



Montfort-l'Amaury, le 12 JUIN, 2017

MONSIEUR JEAN-BERNARD HETZEL
MAIRE DE BAZEMONT
MAIRIE
3, RUE D'AULNAY
78580 BAZEMONT

Direction Générale des Services
Territoire d'Action Départementale
Centre Yvelines

Affaire suivie par : Florent DE WILDE
Téléphone : 01 34 57 06 16
Mail : fdewilde@yvelines.fr

REÇU le 20 JUIN 2017

Monsieur le Maire,

Par courrier du 24 avril 2017, reçu le 9 mai 2017, vous avez transmis au Département le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) élaboré par la commune de Bazemont.

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme et en tant que personne publique associée à l'élaboration du PLU, j'ai l'honneur de vous faire connaître l'avis du Département sur ce projet, qu'il conviendra de joindre au dossier d'enquête publique conformément à l'article L.153-19 dudit Code.

Au titre notamment du Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY), l'enjeu du développement du territoire dans lequel s'inscrit la commune de Bazemont, située au sein du Territoire d'Action Départementale Centre Yvelines, s'appuie sur les orientations suivantes :

- **le renforcement de pôle d'appui du développement du territoire à dominante rurale** situé aux franges de la zone agglomérée (Montfort-L'Amaury/Méré, Beynes, Maule), qui ont vocation à accueillir une offre nouvelle d'habitat, d'activités, d'équipements et de services, permettant de maîtriser par ailleurs la croissance des bourgs et villages et l'avancée des fronts urbains ;
- **l'accroissement de l'offre résidentielle sur ces pôles**, en privilégiant la diversification de l'habitat (offre locative sociale, logements de petite et moyenne taille pouvant répondre aux besoins des jeunes ménages etc.) prioritairement dans les centres urbains, et le développement d'une offre d'équipements répondant aux besoins des populations ;
- **le développement de l'activité économique territoriale** grâce au renforcement d'une offre foncière et immobilière d'activités structurée à l'échelle intercommunale localisée sur les pôles, et à la revitalisation des commerces de proximité, au maintien des services publics, à la valorisation de l'artisanat et du tourisme et à la promotion du patrimoine ;
- **la préservation et la valorisation des grands espaces naturels et agricoles ouverts** tels que la Plaine de Versailles, la vallée de la Mauldre, le plateau des Alluets, s'appuyant sur le développement des modes de déplacement de découverte et de loisirs ;
- **la maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles grâce**, en particulier au contact des fronts urbains, en privilégiant un développement valorisant le potentiel de densification et de renouvellement au sein du tissu urbain existant.

Au regard de ces principaux enjeux, la plupart des **axes et des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) ainsi que diverses dispositions réglementaires du projet de PLU de Bazemont sont en cohérence avec les orientations départementales**, notamment en :

- privilégiant une urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante afin de limiter la consommation des espaces naturels ;
- favorisant la diversification des typologies d'habitat, notamment afin d'accueillir de jeunes ménages sur la commune, avec une orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.) sur le site de la rue du Manoir/Bel-œil ;
- préservant la qualité architecturale et paysagère de la commune, par une réflexion menée sur un équilibre entre le bâti et le végétal, notamment par la mise en place d'orientations paysagères sur l'O.A.P. du site de la rue du Manoir (création d'une mare, traitement paysager des parcelles) ;
- protégeant les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (protection de la Rouase et de ses abords, protection des sources, de la mare de la Comédie, etc.) ;
- valorisant les modes de déplacements doux, notamment les sentes et itinéraires piétons, ainsi qu'en développant des sentiers et chemins de randonnées. Au regard du caractère attractif des sentes et chemins piétonniers de la commune, ces derniers auraient pu faire l'objet d'une valorisation singulière.

Le Département souhaite cependant émettre quelques recommandations :

1. Recommandation sur les perspectives de développement

○ Précisions sur les perspectives démographiques

Le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) de la commune de Bazemont précise que 50 à 70 logements seront construits sur les 10 à 15 prochaines années, soit 125 à 175 habitants supplémentaires.

Si ces perspectives démographiques sont cohérentes sur les quinze prochaines années, qu'elles soient dans leur fourchette basse (+125 habitants) ou dans leur fourchette haute (+175 habitants), une augmentation de la population de 175 habitants sur les dix prochaines années apparaîtrait quelque peu élevée pour une commune rurale telle que Bazemont (perspective démographique de +1,15 % par an dans ce cas).

Le Département recommande donc à la commune de préciser les perspectives chiffrées de développement démographique de son territoire pour une période plus précise (à 10 ou à 15 ans) et de telle sorte qu'elles permettent de préserver un rythme annuel de développement maîtrisé, notamment au regard de la morphologie rurale de Bazemont.

○ Précisions sur les besoins en matière d'habitat

Alors que les justificatifs du P.A.D.D. font état d'un besoin en nouveaux logements en raison du phénomène de décohabitation, l'évaluation en matière d'habitat ne semble pas suffisamment précise (prise en compte du renouvellement du parc sur lui-même, estimation des potentialités en secteur diffus, etc).

Le Département recommande ainsi à la commune de préciser voire de réajuster son besoin en logements, notamment après la prise de compte de la demande de précisions relatives à ses perspectives de développement démographique (voir supra) et des différentes potentialités foncières en matière d'habitat.

2. Recommandation sur l'O.A.P du site de la rue des Fourneaux :

La commune de Bazemont propose deux secteurs d'O.A.P. dont un d'environ 1,75 ha, situé au nord-ouest de la commune, sur lequel il est souhaité la construction de 10 à 12 logements.

Ce projet, bordé par une zone urbanisée constituée de maisons avec jardins, sera conçu avec une forte qualité environnementale et un traitement paysager de la frange agricole.

Néanmoins, au regard du souhait exprimé de modérer la croissance démographique, de l'importance relative des superficies à urbaniser liées aux OAP n°1 et n°2, ainsi que de l'intérêt de préserver les faibles réserves foncières qui pourraient être nécessaires à la commune au-delà du P.L.U., **le Département recommande une réalisation de l'opération en deux phases, avec :**

- **une zone 1AUr moins étendue permettant d'accueillir les 10 à 12 logements envisagés à court terme avec une densité un peu plus élevée ;**
- **une zone 2AU, dont l'ouverture effective à l'urbanisation, par modification du PLU, pourrait être soit reportée afin de répondre à un besoin avéré de nouveaux logements diversifiés, soit, comme le préconiserait plutôt à ce jour le Département, abandonnée au cours de la mise en œuvre du présent PLU, avant que la question de cette ouverture ne soit posée lors de la future révision du PLU prévue à échéance de 10 à 15 ans.**

3. Recommandations relatives à la route départementale n°45

o Sur le rapport de présentation

La commune de Bazemont est bordée au sud par la route départementale n°45 traversant l'agglomération du hameau de Beulle. Toutefois, et contrairement à ce qu'il est précisé page 34 du rapport de présentation, aucune route départementale ne traverse le centre bourg, ce qu'il convient de rectifier.

o Sur le règlement

Il convient d'ajouter au règlement des zones A et N bordées ou traversées par la RD45 les alinéas suivants à l'article « 3- Equipements et réseaux » :

- Accès : « Les portails des accès débouchant sur la route départementale devront être implantés en retrait de 5 mètres de la limite du domaine public ou être équipés d'un système d'ouverture à distance. Ces accès devront respecter les distances de visibilité recommandées, en sortie, sur la voirie »

- Voirie : « Les aménagements ou raccordements sur la route départementale devront être conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et être concertés avec les services départementaux gestionnaires de la voirie ».

D'une manière générale, le Département informe la commune que tout aménagement susceptible d'impacter une route départementale doit faire l'objet d'une concertation avec les services du Département, voire d'une demande de permission de voirie (raccordement, débouché, accès, voie nouvelle, chemins piétonniers ou cyclistes etc.).

Telles sont les observations dont je souhaite vous faire part dans le cadre de l'avis du Département sur le projet d'élaboration du PLU, cet avis devant être joint au dossier d'enquête publique.

Je vous serais reconnaissante de bien vouloir m'adresser un exemplaire du PLU lorsqu'il sera définitivement approuvé, dans la mesure du possible sous format numérique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

P/ Le Président du Conseil départemental,
La Directrice du Territoire d'Action Départementale
Centre Yvelines,



Fanny ERVERA

Copie : M. le Directeur du Développement, Département des Yvelines.