

Carte de bruit stratégique du réseau routier



Source : PPBE Yvelines 3ème échéance

Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

« *Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) d'un aérodrome détermine les secteurs susceptibles d'être affectés par le bruit des aéronefs. Dans ces zones, l'utilisation des sols est réglementée afin d'éviter que des populations nouvelles ne soient exposées aux nuisances sonores générées par l'activité de l'aérodrome* » (DDT)

La commune de Bailly est concernée par le PEB de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'École approuvé le 03 juillet 1985. Le plan d'exposition des bruits se décline en 3 zones allant de A à C selon le niveau sonore.

Ces zones réglementent les constructions nouvelles ou modification de l'existant selon le principe suivant :

- Zones A et B - zones de bruit fort : seule la construction de logements de fonction est autorisée ;
- Zone C – zone de bruit modéré : des assouplissements ont été autorisés dans le cadre des contrats de développement territoriaux (CDT).

Le sud du territoire communal est inclus dans la zone C dite de zone de bruit modéré du PEB.

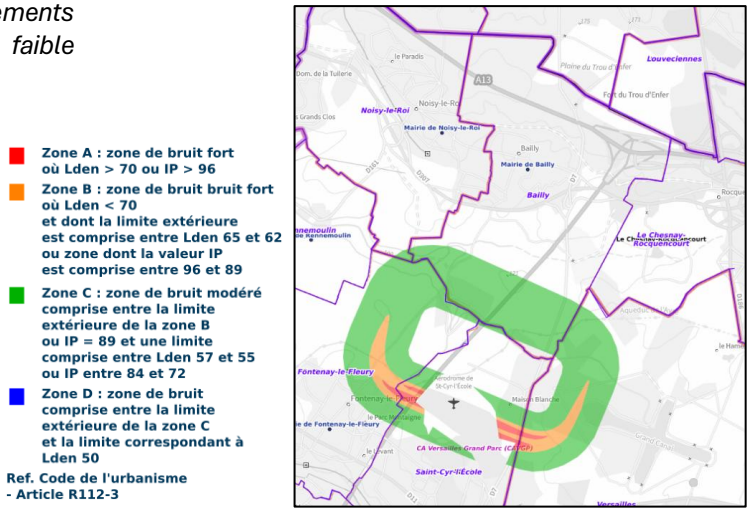
Les constructions autorisées en zone C sont :

- Les habitations liées aux activités aéronautiques et dérivés ;
- Les rénovations, réhabilitation habitat ancien, extensions mesurées, reconstruction construction existantes ;
- Les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles et commerciales et constructions liées à l'activité agricole ;
- Les équipements publics ou collectifs .

Risques et nuisances

En zone urbaine, il est aussi autorisé les « *constructions individuelles non groupées (secteurs desservis par des équipements publics) n'entraînant qu'un faible accroissement d'habitants* ».

Plan d'Exposition du Bruit de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'École



Source : Ministère de la Transition Écologique

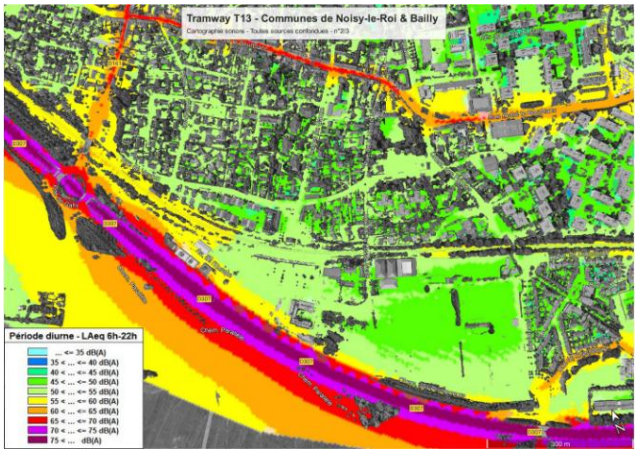
Exposition des habitants au bruit

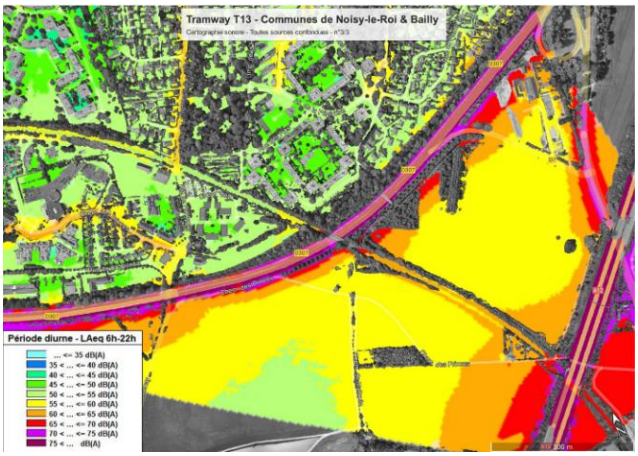
La ville est fortement exposée au bruit en raison de son encadrement par les voies à grande circulation, notamment la départementale D307. Néanmoins, l'étude acoustique menée dans le cadre de la qualification du tramway T13 (Acoustb) a modélisé le bruit toutes sources à Bailly. Ces modélisations reposent sur 27 récepteurs placés le long du trajet du tramway T13.

Les cartographies ci-dessous démontrent l'effet protecteur de l'espace boisé entre la ville et la RD307.

Les niveaux sonores sont majoritairement entre 40 et 55 db(A) à l'exception de quelques rues comme le chemin des princes qui sont exposées à un niveau allant jusqu'à 60 db(A).

Ces niveaux restent largement inférieurs à ceux affichés par la Carte des Bruits Stratégiques (entre 55 et 65 db(A) et localement jusqu'à 70 db(A)).





Risques et nuisances

- Reméandrage du ru de Gally, limitant les débordements sur les corps de ferme en temps d'évènements pluvieux exceptionnels ;
- Aucune cavité recensée sur la commune ;
- Aucune SEVO présente sur le territoire ;
- Aucun site pollué de type BASOL sur le territoire ;
- Maintien des écrans boisés entre la ville et les axes de déplacement encadrant la commune (RD307 au sud et A13 au nord) ;
- Aucun espace de lieux de vie au sein du PEB de l'aérodrome de St-Cyr-l'Ecole ;
- Ville fortement exposée au risque de ruissellement en raison du relief, de la nature argileuse des sols et de l'artificialisation ;
- Territoire potentiellement soumis à des inondations de caves ou de remontée de nappes ;
- Territoire soumis à un aléa de retrait-gonflement des argiles, notamment fort sur la ville ;
- Présence de plusieurs canalisations ou axes de transport de matières dangereuses ;
- Présence de 3 ICPE sur la commune ;
- Présence de 5 sites potentiellement pollués (CASIAS) ;
- Territoire fortement exposé à la pollution lumineuse ;
- Présence de plusieurs axes source de fortes nuisances sonores (A12, A13, RD7, RD307, etc...) ;

La commune cherche à :

- → **Limiter l'imperméabilisation des sols, adapter les réseaux d'eaux pluviales et encourager la gestion des eaux pluviales à la parcelle ;**
- → **Prendre en compte le risque de retrait-gonflement des argiles au sein des espaces urbanisés ;**
- → **Ne pas exposer davantage les populations aux risques industriels et de transport de matières dangereuses**
- → **Prendre en compte l'impact des nuisances sonores dues aux infrastructures de transport dans le choix des secteurs de développement urbain**

Transition énergétique et climatique

1. Évolution du climat et îlots de chaleur

Le territoire communal bénéficie d'un climat océanique altéré, comme sur l'ensemble du Bassin parisien. Il correspond à une zone de transition entre le climat océanique et les climats de montagne ou semi-continental. Les écarts de température entre hiver et été augmentent avec l'éloignement de la mer. La pluviométrie est plus faible qu'en bord de mer, sauf aux abords des reliefs.

a. Évolution des températures et des précipitations

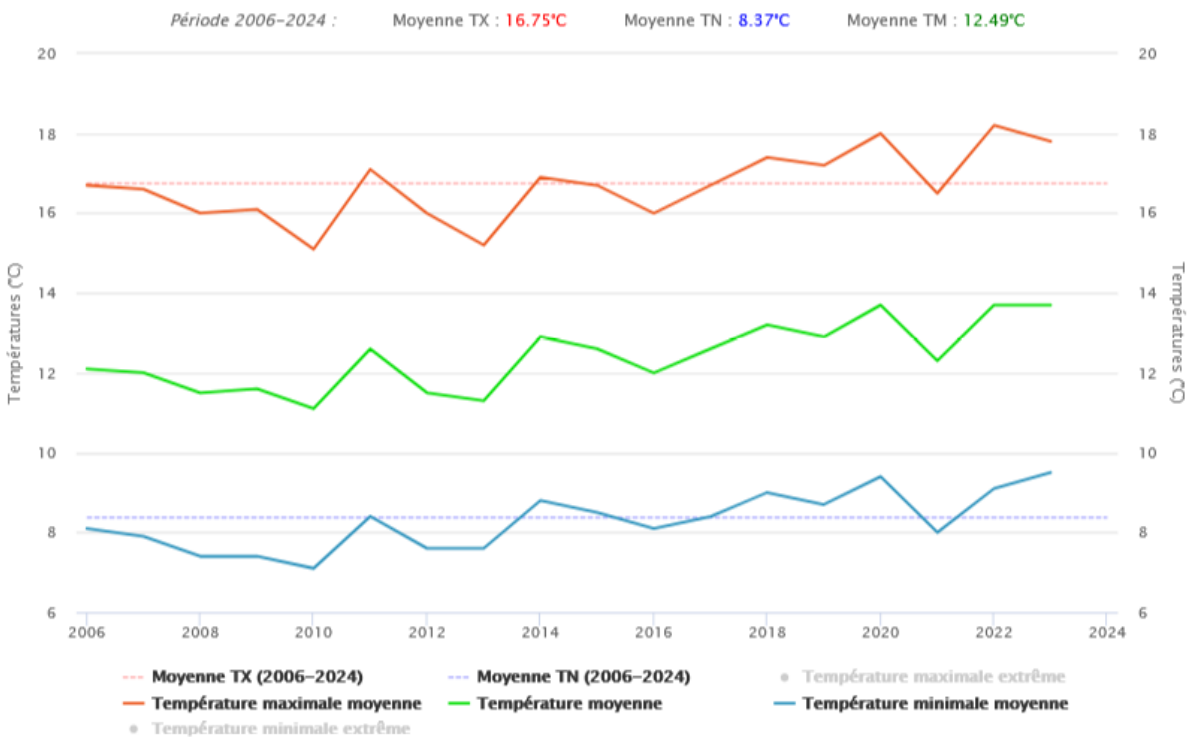
La station météorologique la plus proche du territoire communal est celle de Villemoisson-sur-Orge, commune située à moins de 4 km au nord-est du territoire.

En raison de cette grande proximité géographique, les valeurs météorologiques enregistrées entre 1991 et 2020 à Villemoisson-sur-Orge peuvent être appliquées au territoire étudié et se révèlent une source de données cohérente.

D'après les relevés de la station de Villemoisson-sur-Orge, la température moyenne annuelle observée est de 13,7 °C.

Sur la période 2006-2024, il est observé une augmentation globale de la température moyenne de plus de 1°C (voir graphique ci-dessous). Il est aussi observé une augmentation graduelle des occurrences de chaleur sur la même période. En 2006, il était enregistré 10 jours avec une température supérieure à 30°C contre 18 jours en 2024.

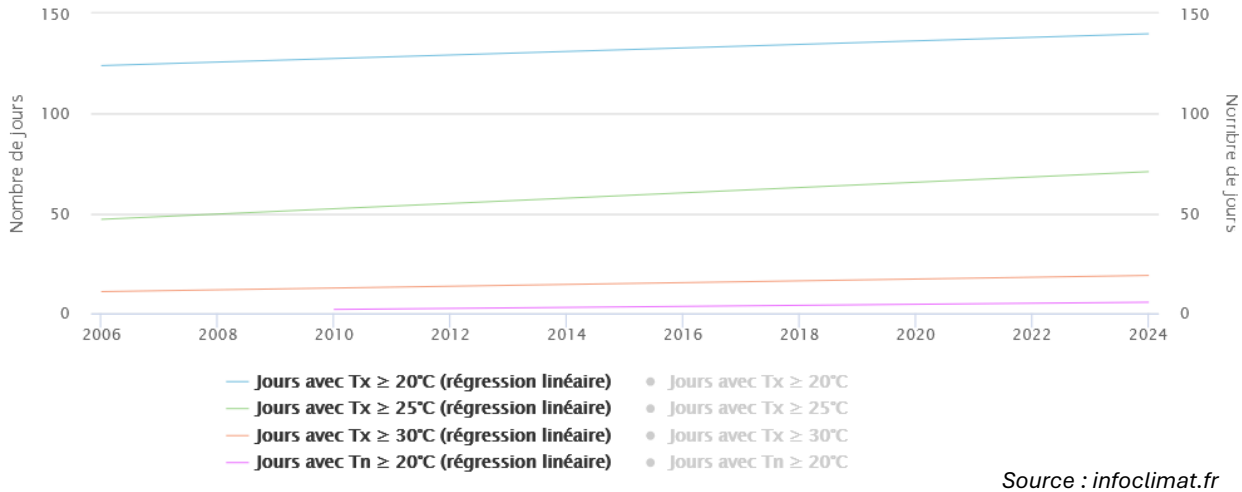
Évolution de la température moyenne entre 2006 et 2024 – Station de Villemoisson-sur-Orge



Source : infoclimat.fr

Transition énergétique et climatique

Évolution des occurrences de chaleur entre 2006 et 2024 – Station de Villemoisson-sur-Orge



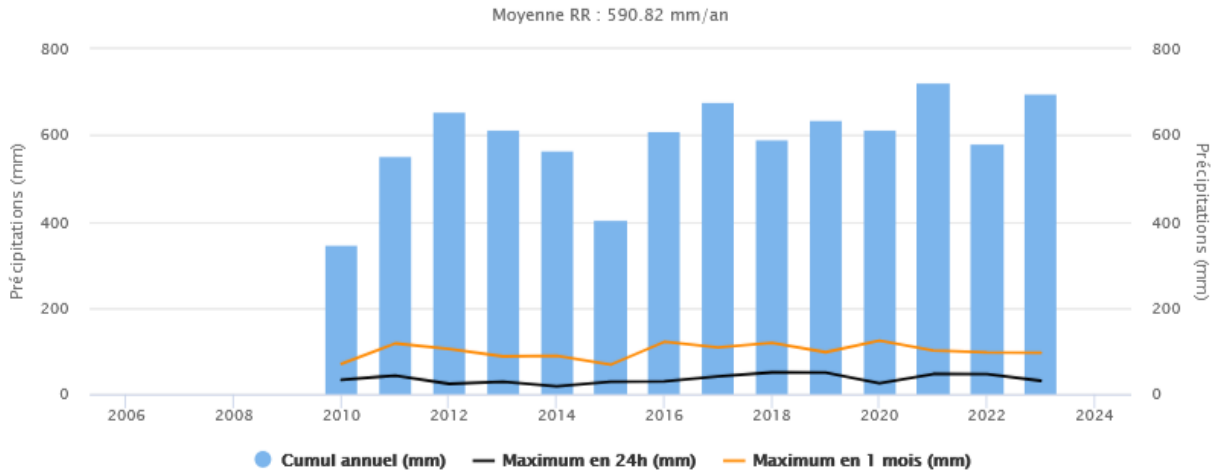
Source : infoclimat.fr

En ce qui concerne les précipitations, la quantité de pluie est modérée avec une moyenne annuelle de 675,7 mm/an.

Sur la période 2010-2023, la moyenne annuelle des précipitations varie légèrement d'une année à l'autre. Cette variation est suivie par les précipitations maximum en 24h et en 1 mois.

Le contexte climatique actuel démontre une augmentation des températures moyennes et une hausse de la fréquence des évènements climatiques exceptionnels, notamment des épisodes de pluie à forte précipitation. Ces évènements exposent à certains risques naturels comme des inondations ou encore le retrait-gonflement des argiles.

Évolution des précipitations annuelles entre 2010 et 2024 – Station de Villemoisson-sur-Orge



Source : infoclimat.fr

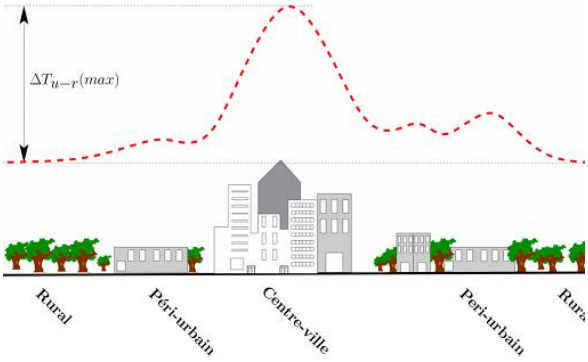
Transition énergétique et climatique

b. Phénomènes d'îlot de chaleur urbaine

Sensibilité du territoire aux îlots de chaleur (ICU)

« *Le changement climatique va rendre plus prégnant le phénomène des îlots de chaleur urbaine, c'est-à-dire une élévation des températures de l'air et de surface des centres-villes par rapport aux périphéries, particulièrement la nuit* » (CEREMA).

Phénomène d'îlots de chaleur selon les typologies urbaines

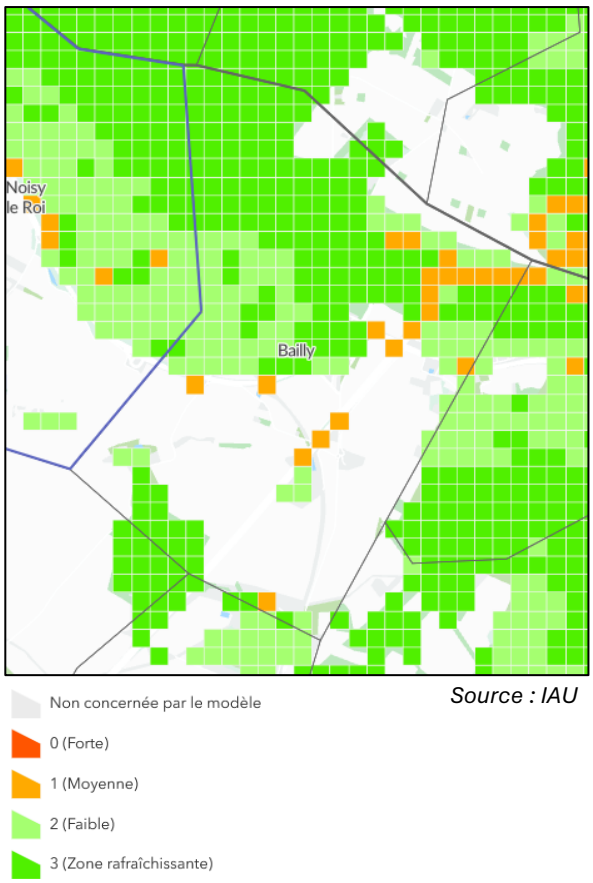


Source : CEREMA

D'après l'étude de l'Institut Paris Région (IAU) et de l'Agence Régionale de la Biodiversité (ARB) d'Île-de-France, la commune de Bailly est peu exposée au phénomène d'îlot de chaleur. Les zones présentant un aléa moyen au ICU se situent sur l'échangeur au nord et ponctuellement sur les axes routiers à grande circulation.

À contrario, la forêt domaniale de Marly et la végétalisation implantée dans la trame urbaine sont des zones rafraichissantes qui permettent de maintenir des zones à faible aléa sur l'ensemble de la ville.

Exposition du territoire communal à l'aléa « îlot de chaleur urbain » (ICU)



Source : IAU

Le maintien de la nature en ville est essentiel pour contrer le changement climatique. L'encadrement de l'artificialisation du sol permettra de préserver une exposition faible sur les espaces urbanisés de la commune de Bailly.

Transition énergétique et climatique

2. Pollutions atmosphériques

a. Qualité de l'air

Les principales pollutions atmosphériques rencontrées en Île-de-France sont liées à des concentrations importantes de :

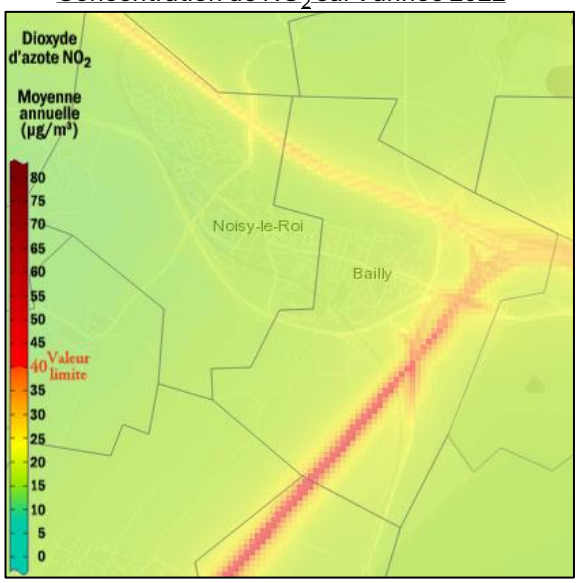
- dioxydes d'azote (NO_2) ;
- particules fines (PM_{10}) et ($PM_{2,5}$) ;
- ozone (O_3).

Pour l'année 2023, selon les données de l'observatoire de la qualité de l'air en Île-de-France (AIRPARIF), la qualité de l'air est globalement moyenne. En effet, la compilation des indices de qualité de l'air sur l'année 2023 compte 303 jours de qualité moyenne sur la commune de Bailly pour 7 jours de qualité bonne, 34 jours de qualité dégradée et 20 jours de qualité mauvaise.

La commune de Bailly est donc exposée à une qualité de l'air moyenne 83 % de l'année.

Pour l'analyse plus fine du territoire, il a été consulté les données du bilan 2023 de Airparif. D'après celles-ci, le territoire est relativement peu exposé à des secteurs générant un dépassement des valeurs règlementaires pour la concentration de NO_2. Les secteurs affectés sont les deux autoroutes traversant le territoire.

Concentration de NO_2 sur l'année 2022



Source : Airparif

Pour les autres polluants évalués, il n'y a eu aucun dépassement des valeurs règlementaires en 2022. Cependant, un dépassement des valeurs OMS est noté pour la concentration de PM_{10}, aussi au niveau des deux autoroutes.

La pollution sur les lieux de vie a globalement baissé d'après les données Airparif. Les concentrations de certains polluants ont été divisées par deux comme pour les particules PM10, PM2,5 et celle du dioxyde d'azote (NO2).

Evolution des concentrations annuelles des polluants au niveau de la ville de Bailly

AirParif	2010	2023	évolution
Particules PM_{10} ($\mu g/m^3$)	23	14	↘
$PM_{2,5}$ ($\mu g/m^3$)	18	8	↘
O_3 (Nombre de jours supérieurs à 120µg/m³ pendant 8 heures)	11	21	↗
BEN (2020) ($\mu g/m^3$)	1	1	=
NO_2 ($\mu g/m^3$)	27	12	↘

Source : Airparif

Bilan des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Les données suivantes sont tirées du site Energif, base de données du Réseau d'Observation Statistique de l'Énergie et des GES (ROSE). Les émissions de GES étudiées ci-après comprennent les gaz suivants : le dioxyde de carbone (CO_2), le méthane (CH_4), le protoxyde d'azote (N_2O) et certains gaz fluorés. Les données sont diffusées à l'échelle intercommunale, elles sont donc basées sur la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc.

Entre 2005 et 2021, le territoire intercommunal a notablement diminué ses émissions de gaz à effet de serre (24% environ).

En 2021, le secteur des transports routiers représente environ 46,9% des émissions du territoire. Les secteurs résidentiels et tertiaires représentent respectivement 29,2% et 19,3% des émissions du territoire.

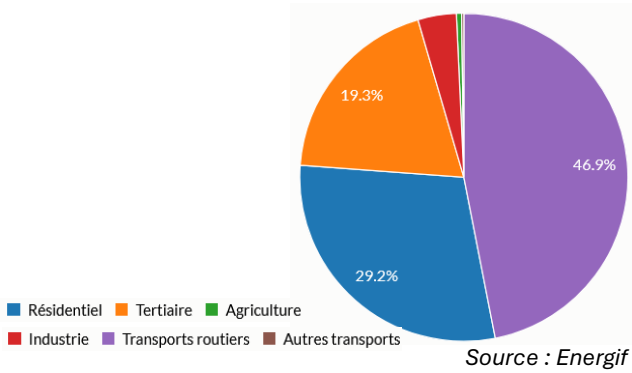
Malgré le caractère agricole de la commune, le secteur agricole ne représente que 0,5% des émissions. Le secteur de l'industrie quant à lui représente 3,7% des émissions.

Transition énergétique et climatique

La séquestration du carbone passe par le maintien et le développement des forêts et prairies. La végétation va synthétiser des molécules organiques à partir du CO_2 ou stocker le CO_2, réduisant son impact dans l'atmosphère. À l'échelle de la commune, les espaces naturels comme les milieux boisés sont le premier puits de carbone de la commune, occupant environ 37% du territoire communal.

**Le Scope 1 comptabilise les émissions directes (hors énergies) alors que le Scope 2 comptabilise les émissions indirectes liées à la consommation d'énergie*

Répartition des émissions de GES par secteur d'activités en 2021 (Scope 1&2*)



Source : Energif

3. Gestion des déchets

a. Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD)

Suite de l'adoption de la loi sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe), le 7 août 2015, la compétence planification des déchets a été transférée des Départements aux Régions. Ainsi, la région d'Île-de-France a la charge de l'élaboration d'un nouveau plan à l'échelle régionale : le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD). Celui-ci traite de tous les flux de déchets dans la région : dangereux, non dangereux et inertes. En effet, il remplace plusieurs documents de planification existants, parfois d'échelles différentes : le plan régional d'élimination des déchets dangereux, les plans départementaux de prévention et de gestion des déchets non dangereux, les plans départementaux sur les déchets du bâtiment et des travaux publics.

Le plan comprend notamment :

- un état des lieux en termes de prévention et gestion des déchets ;
- une prospective à 6 et 12 ans de l'évolution tendancielle des quantités de déchets produites sur le territoire ;
- des objectifs de prévention, recyclage et valorisation des déchets en lien avec les objectifs nationaux ;
- les actions prévues pour atteindre ces objectifs.

Des volets spécifiques relatifs aux déchets du bâtiment et des travaux publics et aux biodéchets, incluant des actions de lutte contre le gaspillage alimentaire sont également détaillés.

Le Conseil Régional d'Île-de-France a approuvé le PRPGD par délibération du 21/11/2019.

Les grands objectifs du PRPGD d'Île-de-France sont :

Réduire :

- Réduire de 50% le gaspillage alimentaire en 2025 (par rapport en 2015),
- Réduire de 15% des quantités de Déchets Ménagers et Assimilés (DMA) en 2030 (par rapport en 2010),
- Réduire de 15% les quantités de déchets inertes issus des chantiers en 2025,
- Déployer la pratique du compostage de proximité.

Réemployer et réparer :

- Doubler l'offre de réemploi, réutilisation et réparation en 2031,
- Déployer de la consigne pour réemploi,
- Doubler la collecte des textiles d'ici 2031.

Trier, recycler et valoriser

- 100% des territoires engagés une étude de faisabilité de la tarification incitative en 2025.
- Généraliser le tri à la source des biodéchets fin 2023.
- Augmenter l'intégration de granulats recyclés dans le béton de construction de +50 % en 2025 par rapport à 2015.

Transition énergétique et climatique

b. Gestion des déchets sur le territoire

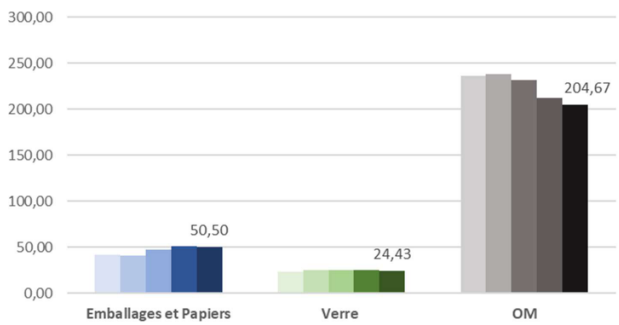
La communauté d'agglomération Versailles Grand Parc dispose de la compétence de collecte et de traitement des déchets. Sur le territoire communal de Bailly, la compétence a été déléguée au COVED pour la collecte et au Syndicat Intercommunal pour la Destruction des Ordures Ménagères et de la Production d'Énergie (SIDOMPE) pour le traitement.

Collecte des déchets

D'après le rapport d'activité de Versailles Grand Parc, un habitant a produit 317 kg/an de déchets en 2023 (environ -26,5% par rapport à 2019). Cela comprend l'ensemble des déchets produits qui sont collectés en porte à porte (concernant entre autres les ordures ménagères et les déchets recyclables), à des points d'apport volontaire (comme le verre) ainsi qu'à la déchèterie (comme les encombrants ou les déchets végétaux).

Entre 2019 et 2023, le SIDOMPE enregistre une diminution des tonnages entrants pour les ordures ménagères. À contrario, il est noté une augmentation du tonnage d'emballages et papiers entre 2019 et 2022 et une légère diminution du tonnage de verre depuis 2019.

Évolution des tonnages entrants 2019-2023



Source : SIDOMPE

Il est noté qu'en raison du changement des consignes de tri, une augmentation significative du taux de refus (26%) a été constatée.

Traitement des déchets

Le SIDOMPE traite les déchets selon leur nature.

Les ordures ménagères, les boues d'épuration et les ordures ménagère et déchets industriels sont traitées en Unité de Valorisation Energétique (UVE) à Thiverval-Grignon. En 2023, l'UVE a permis de production de l'électricité pour l'autonomie électrique du syndicat et du chauffage urbain pour 7 500 foyers à Plaisir. Les mâchefers et les métaux produits par l'incinération sont valorisés en techniques routières ou revendus par l'acier et l'aluminium récupérés.

Les emballages, papiers et le verre sont triés en centre de tri et recyclés selon leur matière.

D'autre part, l'agglomération a mis en place des initiatives en faveur du compostage, de la collecte et du traitement des biodéchets. Il a été noté que la part de biodéchets dans les ordures ménagères a diminué de 4% et celle des emballages et papiers de 5%.

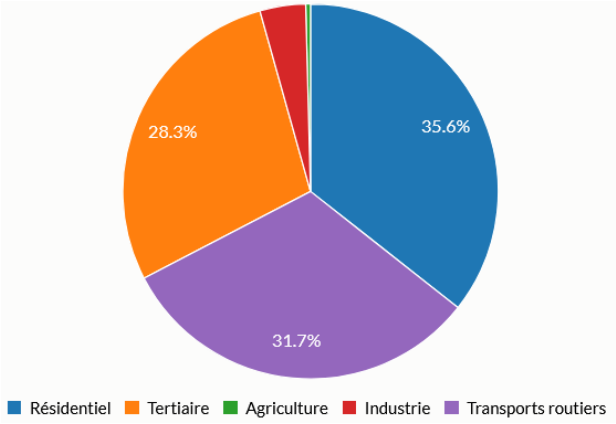
Transition énergétique et climatique

4. Évolution des consommations d'énergie

a. Consommation d'énergie finale par secteur d'activité

Selon les données ENERGIF à l'échelle intercommunale en 2021, les secteurs les plus consommateurs sont le secteur résidentiel (35,6%), le secteur des transports routiers (31,7%) et le secteur tertiaire (28,3%). L'agriculture représente moins de 1% des consommations énergétiques.

Répartition de la consommation d'énergie finale par secteurs d'activité en 2021 à l'échelle intercommunal



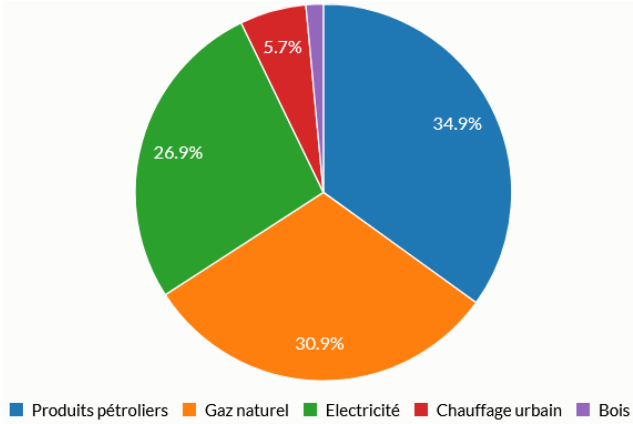
Source : Energif

Sur l'intercommunalité, les consommations résidentielles par logement (14 093 kWh) sont plus élevées que celles de la région Île-de-France (10 017 kWh). Il en est de même pour les consommations totales par habitant et emploi (12 724 kWh contre 8 845 kWh) et par emploi tertiaire (12 711 kWh contre 8 396 kWh).

b. Consommation d'énergie finale par source d'énergie

Le territoire intercommunal tire son énergie principalement des produits pétroliers (34,9%) et de l'électricité (30,9%). Le gaz naturel représente 26,9% des consommations suivi du chauffage urbain (5,7%).

Répartition de la consommation d'énergie finale par type d'énergie en 2021 à l'échelle intercommunal



Source : Energif

c. Evolution de la consommation d'énergie final tous secteurs confondus

Entre 2005 et 2021, on enregistre une diminution de la consommation d'énergie finale sur le territoire communal (environ 22%). Cette diminution est plus forte sur la CA Versailles Grand Parc que celle observée à l'échelle de la région (- 17%).

Cette diminution est en particulier due au secteur résidentiel. En effet, les consommations énergétiques du secteur résidentiel ont diminué de 31% contre 9,8% pour le secteur tertiaire.

Transition énergétique et climatique

5. Recours aux énergies renouvelables

a. Production d'énergies renouvelables sur le territoire

Selon les données du diagnostic du PCAET Versailles Grand Parc de juin 2023, les énergies locales, renouvelables et de récupération sont issues du solaire photovoltaïque, la filière bois-énergie, la récupération de la chaleur de l'incinération des déchets (UIOM de Thiverval-Grignon) et la méthanisation des boues (usine Carré de Réunion).

La station d'épuration Carré de Réunion à cheval entre Bailly et Saint-Cyr-l'École produit du biogaz à partir du traitement des eaux usées. Les boues produites sont digérées dans deux méthaniseurs afin de produire le biogaz.

En phase diagnostic, le PCAET en cours d'élaboration de Versailles Grand Parc évalue les potentialités de développement sur le territoire.

b. Potentialité de développement des énergies renouvelables

Bois énergie

La présence de 2 976 ha de boisements de feuillus sur le territoire peut permettre une exploitation forestière raisonnée pour la production d'énergie à partir de bois.

Néanmoins, le PCAET n'estime aucune production potentiel.

Solaire photovoltaïque

Le potentiel des toitures sur le territoire intercommunal est de 358 GWh, ce qui représenterait 25,8% de la consommation d'électricité de Versailles Grand Parc. Le potentiel solaire des toitures pour la commune de Bailly est de 6,5 GWh, soit 1,8% du potentiel total de l'intercommunalité.

Sur le territoire, les contraintes d'urbanisme compliquent l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures.

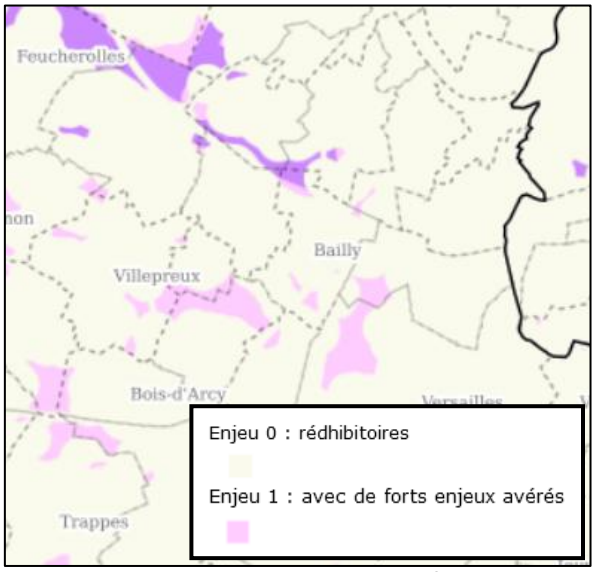
Le solaire photovoltaïque peut aussi se développer sur les ombrières de parking et en zone de friche. La taille nécessaire des parcs de panneaux au sol représente un frein en raison de la présence de zones classées sur le territoire.

Quant aux ombrières, la surface des parkings de plus de 1 500 m^2, soit 60,4 ha, permettrait de produire 54,4 GWh par an. Cela représente 3,9% de la consommation d'électricité du territoire intercommunal en 2018.

Energie éolienne

Le Schéma Régional Eolien (SRE) d'Île-de-France ayant été annulé le 13 novembre 2014, une cartographie régionale réglementaire des zones favorables au développement éolien a été élaborée par la région Île-de-France à la demande de l'État. Une version de l'atlas des contraintes et enjeux a été publiée le 8 septembre 2023.

Les zones potentiellement favorables à l'éolien



Source : DRIEAT Île-de-France

Sur la commune de Bailly, les contraintes sont trop fortes pour y développer de l'éolien.

Méthanisation

L'agglomération a lancé deux études pour la mise en place de méthaniseur. Il s'avère que la quantité de biodéchets de l'agglomération ne permettrait pas d'alimenter un méthaniseur de grande capacité. Pour la mise en place d'une unité de méthanisation à l'échelle de 3 agglomérations, il faudrait 6 kt par an de biodéchets pour l'agglomération.

Transition énergétique et climatique

Réseau de chaleur

Un Schéma Directeur portant sur les réseaux de chaleur est en cours d'élaboration sur cinq communes dont celle de Bailly. D'après l'un des scénarios, la commune de Bailly pourrait être alimentée par 10 GWH/an

Solaire thermique

Le potentiel du solaire thermique dans le secteur résidentiel est de 2,7 GWh pour la commune de Bailly.

Les panneaux solaires pour la production de chaleur s'installent sur toiture. Ainsi, le potentiel du solaire thermique ne s'additionne pas au potentiel du solaire photovoltaïque, mais empiète sur la production d'électricité possible sur les toitures.

Récupération de chaleur fatale

La récupération de chaleur fatale est un enjeu majeur sur la région d'Île-de-France. Au sein du territoire intercommunal, le potentiel n'est pas clairement identifié.

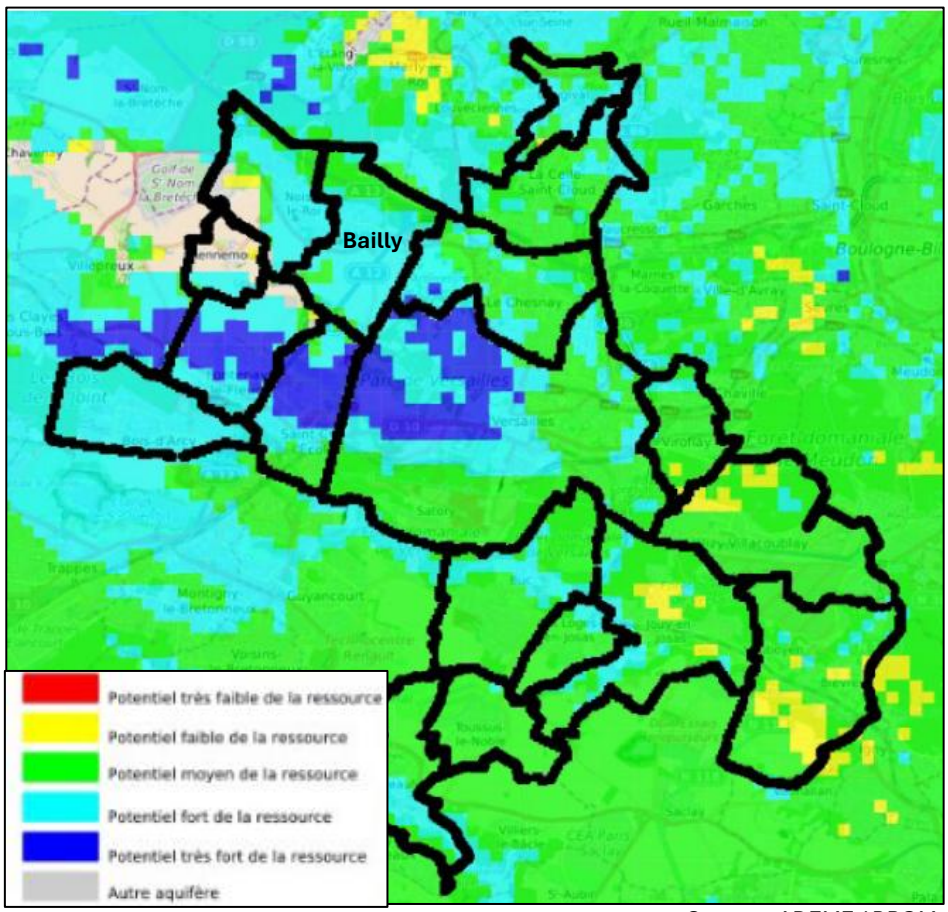
La création de datacenters doit engager une réflexion pour l'exploitation de cette source d'énergie.

Géothermie

Selon la plateforme Geothermies de l'ADEME et du BRGM, la commune de Bailly possède un potentiel géothermique de surface moyen à fort en ville.

Le diagnostic du PCAET n'estime pas le potentiel de la géothermie.

Ressources géothermiques de surface sur système ouvert (nappe)



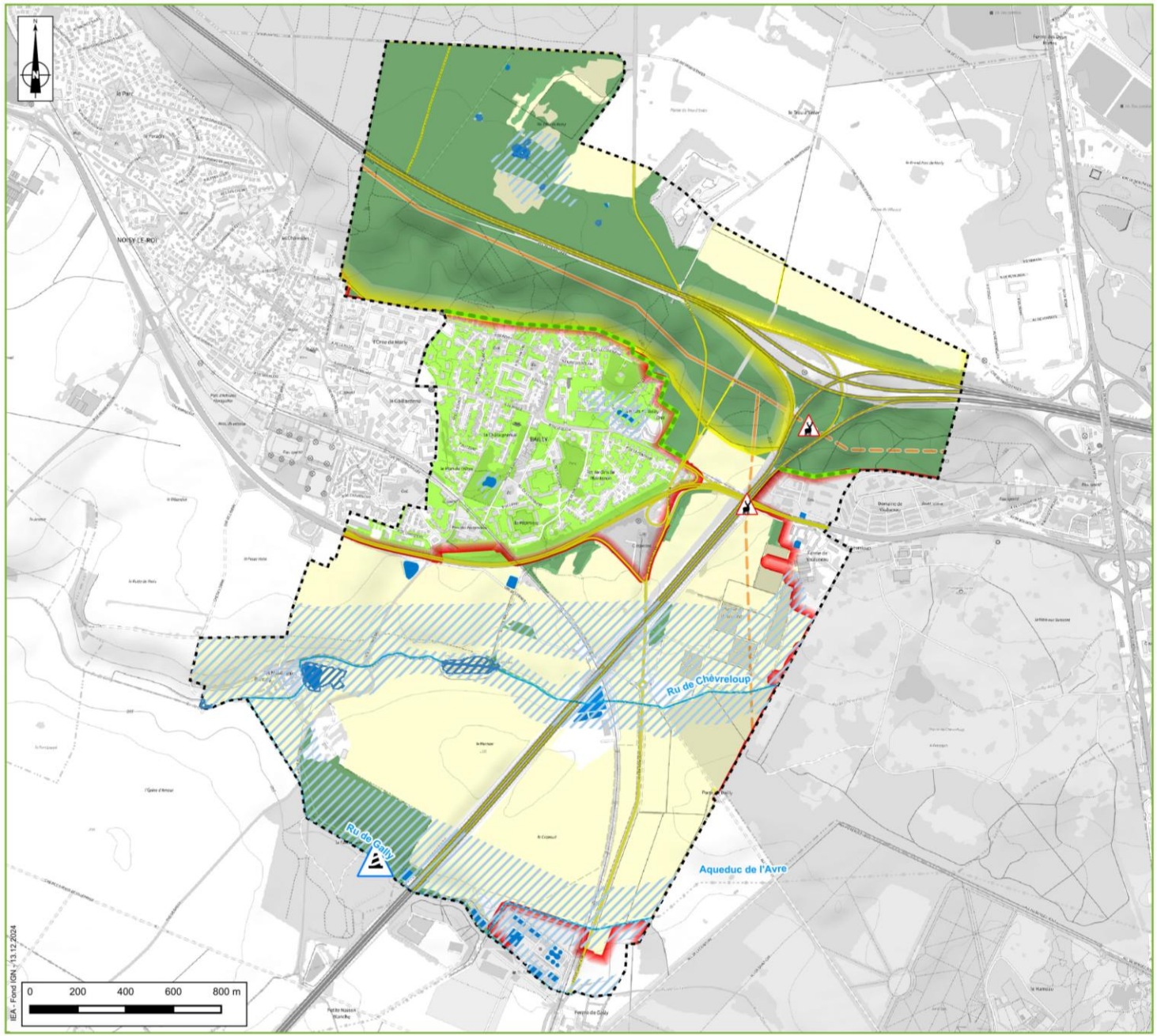
Source : ADEME / BRGM

Transition énergétique et climatique

- Commune peu exposée au phénomène d'îlot de chaleur ;
- Baisse régulière des émissions de gaz à effet de serre globale (environ 24% pour l'intercommunalité entre 2005 et 2021) ;
- Production de biogaz à partir du traitement des eaux usées ;
- Traitement des biodéchets et de boues des eaux usées en Unité de Valorisation Énergétique (UVE) à Thivernal-Grignon ;
- Consommation énergétique en forte baisse depuis 2005 (22%), notamment dans le secteur résidentiel (31%) ;
- Présence d'un PCAET permettant d'identifier les potentialités en termes de production énergétique.
- Augmentation graduelle des occurrences de chaleur ;
- Exposition aux pollutions de l'air et aux émissions de gaz à effet de serre par la présence des axes autoroutiers ;
- Consommation énergétique par habitant, par emploi et par logement supérieure à celle de la région ;
- Contexte urbain soumis à des sites classés rendant difficile l'implantation des installations de production d'énergie renouvelable.

Le territoire s'accorde sur des trajectoires de :

- **réduction des trajets en transport individuel motorisé (source de pollution de l'air et de GES) en développant le réseau de modes doux et les aménagements adaptés aux piétons et aux cycles ;**
- **réduction des consommations d'énergie en favorisant les performances énergétiques des nouvelles constructions ;**
- **développement des énergies renouvelables (EnR) liés aux panneaux photovoltaïques et solaires en prenant en compte le contexte paysager et patrimonial de Versailles ;**
- **prise en compte du potentiel d'utilisation de réseau de chaleur, de géothermie ou de récupération de la chaleur fatale pour les nouveaux aménagements.**



IEA - Fond IGN - 13.12.2024

REVISION GENERALE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE BAILLY (78)

SYNTHESE DES ENJEUX LIÉS AUX MILIEUX NATURELS

- Limite communale

Protéger et valoriser les milieux remarquables

- Respecter le périmètre de la ZNIEFF de type 2 "Forêt de Marly"
- Zones humides avérées
- Zones humides potentielles

Maintenir la nature en ville

- Protéger les parcs et les jardins
- Maintenir l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

Renforcer la trame verte et bleue

Trame bleue

- Plans d'eau (mares, étangs, bassins, ...)
- Cours d'eau
- Projet de reméandrage

Trame verte

- Espaces boisés
- Espaces agricoles
- Lisières forestières

Corridors écologiques

- Corridors fonctionnels à maintenir
- Corridors à fonctionnalité réduite à améliorer

Éléments fragmentants

- Permettre le passage de la faune au niveau des points de conflit
- Réduire l'impact des infrastructures sur le déplacement de la faune

Institut d'Écologie Appliquée



REVISION GENERALE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE BAILLY (78)

SYNTHESE DES ENJEUX LIÉS AUX RIQUES ET AUX NUISANCES

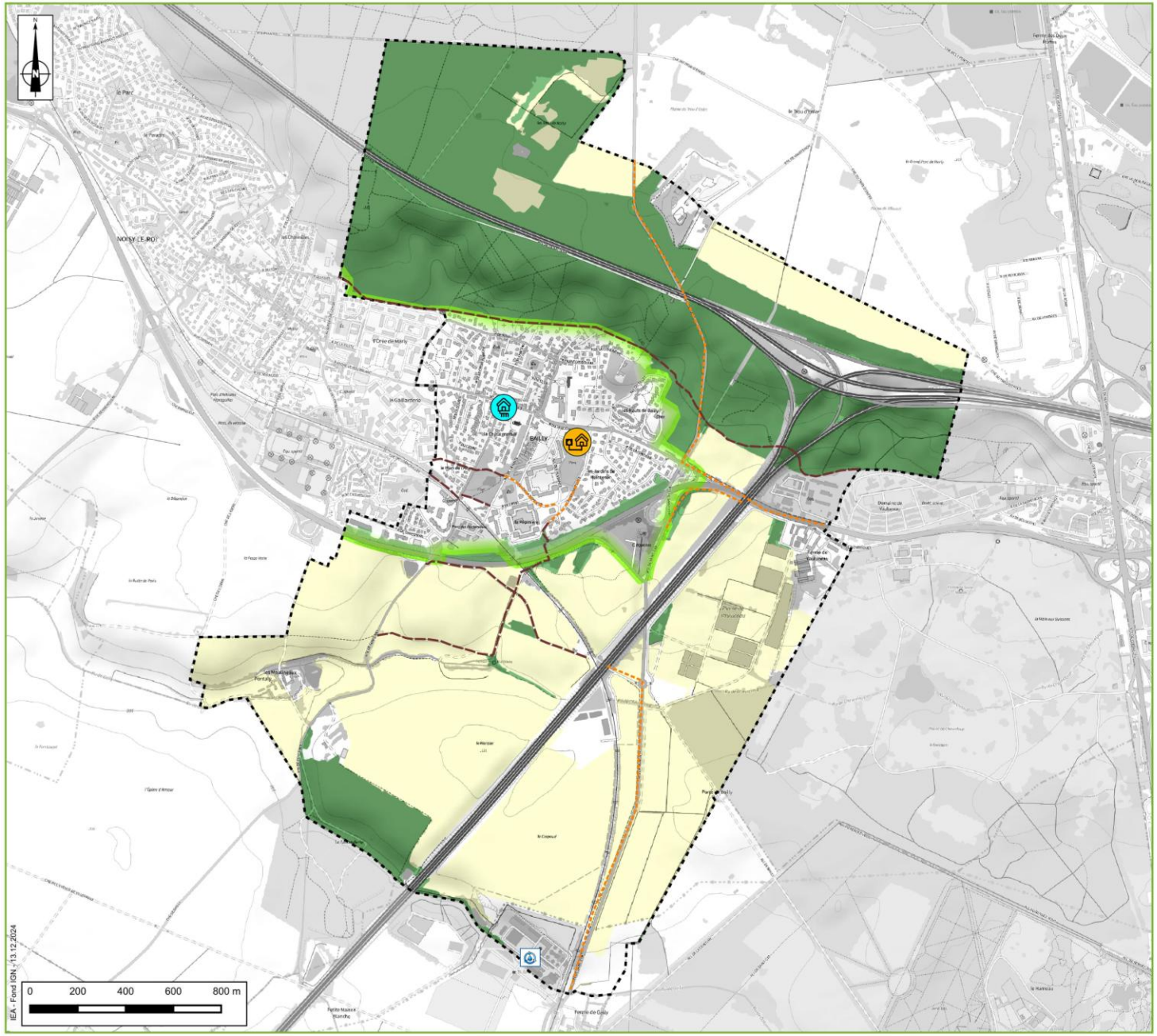
Préserver le cycle de l'eau

- Intégrer la gestion des eaux pluviales à la source au sein des espaces artificialisés afin de limiter les ruissellements
- Assurer un développement urbain adapté à la capacité de la station d'épuration des eaux usées

Réduire l'exposition de la population aux risques et aux nuisances

- Adapter l'aménagement au risque de remontéede nappes et d'inondation de cave
- Intégrer l'aléa fort de retrait-gonflement des argiles dans les constructions
- Traiter les sols potentiellement pollués avant les aménagements
- Prendre en compte le risque industriel des ICPE
- Prendre en compte le risque lié au transport de matières dangereuses
- Prendre en compte les pollutions et les nuisances liées aux axes de transport terrestre (pollution atmosphérique, nuisances sonores)
- Préserver les écrans végétaux limitant l'impact des nuisances et des pollutions sur la population

Institut d'Écologie Appliquée



REVISION GENERALE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE BAILLY (78)

SYNTHESE DES ENJEUX LIÉS AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

Protéger les éléments naturels permettant de réduire les impacts du changement climatique

- Maintenir l'activité agricole et développer le circuit court
- Protéger les éléments arborés qui permettent la séquestration de carbone et régulateur de pollution
- Maintenir les îlots de fraicheur au sein de la ville (parcs arborés, alignements d'arbres, coeurs d'îlot, ...)

Permettre les alternatives aux déplacements motorisés

- Maintenir les liaisons douces sur le territoire
- Développer le réseau cyclable sur la commune

Permettre la production d'énergie renouvelable

- Conforter la production de biogaz à partir du traitement des eaux usées
- Conforter le projet de réseau de chaleur urbain
- Développer le potentiel de la géothermie de surface au sein de l'espace urbain

Institut d'Écologie Appliquée