PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PADD

Version dossier arrêt – Avril 2026

Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) représente la **vision politique de l'avenir du territoire.**

Tenant compte du diagnostic, il fixe les **grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme** pour l'ensemble du territoire communal, fournissant un guide pour la rédaction de la partie réglementaire du projet.

Le PADD satisfait aux **exigences du développement durable et du renouvellement urbain**, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, incluant la préservation et la valorisation de l'environnement, l'utilisation rationnelle de l'espace, ainsi que la promotion de la mixité urbaine et sociale.

Le contenu du PADD est fixé par **l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme** :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- Les orientations générales des politiques **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;
- Les orientations générales qui portent sur **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, les équipements commerciaux, le développement économique** et les loisirs, retenues pour la commune.

Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.** L'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace du PLU est fixé à zéro hectare d'espace naturel ou agricole consommé, à l'exception d'un potentiel d'artificialisation d'environ 0,22 hectares d'espaces pour assurer un développement à vocation économique au sud de la zone d'activités des Fontanelles.

Sommaire

Le projet communal de Bailly s'appuie sur les **atouts du territoire**, notamment son patrimoine naturel et culturel, pour **préserver la qualité de vie de ses habitants, conserver et améliorer l'équilibre du territoire.**

Deux grandes orientations structurent le PADD de Bailly :

1. Valoriser les patrimoines de Bailly

2. Renouveler la ville sur la ville

1. Valoriser les patrimoines de Bailly

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

1.2. Protéger les patrimoines naturels

1.3. Protéger les patrimoines culturels

2. Renouveler la ville sur la ville

2.1. Assurer et maîtriser le développement équilibré de Bailly

2.2. Développer et relier les pôles importants de la commune

2.3. Favoriser les liaisons douces et l'intermodalité avec les transports en commun existants

AXE 1

Valoriser les patrimoines de Bailly

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

Toutefois, les **liens qui s'entretiennent entre la ville et les espaces naturels, agricoles et paysagers qui l'entourent restent aujourd'hui à valoriser** aussi bien au nord (forêt de Marly, site du Trou d'Enfer) qu'au sud et au sud-est de l'espace urbanisé (site classé de la plaine de Versailles).



Château de Bailly
Source : Ville de Bailly

Valoriser les patrimoines de Bailly

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

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

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

Assurer la pérennité des espaces agricoles tout en maintenant leur diversité (champs de cultures ouverts, vergers, arboriculture, maraîchage, pâtures équestres...).
Préserver les franges non protégées par le Site Classé (terrain agricole en entrée de ville...)

Inscrire le projet de Bailly dans les grandes orientations stratégiques du projet de territoire de l'Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets (APPVPA) :

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

Maintenir les activités agricoles dans leur diversité :

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

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



Plaine de Versailles
Source : Ville de Bailly

Valoriser les patrimoines de Bailly

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

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



Plaine de Versailles
Source : Ville de Bailly

Préserver les perspectives et les structures paysagères depuis la plaine agricole

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

Préserver les éléments structurants du paysage de la plaine agricole :

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

Favoriser la découverte des espaces agricoles par les chemins de promenades

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

- Equilibrer l'usage des chemins entre les différentes fonctions (agricoles et de loisirs) ;
- Entretenir les chemins de randonnée favorables aux promenades pédestres et équestres, en améliorant leur accès et en réservant des espaces nécessaires ;
- Relayer les actions de diversifications menées par les acteurs agricoles et forestiers (Ecole de la Campagne et de la Forêt, ferme pédagogique de Gally, ferme en agriculture biologique de Pontaly) ;
- Favoriser la liaison avec l'Allée Royale de Villepreux ;
- Préserver l'accès piétons et cyclistes au Parc de Versailles par la porte de Bailly ;
- Favoriser la découverte des sites par l'implantation d'une signalétique adaptée.



Plaine de Versailles
Source : Ville de Bailly

Valoriser les patrimoines de Bailly

Protéger les patrimoines naturels

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

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

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

Protéger et développer les milieux humides et leurs abords : le ru de Gally via des actions de reméandrage, le ru de Maltoute, les mares, les bassins et les secteurs humides.

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

Lutter contre les espèces invasives recensées, en empêchant leur implantation et en limitant leur développement.

Préserver les liens biologiques et favoriser la biodiversité

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

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

- Le corridor boisé fonctionnel d'importance régionale et d'axe est-ouest en forêt de Marly ;
- Le corridor boisé d'importance territoriale mais de fonctionnalité réduite reliant la forêt de Marly et La Faisanderie (axe nord-sud) ;
- Le corridor boisé d'importance territoriale mais de fonctionnalité réduite d'axe est-ouest allant la Faisanderie à Rennemoulin par le ru de Gally ;
- Le corridor herbacé d'importance territoriale correspondant au ru de Gally d'axe est-ouest.



Ru de Gally
Source : Ville de Bailly

Valoriser les patrimoines de Bailly

Protéger les patrimoines naturels

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

Protéger les massifs forestiers et le site du Trou d'Enfer

Maîtriser l'évolution potentielle du fort dans le respect de son patrimoine historique.

Préserver les lisières forestières particulièrement sensibles et fragiles.

Maîtriser l'urbanisation en cohérence avec les orientations du SDRIF-e sur la question des lisières.

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



Forêt de Marly
Source : Ville de Bailly

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

Valoriser le massif forestier dans le paysage urbain de Bailly.

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

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

Valoriser les patrimoines de Bailly

Protéger les patrimoines naturels

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

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

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

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

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

- La vulnérabilité des **nappes** d'alimentation en eau potable : encadrer la constructibilité sur les secteurs sensibles ;
- Des **nuisances sonores** générées par les infrastructures de transports terrestres, par des **mesures actives** (par exemple ralentissement de la vitesse) **et passives** (isolation acoustique).

Prendre en compte l'aléa de retrait-gonflement des argiles évalué comme fort sur les coteaux au nord, la majeure partie de l'espace urbain et les abords du ru de Gally en introduisant des prescriptions réglementaires particulières.



Parc de la Châtaigneraie
Source : Ville de Bailly

Valoriser les patrimoines de Bailly

Protéger les patrimoines culturels

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

Préserver le patrimoine historique de Bailly

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

Maîtriser l'évolution potentielle du fort du trou d'Enfer dans le respect du patrimoine historique.

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

Permettre la valorisation des paysages du site classé.

Valoriser les châteaux de Bailly et éviter toute dégradation du patrimoine.



Reméandrage
Source : Ville de Bailly

Préserver et valoriser les éléments de patrimoine du centre ancien

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

Conserver les quartiers homogènes.

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

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

AXE 2

Renouveler la ville sur la ville

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

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

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

Bailly vise à développer un **tissu économique dynamique et diversifié** qui participe à l'équilibre du territoire communal.

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



Vue Aérienne de Bailly
Source : Ville de Bailly

Renouveler la ville sur la ville

Assurer et maîtriser le développement équilibré de Bailly

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

Maîtriser la constructibilité des zones urbaines

Protéger les quartiers constitués et équilibrés (pavillonnaires et collectifs) en autorisant uniquement des évolutions douces du bâti afin de **garantir la préservation de la qualité de vie.**

Accompagner le développement des projets déjà engagés tels que : la Normande, les Gondi, l'Entrée de ville, la Résidence des Lys, les résidences inclusives. Ces projets contribuent à l'atteinte des 22% d'agréments contractualisés pour des logements sociaux. L'objectif de ce PLU révisé sera d'atteindre les 25% demandés par la loi SRU.

Permettre le renouvellement urbain sur des projets ciblés et strictement encadrés, en priorité la résidence séniors, le 5 rue Chaponval et le 6 route de Saint-Cyr. Ces projets permettent d'atteindre les objectifs fixés par le SDRIF-e.



Projet du Manoir – Bailly
Source : High-Graph Architecture

Encourager les constructions vertueuses sur le plan environnemental

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 et la prise en compte des contraintes du site (nuisances sonores, retraits gonflements des argiles, remontée de nappes...). Les grandes copropriétés baillacoises pourront être raccordées au réseau de chaleur du Chesnay alimenté par géothermie et par ailleurs la commune installe des panneaux solaires photovoltaïques notamment sur la halle du marché et sur l'école Pépinière.

Encourager la rénovation des logements et équipements publics datant notamment des années 1975-2000 afin de les aligner avec les normes énergétiques et environnementales actuelles.

Renouveler la ville sur la ville

Assurer et maîtriser le développement équilibré de Bailly

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

Accueillir une population sociologiquement équilibrée

Permettre la mise à disposition progressive de nouveaux logements pour répondre aux besoins de tous (jeunes ménages, personnes âgées, population travaillant sur la commune...).

L'ensemble des projets constitue un apport d'environ 500 logements permettant d'accueillir environ 1 000 habitants supplémentaires. Au regard de la décroissance actuelle de la population, les projets visés par le PLU permettent d'estimer approximativement à 4 100 le nombre d'habitants à l'horizon 2035, ce qui avoisine la population baillacoise des années 90.

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

Poursuivre la programmation de logements mixtes répartis dans les différents quartiers afin de **répondre aux objectifs de la loi SRU.**

Prévoir la création, si possible, **d'un établissement ou de logements :**

- pour personnes âgées ;
- pour les personnes en situation de handicap ;
- pour les familles monoparentales ;
- pour les jeunes actifs : soignants et agriculteurs ;
- pour les étudiants ;
- pour une mixité d'accueil.

Proposer des équipements et services adaptés aux besoins de chacun

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

Permettre l'implantation de professions médicales sur le territoire.

Anticiper le vieillissement de la population : prévoir des équipements pour les personnes âgées, à l'image du projet de cabinet médical au sein de la résidence personnes âgées, renforcer les services à la personne...

Renforcer les équipements publics et les services de proximité.



Mairie de Bailly
Source : Ville de Bailly

Renouveler la ville sur la ville

Assurer et maîtriser le développement équilibré de Bailly

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

Poursuivre le développement économique

1. Maintenir et développer les commerces et services de proximité

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

2. Assurer le maintien des activités économiques en place et renforcer l'attractivité du territoire

- **Permettre une revitalisation économique** en s'appuyant notamment sur le Parc des Fontenelles.
- **Permettre l'implantation d'activités économiques au sein de l'espace urbanisé** : encourager le développement des services aux entreprises, de services à la personne et l'implantation de professionnels autonomes ou indépendants. Favoriser l'implantation des réseaux modernes de communication (câble, fibre optique....).
- **S'appuyer sur le nouvel axe de transport du tram-train pour favoriser et renforcer l'activité économique de la commune**.

3. Préserver l'activité agricole en s'inscrivant dans les orientations stratégiques de l'APPVPA :
- **En préservant le bâti agricole et l'activité équestre** par la mise en place de règles d'urbanisme adaptées et la prise en compte de la charte paysagère de la plaine de Versailles
- **En renforçant nos moyens de lutte contre les constructions illégales** en plaine de Versailles.



Espaces agricoles
Source : Ville de Bailly

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

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

Renouveler la ville sur la ville

Développer et relier les pôles importants de la commune

- L'objectif est de relier et développer les pôles que sont le marché, le centre commercial, le secteur de l'église et salle des fêtes, le parc de la mairie et de la châtaigneraie.

Préserver et requalifier les espaces publics

Préserver le lieu de convivialité du parc de la Mairie.

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

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

Renforcer les connexions entre les pôles majeurs du territoire

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

Accompagner l'amélioration des infrastructures de transport et de mobilité pour répondre aux besoins des habitants en **connectant davantage Bailly aux pôles régionaux tels que Versailles et Paris**. Cela implique notamment la poursuite de la modernisation des infrastructures routières, la création de modes de transport doux (pistes cyclables, transports en commun) et une meilleure gestion du trafic routier.



Projet des halles du marché
Source : Ville de Bailly

Renouveler la ville sur la ville

Favoriser les liaisons douces et l'intermodalité avec les transports en commun existants

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



Tram 13
Source : Ville de Bailly

Encourager les déplacements en transports en commun

Améliorer l'accessibilité pour tous aux arrêts de bus.

Favoriser l'intermodalité.

Exploiter le développement des infrastructures de transport, notamment le tramway, pour encourager l'usage des mobilités durables.

Favoriser les déplacements doux

Apaiser les circulations par la réduction de la vitesse automobile en ville à 30 km/h.

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

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

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

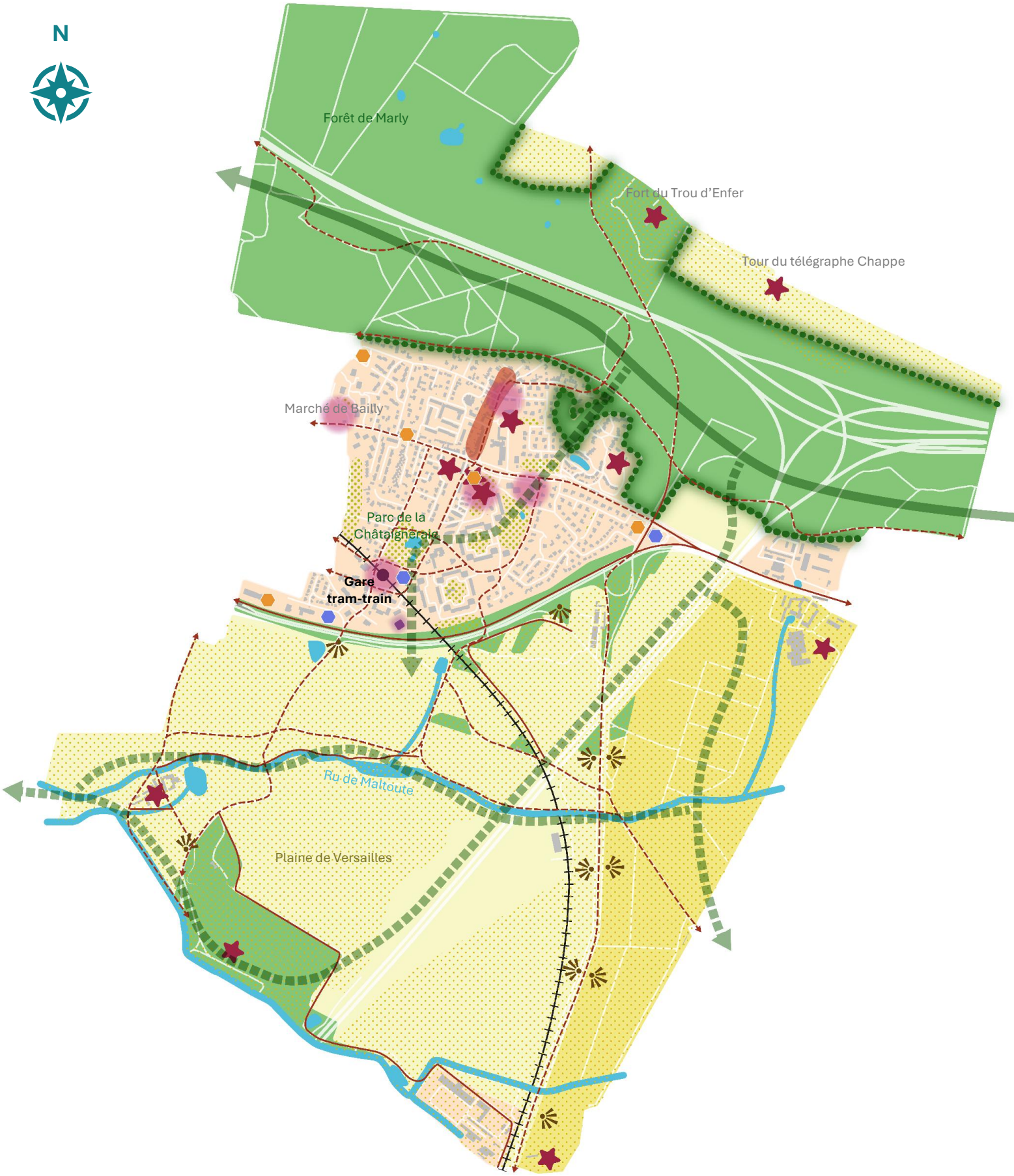

Piste cyclable dans le parc de la Châtaigneraie
Source : Ville de Bailly

Réorganiser le stationnement des véhicules et intégrer celui des cycles

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

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

Carte de synthèse des enjeux



Légende

AXE 1
Valoriser les patrimoines de Bailly

- Préserver les espaces agricoles productifs et maintenir les structures paysagères de la plaine agricole
- Maintenir l'activité agricole à dominante maraîchère
- Protéger les sites classés
- Préserver les parcs et jardins
- Protéger les massifs forestiers ainsi que les espaces boisés et arborés
- Préserver les lisières de forêts
- Préserver et renforcer les connexions écologiques
- Protéger les mares, bassins et milieux humides
- Protéger les rus et leurs abords
- Préserver le patrimoine bâti et culturel
- Préserver les perspectives paysagères

AXE 2
Renouveler la ville sur la ville

- Protéger les quartiers constitués et équilibrés
- Préserver et valoriser les éléments de patrimoine du centre ancien
- Permettre l'émergence de projets répondant aux besoins des habitants en harmonie avec le paysage urbain de Bailly
- Permettre le renouvellement urbain sur des projets ciblés et strictement encadrés
- Développer et relier les pôles importants de la commune
- Poursuivre le développement de l'activité économique
- Renforcer et développer les liaisons douces