

Enquête publique

PLU de Bazemont

25 septembre 2017 - 26 octobre 2017

par le commissaire enquêteur

Paul Carriot

27 novembre 2017

Sommaire

1- Objet de l'enquête

1.1- Cadre et contexte juridique

1.1.1- Historique

1.1.2- Déroulement du processus

1.1.3- Enquête publique, dates, désignation du commissaire enquêteur

1.2- Objectifs recherchés du PLU

1.2.1- La cible : revitalisation de Bazemont

1.2.2- Une politique d'accueil de nouvelles populations

1.2.3- La valorisation du territoire

2- Éléments du dossier

2.1 - Dossier n°1- Pièces administratives

2.2- Dossier n° 2 : Rapport de présentation

3- Organisation matérielle

3.1- Publicité : une large couverture de l'enquête publique a été réalisée

3.2- Des réunions de concertation préalables très suivies

3.2.1- dates

3.2.2- participation

3.2.3- thèmes abordés, compte rendu

3.3- Permanences

3.3.1- choix des dates et des horaires

3.3.2- conditions d'accueil, déroulement de l'enquête

3.3.3- participation et affluence

3.4- Visites et rencontres

3.4.1- visites sur le terrain

3.4.2- personnes consultées : CCI,

4- La question des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

4.1- Le choix des sites

4.2- Ce projet soulève bien des interrogations.

4.2.1- leur implantation

4.2.2- le nombre de logements

4.2.3- la qualité architecturale des constructions

4.2.4- Au plan des accès sur des deux sites OAP

4.2.5- Acquisition de terrains

5- Les divisions parcellaires et les règles d'urbanisme

5.1- Les propositions de divisions

5.2- Les principales situations rencontrées lors des permanences

5.2.1- Zone N sud de Bazemont : changement de destination

5.2.2- Zone UR3 : des règles d'urbanisme mal comprises

5.2.3- Zone UR3 : la surface minimale pour construire

5.2.4 - La question du ruissellement des eaux

5.2.5- Quelle réponse face à la demande de logements ?

5.2.6- L'emprise au sol

5.2.7- Les Sites urbains constitués

5.2.8- La présence d'anciennes carrières

6- Questions d'ordre général

6.1- Les branchements et autres aspects techniques

6.2- La superficie de Bazemont

6.3- La concertation avec le public

6.4- La question des commerces de proximité

7 – Tableau des observations recueillies et analyse des propositions

Annexes

1- Certificat d'affichage

2- Publication

3- Trois photographies (Manoir-Bel Œil et Vallée de Rogère)

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

1- En ce qui concerne le déroulement de l'enquête

2- En ce qui concerne les objectifs du PLU

3- En ce qui concerne les deux OAP

4- En ce qui concerne l'équilibre global du PLU

& Quatre recommandations

1- règlement

2- cahier des charges

3- risques de ruissellement

4- concertation

1- Objet de l'enquête

1.1- Cadre et contexte juridique

1.1.1- Historique

Après l'annulation le 11 mai 2015 par la Cour administrative d'Appel de Versailles du précédent PLU adopté en avril 2010 par le Conseil Municipal de Bazemont, et ce, pour vice de forme suite à un recours déposé auprès du Tribunal Administratif de Versailles, le Conseil municipal de Bazemont décide lors de sa séance du 5 juin 2015, complétée par sa séance du 3 juillet 2015, de lancer une nouvelle procédure d'élaboration du PLU en remplacement du précédent, et de lancer une concertation publique avec les habitants de Bazemont.

L'annulation du PLU eut pour conséquence juridique de remettre l'ancien POS, (en date du 23 juillet 1981, modifié ensuite le 17 juin 1988 puis le 10 septembre 1995, et mis à jour enfin en 2001), à l'ordre du jour avec ses dispositions applicables à la commune de Bazemont.

L'équipe municipale soucieuse de surmonter cette difficulté, décide donc de lancer dès juin 2015 une nouvelle procédure de PLU.

Entre temps, est adopté le 4 février 2015 par la toute nouvelle structure intercommunale, la Communauté de Communes de Gally-Mauldre, un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), un document d'urbanisme dont devra tenir compte le PLU de Bazemont en cours d'élaboration. Le PADD (Projet d'aménagement et de développement durables), débattu en Conseil municipal le 6 juillet 2016, sera inséré dans le cadre de référence de la commune, comme d'autres textes de portée nationale tels que l'Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite Grenelle de l'Environnement, la loi ALUR du 24 mars 2014, ou de portée régionale tel que le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) ou sectorielle la Charte paysagère de l'APPVPA (association patrimoniale de la plaine de Versailles et du plateau des Alluets).

1.1.2- Déroulement du processus

Pour élaborer le PLU et s'assurer de la cohérence d'ensemble au plan juridique et technique, et permettre la réalisation matérielle des documents, la commune a passé un contrat de prestations avec le bureau d'études « Espace Ville » qui a déjà réalisé plusieurs documents pour le compte de la Communauté de communes et des communes rattachées et qui a donc une bonne connaissance du contexte et de l'historique du secteur.

L'équipe municipale de Bazemont a fixé à ce bureau d'études une feuille de route largement inspirée de considérations écologiques et relatives au développement durable avec la préservation des terrains agricoles, le maintien des espaces naturels, la mise en valeur des sites et des paysages, la maîtrise du développement urbain et la protection des circulations douces. Ces orientations fortes montrent assez le souci de la municipalité de

concilier les différentes composantes de l'action publique : développement de la commune et protection du cadre de vie.

1.1.3- Enquête publique, dates, désignation du commissaire enquêteur

Le Conseil municipal décide d'engager le processus d'enquête publique le 1^{er} septembre 2017, après la nomination par le Tribunal Administratif de Versailles du commissaire enquêteur, M Paul CARRIOT le 3 août 2017.

Les personnes publiques associées (PPA) avaient préalablement reçu par lettre du 24 avril 2017 le projet de PLU de la commune de Bazemont et avaient été invitées à donner un avis sur ce projet.

De même, une large concertation s'est ouverte auprès des habitants de la commune dont les comptes rendus montrent l'attrait qu'elle a exercé et l'écho qu'elle a suscité.

1.2- Objectifs recherchés du PLU

1.2.1- La cible : revitalisation de Bazemont

Comme la plupart des communes de la Communauté de Communes Gally-Mauldre, la commune de Bazemont a triplé de population en moins de cinquante ans environ. La population s'élevait à 590 personnes en 1968, tandis qu'elle est estimée en 2017 à 1 600 (estimation INSEE attendue). Ce précédent est à souligner. Successivement, ce nombre était de 945 en 1975 (très forte augmentation lors des « trente glorieuses »), 1 185 en 1982, 1 473 en 1993, 1 506 en 2012 et enfin 1 519 au 1^{er} janvier 2015. La courbe a tendance à s'inverser légèrement depuis 1990, au mieux à stagner depuis 15 ans, ce qui ne manque pas d'interroger les responsables communaux sur la capacité de la population de Bazemont à se redéployer, si l'on considère que depuis le début des années 2000, « le solde naturel relativement stable, ne compense plus le solde migratoire ». (cf. document 2.1 diagnostic, page 40). Mais, il n'y a au demeurant aucune alarme grave à avoir sur le niveau actuel de la population, même si la projection sur les quinze années prochaines montre une probable décroissance. Le PLU se situe à horizon 2025-2030 environ. A noter que le nombre d'enfants scolarisés s'élève à 182 au 26 octobre 2017, soit un nombre proche du seuil maximal actuel de capacité d'accueil des équipements (cantine, classes etc.).

Il n'en demeure pas moins que globalement, la population de Bazemont vieillit et qu'aujourd'hui une personne sur quatre à plus de soixante ans contre une sur cinq il y a dix ans. Ce phénomène aura des conséquences à long terme sur la courbe des âges et donc la baisse du nombre moyen de personnes par logements, entraînant par un effet mécanique, une baisse globale du nombre d'habitants, même si le nombre de résidences reste constant.

1.2.2- Une politique d'accueil de nouvelles populations

La commune a donc décidé d'enrayer cette courbe par une politique d'offre de logements et d'accueil, en particulier de jeunes ménages en âge d'avoir des enfants. Là aussi, on note parallèlement à la décroissance de la population, une diminution de l'ordre de

trois du rythme des constructions : 14 logements par an construits entre 1968 et 1990 contre moins de 4 depuis 1990.

Il y a là un véritable défi pour la commune de Bazemont. Le PLU traduit cette préoccupation dans sa volonté de construire de nouveaux logements pour accueillir de nouvelles populations. Lors des permanences tenues par le commissaire enquêteur, cet élément factuel a été rappelé régulièrement comme évidence et face à laquelle les habitants de Bazemont se doivent de réagir, s'ils ne veulent pas voir leur village décliner.

1.2.3- La valorisation du territoire

Ce souci largement exprimé dans les documents soumis à l'examen du public lors de l'enquête publique et dans les documents d'information réalisés par la municipalité en direction des habitants, est contigu à la **volonté de la municipalité de protéger le territoire de Bazemont en tant que territoire de grande qualité en termes de patrimoine bâti, paysager et environnemental** et dont le cadre de vie est particulièrement agréable, comme cela ressort des entretiens avec les habitants lors des permanences.

En effet, cela est rappelé tant au niveau du PADD, en particulier au chapitre n°1, intitulé : «l'aménagement, l'équipement, l'urbanisme : objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » et n° 6 intitulé : « les orientations retenues dans les domaines de l'habitat ».

La cible proposée pour l'ensemble des documents liés au PLU, réside dans la création de 50 à 70 logements, représentant 125 à 175 habitants supplémentaires. Le nombre de logements s'élève actuellement à 654, la cible d'ici 10-15 ans est d'atteindre le nombre de 720 logements (à raison de 2,5 personnes par logement). Cf. Le document 2.1. du PLU page 10 et document 3 page 7). La population de Bazemont, selon ces calculs, évoluerait d'une manière progressive pour atteindre environ 1 750 habitants à l'horizon 2025 - 2030.

A noter, comme le font remarquer le maire et les responsables en charge de l'urbanisme à Bazemont, que cette perspective d'évolution démographique repose sur des initiatives privées, la commune ne disposant en effet d'aucun foncier faisant l'objet de projets de logements. Le PLU certes encadre les possibilités de création de logements, notamment à travers les OAP et le dispositif réglementaire, mais la décision revient exclusivement aux propriétaires.

2- **Éléments du dossier**

Les pièces mises à disposition du public

2.1.- Dossier n°1- Pièces administratives

-arrêté du maire de Bazemont n° 31/2017 de mise à l'enquête publique, relatif à la révision du POS valant élaboration du Plan local d'urbanisme, en date du 1^{er} septembre 2017.

-délibération du Conseil municipal de la commune de Bazemont sur le bilan de la concertation.

-délibération du Conseil municipal en date du 6 juillet 2016 et relatif aux orientations générales du PADD.

-décision du Président du TA de Versailles en date du 6 août 2017 concernant la nomination du commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique du PLU de Bazemont.

- les réponses « Avis » des PPA : se sont prononcées : le Conseil régional d'Île-de-France ; les services de l'État - Direction départementale des territoires (DDT) ; le Ministère de la Défense – État-major de zone de Défense ; décision de la mission régionale de l'Autorité environnementale (MRAE)

2.2- Dossier n° 2 : Rapport de présentation qui se compose de deux pièces 2.1 - Diagnostic et analyse de l'état initial de l'environnement ; 2.2 - Justification et impacts sur l'environnement

2.3- Dossier n° 3 : Projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.)

2.4- Dossier n° 4 : Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

2.5- Dossier n° 5 : Règlement

2.6- Dossier n° 6 : Plan de zonage : 6.1 et 6.2

2.7- Dossier n° 7 : dossier Annexes 7.1 : servitudes d'utilité publique et dossier 7.2 : annexes sanitaires 7.3 Informations utiles (SAGE, lutte contre le saturnisme infantile, extrait de la révision du schéma départemental des carrières, ZNIEFF, délibération DPU du 30 avril 2010, plans de réseaux d'assainissement, archéologie...)

3- Organisation matérielle

3.1- Publicité : une large couverture de l'enquête publique a été réalisée

3.1.1- affichage

La municipalité a fait procéder à l'affichage réglementaire des enquêtes publiques aux différents lieux affectés à cet effet. Le maire a certifié que cette disposition a été respectée.

3.1.2- médias

3.1.2.1- L'annonce de l'enquête publique a été faite régulièrement dans deux journaux locaux et rediffusée une seconde fois, conformément à la réglementation.

3.1.2.2- L'annonce de l'enquête publique a été également effectuée sous forme d'un document distribué directement mis dans les boîtes aux lettres des habitants le 1^{er} septembre. Cette première annonce fut suivie très peu de temps après d'une seconde annonce indiquant les nouvelles dates de permanences. Faute en effet d'avoir pu diffuser dans les journaux visés ci-dessus l'information réglementaire relative à l'enquête (en raison du manque de place dans la rubrique des annonces légales), le maire fut contraint de modifier les dates de permanence en accord avec le commissaire enquêteur. Cette modification a été faite le 1^{er} septembre, soit près d'un mois avant le début de l'enquête qui démarrait le 25 septembre.

3.1.2.3- Le site internet de la mairie fut mis aussi à profit pour diffuser l'information relative au déroulement de l'enquête publique. Une information en première page du site annonça le lancement de l'enquête publique sur le PLU. Un lien renvoyait directement aux pièces constitutives du dossier, avec possibilité de télécharger les documents.

3.1.2.4- Une adresse mail dédiée à l'enquête (plu.bazemont@orange.fr) et destinée à recueillir les avis du public a été mise en place sur la première page du site internet de la

mairie, suite à la demande du commissaire enquêteur. Cette adresse mail dédiée n'a été utilisée qu'une seule fois lors de l'enquête.

3.12.5- Le journal municipal, intitulé « *Bazemont village* », s'est largement fait l'écho de la démarche du PLU, en particulier, le numéro 19 en date de février 2017 qui a consacré un dossier de trois pages au PLU avec l'annonce d'une réunion publique à Bazemont le samedi 25 février 2017 (Salle de la Comédie de 10h00 à 12h00). La première page fut consacrée à un éditorial du maire, Monsieur Jean-Bernard Hetzel. D'autres articles avaient paru dans le même journal en mars et juin 2015 ainsi qu'en novembre 2016.

3.2- Des réunions de concertation préalables très suivies

3.2.1- dates.

Plusieurs réunions publiques se sont tenues à l'initiative du Maire de Bazemont à l'intention des habitants. Celles-ci se sont tenues les 4 juillet et 10 octobre 2015, et 25 février 2017.

Une délibération du Conseil municipal a organisé cette concertation lors d'une séance en date du 3 juillet 2015.

Au terme de ces réunions et conformément à l'article L 103-6 du Code de l'Urbanisme, un bilan de la concertation a pu être fait.

3.2.2- participation

Ces réunions publiques ont été très suivies. La troisième en particulier, très fréquentée, fut l'occasion d'un débat approfondi entre l'équipe municipale et les participants. Environ 220 personnes y auront au total participé au cours des trois réunions. Une exposition publique a même été mise en place concomitamment à la réunion publique du 25 février. On peut estimer que l'ensemble de ces dispositifs de communication et d'échange avec le public confirme la volonté municipale de transparence et de lisibilité du projet de PLU. On constate néanmoins que malgré cet effort louable de la part de l'équipe municipale, nombre de personnes qui se sont rendues aux permanences, n'ont pas pour autant participé à ces réunions de concertation pour divers motifs (manque de disponibilité ou autre raison personnelle...).

3.2.3- thèmes abordés, compte rendu

Parmi les questions abordées lors de ces journées, les thèmes suivants apparaissent et annoncent les questions posées durant l'enquête elle-même :

- la division des terrains
- le ruissellement des eaux et l'imperméabilisation des sols
- les règles du PLU
- les OAP
- protection de la trame bleue (mares..)
- la qualité architecturale des maisons
- la préservation du cadre de vie et des espaces naturels de Bazemont
- la capacité d'accueil des équipements de Bazemont face à de nouvelles arrivées de population
- déserte de Bazemont en matière de transports publics

On notera qu'au travers de ces réunions et des questions posées, toutes les problématiques induites dans l'élaboration du PLU et son expression à travers le dossier soumis à la sagacité du public sont évoquées.

On observe que les réponses formulées par le maire et son équipe sont en adéquation avec les éléments compris dans le dossier. Celui-ci s'inscrit dans la continuité des propos tenus et des interrogations émergentes.

3.3- Permanences

3.3.1- choix des dates et horaires

Les dates ainsi que les horaires des permanences (3 fois x 3 heures) ont été choisies en étroite concertation entre le maire et le commissaire enquêteur. Le principe de deux réunions le samedi matin a été privilégié pour tenir compte des modes de vie des habitants de Bazemont massivement absents en semaine, mais présents les week-ends. Une fin d'après-midi en semaine fut également choisie par souci d'équité et d'équilibre. Les trois dates retenues sont : le samedi 30 septembre 2017 de 09h00 à 12h00 ; le mercredi 4 octobre de 16h00 à 19h00 ; le samedi 21 octobre de 09h00 à 12h00.

3.3.2- conditions d'accueil, déroulement de l'enquête

Les permanences se sont déroulées au siège de la mairie dans la salle des mariages située au rez-de-chaussée. Aucun incident n'est à signaler. Le commissaire enquêteur a pu tenir ses permanences avec toute la sérénité, la tranquillité, et la confidentialité nécessaire. Les personnes ont été accueillies correctement.

3.3.3- participation et affluence

La participation fut très importante. Les horaires des permanences furent très largement dépassés (presque parfois jusqu'au double de la durée initialement prévue, tel le mercredi 4 octobre). Toutes les personnes qui se sont présentées ont été reçues par le commissaire enquêteur, le temps nécessaire à la libre expression de leurs points de vue leur ayant été donné. Certaines des personnes venues ont exprimé directement et personnellement sur le registre mis à la disposition du public, leurs observations et questions ; d'autres ont préféré laisser le commissaire enquêteur exprimer par écrit et en leur nom, en accord avec elles, leurs remarques verbales. D'autres enfin ont souhaité seulement interroger le commissaire enquêteur sur les modalités de la consultation (délais, échéances, règles de transparence etc.), D'autres remarques enfin ont été consignées directement par le commissaire enquêteur après le départ des personnes, celles-ci en ayant été informées. Le registre se fait l'écho de ces diverses données.

29 personnes (dont des fratries et couples) se sont présentées aux permanences.

29 remarques ont été comptabilisées sur le registre contradictoirement avec le maire en fin d'enquête, lors de la clôture.

11 remarques ont été formulées en dehors du registre dont quatre par voie électronique à l'adresse mail du commissaire enquêteur et une sur le site dédié de la mairie.

1 dossier a été remis au commissaire enquêteur lors d'une des trois permanences (M. Marc Dupont).

Compte tenu des courriers et des multiples questions abordées lors de permanences avec les habitants de Bazemont, c'est près de 88 points (questions, demandes, observations consignées...) qui ont été abordés et qui font l'objet d'une analyse séparée au point n° 7 ci-après.

Aucune de ces remarques n'est parvenue hors enquête.

Rapproché du nombre de personnes ayant participé aux réunions publiques (220), un bref calcul montre que c'est près d'1/4 de la population adulte de Bazemont qui s'est manifesté au travers des réunions publiques, permanences, débats. La prise de contact directe a été de loin privilégiée, compte tenu de l'affluence constatée lors des permanences.

3.4- Visites et rencontres

3.4.1- visites sur le terrain

Le Maire a été rencontré une première fois par le commissaire enquêteur le 30 août en compagnie de M. Thierry Nigon, responsable de l'urbanisme au sein de l'équipe municipale. Une première visite sur le terrain a été faite le 15 septembre avec le maire de Bazemont. Ont été visités en particulier les lieux des OAP proposées sur les documents (principalement le document n° 4 du dossier PLU), les lieux emblématiques de Bazemont (centre-ville, point de vue, flanc nord du village...).

Le commissaire enquêteur a rencontré durant l'enquête à plusieurs reprises, et notamment lors de sa venue à Bazemont pour les permanences, le maire (et une fois, en présence de son adjoint en charge de l'urbanisme) pour poser des questions et éclaircir certains points du dossier de PLU.

Le commissaire enquêteur a effectué seul pour sa part plusieurs autres visites à l'occasion de ses permanences, afin de se rendre compte par lui même de l'impact des dispositions contenues dans le PLU et s'imprégner des caractéristiques de Bazemont (habitat, architecture, tissu urbain, lieux de vie, proportion terres agricoles/bois/habitations/espaces semi-boisés, pentes, différences entre les zones etc.). Ces visites de terrain lui ont permis de réfléchir concrètement aux questions posées par les citoyens de Bazemont à propos de ce PLU.

Une visite complémentaire de Bazemont a été effectuée en compagnie du maire de Bazemont à la suite de la remise de son compte rendu d'enquête à laquelle assistait M Nigon, le lundi 6 novembre.

3.4.2- personnes consultées : CCI,

Madame Laetitia Deleuse en charge du pôle aménagement du territoire et instruction des sols, au sein de la Communauté Gally Mauldre à Feucherolles, a été rencontrée le 16 octobre. Les aspects liés aux OAP ont en particulier été évoqués.

Les services de la Direction départementale des territoires et en particulier le rédacteur du document du 10 juillet 2017 adressé au maire de Bazemont, n'ont pu être rencontrés, malgré la demande du Commissaire enquêteur, les personnes en charge du dossier de Bazemont n'étant plus en poste et à même de répondre à ses questions.

4- La question des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Cette question concerne les deux sites identifiés (voir ci-après) pour la construction de logements, et qui sont une véritable opportunité pour répondre aux objectifs de revitalisation du village de Bazemont, tout en tenant compte du cadre réglementaire dans lequel s'insère le PLU. De nombreuses remarques soit à titre principal (riverains...), soit en incidente (habitant de Bazemont...), ont été faites à ce sujet, nombreuses -mais non majoritaires- portant sur l'opportunité même de ces projets et le risque réel ou supposé de sur-densification.

4.1 – Le choix des sites

Deux sites sont destinés dans le projet de PLU (document n°4) à la construction de logements pour répondre aux besoins constatés ci-dessus, à savoir :

- le premier d'une superficie de 8 450 m², qui se situe au sud de la commune, à l'emplacement dit du « site de la rue du manoir /Bel Œil », et qui est destiné à la construction de 20 logements.

- le second d'une superficie de 17 500 m² et qualifié de « site en extension sur un ancien stade sportif », qui se situe au nord de la commune, à l'emplacement dit des Fourneaux/chemin de l'Orme, et qui est destiné à la construction de 10 à 12 logements.

4.2- Ce projet soulève bien des interrogations.

4.2.1- Leur implantation

Celle-ci même pose problème, notamment auprès des riverains, souvent opposés ou peu favorables à cette opération, notamment pour des raisons de qualité architecturale, d'écologie et de respect du paysage (accessoirement pour des raisons de capacité absorption technique avec le dimensionnement des réseaux). D'autres évoquent de manière plus voilée la crainte du voisinage. L'une des personnes rencontrées évoqua son intention de faire dès adoption du PLU, un recours auprès du Tribunal Administratif, sans cependant en indiquer le fondement.

La description de ces deux sites figure bien sur le document n° 4 du projet de PLU présenté au public. Il est fait état en revanche dans d'autres documents d'un troisième autre site qui aurait eu pour vocation d'accueillir de nouveaux logements. Il s'agit du projet évoqué dans le PADD en date du 26 août 2016 et attendant à la délibération n° 31/2016 du Conseil municipal qui évoque le projet des Gilberdes sud. D'autres projets sont signalés dans le périmètre du village historique comme potentiellement sites d'accueil de nouveaux logements.

Question posée au maire : Qu'en est-il exactement de ces autres projets ? S'ils ont été abandonnés, quelle en est la raison ? (étroitesse des sites, changement de règles d'urbanisme, refus de vente des propriétaires, raisons techniques)?

Réponse du maire :

Le projet Gilberdes en tant qu'OAP a été abandonné suite à une division faite en 2012 qui prévoit 9 lots à bâtir. La commune ne maîtrisant pas le foncier, l'urbanisation sera fonction de la vente des terrains par les propriétaires.

La programmation de 9 logements apparaît en adéquation avec l'optimisation de ce site sensible sur le plan paysager en entrée de village.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il est regrettable que ce projet soit mentionné dans les pièces du PLU, ceci pouvant jeter de la confusion dans la connaissance globale du dossier. A tout le moins, cette évolution devait être mentionnée dans le nouveau PADD.

4.2.2- Le nombre de logements

Comme cela est indiqué sur les documents, le nombre est respectivement de 20 pour le site Manoir/Bel Œil et de 10 à 12 pour les Fourneaux. Ce nombre semble avoir évolué dans le temps et selon les documents produits. La plupart des personnes qui se sont exprimées lors des permanences, ont fait observer que la plus grande incertitude pesait sur ces opérations et leur exacte dimension. Les rumeurs les plus extravagantes ont parfois été entendues lors de ces permanences (jusqu'à 30 logements par exemple construits sur le site de Bel Œil !)

Or, de cette question, découle une grande partie de la réponse au problème global du nombre de logements à construire à Bazemont, pour atteindre la population cible à échéance de 2030. Les 36 maisons indiquées dans les documents du PLU, correspondent à un chiffre théorique de 90 personnes (2,5 personnes/logement), soit plus de la moitié du nombre de personnes escomptées (175 au maximum). Ce chiffre semble abandonné au profit d'un chiffre beaucoup plus modeste. Mais si l'objectif est d'appliquer strictement le ratio de 18 logements à l'hectare, comme le préconisent les documents d'urbanisme supra-communaux et le confirment les personnes publiques interrogées, le nombre de logements serait théoriquement de 15 et de 31. Et même si s'appliquent les règles d'occupation du sol selon la zone considérée en UR1 ou UR3, les chiffres indiqués sur le document n° 4 du projet de PLU ne correspondent pas, semble-t-il, aux règles prévues par le règlement.

Questions : *Quelle est la cible réellement retenue en termes de logements pour les deux sites des OAP envisagés ? Et quelles sont les marges de manœuvre par rapport aux documents supra communaux et aux remarques des PPA (services de l'État et de la Région Île-de-France en particulier) ? Comment la municipalité entend-elle respecter ce volume ou, sinon, quelles alternatives ont-elles déjà été envisagées ?*

Réponse du maire :

L'outil de l'OAP permet de fixer le nombre de logements qu'il sera obligatoire de respecter pour se voir délivrer une autorisation d'urbanisme. Pour ces deux sites, l'objectif est d'assurer l'optimisation d'une des rares opportunités foncières de la commune, sans impacter les zones naturelles effectives et agricoles, tout en assurant une bonne insertion paysagère des futures constructions, dans le respect des caractéristiques locales.

OAP Site des Fourneaux / Chemin de l'Orme :

La fourchette retenue soit 10/12 logements (17 500 m²) se réfère à l'application du règlement UR3.

La programmation retenue vise à s'inscrire dans le respect du milieu environnant, assez éloigné du cœur de village et assez proche de la forêt des Alluets. Le caractère environnemental et paysager de ce secteur de la commune est déterminant dans la forme urbaine retenue. Par ailleurs, dans la mesure où la destination actuelle du site (stade) n'est ni naturelle, ni agricole, le projet d'urbanisation inscrit dans le PLU ne constitue pas de prélèvement de zones agricoles et naturelles. Le PLU ne prévoit donc aucune extension à proprement parler, mais des changements de destination de sites de projet.

OAP Site rue du Manoir / Bel-œil :

18 à 20 logements prévus, en application d'un règlement spécifique conforme aux préconisations du SCOT.

Ce site localisé à proximité immédiate du cœur du village et des équipements, et notamment l'école, vise la création de parcelles d'une taille moyenne, donc accessibles en termes de coût, afin de diversifier l'offre en logements et d'accueillir de jeunes ménages potentiellement avec enfants. Cela permettra de redynamiser la démographie de la commune.

La municipalité respectera les chiffres du PLU arrêté. Le règlement de l'OAP s'imposera également aux futurs aménageurs.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Ces précisions confirment l'objectif poursuivi en matière de redynamisation de la population. Les chiffres annoncés en particulier pour le site de Bel Œil posent cependant la question de l'acceptabilité et de l'écart important entre les deux sites d'OAP retenus.

4.2.3- La qualité architecturale

De la précédente question découle celle de la qualité architecturale des constructions. Le type de logement ne semble pas encore totalement arrêté, compte tenu de l'avancement du projet, mais selon qu'il s'agira par exemple de maisons accolées deux par deux (dos à dos) ou de maisons individuelles ou encore de maisons construites sous forme de longères, le résultat (et la perception des riverains) en sera d'autant modifiée. Les autres facteurs tels que la superficie des espaces verts, la distance entre limites séparatives des constructions, l'ensoleillement, les voies de circulation, l'emplacement de parkings, l'adaptation des réseaux d'assainissement et de distribution d'eau, ont été abondamment évoqués lors des permanences ainsi que dans les courriers adressés au commissaire enquêteur. **Cette question est centrale en effet, dès lors qu'il s'agit d'insérer dans un bâti historique et ancien de qualité, une série de maisons contemporaines.** A cet égard, le lotissement récemment construit à Feucherolles, village de la communauté de Communes de Gally Mauldre est un exemple intéressant d'aménagement réussi dans un cadre ancien.

S'agissant du site Bel Œil qui est le plus problématique et qui suscite le plus de réserves de la part des habitants qui se sont exprimés lors de ces permanences, la qualité architecturale sera prégnante par rapport au village. A titre d'exemple, la parcelle Bel Œil sur laquelle est envisagée la construction des 20 logements, se distinguerait, selon l'un des commentateurs, nettement au regard sur fond de village, en se plaçant de l'autre côté du

versant de la Rouase. Cela est difficile à confirmer, le lotissement n'étant pas encore réalisé. **Cette remarque souligne, s'il en était besoin, et ce, bien plus que le nombre ou l'opportunité même des logements futurs, l'importance de la qualité du bâti et du style général retenu.** Nombreuses en effet furent les remarques entendues lors des permanences sur les constructions récentes faites à l'entrée du village, estimées d'assez médiocre qualité architecturale, à l'exception de quelques-unes, avec en toile de fond, la question de la crainte de dévalorisation des propriétés exprimée par plusieurs habitants.

Par ailleurs, le site des Fourneaux présente la particularité d'être à proximité immédiate d'une mare de 15 x 40 mètres, dans et auprès de laquelle vivent et se réfugient de nombreuses espèces animales (salamandres, grenouilles, hérons, animaux sauvages etc.). L'importance de la biodiversité et de sa protection est invoquée très souvent pour demander d'approfondir la réflexion sur le choix de ces sites (pourtant non considéré, comme l'indique le document de PLU, par les experts comme des parcelles riches de ce point de vue).

Questions : *Quelle sera la qualité architecturale visée dans les deux types d'opérations pour favoriser leur insertion dans le contexte géographique et historique de Bazemont ?*

Réponse du maire:

Dans le respect des matériaux de la région, les constructions devront s'intégrer dans l'environnement et respecter le règlement arrêté AUR. Mise en place d'un cahier des charges spécifiques à chaque OAP que l'aménageur retenu devra respecter.

Attention, précisions indispensables par rapport à cette remarque:

Le règlement arrêté de la zone AUR autorise les toitures à pentes et les toitures terrasses.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- En cas de toitures à pentes : 9 mètres au faîtage, soit R+combles, est autorisé sous les combles un pied droit de 1,50 m maximum.

- En cas de toiture terrasse (végétalisée) : 7 mètres au point le plus haut

La hauteur maximale autorisée ci-dessus, ne pourra être utilisée que sur 70 % maximum de l'emprise telle qu'elle résulte de l'application de l'article 2-1-a, le reste de l'emprise au sol (soit 30 %) ne pourra être utilisé que sur une hauteur maximale de 6 mètres au point le plus haut.

Par ailleurs, l'OAP Manoir/Bel Œil précise que « les constructions nouvelles devront être intégrées au paysage, et tout particulièrement tenir compte de l'impact des constructions dans le grand paysage vu depuis le coteau opposé. Ce projet devra être conçu et réalisé avec une forte qualité environnementale. Cela pourra se traduire par le choix des modes d'alimentation en énergie, les choix des espèces végétales favorables à la biodiversité, le traitement des eaux pluviales, le choix des matériaux de construction et d'aménagement des espaces extérieurs. Une marge paysagère devra être créée sur les franges, en bordure de la zone boisée. Des marges seront aussi ménagées par rapport aux constructions mitoyennes afin de préserver l'intimité des jardins proches. »

Se référer également aux annexes du règlement du PLU (cahier de recommandations).

Commentaire du commissaire enquêteur

Les descriptifs, il est vrai, dans le document n° 4 du projet de PLU fournissent des éléments intéressants, mais qui sont loin de rassurer les habitants. La proposition d'un cahier des charges est à retenir.

Question : *Comment sur le site des Fourneaux la mare sera-t-elle protégée comme réserve de biodiversité ?*

Réponse du maire :

La mare est repérée au titre des mares/sources et zones humides (L151-23 du Code de l'urbanisme)

Le règlement est le suivant :

« Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides ou présumées humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables.

Il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,*
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,*
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites. »*

De plus, en imposant la gestion des eaux pluviales à la parcelle, il n'y aura pas d'écoulement nouveau depuis le site de l'OAP vers la mare, ce qui aurait pu déstabiliser son écosystème.

Le PLU a mis en place l'ensemble des outils pour imposer sa protection et son fonctionnement.

Question : *D'une manière générale, comment sera assurée la protection de l'environnement (trame verte et trame bleue) lors de ces constructions ?*

Réponse du maire :

Les règles combinées de l'emprise au sol (10 à 30 % suivant les sites), de surface de pleine terre à protéger (40 %) et les règles d'implantation permettent de limiter l'impact environnemental des constructions. De même, le règlement permet une évolution des quartiers vers une plus grande qualité environnementale (utilisation des énergies renouvelables, traitement des eaux pluviales à la parcelle, amélioration de la biodiversité, préconisation sur l'utilisation des essences locales feuillues, etc.) est indispensable à la protection de la trame verte et bleue et à la préservation de la nature en ville.

D'une manière générale, le PLU protège la trame verte et bleue à travers de nombreux outils du Code de l'urbanisme : EBC, lisières forestières de 50 m hors SUC et 15 m en SUC afin de protéger le système racinaire, espaces paysagers remarquables, zones humides à protéger...

OAP site des Fourneaux / Chemin de l'Orme : mise en place de franges paysagères pour assurer la continuité de la Trame Verte tel que précisé dans le cahier des charges.

OAP rue du Manoir / Bel Oeil : il sera précisé dans le cahier des charges que le traitement paysager se fera à la parcelle ainsi que dans les parties communes.

Commentaire du commissaire enquêteur

Ces précisions qui figurent déjà dans les documents du PLU, apportent certes des éclaircissements face aux interrogations légitimes en matière de respect du cadre de vie et de la biodiversité. Il n'en reste pas moins que cette question reste avec la qualité architecturale et le respect du cadre de vie, l'un des focus principal apparu lors de cette enquête. On notera cependant une préoccupation ambiguë, car tantôt certains propriétaires ont fait part durant l'enquête de leur souhait de faire construire sur une surface extrêmement réduite leur appartenant, voire en sollicitant des services d'urbanisme, par dérogation ou modification du règlement, les distances minimales imposées, tantôt de rendre inconstructibles les parcelles environnant leur propriété pour des motifs de protection de la trame verte et bleue ! Cette double question se pose dans les zones UR1 et UR3.

Il y a là matière à réflexion. Il convient de bien définir le cadre et les modalités d'application de la trame verte et bleue, compte tenu de la configuration de Bazemont avec une réalité, celle des ruissellements sur une majeure partie du territoire, de la place qu'occupe la vallée centrale de la Rouase, de la déclivité du terrain, notamment en contrebas du bois des Alluets et de la proximité des espaces boisés et /ou paysagers.

Question : Les préconisations figurant au projet de règlement en matière environnementale et de type d'habitat regroupées sous le concept d'éco-lotissement (cf par exemple la page 11, document 2.2 ; agencement des maisons, allées d'arbres, liens nature/constructions etc.) ne semblent pas répondre aux inquiétudes des riverains ou des habitants les plus concernés. La réunion prévue après la remise du rapport du Commissaire enquêteur, ne peut-elle pas contribuer à éclaircir ce dernier point ? La lettre du Conseil Régional adressée au maire de Bazemont (30 août 2017, page 3) réaffirme que « les OAP doivent être boisées ». Comment faire apparaître cette option et comment se traduira-t-elle sur le terrain ?

Réponse du maire:

Cela fera l'objet de précisions lors de la réunion publique du 9 décembre 2017. Des adaptations mineures du PLU pourront également être prises en compte avant l'approbation du PLU pour préciser les préconisations environnementales et répondre aux inquiétudes des riverains.

Le cahier des charges des deux OAP pourra préciser un nombre d'arbres à planter sur chaque parcelle.

Commentaires du Commissaire Enquêteur

Les documents du PLU faisant état de ces points pourraient être mieux valorisés, voire complétés lors de ces réunions de concertation à venir ou rassemblés en un seul dossier, les éléments étant dispersés dans plusieurs des documents proposés à l'appréciation du public.

4.2.4- Au plan des accès sur des deux sites, de nombreuses remarques ont été faites.

La question tout d'abord se pose des voies de circulation à l'intérieur et à l'extérieur des sites des OAP.

-concernant le site de Manoir/ Bel Œil, les propriétaires des parcelles contiguës sont opposés au passage des véhicules dans leur rue adjacente (bruit, embouteillage, risques...). De plus, l'un de propriétaires s'oppose à ce que soit utilisée sa voie privée comme accès aux véhicules dans le lotissement, alors que son logement sera intégré dans le même périmètre.

-concernant le site des Fourneaux, les riverains sont opposés au passage des véhicules rue des Fourneaux et demandent que l'accès au site s'effectue directement depuis la route de Flins et en empruntant le chemin de l'Orme qui devra être transformé pour cela en route d'accès. Tout autre accès est rejeté par les riverains d'une part, en raison de l'étroitesse de la rue des Fourneaux et de son encombrement régulier (arrêt des véhicules déposant des enfants à la crèche, danger notamment sur la route de Flins, etc.), d'autre part, pour assurer la tranquillité du voisinage. Cette question se pose aussi pour le site de Bel Œil : le nombre de véhicules total à raison de deux ou trois par logements, serait en effet très difficilement compatible avec les voies de circulation existantes. (à Bel Œil, potentiellement 40 à 50 véhicules et aux Fourneaux 25 à 30 !).

Question : Que prévoit exactement la municipalité en matière de voies de circulation, pour accéder à ces deux sites classés OAP et pour circuler à l'intérieur des sites (ères de retournement, voies intérieures ?). Les voies actuelles ne permettant probablement pas, sauf organisation particulière, d'absorber le surplus de véhicules tant sur l'OAP Manoir/ Bel Œil que sur l'OAP des Fourneaux, cela crée une zone d'inconfort et de danger aux yeux des riverains. Il convient de repenser le système des voies de circulation sur les deux sites. Quelle réflexion est en cours à ce sujet ?

Réponse du maire :

Seul le principe d'accès est défini au stade de l'OAP. Les études techniques pré-opérationnelles permettront de calibrer les voies et accès au regard des besoins de chacune des opérations, dans le strict respect de la sécurité et des normes en vigueur.

OAP Site des Fourneaux / Chemin de l'Orme : le principe d'accès et de desserte en impasse apparaît dans le document graphique de l'OAP. Possibilité d'évolution du chemin de l'Orme (sens unique).

OAP Site rue du Manoir / Bel Œil : le principe d'accès et de desserte en impasse est précisé dans le document graphique de l'OAP.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les accès à ces deux sites sont loin d'être réglés.

Concernant le site des Fourneaux, même si le Chemin de l'Orme donnant sur la route de Flins paraît la solution de loin la plus techniquement satisfaisante et répondant aux préoccupations des riverains, il ne faut pas aboutir à un phénomène d'isolement des dites maisons, en fermant l'issue donnant sur le chemin actuel de l'Orme prolongeant la rue des Fourneaux, ce qui confinerait à l'ostracisme. Le système des voies de circulation à mettre en place dans ce secteur doit permettre la fluidité nécessaire et en même temps la sécurité .

4.2.5- La réalisation de ces deux sites classés « orientations d'aménagement et de programmation » est subordonnée à l'acquisition de terrains. Certains propriétaires ont exprimé leur refus ou leur très forte réticence à vendre les terrains dont ils sont propriétaires, notamment sur le site du Bel Œil.

Question : *Quelles sont les intentions de la municipalité en cas d'impossibilité d'acquisition des terrains ? Quelles sont les solutions de remplacement envisageables pour atteindre l'objectif de constructions souhaité ? Des opérateurs privés se sont-ils déclarés intéressés ?*

Réponse :

La commune ne maîtrise pas le foncier des deux OAP (terrains privés). Cependant il existe encore des possibilités d'urbanisation dans les zones UCV et UR1. Le PLU ne peut imposer à un propriétaire de construire. Ce document ne fait que définir les règles. Il ne sera pas mis en place d'outils plus contraignants de mise en œuvre (déclaration d'utilité publique, etc.)

OAP Site des Fourneaux / Chemin de l'Orme : *l'opération se fera dès l'approbation du PLU, contacts avec des aménageurs en cours.*

Commentaire du commissaire enquêteur

La rétention foncière constatée de la part d'une partie des propriétaires des terrains du site rue du Manoir/Bel Œil, pose le problème du choix par la municipalité de ce site sur lequel la construction d'une quinzaine de logements est envisagée (la principale opération). A tout le moins, il fallait engager des négociations préalables ou des discussions avec les deux propriétaires concernés ! Leur refus de vendre signifiée durant l'enquête par lettre recommandée au commissaire enquêteur est d'autant plus surprenant qu'aucune raison apparente ni crédible ne semble avancée, même si liberté totale leur est donnée de refuser de vendre. Il y a là une contradiction dans la démarche de la municipalité difficile à expliquer.

Question : *Comment le risque de sur-densification dénoncé par nombre d'habitants de Bazemont, peut-il être évité ?*

Réponse du maire:

Pas de risque de sur-densification suite à la mise en place d'un règlement adapté spécifique aux zones UR1, UR2 et UR3 où les règles de gabarit et d'implantation sont précisées et aux deux OAP dont la programmation est définie.

Commentaire du commissaire enquêteur

Si ce risque est écarté a priori par la simple application mécanique des règles du PLU (distances minimales etc.), le nombre de logements potentiel serait d'une vingtaine, comme le souligne la DDT dans son avis du 10 juillet 2017, page 2/9 : « Il est probable que cette dernière (la zone nord) offre un potentiel de densification de l'ordre d'une vingtaine de logements supplémentaires, ce qui validerait de facto votre évaluation initiale ».

Il n'en reste pas moins que l'évaluation globale de l'offre de logements à Bazemont reste subordonnée à la réalisation des deux OAP. Les deux opérations sont nécessaires pour atteindre l'objectif fixé.

Question : *Quel est le nombre moyen annuel de permis de construire attribués depuis dix ans et en cours d'instruction. Projection sur les dix ans à venir indépendamment du PLU ?*

Réponse du maire :

5 à 7 constructions par an depuis 10 ans. Projection, 50 à 70 logements sur les dix à quinze prochaines années.

5- Les divisions parcellaires et les règles d'urbanisme

En contrepoint de la question des OAP, se pose celle de la construction de logements en mode diffus dans l'ensemble du village de Bazemont. De nombreuses questions émanent en effet de propriétaires de terrains isolés non encore construits, ou de terrains (sur lesquels leur maison est implantée) pouvant faire l'objet d'une ou de plusieurs divisions en vue d'une cession et/ou de constructions.

5.1- Les propositions de divisions

Le règlement du PLU (document n°5) a suscité de nombreuses interrogations, notamment pour les zones UR1, UR2 et UR3. Nombre de propriétaires souhaiteraient vendre une partie de leurs terrains, mais se heurtent aux règles d'urbanisme figurant notamment à l'article 2 (pages 34 à 36). Aussi souhaitent-ils anticiper sur l'adoption future du PLU en saisissant dès à présent des promoteurs ou acheteurs intéressés. Certains propriétaires souhaiteraient aussi procéder à une donation-partage dès que possible. Le maire lors des réunions de concertation a cependant indiqué « *qu'une modulation des règles du PLU permet de conserver, indirectement, des parcelles d'une dimension raisonnable* » (Document de bilan en date du 31 mars 2017, page 6). De même, « il ne s'agit pas de s'opposer de manière systématique aux divisions, mais d'éviter une surdensification, de faire en sorte que les divisions se fassent de manière équilibrée en préservant le caractère paysager du village et des quartiers ». (idem, page 7)

La plupart des remarques portent, selon les propriétaires concernés, sur la trop grande rigidité des règles fixées. Tantôt les possibilités de divisions se heurtent aux distances minimales obligatoires à respecter en cas d'implantation en retrait (article 2-1-c), tantôt à l'emprise au sol des constructions (article 2-1-a). La zone UR3 est particulièrement visée par ces demandes de modification et d'assouplissement des règles.

Il semble à cet égard que les risques de densification excessive (cf.ci-dessus) ne sont pas négligeables, chacun des propriétaires de parcelles -et notamment de la part d'héritiers ou de propriétaires de terrains isolés-. voulant vendre des parcelles ou diviser la leur propre, profitant de la période d'élaboration du PLU. Il faut impérativement que les règles soient examinées pour permettre une densification raisonnable, d'une part pour assurer à cette zone UR3 en particulier, et au-delà des opérations des deux OAP de Manoir/Bel Oeil et des Fourneaux, des possibilités de se déployer de manière équilibrée, notamment sur les grandes parcelles et, à certaines conditions, sur les SUC. La volonté exprimée par la municipalité doit être clairement exprimée. Il ne faut pas susciter des espoirs qui ne seraient pas compatibles avec le règlement promulgué !

5.2- Les situations exposées lors des permanences

Quelques exemples de propositions permettraient selon les intéressés de desserrer les contraintes du règlement.

Les questions trouvent leurs fondements dans le projet de règlement et appellent une réponse probablement globale :

5.2.1- Zone N au sud de Bazemont : quelle est la possibilité de changement de destination d'une annexe en habitation (document n° 5 page 76 ; « le changement de destination des constructions annexes en logements est interdit ») ? (au cas présent, une propriété située dans le hameau de Beulle)

Question : Cette règle est-elle modulable au cas par cas ?

Réponse du maire :

De manière équitable, toutes les constructions et habitations isolées sont classées en zone N, afin de prendre en compte les constructions existantes et permettre des potentiels d'évolution (rue d'Aulnay, chemin de la Renoulette, la ferme de Beule, Le Bois de Beule, Fontaine Pleureuse, le Roncey).

Le Code de l'urbanisme ne permet pas de changement de destination des constructions n'ayant pas l'usage actuel de logements dans les zones N, sauf à créer des sous-secteurs spécifiques intitulés secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) soumis à l'autorisation d'une commission/

L'article L151-11 précise : 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

5.2.2- Zone UR3 : Tandis que certains propriétaires souhaitent conserver leurs propriétés en l'état et n'ont aucun projet de division et/ou de construction, beaucoup en revanche souhaitent valoriser leurs propriétés en en cédant une partie et demandent des éclaircissements sur les règles d'urbanisme mal comprises.

Question : la zone UR3 est-elle appelée à évoluer et à « se densifier » par division des terrains existants ? Dans quelle proportion et à quel rythme ?

Réponse du maire :

Cette zone est appelée à se densifier, mais d'une manière raisonnée suite à la mise en place d'un règlement adaptée à ces particularités. L'objectif est de maintenir autant que possible, les caractéristiques environnementales et paysagères de ces secteurs pentus par ailleurs excentrés du cœur du village, soumis au risque de ruissellement des eaux pluviales et dépourvus d'un réseau d'assainissement adapté à une trop forte croissance démographique.

5.2.3- Zone UR3 : Les habitants propriétaires de terrains en zone UR3 posent très fréquemment la question de savoir quelle est la surface minimale pour construire ? Les règles du COS ne s'appliquant plus, le règlement du futur PLU ne risque-t-il pas de rendre

plus compliquées et plus contraignantes les possibilités de construction ? En particulier la combinaison des trois critères, à savoir : l'emprise au sol fixée à 10 % ; la marge minimale de 8 mètres ou de 6 mètres selon que la façade est en vis-à-vis ou non de la limite ; la marge minimale de 20 mètres de retrait par rapport à l'une des limites séparatives définie au choix, soulève le plus d'interrogations. Les éléments de réponse figurent bien dans le document 2.2 inclus dans le dossier présenté au public, mais ceux-ci semblent méconnus, ce qui est regrettable.

Question : ces règles mal comprises et mal connues du public et perçues de manière trop rigides, peuvent-elles évoluer pour permettre l'implantation de nouvelles constructions, faute de quoi des opportunités se fermeraient pour l'implantation de nouveaux logements, qui est l'objectif recherché in fine ?

Réponse du maire :

Suite à l'arrêt du projet et en retour sans réserves de l'État, aucune modification du règlement n'est envisageable. L'objectif est de maintenir autant que possible, les caractéristiques environnementales et paysagères de ces secteurs pentus par ailleurs excentrés du cœur du village, soumis au risque de ruissellement des eaux pluviales et parfois dépourvu d'un réseau d'assainissement.

Lors de la réunion publique, ces règles seront à nouveau expliquées.

Commentaires du commissaire enquêteur

*Dans l'une des remarques faites par les services de l'État (lettre du 10 juillet 2017, page 2/9), il est indiqué que « l'analyse de la capacité d'évolution des zones urbaines existantes (...) ne porte que sur la partie urbanisée Sud de la commune et néglige celle du Nord, très peu dense ». Les remarques recueillies lors des permanences sur les possibilités de divisions parcellaires et donc de constructions éventuelles dans la partie Nord sont contradictoires, voire porteuses de conflits potentiels. Les uns en effet, sont, comme on l'a vu ci-dessus, intéressés par la cession de terrains notamment isolés (suite à héritage, parcelle sans rendement et ancienne, division de grande parcelle devenue inutile au plan familial ou par suite de départ en maison de retraite...). Les autres se montrent très dubitatifs, voire très opposés au projet de « densification » de la zone OAP des Fourneaux, qu'il s'agisse de propriétaires proches de ce projet, pour des raisons de tranquillité et de sécurité (circulation dangereuse, altération de l'environnement etc.), ou de propriétaires situés en lisière dans la bande des cinquante mètres, qui s'opposent pour des raisons notamment environnementales (proximité de la forêt des Alluets classée EBC, des ZNIEFF proches, des risques liés à la nature argileuse des sols etc.) à quelque densification que ce soit. **Le terme de « densification » étant perçu comme un repoussoir et probablement facteur d'inquiétude de la part des propriétaires. En tout état de cause, toute vision malthusienne qui s'opposerait à la revitalisation de Bazemont, prend sa source dans une mauvaise compréhension des enjeux.** La spécificité du terrain et diverses raisons d'ordre sociologique en effet peuvent contribuer aussi grandement à diminuer, voire à empêcher malgré les dispositions supra-communales qui s'imposent à tous, l'implantation de nouveaux logements, pourtant jugés nécessaires eu égard aux objectifs collectifs qui ont été définis (apport de nouveaux habitants, revitalisation du village etc.).*

Question : Par rapport à ce risque de rétention foncière qui doit être pris en compte dans l'élaboration des nouvelles règles d'urbanisme à Bazemont, de quelle manière l'équipe municipale compte-t-elle surmonter cette réelle difficulté qui apparaît déjà dans le bilan de la concertation et exprimée lors des permanences.

Réponse du maire :

La rétention foncière sera atténuée :

- par la mise en place du SUC qui offre des possibilités de construction sur terrain nu et des possibilités d'extension et d'implantation d'annexe pour les constructions existantes.

- par la constructibilité de l'OAP site des Fourneaux 10/12 logements.

Par ailleurs, la rétention foncière est indépendante de la volonté des élus. La mise en place, hors PLU, au niveau de l'État, d'une imposition incitative sur les terrains non bâtis situés en zone urbaine est de nature à limiter la rétention foncière.

Commentaires du commissaire enquêteur

*Il n'est pas fait mention dans cette réponse de la zone rue du Manoir/Bel Œil, pourtant immédiatement constructible. **La réalisation des logements dans ce secteur est pourtant déterminant dans l'augmentation du nombre d'habitants.***

5.2.4 - La question du ruissellement des eaux

Toutes zones confondues et en particulier l'UR3, la question du ruissellement se pose, compte tenu de la nature des terrains au plan géologique, de leur déclivité, de la proximité de zones humides (forêt des Alluets...). Si des terrains venaient à être vendus en étant constructibles, la gestion des écoulements d'eau se pose pour les futurs propriétaires notamment situés en contrebas. Les futurs vendeurs s'interrogent sur leurs responsabilités.

Question : Des zones peuvent-elles être individualisées comme susceptibles de subir le risque de ruissellement ? La zone UR3 doit-elle en particulier être considérée de manière uniforme de ce point de vue? (cf. Document 4, chapitre 3, page 28).

Réponse du maire :

Pas de zones spécifiques, mais risque à prendre particulièrement en compte : obligation de système de récupération d'eaux pluviales à la parcelle et la sous-voirie (route de Flins). Il n'y a pas de plan de prévention des risques défini dans ce secteur (compétence État). La combinaison des règles permet d'éviter une densification trop forte, impose la protection du couvert végétal et ainsi répond en partie à la prise en compte des risques liés au ruissellement.

5.2.5- Quelle réponse face à la demande de logements ?

Pour les zones UR1 et UR2 situées au cœur de Bazemont et sur la partie sud du village, la même question se pose concernant les règles de construction, avec une acuité particulière. Il reste en effet de nombreux terrains et de « dents creuses » avec des caractéristiques particulières, notamment sur leur forme, leur voisinage, leur situation. Certains ne peuvent dans l'état actuel du règlement, faire l'objet de constructions. Si tel était

le souci de la municipalité d'assouplir les règles d'urbanisme concernant cette zone, en vue de répondre à la demande de logement en densifiant ce secteur, (par exemple passer de 4 à 2,5 mètres la distance par rapport aux autres maisons ou de maintenir à 4 mètres la distance vis-à-vis de la limite séparative, qu'il y ait vue ou non), il serait intéressant de savoir le nombre possible de constructions rendues ainsi possibles pour en évaluer la portée. Le Conseil régional, dans sa lettre du 30 août 2017, s'interroge sur « la localisation des autres logements », en dehors des OAP. Le PLU manque de précision à cet égard.

Question : *Quelles sont les possibilités théoriques de construction au sein de la zone UR2 et UR1 en prenant une hypothèse de 2,5 mètres d'une part et de 4 mètres d'autre part ?*

Réponse du maire :

Pas envisagées. Les règles d'implantation ont été définies précisément suite à plusieurs réunions de la commission urbanisme, et déjà échangées à plusieurs reprises avec les personnes publiques associées et en réunion publique. Elles font suite à l'objectif de maîtrise de l'urbanisation en fonction de la densité actuelle des quartiers, des paysages et de l'environnement.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette réponse rend caduques toutes les hypothèses d'allègement du règlement. On en déduit que seuls des examens au cas par cas, au vu des situations spécifiques et sous l'éventuel regard du juge administratif, pourraient déroger à ces règles.

5.2.6- L'emprise au sol

L'emprise au sol est une question qui revient souvent dans les différentes observations émanant des habitants de Bazemont. Le principe d'une différenciation entre les zones UR1, UR2, UR3 et AUR, soit respectivement, 30 %, 25 %, 10 % et 10 %, se justifie et s'explique pleinement au regard du bâti existant. Le souci de « densifier » en priorité les zones déjà construites et donc historiquement le cœur du village, reflète non seulement la volonté du législateur, mais traduit le souci de la commune de ne pas détruire l'équilibre paysager actuel dans son ensemble. Si l'écart dans son principe entre la zone UR3 et UR1 par exemple est légitime, il s'explique moins pour la zone AUP nord que pour la zone AUP sud (site de Bel Œil), ce qui soulève de nombreuses questions sur la disparité à laquelle on assiste. D'un côté (Bel Œil) en effet, le nombre de logements serait de 20 logements sur une superficie de 8 450 m², soit 422,5 m² par logement (jardins, abords, voirie, voies de circulations comprises), tandis que de l'autre, le nombre de logements serait de 10 à 12 sur une surface de 17 500 m², soit 1 750 m² par logement (ou sur 12 logements, 1 458 m²). Même si 30 % des logements nouveaux doivent être construits de préférence dans les zones déjà construites comme le préconise le SCOT, la simple logique arithmétique ne suffit pas à expliquer un tel écart qui apparaît d'autant moins justifié que l'objectif est de faciliter la création de nouveaux logements (avec la référence de 18 logements à l'hectare).

Question : *Quels sont les modes de calcul qui ont permis d'aboutir à ces données qui suscitent tant d'interrogations parmi les habitants de Bazemont ? Par ailleurs, sur quelle base se fonde le Conseil régional dans sa lettre du 30 août 2017 qui affirme que «deux*

aménagements de programmation et d'orientation permettent d'identifier la localisation des autres logements. » ?

Réponse du maire :

Le nombre de logements a été fixé en fonction de la situation géographique des OAP : plus dense en centre village (UR2) que dans les écarts (UR3). Voir avec le Conseil Régional.

Commentaires du Commissaire enquêteur

Cette diversification entre les deux zones AUP nord et sud repose certes sur la situation géographique, mais paradoxalement, c'est sans la zone nord que les oppositions et réserves émanent des habitants sont les moins virulentes. La contradiction levée par le Conseil Régional met bien l'accent sur cette anomalie. Le document 2.1 page 37 du PLU énonce bien que « les sites identifiés faisant l'objet d'une OAP devront permettre, lorsque cela st possible, de garantir la densité minimum fixée par le SCOT Gally-Mauldre, à savoir 18 logements par hectare ».

5.2.7- La présence d'anciennes carrières

Pour la zone UR3 concernée par les anciennes carrières, toutes fermées aujourd'hui, la question de la constructibilité de terrains situés dans cette zone a été posée par plusieurs propriétaires. L'un d'entre eux au moins serait disposé à utiliser/vendre son terrain ou à procéder à des divisions. Cependant le risque d'effondrement n'étant pas inexistant (signalé dans les documents du PLU, le PADD et connu des habitants de Bazemont à travers la mémoire historique (cf. le livre intitulé Bazemont, village d'Île-de-France, page 59), les propriétaires manquent de visibilité sur ce point.

Question: Dispose-t-on aujourd'hui d'une cartographie exacte des 6 hectares d'anciennes carrières et champignonnières ? L'autorisation de construction sur cette zone à risque posant d'une manière générale un problème de responsabilité, il convient de faire un point précis et de disposer de documents très précis pour donner suite à d'éventuelles autorisations de construire.

Réponse :

Une cartographie existe. Elle pourra être jointe en annexe du PLU, mais peu de constructions sont envisagées. Dans le cas contraire, le permis sera soumis à l'avis de l'Inspection Générale des Carrières (IGC). D'autre part, le secteur fait l'objet d'une servitude d'utilité publique PM1 « anciennes carrières souterraines abandonnées » reportée sur le plan des servitudes.

Commentaire du Commissaire enquêteur

Cette réponse est satisfaisante et permet de traiter au cas par cas les éventuelles demandes de permis de construire dans le secteur concerné.

5.2.8- Les Sites urbains constitués

Concernant les sites urbains constitués (SUC) dans lesquels on observe à Bazemont de nombreuses propriétés en lisière, la question se pose d'ores et déjà de la possibilité de

poursuivre les constructions sur cette zone. Les parcelles en effet dans cette zone de 50 mètres sont dans l'ensemble très vastes et donc divisibles. Tandis qu'une remarque émanant d'un habitant demeurant sur une parcelle riveraine de la forêt, tend à demander le classement en zone inconstructible des parcelles situées en lisière et donc remet en cause la dénomination en zone UR de ce secteur, plusieurs demandes visent parallèlement, en contradiction avec cette demande isolée, (cf. ci-dessus) à diviser ces parcelles incluses dans la lisière de 50 mètres (dont le tracé s'avère parfois curieux notamment dans sa partie nord), en vue de cessions à des membres de la famille (par cession-donation), à des acheteurs ou à des promoteurs potentiels. L'une des demandes au moins reviendrait même à reconsidérer le tracé de la lisière des 50 mètres, « établie, (indique le document 2.2 du dossier d'enquête page 52), à l'issue d'un travail d'analyse de photos aériennes interprétées, couplé à une vérification sur site par un travail de terrain réalisé avec précision au regard de l'état de boisements actuels ». Ce même document indique au paragraphe suivant que « même si la marge de protection des 50 mètres fixée par le SDRIF ne s'applique pas, la volonté communale est de prendre des mesures pour protéger les lisières des forêts ». A l'inverse, dans les territoires situés hors de la bande des 50 mètres mais directement contigus, on constate la présence de nombreuses parcelles présentant un aspect boisé et parsemé que l'on pourrait qualifier « d'espaces paysagers », susceptibles d'être constructibles, non seulement utiles pour la biodiversité, mais présentant un cadre paysager particulier. Cette interface entre zones boisées et zones constructibles mériterait une réflexion spécifique. La remarque des services de l'État dans sa note du 10 juillet 2017, page 2/9, selon laquelle « le caractère de site Urbain Constitué » de la zone UR3 doit être justifié dans le RP, ou la bande des 50 mètres etc. », mérite d'être analysée, car elle pose une question de fond.

Question : la délimitation de cette lisière a-t-elle fait l'objet d'une validation contradictoire par les services de la commune ou de la Communauté de Communes ? Des critères ont-ils été définis pour la mise en œuvre de cette volonté communale ? Existe-t-il des critères par ailleurs qui s'appliqueraient aux espaces semi-boisés et qui seraient susceptibles de bénéficier de protections et ou de règles particulières en matière construction, dans le contexte géographique de Bazemont (cônes de vue, protection de la zone nord, particularisme du paysage etc.)?

Réponse du maire :

Lisière forêt : délimitation validée lors de l'ancien PLU en concertation avec les services de l'État. Pas de modification dans le projet actuel, cela correspond à la réalité effective sur le site.

Les espaces boisés classés (EBC), les espaces paysagers remarquables et les cônes de vue ont été répertoriés et figurent sur les plans de zonage. Zones inconstructibles.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les interfaces entre zones boisées classées EBC et espaces paysagers ne sont pas aussi nettes, s'agissant par exemple de la zone UR3 où plusieurs cas se présentent, notamment rue de la Vallée Rogère.

6- Questions d'ordre général

6.1- Les branchements et autres aspects techniques

D'une manière générale, les projets de constructions tant dans les OAP Bel Œil ou rue des Fourneaux que de manière diffuse, soulèvent à juste titre la question des équipements disponibles, et s'ils existent ou sont programmés, de leur capacité à absorber le trafic induit par les nouveaux logements. Plusieurs remarques ont été faites sur ces points :

- les branchements d'eau avec la question de la pression ;
- les moyens d'écoulement des eaux de ruissellement, en particulier d'une propriété à une autre, notamment sur des terrains en pente et situés en contrebas de la forêt des Alluets ;
- les équipements routiers : la largeur des voies existantes (parfois faible pour certaines notamment au nord de Bazemont) sera-t-elle en mesure d'absorber le surplus de véhicules généré par les nouveaux logements ? A raison de deux, voire trois véhicules par famille, le nombre total posera inévitablement à terme problème ;
- le stationnement à l'intérieur de Bazemont, dont les capacités sont déjà insuffisantes ;
- la diversification eaux grises/eau pluviales parfois abordée lors des permanences, notamment à l'occasion des projets de division.

Question : ces diverses catégories d'installations techniques, même si elles n'ont pas été au centre des préoccupations exprimées par les habitants lors des permanences, suscitent des interrogations auxquelles il faut apporter rapidement des réponses, compte tenu des projets de division envisagés très prochainement (immédiatement après l'adoption du PLU).

Réponse :

Aspects précisés dans le règlement de chaque zone. Une étude sera diligentée auprès des services compétents au moment du dépôt du permis de construire.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cette réponse est adaptée aux demandes de constructions individuelles, mais les interrogations portent davantage sur les opérations collectives de type OAP. Les réunions de concertation prévues pourraient être l'occasion d'apporter des précisions sur ce point, et en particulier de l'impact des constructions nouvelles sur les deux sites d'OAP envisagés et leur environnement immédiat.

6.2- La superficie de Bazemont

L'une des remarques consignées sur le registre des permanences évoque un écart concernant la superficie de la commune de Bazemont. Ainsi, tandis que le document 2.1 du PLU fait état de 671 hectares, ce chiffre est différent sur le cadastre (651 hectares).

Question : Comment s'explique l'écart constaté ? Quelle est la réalité à prendre en compte ?

Réponse du maire :

Au Mode d'occupation des Sols (MOS) de l'IAURIF qui fait référence pour les services de l'État, la superficie de Bazemont est de 671 hectares. Le chiffre exact sera précisé en cohérence dans toutes les pièces du PLU.

Réponse du commissaire enquêteur

Cette réponse est de nature à satisfaire l'auteur de la question posée.

6.3- La concertation avec le public

Les habitants ont montré par leur présence nombreuse aux réunions de concertation organisées par la mairie leur attachement à la qualité de leur village et à l'avenir de Bazemont. Le forte fréquentation du public lors des permanences organisées pendant l'enquête publique et le grand nombre de remarques recueillies soulignent ce souci particulier. Il faut donc apporter le plus grand soin à la prise en compte des observations recueillies et à l'état d'esprit ainsi constitué et créé par la municipalité.

Question : comment ce nécessaire dialogue (largement entamé) sera-t-il poursuivi entre le public/habitants de Bazemont et les édiles municipaux, à l'occasion du processus de mise en œuvre du PLU, qui est la charte pour les 15 ans à venir et fondatrices du « vivre ensemble »? De nouvelles réunions sont-elles annoncées, de nouveaux outils de communication seront-ils utilisés ? Quelles dispositions au plan de la communication et du dialogue sont-elles prévues ?_

Réponse du maire :

La concertation préalable, dont les modalités ont été définies dans la délibération de prescription, a pris fin au moment de l'arrêt du projet de PLU qui a également « tiré le bilan de la concertation ». Toutefois, bien qu'aucune obligation ne soit prévue, les moyens utilisés lors de la procédure vont être mis en œuvre, afin d'assurer la parfaite information des habitants jusqu'à l'approbation du PLU:

- *Réunions publiques dont une le 9 décembre 2017 ; la commune n'exclut pas la possibilité d'en faire une autre fin janvier 2018 ;*
- *Site internet*
- *Mise en ligne des documents tout au long de la fin de la procédure*
- *Articles dans le bulletin municipal*
- *Entretiens privés ou par courriels (plu.bazemont@orange.fr) entre le maire et les habitants*

Commentaires du commissaire enquêteur

Ce point est extrêmement important et devra faire l'objet d'un point de vigilance dans la mise en œuvre du PLU

6.4- La question des commerces de proximité

Il est constaté au moment de l'enquête publique qu'aucun magasin de proximité (commerces courants) n'est implanté à Bazemont. Plusieurs ont même disparus dans un

passé assez récent. La mairie a tenté, semble-t-il, de faire venir et d'encourager l'implantation de commerces de proximité, mais sans grand succès.

Sans doute les habitants de Bazemont ont-ils recours aux grandes surfaces situées en dehors de Bazemont ou se font-ils livrer les marchandises à domicile, mais la question de la présence de commerces de proximité (ou d'équivalents) se pose au moment où la revitalisation du village est envisagée, de savoir s'il ne serait pas opportun de prendre des initiatives en la matière, pour encourager la population à vivre davantage sur place.

Question : *quels projets sont-ils possibles en ce domaine et quelles peuvent être les initiatives en provenance de la mairie de Bazemont ?*

Réponse du maire :

Dans les zones UCV et UR sont autorisées les activités compatibles avec le voisinage d'habitations : commerces, services dans une certaine limite de surface, hôtels, restaurants, activités tertiaires (bureaux), artisanat dès lors qu'elles n'entraînent pas de nuisances excessives au regard du caractère résidentiel de la commune. Cette mixité fonctionnelle est déjà existante dans le village. Elle est propice au développement des activités et services de proximité complémentaires à l'économie résidentielle, et évite ainsi des déplacements (motorisés) vers les villes voisines (Maule, etc...). En fonction de l'évolution de la population la mise en place d'un commerce multiservices, après étude, pourra être envisagée.

Commentaire du commissaire enquêteur

Ce point demeure malgré tout très important, si la volonté exprimée et affichée par la municipalité est de revitaliser le village et de favoriser son développement démographique. Tout comme les transports, la présence de commerces demeure un atout essentiel pour attirer des jeunes couples avec enfants. Le maire consulté à cet effet lors de l'enquête par le commissaire enquêteur a donné des indications et évoqué des pistes intéressantes (en se référant à d'autres villages de la Communauté de Communes) qu'il conviendra d'approfondir conjointement à la mise en œuvre du PLU.

Conclusions motivées et avis du Commissaire enquêteur

Considérant d'une part :

1- En ce qui concerne le déroulement de l'enquête :

Que l'enquête publique relatif à l'élaboration du PLU de Bazemont s'est déroulée dans la **transparence** et qu'en particulier les règles de publicité et d'affichage ont été respectées ;

Que les habitants ont pu être informés **en toute clarté** notamment au travers du journal municipal de Bazemont du projet de PLU de leur commune, de ses enjeux et des modalités pratiques concernant l'enquête publique ;

Que tous les **documents relatifs à l'élaboration du PLU ont été mis à disposition** des habitants, non seulement par le moyen d'un dossier physiquement disponible et consultable au siège de la mairie, mais également accessible sur le site internet de la mairie de Bazemont ;

Que l'enquête a donné lieu à de nombreuses questions de la part des habitants de Bazemont et que ceux-ci ont **pu s'exprimer librement** et largement auprès du commissaire enquêteur lors des permanences dont la durée même a été allongée afin de permettre le plus large accueil à la population ;

Que **l'enquête s'est déroulée conformément aux indications de l'arrêté** pris par le maire le 1^{er} septembre 2017 (arrêté 31/2017), en ce qui concerne la tenue des permanences et que cette enquête s'est déroulée dans la sérénité nécessaire au débat ;

Que les **Personnes publiques associées** ont toutes été régulièrement par le maire et que certaines ont exprimé leur avis dont copie a été versé au dossier ;

Que la Mission régionale de l'Autorité environnementale (**MRAU**) a décidé dans sa décision 78-003-217 en date du 20 janvier 2017, de ne pas soumettre au vu du dossier qui lui a été communiqué le PLU à une **évaluation environnementale**, mais à la procédure du cas par cas ;

D'autre part,

2- En ce qui concerne les objectifs du PLU :

Que la volonté de la municipalité est de développer et d'accroître à travers le nouveau PLU, la **population globale de Bazemont** dans des proportions compatibles avec le niveau

actuel, à savoir de 125 à 175 habitants d'ici 2025, et de passer globalement de 1600 à 1750 habitants et que cette évolution paraît non seulement souhaitable pour le devenir de la commune, mais compatible avec l'état actuel des possibilités d'accueil, notamment en termes de scolarisation ;

Qu'en effet **l'objectif d'accroissement de population** souhaité répond au souci de maintenir le village à un niveau compatible et modéré ; que ce développement n'est en rien attentatoire au caractère spécifique de Bazemont, et ce d'autant que les équipements nécessaires en matière scolaire par exemple, sont loin d'avoir atteint le niveau maximal de ses capacités. Qu'ainsi lors des années 1960, la population du village s'est accru de 500 personnes sans difficultés particulières ni de problèmes d'accueil en matière de logements ni d'intégration ; Il en va de même à une échelle plus réduite des logements construits dans le secteur des Gibecières dans les années 1980, opération qui s'est très bien déroulée.

Qu'à cet égard, le projet de constructions dans la **zone rue du Manoir/Bel Œil** répond également aux besoins identifiés en matière d'accueil de jeunes couples avec enfants, et qu'à ce titre, ce projet contribue à la mixité sociale et intergénérationnelle de Bazemont ; que de plus ces OAP s'inscrivent dans les seuls lieux restant disponibles aujourd'hui ;

Que les projets d'offre de logements au travers notamment des deux OAP de Manoir/Bel Œil et de la rue des Fourneaux et de développement de constructions en mode diffus dans les différentes parties du village et particulièrement en zone UR3, s'intègrent dans un **projet global tenant compte du caractère particulier de Bazemont**, de son histoire, de son cadre et du site proche de hauts lieux historiques (Plaine de Versailles), de son environnement paysager, tous éléments qui lui confèrent une spécificité à respecter et à protéger ;

Qu'en effet la construction de logements neufs dans les deux sites retenus pour les OAP (de l'ordre d'une trentaine, 15 au sud et 15 au nord) n'est **pas exclusif d'autres modes d'urbanisme** et s'accompagne par exemple de possibilités évaluées à une vingtaine de logements dans la zone UR3 de Bazemont où de nombreux propriétaires ont fait part de leur intention à l'occasion de ce PLU, de procéder à des divisions ou de céder une partie de leurs terrains en vue de faire construire ;

Que de cette façon, en procédant sur trois leviers, l'objectif d'atteindre le nombre de 175 personnes d'ici 2030 grâce à la construction de 65 logements paraît non seulement atteignable et réaliste, mais parfaitement **en phase avec le caractère global du village** auquel tant les élus que les habitants sont très attachés ;

Que le règlement prévu dans le PLU a spécifié des règles de construction visant à **éviter la « surdensification » et utilisation abusive des parcelles disponibles** ainsi qu'à une surenchère qui aboutirait exactement à l'inverse de l'objectif de la municipalité de permettre à de jeunes couples de s'installer dans des logements relativement moins onéreux, d'éviter une concentration des maisons notamment en zone UR3 constituée de très grandes parcelles et susceptibles de faire l'objet de divisions à venir, en imposant des règles d'urbanisme notamment de retrait, de hauteur et de surface minimale entre les propriétés et par rapport à la voie publique ;

Que de cette façon, **en procédant de manière équilibrée** entre ces trois modes de constructions (projet de la rue des Fourneaux au nord, projet du Manoir/bel Œil au sud, développement dans le cadre du règlement des zones UR3 et UR1), la commune de Bazemont respecte le cadre général de sa configuration, tout en se donnant les moyens de se développer à l'avenir, à la différence d'une approche malthusienne qui consisterait à rejeter le principe d'une offre renouvelée, respectueuse de l'environnement et du cadre de vie ;

Que sur ce dernier point, la demande exprimée par la population de Bazemont est très forte et **la crainte d'une dénaturation de ce village**, nécessite une réponse appropriée de la part des élus et à la hauteur des exigences souhaitées : attention particulière à la qualité architecturale des maisons, intégration de la trame verte et bleue dans les projets, maintien dans toute la mesure du possible des espaces paysagers notamment aux abords de la bande des cinquante mètres classée SUC et a fortiori des quinze mètres non constructibles,

Par ailleurs :

3- En ce qui concerne les deux OAP

Que s'agissant du projet de Manoir/Bel Œil, celui-ci ne recueille de **franches oppositions que sur le nombre de logements envisagés** qui paraît manifestement trop élevé (20 sur 8 450 m² !) par rapport à la capacité d'accueil et ne correspond pas à la norme de 18 logements à l'hectare telle qu'elle est prônée dans les documents supra-communaux, et que tout au plus, ce nombre devrait être d'une quinzaine au maximum, sous réserve des possibilités techniques (branchements etc.), de l'étude des voies de circulation internes et d'accès par rapport aux voies existantes ainsi que de la qualité architecturale à respecter impérativement selon un cahier des charges strictement défini ;

Que ce projet s'insère, sous réserve de la remarque précédente, dans le cadre de **l'environnement général du village**, et en particulier du secteur retenu ; que le site de l'OAP n'étant pas directement situé au cœur du village, mais juste en contrehaut de la rue du Manoir à un emplacement tel que son apparence générale sera compatible avec les constructions récentes situées notamment de l'autre côté de la rue ;

Que le maire a déjà reçu plusieurs **propositions d'aménageurs** qui feront l'objet d'analyses en vue de construire des logements de qualité ;

Que le projet de constructions au nord de Bazemont dans la partie dite « extension d'un ancien terrain de sport », s'accompagne selon le document du PLU de **conditions relatives au respect de l'environnement** (barrière végétale, respect des talus, intégrité des points d'eau..) et du secteur (espaces arborés le long des séparations mitoyennes...), et qu'enfin sous réserve d'un accès à créer (allée des Ormes), l'ensemble prévu paraît compatible avec le contexte général du village ;

Que les sites choisis pour faire les deux OAP des Fourneaux et de Bel Oeil ne présentent pas **au plan de la biodiversité**, un caractère particulier et que de ce point de vue, les sites

retenus ne portent pas atteinte à la nature ni à l'environnement, compte tenu de la nature des sols.

Enfin,

4- En ce qui concerne l'équilibre global du PLU

Que le maire a déjà pris en compte dans ses **réponses rendues au compte rendu** que lui a remis le commissaire enquêteur bon nombre de remarques qui ont émergé durant les permanences ou ont été exprimées par écrit ;

Que de nombreuses craintes exprimées lors des permanences ou par écrit répondent au souci d'**obtenir des garanties** pour conserver à Bazemont son visage actuel tout en évoluant, étant entendu que d'une part le dossier du PLU mis à la disposition du public a par endroit laissé apparaître des ambiguïtés (notamment sur le nombre de logements à construire) qu'il faut lever par une communication appropriée et que d'autre part, les règles d'implantation écrites dans le Projet de Règlement (document n°5,) ne sont pas très explicites et suscitent beaucoup d'interrogations ;

Que les remarques émises par **Personnes publiques associées** dans leurs avis, en particulier celles de la Direction départementale des territoires et de la Région Île-de-France, ont été déjà intégrées par le maire dans les documents d'urbanisme ;

Qu'une **large concertation** a été menée par la municipalité depuis plusieurs mois auprès des habitants de Bazemont qui ont pu s'exprimer et s'informer directement auprès des élus et dans le cadre des permanences menées par le commissaire enquêteur ;

Que sur la **qualité architecturale de l'ensemble** des futures constructions et, d'une manière générale, sur le respect du cadre de vie de Bazemont auquel les habitants sont fermement attachés, des assurances formelles ont globalement été données par le maire dans ses réponses et les propos tenus lors des réunions de concertation avec les habitants et que ce dernier a déjà indiqué à l'issue de l'enquête publique qu'une réunion se tiendrait le 9 décembre avec les habitants ;

Que **l'accroissement de population** souhaité répond au souci légitime de maintenir le village à un niveau à la fois adéquate et modéré, et ce, dans le souci de préserver l'avenir et les chances de développement de Bazemont ;

Que **globalement le projet de PLU paraît équilibré** dans son approche sectorielle, dans ses objectifs (développement de Bazemont sans surdensification) et dans son souci affiché et réitéré de respect du cadre de vie et de l'environnement de Bazemont,

Le Commissaire enquêteur donne un avis favorable au projet de PLU de Bazemont

assorti des quatre recommandations suivantes :

1- Règlement : les règles d'urbanisme doivent faire l'objet d'une application stricte auprès des dépositaires de permis de construire, afin d'éviter la « surdensification » en zones UR1, UR2 et UR3 par une utilisation abusive des parcelles, tout en faisant preuve de souplesse dans leur application, afin de protéger la qualité du village, sa spécificité et son unité architecturale.

2- Cahier des Charges : concernant les deux projets d'Orientations d'Aménagement et de Programme (OAP) du Manoir/Bel Œil et rue des Fourneaux, un Cahier des charges sera élaboré, de manière collaborative entre les experts en urbanisme, la mairie et les habitants de Bazemont, selon un mode de dialogue adapté, de manière à éviter les erreurs d'interprétation, lever les craintes et aboutir à un projet consensuel.

3- Compte tenu des risques réels de ruissellement, notamment dans les secteurs situés en bordure et en contrebas de la bande des 50 mètres située le long de la forêt des Alluets, classé EBC, et en bout de Rue de la Vallée Rogère qui est avec le cœur historique, l'un des lieux emblématiques de Bazemont, il faut limiter au maximum les constructions, génératrices d'imperméabilisation des sols et aussi pour respecter le cône de vue.

4- Concertation : les habitants ayant exprimé de fortes réticences et de fortes critiques concernant l'offre de logements sur les deux sites choisis et sur leurs conséquences sur le cadre de vie, il est indispensable de mettre en place dès l'adoption du PLU, une politique de communication et de concertation en direction des habitants de Bazemont, de manière à clarifier les objectifs recherchés, expliquer les règles qui en découlent et associer les habitants à la démarche générale.

Paul Carriot

27 novembre 2017