

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Version dossier arrêt – Avril 2026

OAP Sectorielles

OAP SECTORIELLES

Dans le cadre de la mise en œuvre de son **Plan Local d'Urbanisme** (PLU), la commune de Bailly a défini plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles destinées à **accompagner le développement urbain de manière cohérente, qualitative et respectueuse de son identité paysagère**.

Située au cœur de la Plaine de Versailles, **Bailly se caractérise par un tissu urbain bien constitué, bordé d'espaces agricoles et forestiers remarquables**. Dans ce contexte, les OAP visent à maîtriser la croissance urbaine, à diversifier l'offre de logements, et à valoriser les entrées de bourg tout en préservant la qualité du cadre de vie et les continuités écologiques.

Ainsi, **les OAP sectorielles** de Bailly constituent un outil essentiel pour **encadrer la transformation du territoire à long terme, tout en garantissant la préservation du cadre de vie et de l'identité paysagère qui font la singularité de la commune**.

OAP SECTORIELLES

Quatre OAP sectorielles sur la base des sites de projet identifiés et des retours habitants des Ateliers OAP :

- ***OAP Centre-bourg***
- ***OAP Quartier Georges Blandon***
- ***OAP Châtaigneraie***
- ***OAP Entrée de bourg***



Centre-bourg

Contexte :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du centre-bourg de Bailly s'inscrit dans une démarche de requalification et de revitalisation du cœur de commune, afin d'accompagner son développement tout en préservant son identité patrimoniale et paysagère. Situé au croisement de la Grande Rue, de la rue de Noisy et de la rue de Maule, ce secteur d'environ 13 hectares constitue un pôle de vie et d'échanges pour les habitants.

Programmation :

L'OAP vise à renforcer la centralité du bourg par une programmation mixte associant logement, commerces de proximité et espaces publics de qualité, dans une logique de développement urbain durable et de valorisation du cadre de vie. Elle encourage l'implantation d'opérations architecturales intégrées, la requalification des espaces existants et la création de nouveaux lieux de convivialité, tout en soutenant les mobilités douces et la trame verte.

L'OAP centre-bourg s'inscrit dans un secteur de mixité sociale. Ainsi, **tout programme de construction principale destiné à l'habitation composé de 6 logements ou plus** devra comporter au **minimum 30 % de logements locatifs sociaux**.

Objectifs :

- Valoriser le patrimoine bâti et paysager du centre historique, en favorisant la réhabilitation et la mise en valeur des ensembles existants ;
- Renforcer l'attractivité commerciale et résidentielle du centre-bourg, notamment par la création et la pérennisation de rez-de-chaussée actifs ;
- Structurer un maillage d'espaces publics qualitatifs, confortant la place du piéton et des circulations apaisées ;
- Préserver et développer les continuités écologiques, en protégeant les parcs, arbres remarquables et alignements végétalisés ;
- Favoriser la mixité urbaine et sociale, en diversifiant l'offre de logements et en encourageant des opérations intégrées ;
- Consolider l'identité paysagère de Bailly, en s'appuyant sur la présence de l'agri-urbain et des espaces verts ;
- Veiller à préserver et mettre en valeur les perceptions visuelles rapprochées vers les éléments patrimoniaux structurants du centre-bourg, en particulier la place de l'église et le parvis du château.

OAP SECTORIELLES Centre-bourg

- Étudier les possibilités d'implantation de petites opérations mixtes architecturalement* *(logements, dont 30% de logements sociaux et commerces)*
- Rendre possible la valorisation foncière au profit de l'équipement public existant (IEM)* : Principe implantation et extension à privilégier en harmonie avec les constructions existantes.
- Rez-de-chaussée commercial à pérenniser / à créer
- Projet de valorisation patrimoniale : Changement de destination possible avec réhabilitation/restauration de l'existant
- Patrimoine Bâti à protéger
- Possibilité par exception architecturale de déroger à la règle de hauteur du PLU fixée à 12m*.
- Vue à préserver
- Voie requalifiée *(projet en cours ou à venir de liaison de mobilités douces VIF9)* **
- Sente piétonne à préserver / renforcer
- Principe d'accès piétons à créer
- Réaménagement/apaisement de l'espace public/ végétalisation**
- Parc à protéger
- Parc à aménager et entretenir en visant une valorisation paysagère, naturelle et de son caractère boisé
- Cœur d'îlot végétalisé à préserver
- Arbre remarquable à protéger *(classement en cours)*
- Alignement d'arbres à protéger ou créer
- Corridor écologique à renforcer *(en cohérence avec la trame noire)*
- Privilégier l'usage agri-urbain (jardins potagers, haies vives)
- Points d'eau à protéger (mares, cours d'eau , ru, puits etc...)

*Parking en infrastructure en sous-sol
**Stationnement à l'air libre et végétalisés à privilégier



Quartier Georges Blandon

Contexte :

Située en frange sud du bourg, en limite du tissu urbain existant et en interface directe avec la Plaine de Versailles, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Georges Blandon constitue un secteur de renouvellement urbain. Sur un périmètre d'environ 1,5 hectare, elle vise à accompagner la mutation progressive d'un secteur en entrée de bourg, aujourd'hui peu valorisé, vers un quartier résidentiel mixte, paysager et apaisé, assurant la transition entre le bourg et les espaces agricoles.

Programmation :

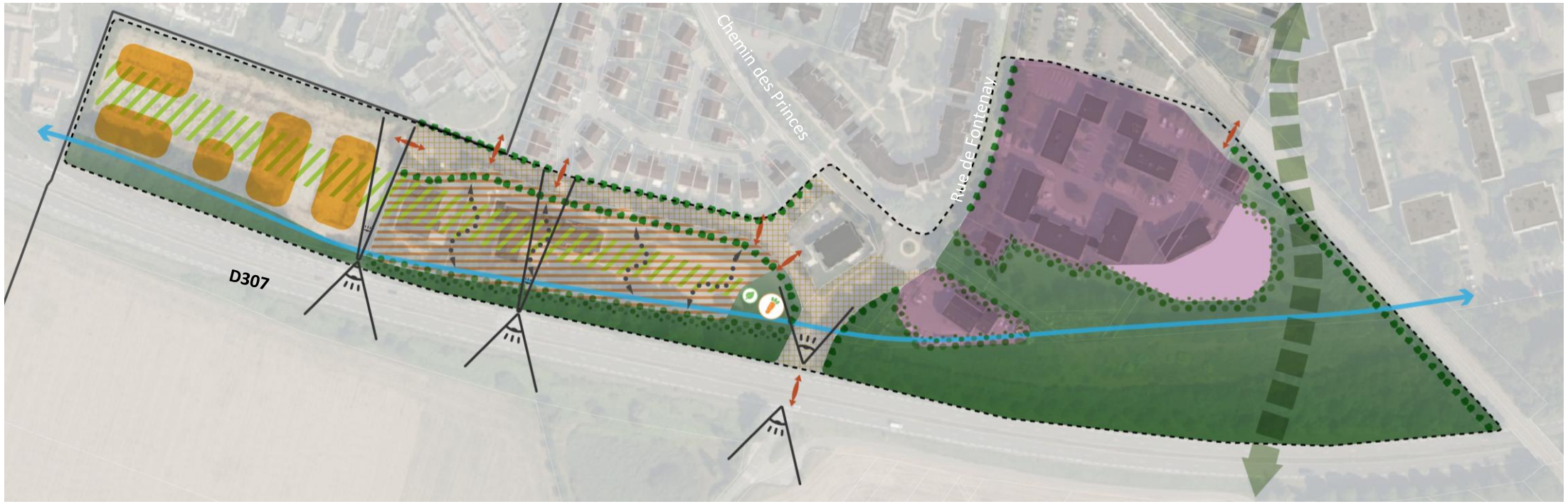
La programmation prévoit la réalisation d'environ 60 logements diversifiés, intégrant des typologies variées afin de répondre aux besoins de différentes catégories de ménages. Le projet pourra également accueillir des équipements de proximité, tels qu'un équipement sportif, une pépinière d'entreprises ou des commerces de quartier, favorisant ainsi la mixité fonctionnelle et la vitalité locale. L'aménagement s'articule autour d'un espace vert et d'une trame paysagère forte, permettant à la fois de créer des lieux de convivialité, de renforcer la biodiversité, d'assurer une transition douce vers la Plaine de Versailles, et de se prémunir des nuisances sonores de la D307.

L'OAP Georges Blandon s'inscrit dans un secteur de mixité sociale. Ainsi, **tout programme de construction principale destiné à l'habitation composé de 6 logements ou plus** devra comporter au **minimum 30 % de logements locatifs sociaux.**

Objectifs :

- Valoriser l'entrée de bourg en proposant une urbanisation qualitative, sobre et intégrée dans le paysage ;
- Apaiser les espaces publics et favoriser les mobilités douces, en particulier le long de la rue de Chaponval ;
- Créer des continuités paysagères et écologiques, notamment par le renforcement du merlon boisé et la plantation d'un nouvel alignement d'arbres ;
- Promouvoir un usage durable de l'espace, en intégrant des dispositifs de gestion de l'eau à la parcelle et des espaces partagés (jeux, jardins, etc.) ;
- S'inscrire dans une démarche d'intégration paysagère qualitative, en lien avec les paysages de la Plaine de Versailles ;
- Prendre en compte les perspectives remarquables et veiller à leur préservation ou mise en valeur, notamment par une implantation adaptée des constructions et une attention portée aux hauteurs, aux gabarits et à l'expression architecturale ;
- Rechercher une qualité architecturale et paysagère élevée afin d'assurer une insertion harmonieuse dans les paysages proches et lointains ;
- Prendre en compte les perceptions visuelles proches et lointaines du bourg en s'appuyant sur les éléments paysagers structurants, et rechercher une cohérence des gabarits et des formes bâties avec les caractéristiques architecturales locales, afin de renforcer la qualité et l'identité des entrées de ville.

OAP SECTORIELLES Quartier Georges Blandon



Secteur de renouvellement urbain :
- Programmation d'environ 60 logements diversifiés, dont 50% de logements sociaux*
- Programmation d'équipement sportif, pépinière d'entreprise, et/ou commerces
- Espace vert à l'îlot intérieur (paysagé/végétalisé et arboré)

Projet Chaponval

Modernisation / Refonte des Fontenelles

Extension de la zone d'activités des Fontenelles

Parking en infrastructure en sous-sol
***Stationnement à l'air libre et végétalisés à privilégier*

Réaménagement/apaisement / végétalisation de l'espace public **

Perméabilité du bâti

Principe de connexion / franchissement à créer ou valoriser

Privilégier l'usage agri-urbain (jardins potagers, haies vives,)

Vue à préserver / Connexion visuelle à valoriser

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Transition paysagère / Protection sonore à créer / Gestion de l'eau à la parcelle / Strates végétales

Alignement d'arbres à protéger ou créer

Merlon arboré : épaissir la lisère boisée avec la Plaine de Versailles

Aire de jeux à créer

Espace à désimperméabiliser

Corridor écologique à renforcer *(en cohérence avec la trame noire)*

Châtaigneraie

Contexte :

Située à deux pas de la nouvelle station T13 Châtaigneraie, qui relie Saint-Germain-en-Laye à Saint-Cyr-l'École qui s'intègre dans un réseau plus vaste de transports en commun à l'Ouest parisien, l'OAP « Châtaigneraie » tire profit d'un secteur très bien desservi. Le site, d'environ 0,46 hectare, occupe un foncier rare au cœur d'une partie urbanisée de Bailly, bordée par le parc historique de la Châtaigneraie et les équipements communaux existants. Ce contexte favorable permet de penser un projet d'habitat dense, mais attentif à la qualité et à l'inscription dans le paysage.

Programmation :

Le programme prévoit la construction d'une résidence seniors d'environ 108 logements, dont un tiers sera consacré à des logements sociaux, assortie de commerces en rez-de-chaussée pour activer le pied d'immeuble et créer une dynamique locale. Il sera aussi question de stationnement en sous-sol, d'espaces publics soignés et de liaisons piétonnes renforcées vers le parc de la Châtaigneraie, et la station de tram.

L'OAP Châtaigneraie s'inscrit dans un secteur de mixité sociale. Ainsi, **tout programme de construction principale destiné à l'habitation composé de 6 logements ou plus** devra comporter au **minimum 30 % de logements locatifs sociaux.**

Objectifs :

- Densifier de manière maîtrisée un secteur bien desservi par les transports en commun ;
- Offrir une réponse adaptée au vieillissement de la population, en favorisant le maintien des seniors dans la commune ;
- Renforcer la mixité sociale et fonctionnelle à travers une programmation combinant logements, commerces et espaces publics ;
- Améliorer le cadre de vie par la création d'espaces paysagers, de protections sonores et d'une trame végétale intégrée ;
- Valoriser la proximité du tram T13 en développant un pôle de vie dynamique et accessible, exemplaire en matière de mobilité et d'intégration urbaine.

OAP SECTORIELLES Châtaigneraie

- Réalisation d'une résidence séniors de 108 logements* incluant 30% de logements sociaux
- Aménagement d'espaces publics et de stationnements publics en surface / Végétalisation**
- Rez-de-chaussée commercial à créer
- Front bâti
- Vue à préserver
- Transition paysagère / protection sonore à créer
- Alignement d'arbres à préserver ou créer
- Corridor écologique à renforcer *(en cohérence avec la trame noire)*
- Accès à créer
- Voies de mobilités douces existantes à valoriser
- Station de Tram existante

*Parking en infrastructure en sous-sol
**Stationnement à l'air libre et végétalisés à privilégier



Entrée de bourg

Contexte :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Entrée de bourg porte sur un secteur stratégique positionné à l'extrémité orientale du tissu bâti de Bailly, à l'intersection de la route de Noisy-le-Roi (D307), de la route de Marly, et de la rue de Maule. Sur une emprise d'environ 1,6 hectare, ce site joue le rôle de première image de la commune depuis l'est ou le sud-est, et constitue une transition essentielle entre le centre-urbain et les vastes espaces agricoles et forestiers de la Plaine de Versailles ainsi que de la forêt domaniale de Marly.

Programmation :

L'OAP vise donc à structurer et valoriser cette porte d'entrée de bourg selon une urbanisation maîtrisée, qualitative et respectueuse du paysage. Ce projet d'aménagement ambitionne de transformer l'entrée est de Bailly non seulement en un secteur fonctionnel et attractif, mais aussi en une interface douce et soignée entre bourg et nature, avec le développement d'une nouvelle offre de logements variés et accessibles, d'activités, et l'apaisement des mobilités.

L'OAP Entrée de bourg s'inscrit dans un secteur de mixité sociale. Ainsi, **tout programme de construction principale destiné à l'habitation composé de 6 logements ou plus** devra comporter au **minimum 30 % de logements locatifs sociaux.**

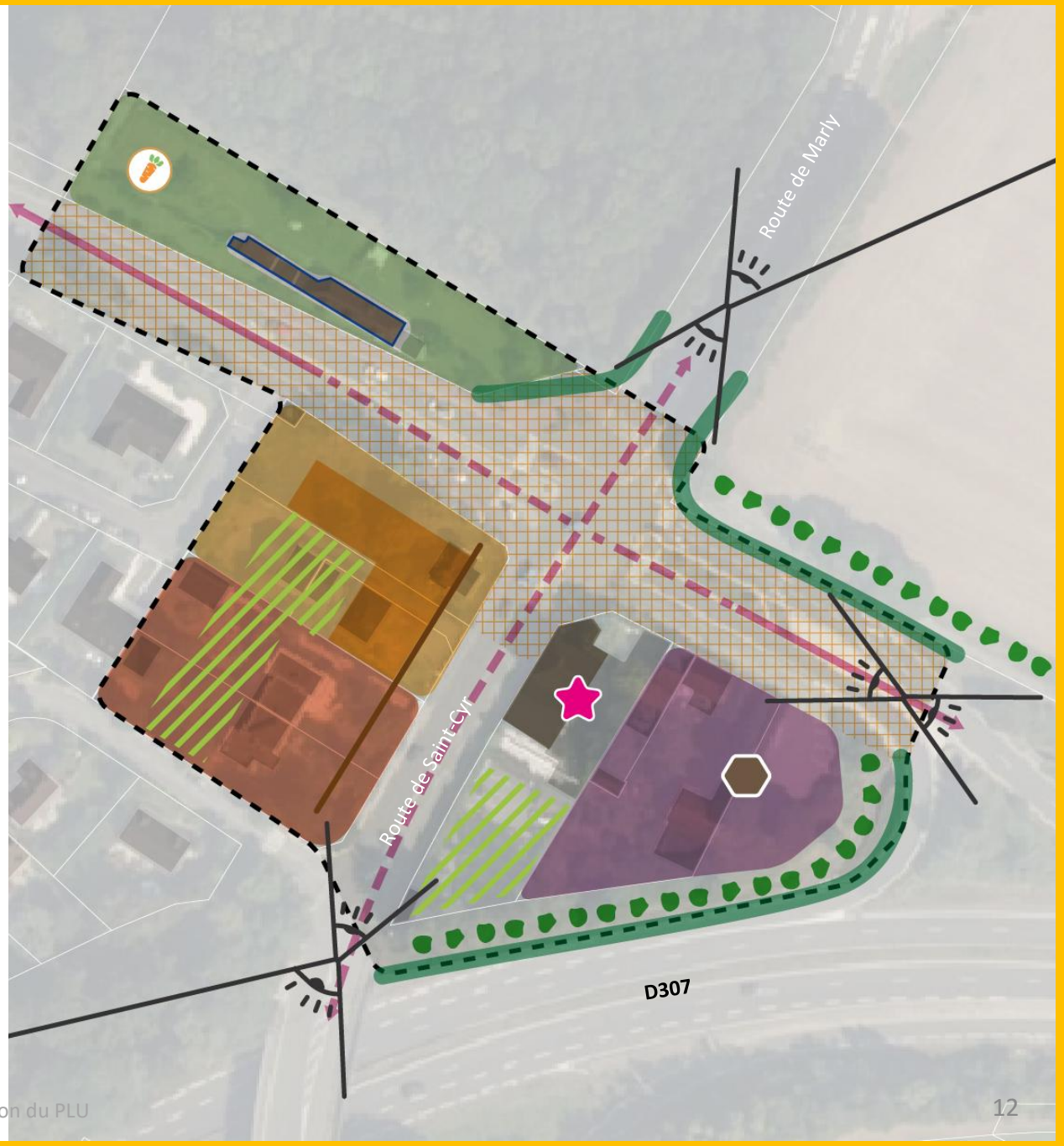
Objectifs :

- Mettre en valeur l'entrée de bourg ;
- Repenser les mobilités ;
- Renforcer les continuités paysagères ;
- Requalifier les espaces publics ;
- Offrir une nouvelle offre de logements ;
- Renforcer l'attrait économique de l'entrée de bourg ;
- Prendre en compte les perceptions visuelles proches et lointaines du bourg en s'appuyant sur les éléments paysagers structurants, et rechercher une cohérence des gabarits et des formes bâties avec les caractéristiques architecturales locales, afin de renforcer la qualité et l'identité des entrées de ville.

OAP SECTORIELLES — Entrée de bourg

- Programmation d'environ 30 logements* en Bail Réel Solidaire
- Programmation de 27 logements* sociaux *(secteur d'implantation privilégié)*
- Renouvellement urbain (programmation mixte à privilégier : commerce, artisanat, équipements publics)
- Patrimoine bâti à protéger**
- Permettre l'intégration d'un projet patrimonial permettant une réhabilitation/restauration** (possibilité par exception de déroger à la règle de hauteur) commerce, artisanat, équipements publics
- Espace paysager végétalisé à renforcer
- Transition paysagère à renforce, valoriser ou créer notamment en lisière
- Espace à désimperméabiliser
- Privilégier l'usage agri-urbain (jardins potagers existants et préserver l'usage et la prairie)
- Restaurant existant et stationnement à préserver
- Valorisation foncière par la réhabilitation, extension ou création d'un bâti signal (possibilité par exception de déroger à la règle de hauteur)
- Front urbain à créer
- Valorisation et réaménagement de l'espace public / Végétalisation
- Alignement d'arbres à préserver ou créer
- Piste cyclable à renforcer/sécuriser
- Projet de piste cyclable VIF9
- Vue à préserver / Connexion visuelle à valoriser

*Parking en infrastructure en sous-sol
**Stationnement à l'air libre et végétalisés à privilégier



OAP Thématique

Trame verte et bleue

La présence de la **Plaine de Versailles**, de la **Forêt du domaniale de Marly**, des **rus de Maltoute et de Gally**, et les très nombreux espaces verts constituent un support de qualité à la trame verte et bleue à Bailly.

Cette trame est porteuse d'un projet de territoire qui favorise la protection d'un milieu environnant propice aux essences végétales et espèces animales, tout en offrant un cadre de vie de qualité aux habitants.

Elle expose aussi des orientations à mettre en œuvre pour, en plus de maintenir l'existant, renforcer la présence du végétal et les espaces naturels dans le tissu urbain, tout en protégeant et développant les continuités écologiques entre les différents réservoirs de biodiversité.

OAP THEMATIQUE

Trame verte et bleue

- Espace boisé à sauvegarder
- Parc/Jardin/Cœur d'îlot à préserver et valoriser
- Trame verte urbaine à valoriser/développer
- Zone agricole à protéger
- Chemins piétons

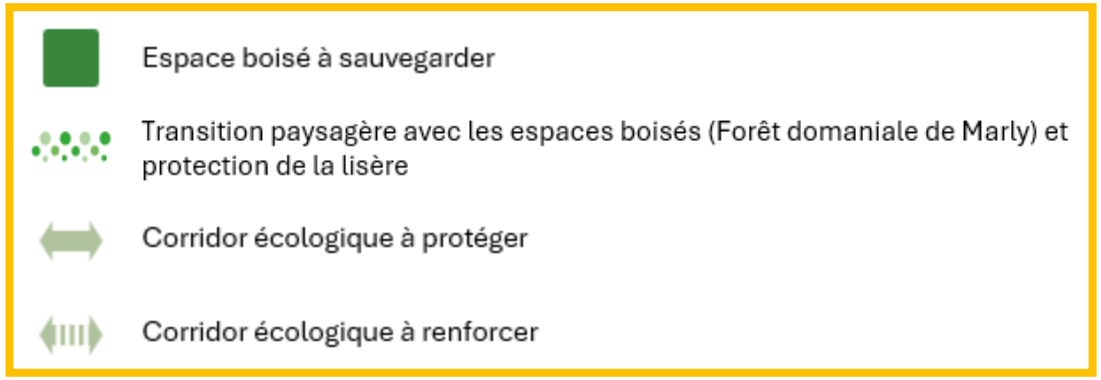
- Points d'eau à protéger (mares, cours d'eau , ru, puits etc...)
- Périmètre de protection de 10 mètres autour des cours d'eau
- Projet de reméandrage sur le site de la Faisanderie : Renaturation du ru de Gally
- Trame bleue : zones humides à protéger

- Corridor écologique à protéger
- Corridor écologique à renforcer (en cohérence avec la trame noire)
- Obstacles identifiés à atténuer
- Passage pour la faune à développer

- Transition paysagère avec les espaces boisés (Forêt domaniale de Marly) et protection de la lisière
- Vue de la Plaine de Versailles et structure paysagère à préserver et mettre en valeur
- Les sites classés de la plaine de Versailles et de la forêt de Marly



Trame verte et bleue



Espaces boisés

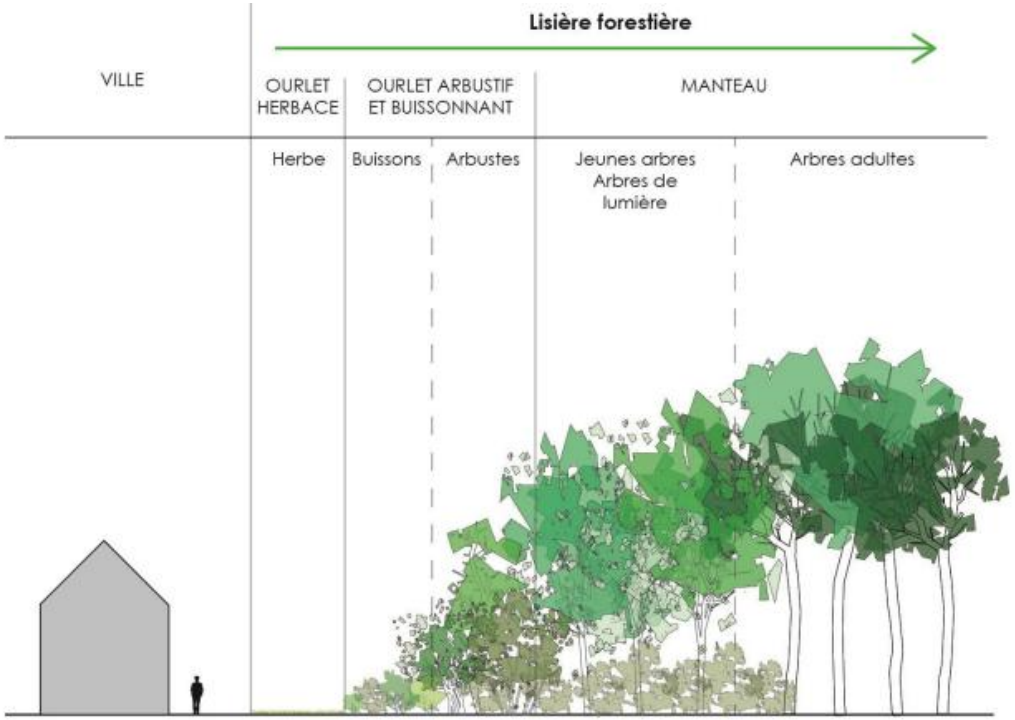
Les espaces boisés jouent un rôle important dans la préservation de l'environnement et de la biodiversité. Ils participent à la régulation du climat, au maintien de la qualité de l'air et de l'eau, ainsi qu'à la protection de la diversité biologique.

En offrant un habitat à de nombreuses espèces végétales et animales, les forêts contribuent aussi au stockage du carbone et aident à limiter les effets du changement climatique. Il est donc nécessaire de sensibiliser à la valeur de ces écosystèmes."

La transition paysagère

Accompagner la transition paysagère en intégrant les espaces boisés de façon harmonieuse, grâce à l'aménagement de différentes strates végétales. Cette approche permet de créer une continuité entre milieux ouverts et milieux boisés, tout en renforçant la diversité des formes et des fonctions écologiques.

La superposition de ces strates contribue à enrichir la qualité paysagère, à favoriser la biodiversité et à améliorer la résilience des milieux. Elle offre également des bénéfices multiples : zones de refuge pour la faune, amélioration des sols, régulation du microclimat et meilleure intégration du paysage dans son environnement naturel et humain.



OAP THEMATIQUE

Trame verte et bleue

Préserver et renforcer la trame paysagère et écologique de la plaine agricole

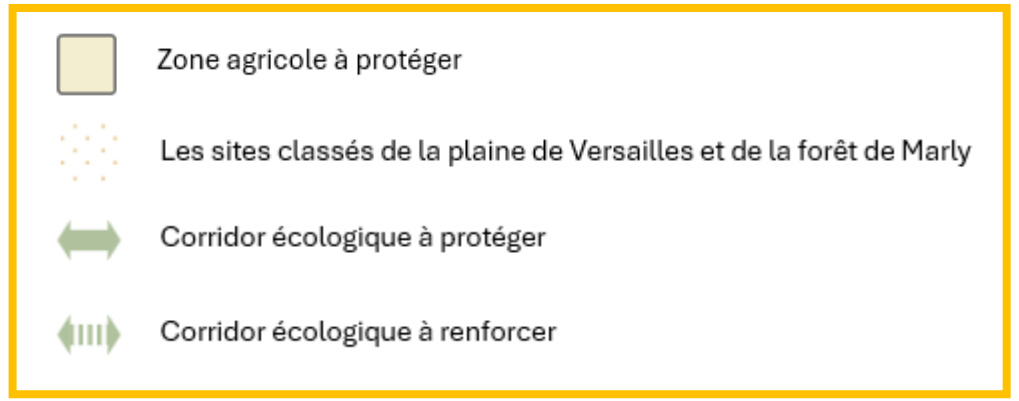
- Maintenir les continuités écologiques et paysagères : Préserver les structures végétales existantes (haies, bosquets, alignements d'arbres) qui jouent un rôle de support de biodiversité et participent à l'identité de la plaine. Ces éléments contribuent également à l'adaptation du territoire au changement climatique en offrant des zones d'ombre et de fraîcheur.

- Assurer les liaisons écologiques entre réservoirs de biodiversité :
  - Limiter la fragmentation des espaces agricoles et naturels en évitant les ruptures de continuités.
  - Développer ou restaurer des corridors écologiques adaptés aux espèces locales, en privilégiant la diversité des strates végétales (herbacées, arbustives, arborées).

- Promouvoir une gestion agricole et paysagère durable :
  - Encourager des pratiques respectueuses de l'environnement : réduction des intrants, maintien de sols vivants, gestion raisonnée de l'eau.
  - Insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage avec des plantations d'arbres d'essences locales variées aux abords des bâtiments sans gêner la circulation agricole.

- Valoriser les espaces ouverts comme supports de biodiversité et de cadre de vie :
  - Préserver la vocation agricole de la plaine tout en l'inscrivant dans une logique de trame paysagère et écologique continue.
  - Traiter les espaces selon leurs usages et leurs fonctions : zones agricoles productives, espaces de transition, corridors écologiques, secteurs d'accueil pour la biodiversité.
  - Associer les acteurs locaux (agriculteurs, gestionnaires, habitants) à la mise en œuvre d'un entretien raisonné et partagé.

- S'inscrire dans une démarche d'intégration paysagère qualitative, en lien avec les paysages de la Plaine de Versailles.




Plaine de Versailles
Source : bourg de Bailly


Plaine de Versailles
Source : bourg de Bailly


Plaine de Versailles
Source : bourg de Bailly

Trame verte et bleue

Espaces verts urbains

Les espaces verts urbains constituent des zones végétalisées qui participent à la qualité de vie, à la biodiversité et à la régulation du climat local. Ils offrent des continuités écologiques au sein du bourg et contribuent à atténuer les effets des îlots de chaleur urbains tout en favorisant le bien-être des habitants.

Ainsi, il est recommandé de :

- Maintenir et renforcer la diversité végétale par l'aménagement de strates herbacées, arbustives et arborées, favorisant la biodiversité et les interactions écologiques.
- Préserver les arbres existants pour leur rôle dans la régulation du microclimat, la qualité des sols, le paysage et l'accueil de la faune urbaine.
- Développer des espaces perméables et végétalisés pour permettre l'infiltration des eaux pluviales et limiter le ruissellement.
- Concevoir les voies et stationnements avec des matériaux perméables ou semi-perméables (graviers stabilisés, pavés drainants) pour réduire l'imperméabilisation des sols.
- Intégrer les espaces verts dans la continuité des trames vertes et bleues existantes, en assurant des liaisons écologiques entre les différents quartiers et zones naturelles.



Vue Aérienne de Bailly
Source : bourg de Bailly

Trame verte et bleue

Aménagement des berges

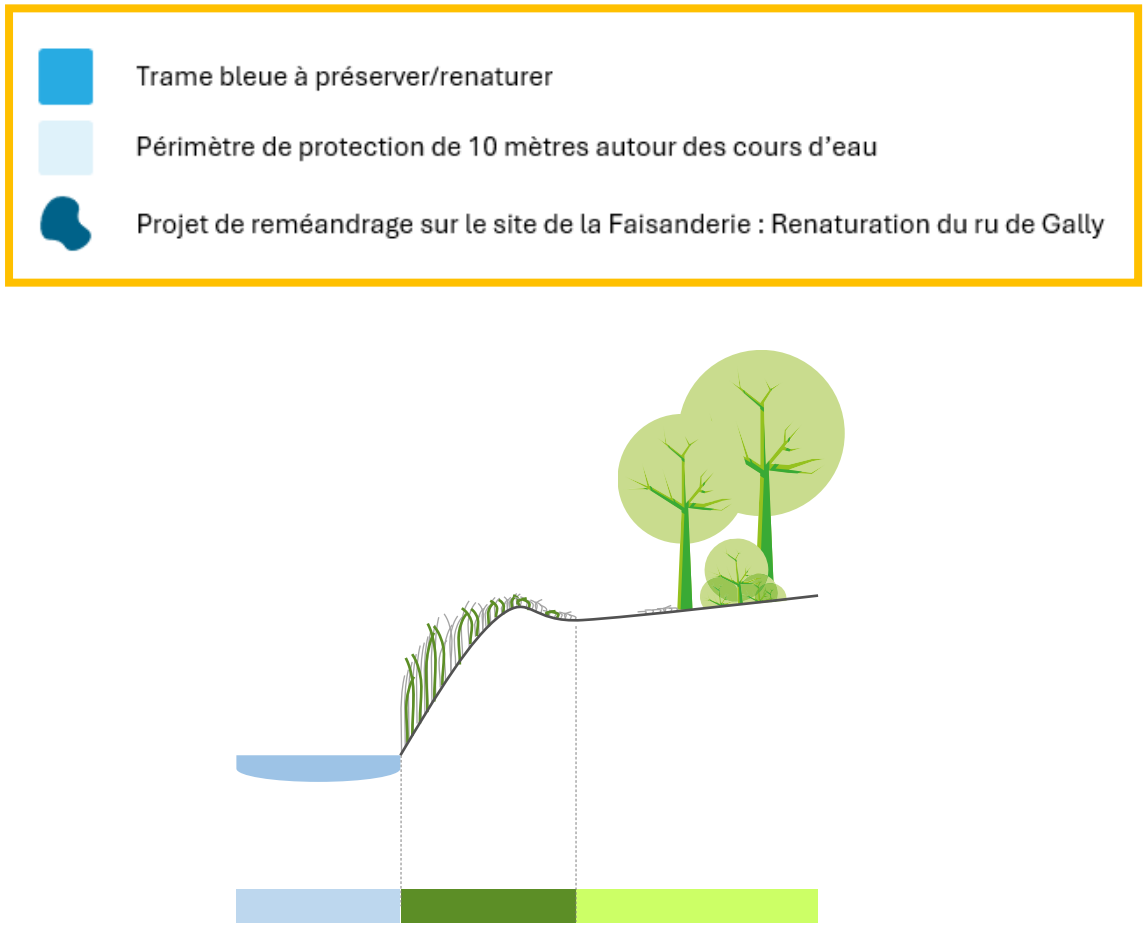
Les berges doivent être aménagées de manière à concilier les usages humains et la préservation de la biodiversité. Il est recommandé de :

- Créer des sentiers et circulations douces qui permettent l'accès au public tout en limitant les perturbations pour la faune et la flore.
- Installer des zones tampons végétalisées le long des berges afin de filtrer les pollutions, stabiliser les sols et favoriser la biodiversité.
- Aménager des aires de repos et d'observation intégrées au paysage, utilisant des matériaux respectueux de l'environnement et limitant l'impact sur les habitats naturels.

Restauration des écosystèmes

Les espaces naturels dégradés doivent être réhabilités pour renforcer leur rôle écologique et paysager. Les actions recommandées comprennent :

- La plantation d'espèces végétales indigènes adaptées aux conditions locales, favorisant la résilience des écosystèmes et le maintien de la biodiversité.
- La création ou la restauration de zones humides, contribuant à la régulation de l'eau et à l'accueil de nombreuses espèces animales.
- La remise en état des habitats naturels, avec la reconquête progressive de la végétation naturelle et la réintroduction de continuités écologiques avec les milieux voisins.



Trame verte et bleue

Plans d'eau

Tous les plans d'eau présents sur la commune constituent un réseau à préserver. Il est essentiel de :

- Maintenir une bonne qualité de l'eau et protéger leur alimentation et leur fonctionnement écologique.
- Interdire tout comblement ou modification pouvant nuire à leur rôle écologique et paysager.

Rivières et rus

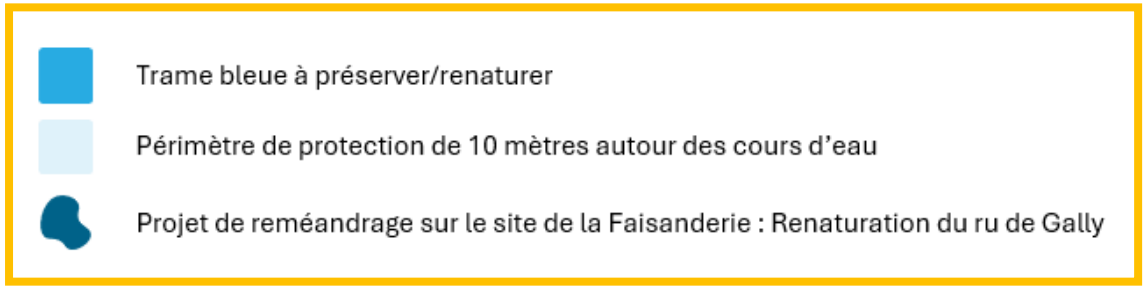
Les cours d'eau, doivent être considérés comme des continus d'écosystèmes naturels. Leur richesse écologique repose sur la diversité de leurs caractéristiques morphologiques et de leur environnement. La gestion des rivières doit intégrer :

- La préservation des espaces naturels et de leurs caractéristiques morphologiques (profil de berge, composition du lit, végétation rivulaire).
- La prise en compte des aspects hydrologiques, hydrauliques et pédologiques ainsi que des usages humains compatibles.
- La conservation des zones naturelles du lit majeur (prairies, friches, boisements, zones humides ouvertes) dans un bon état écologique.
- L'interdiction de toute construction en zones inondables et humides du lit majeur.

Milieux humides

Les milieux humides doivent rester intacts et fonctionnels au sein du système hydrologique de la vallée. Il est proscrit :

- Tout comblement ou exhaussement de terrain.
- L'édification d'ouvrages ou de digues isolant la zone humide du système hydrologique.




Reméandrage
Source : bourg de Bailly


Ru de Gally
Source : bourg de Bailly

Trame verte et bleue

Éclairage nocturne et biodiversité

La réduction de la quantité et de la durée de l'éclairage nocturne doit être privilégiée, notamment dans les secteurs résidentiels, pavillonnaires, agricoles et pour les commerces ou publicités, tout en garantissant la sécurité publique et la mise en valeur du patrimoine. Ces mesures contribuent à la préservation de la biodiversité nocturne, à la visibilité du ciel et à la maîtrise de la consommation énergétique.

Pour les renouvellements d'éclairage public et les nouveaux aménagements, il est recommandé de :

- Prioriser des luminaires bas, orientés vers le sol, ciblés et peu diffusants.
- Limiter l'intensité lumineuse au strict nécessaire.
- Favoriser les spectres lumineux chauds.
- Espacer les candélabres et réduire la hauteur des mâts autant que possible.
- Réduire la durée d'éclairage lorsque cela n'affecte pas la sécurité.

Les secteurs présentant un fort enjeu écologique doivent bénéficier d'une protection particulière contre la pollution lumineuse, tout en permettant un accueil des usages humains grâce à des éclairages adaptés et peu impactants pour la biodiversité.

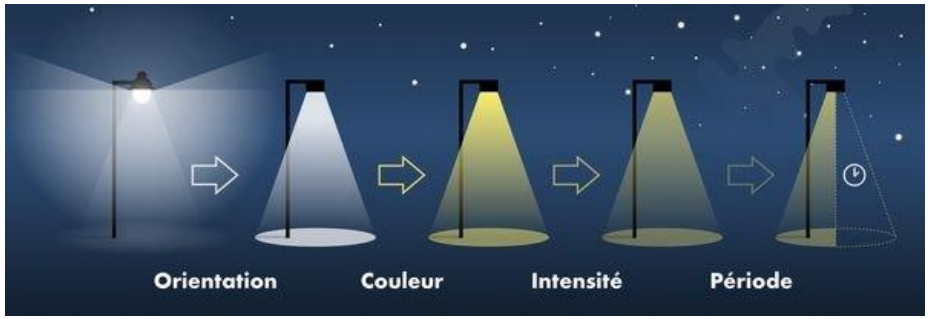




Illustration de la trame noire (ARB Ile de France)