



Plan Local d'Urbanisme

3. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 7 mars 2018



PLU de Bazemont

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

Introduction

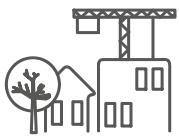
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue l'une des pièces essentielles du PLU : il présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour conduire l'évolution du territoire communal sur les dix à quinze prochaines années. Il fait l'articulation entre, d'une part, le diagnostic à partir duquel un certain nombre d'enseignements ont été identifiés et, d'autre part, le volet réglementaire du PLU. Selon le code de l'urbanisme le PADD :
 - définit les orientations générales des politiques
 - d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme
 - de protection des espaces naturels ; agricoles et forestiers
 - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
 - arrête les orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune concernant l'habitat, les transports, les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique, les loisirs
 - fixe des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le contenu du PADD est établi sur les bases suivantes :

- Les objectifs de la municipalité et sa vision pour l'avenir du territoire ;
- La prise en compte du diagnostic, des enseignements et des grandes problématiques auxquels le PLU s'efforce d'apporter des réponses ;
- L'intégration de l'avenir du territoire de la commune de Bazemont dans une perspective plus large, en s'inscrivant dans les orientations du SCOT Gally – Mauldre, lui-même compatible avec les orientations du SDRIF (schéma directeur de la Région Ile-de-France) et de celles de la charte paysagère de l'APPVPA (association patrimoniale de la plaine de Versailles et du plateau des Alluets).

L'évolution du territoire est donc très encadrée, notamment par les documents intercommunaux qui assurent une forte protection des zones naturelles et agricoles. La marge de manœuvre est extrêmement réduite.

- Le porter à connaissance et les préconisations des services de l'Etat
- La prise en compte des principes définis aux articles L.101-2, et L.151-5 du Code de l'urbanisme (en annexes) qui précisent les objectifs de développement durable auxquels le PLU doit s'efforcer d'apporter une réponse.



1- L'aménagement, l'équipement, l'urbanisme : objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

En termes d'aménagement et d'urbanisme deux grandes orientations sont fixées :

a. Extension limitée de la zone agglomérée et préservation des franges agricoles

Maintenir l'enveloppe urbaine actuelle, ce qui implique de centrer les futurs projets de construction sur les sites identifiés à l'intérieur des zones déjà urbanisées des villages et des hameaux.

Un repérage très fin des potentiels a été effectué. Parmi les sites identifiés, on distingue :

- Les potentialités en secteur diffus dont la mise en œuvre sera d'initiative privée. Leur taille et leur localisation ne justifient pas la mise en place d'outils d'encadrement spécifiques tels que les orientations d'aménagement et de programmation : permettre une urbanisation des terrains libres au sein des limites de la zone agglomérée,
- Les sites plus importants qui pourraient contribuer à la diversification de l'offre en logements. Ils font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation afin d'encadrer la typologie des logements qui seront créés en visant notamment les logements destinés aux jeunes ménages. Les sites identifiés ont fait l'objet lorsque cela était possible d'une OAP leur permettant de garantir une densité minimum ~~fixée par le SCOT, à savoir 18 logements par hectare~~ :
 - Aménager le site entre la rue de Maule et la rue du Manoir (~~site ne faisant pas l'objet d'une OAP compte-tenu des divisions foncières déjà réalisées~~) ;
 - Encadrer la création de logements sur le site au sud de la rue du Manoir/~~Bel-œil~~, site faisant l'objet d'une OAP ;
 - Assurer le changement de zonage en vue d'une urbanisation ~~sur le site de l'ancien stade en friche des Fourneaux/chemin de l'Orme, secteur faisant l'objet d'une OAP.~~

Les objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont pris en compte grâce à cette volonté de ne pas étendre l'urbanisation au delà de l'enveloppe urbaine actuelle des villages et des hameaux et de faire en sorte que les futures constructions ainsi que les nouveaux sites d'urbanisation soient localisés à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée actuelle. ~~Seul~~ le site des Fourneaux/chemin de l'Orme (ancien stade sportif ~~en friche~~) sera renouvelé par une opération encadrée de logements sans consommation d'espace naturel ou agricole. Il y a donc ~~zéro m² d'espace consommé par le présent PLU. qui fait l'objet d'un projet de longue date, est considéré comme un site d'extension urbaine chiffré à 1,75 ha.~~

b. Dans le village et autour de la route de Flins : maintenir les formes urbaines actuelles et faire en sorte que les nouvelles constructions qui seront réalisées s'intègrent dans le gabarit des constructions environnantes et respectent l'équilibre entre le bâti et le végétal.

Le village est constitué de deux grandes catégories de formes urbaines :

- les formes urbaines traditionnelles au caractère historique et patrimonial marqué ;
- les quartiers plus récents constitués de maisons individuelles avec jardins.

L'ensemble reflète un certain équilibre entre le bâti et le végétal et présente une réelle qualité paysagère liée notamment à la qualité esthétique de la plupart des clôtures mélangeant souvent le végétal et le minéral. Cette

qualité tient aussi à la présence de percées visuelles vers les jardins, les parcs. L'orientation retenue est de préserver ces caractéristiques, que ce soit dans les villages et hameaux historiques (route de Flins) ou dans les quartiers plus récents d'habitat individuel. Cela suppose de préserver la présence du végétal ainsi que les percées visuelles vers les parcs et les jardins. Les extensions du bâti existant ainsi que les constructions nouvelles doivent être encadrées afin qu'elles s'intègrent au mieux par rapport aux caractéristiques du bâti environnant. L'objectif est aussi de veiller à la qualité architecturale des constructions nouvelles et des extensions du bâti existant (ce qui n'exclut pas forcément le recours à une architecture contemporaine, bio climatique par exemple) et de veiller à la qualité esthétique des clôtures.



2- L'environnement et le développement durable

Préserver et mettre en valeur les espaces naturels, les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue

La protection de la trame verte

Ces mesures de protection portent notamment sur les sites identifiés dans les différents documents supra communaux comme des zones sensibles à protéger (ZNIEFF, charte paysagère de l'APPVPA, servitudes de protection du code forestier, délimitation du massif issue de l'application du SDRIF), et plus particulièrement :

- Protection des entités boisées au nord et à l'est de la commune,
- Conservation des boisements résiduels de la zone agglomérée
- Mise en cohérence des constructions existantes au nord et au nord-ouest de la commune avec la protection des boisements
- Protection des zones naturelles et en particulier, le fond de vallée de la Rouase
- Préservation des zones humides et les milieux écologiques sensibles : sites supports de biodiversité et zones d'intérêt écologique à conforter,
- Protection du plateau agricole en tant que zone ouverte favorable à l'avifaune notamment.

La protection de la trame bleue

- Protection de la Rouase et de ses abords,
- Protection des sources, du lavoir, de la mare de la Comédie.

Les mesures en faveur de la qualité de l'eau dans le milieu naturel

Poursuite de l'amélioration des réseaux d'assainissement.



3- La préservation des espaces agricoles et la confortation des exploitations agricoles

Extension limitée de la zone agglomérée dans son prolongement et préservation des franges agricoles

Protection des espaces agricoles contre toute forme d'occupation ou d'utilisation du sol qui risquerait de nuire à l'activité agricole ou de gêner les exploitants dans l'exercice de leur activité.

Reconnaissance et protection des fermes et exploitations en zone strictement agricole

Mise en place d'un règlement permettant de répondre aux besoins des exploitants en termes de développement de leur activité, en prenant en compte la tendance au développement d'une pluriactivité : exploitation agricole, centre équestre, transformation, vente, hébergement, activité pédagogique, tourisme...

Prise en considération de la circulation des engins agricoles et de l'accès aux exploitations et aux parcelles agricoles



4- La mise en valeur des paysages

Affirmation des entités paysagères marquées, aux caractéristiques spécifiques.

Maintien de la coupure paysagère de la vallée de la Rouase.

Protection des lisières :

- Les lisières forestières (SDRIF)
- Les lisières entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles qui s'ouvrent sur le grand paysage en prenant des mesures de protection des jardins en fond de parcelle et en instaurant des prescriptions sur les clôtures.

Préservation et mise en valeur des points de vue remarquables sur la vallée de la Rouase et la vallée de la Mauldre.



5- La protection et la mise en valeur du patrimoine

Préserver les éléments patrimoniaux et l'unité architecturale du village, que ce soit en termes d'urbanisme ou d'architecture.

En termes d'urbanisme, conserver la structure traditionnelle du village dont la composition d'origine a été remarquablement conservée : tracé des voies, des places et des placettes, mode d'implantation des constructions par rapport à la rue, respect des gabarits, des hauteurs et des rythmes de façades.

Sur le plan architectural, l'objectif est que ce patrimoine riche et dans l'ensemble bien conservé, ne subisse pas de transformation dommageable irréversible. En conséquence l'orientation retenue est d'interdire la démolition des constructions repérées qui présentent un intérêt patrimonial. En cas de travaux de transformation ou d'extension du bâti existant, il faut éviter de le faire au détriment des caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment d'origine.



6- Les orientations retenues dans les domaines de l'habitat

Pour maintenir le nombre d'habitants à son niveau actuel, le nombre de logements à construire ou à créer, sur la période prévisionnelle de durée du PLU, soit dix à quinze ans, serait d'environ 60 logements. Cette estimation tient compte de la tendance à la diminution du nombre moyen de personnes par logement lié à la décohabitation et au vieillissement de la population. L'hypothèse retenue, au vue du parc de logements, est une stabilisation du nombre moyen de personnes par logement à 2,5 à l'horizon 2025.

Pour enrayer la tendance au vieillissement de la population et assurer les conditions de maintien des équipements et services publics, notamment de l'école, l'objectif est de diversifier l'offre en logement en mettant l'accent sur des logements adaptés aux besoins des jeunes ménages. Un effort pourrait aussi être fait en direction des séniors ou des personnes seules.

La population communale est estimée à environ 1 570 hab. en 2016.

Plusieurs projets sont envisagés sur des sites ciblés pour accueillir des logements à court/moyen terme aboutissant à la création d'environ 40 logements au total.

Par ailleurs 10 à 20 habitations sont prévisibles en diffus, notamment par division de parcelle.

➔ Le total est d'environ 50 à 70 logements, représentant 125 à 175 habitants supplémentaires.

D'ici à 2025 – 2030, le seuil de population pourrait atteindre 1 700 - 1 750 habitants.

Le choix d'urbanisation retenu s'inscrit dans les principes du développement durable en privilégiant les projets de construction de nouveaux logements en continuité du bourg ou de l'urbanisation existante, sur des sites reliés aux réseaux, à proximité des équipements, des services, tout en économisant la consommation de l'espace.

Sur ces sites, les projets d'urbanisation devraient être conçus selon les principes de l'« éco-lotissement », ce qui peut se traduire par :

- des formes urbaines plus compactes (par exemple, maisons groupées type maisons de village) et respectueuses du site ;
- le développement des liaisons douces en réseaux avec les cheminements existants ;
- des constructions à basse consommation énergétique, matériaux écologiques ;
- la présence végétale d'essences locales, fil conducteur de l'aménagement ;
- l'amélioration de la biodiversité ;
- la gestion écologique des eaux pluviales ;
- la préservation de vues ou perspectives intéressantes sur la vallée, sur les coteaux.



7- Les transports, les déplacements et le stationnement

Compte tenu de la taille et de la situation de la commune, la voiture individuelle reste le moyen de transport largement le plus utilisé. Il faudra envisager pour les années à venir un développement important des modes de transport alternatifs à la voiture, avec notamment une amélioration des liaisons vers les gares (Aubergenville principalement avec le projet de renforcement de la ligne Eole, mais aussi Nezel-Aulnay et Maule) ainsi que la desserte d'Orgeval (Express A 14). La mise en place, par l'intercommunalité Gally-Mauldre, du transport à la demande « FLEXIGO » depuis le 2 janvier 2018 permet néanmoins de répondre aux demandes particulières.

Cette dépendance à l'automobile, ne serait-ce que pour rejoindre quotidiennement les gares, induit des besoins importants en stationnement, notamment dans le cœur de village, à proximité des équipements publics où la densité d'habitation est parfois assez forte et où la voirie est étroite. Il sera donc important pour l'avenir que toutes les constructions nouvelles qui seront réalisées soient accompagnées de la création de places de stationnement en nombre suffisant sur la parcelle, en privilégiant un règlement adapté afin qu'elles soient réellement utilisées.

Il faut poursuivre le développement des sentiers et chemins de randonnées, et valoriser les sentes et itinéraires piétons.



8- Le développement des communications numériques

Poursuivre l'action pour l'amélioration du débit en lien avec le Syndicat Mixte ouvert Yvelines Numérique :

- commune classée "montée en débit" : opérationnelle fin février 2018,
- fibre optique: opérationnelle fin 2020



9- Le développement économique et l'équipement commercial

Favoriser le maintien de l'activité économique (commerciale, artisanale, libérale). Des possibilités d'implantations nouvelles peuvent être envisagées y compris dans les zones résidentielles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du cadre de vie.

Conforter l'activité agricole diversifiée qui reste très présente sur le territoire.

Mettre en place les conditions favorables au développement de l'activité à domicile (amélioration des communications numériques).

Développer l'activité touristique en misant sur les nombreux atouts du territoire : sa situation géographique entre plaine de Versailles et Forêt des Alluets, la diversité des paysages, les potentialités de création de structures d'accueil et d'hébergement dans des bâtiments anciens.



10- Les équipements et les loisirs

Différentes actions sont à privilégier dans les années à venir pour renforcer l'offre de services dans le domaine des équipements et des loisirs :

- Regroupement des équipements autour du pôle municipal central,
- Agrandissement de la Comédie,
- Construction d'un centre de loisirs et accueil périscolaire,
- Amélioration du stationnement, notamment dans le centre du village autour des équipements.

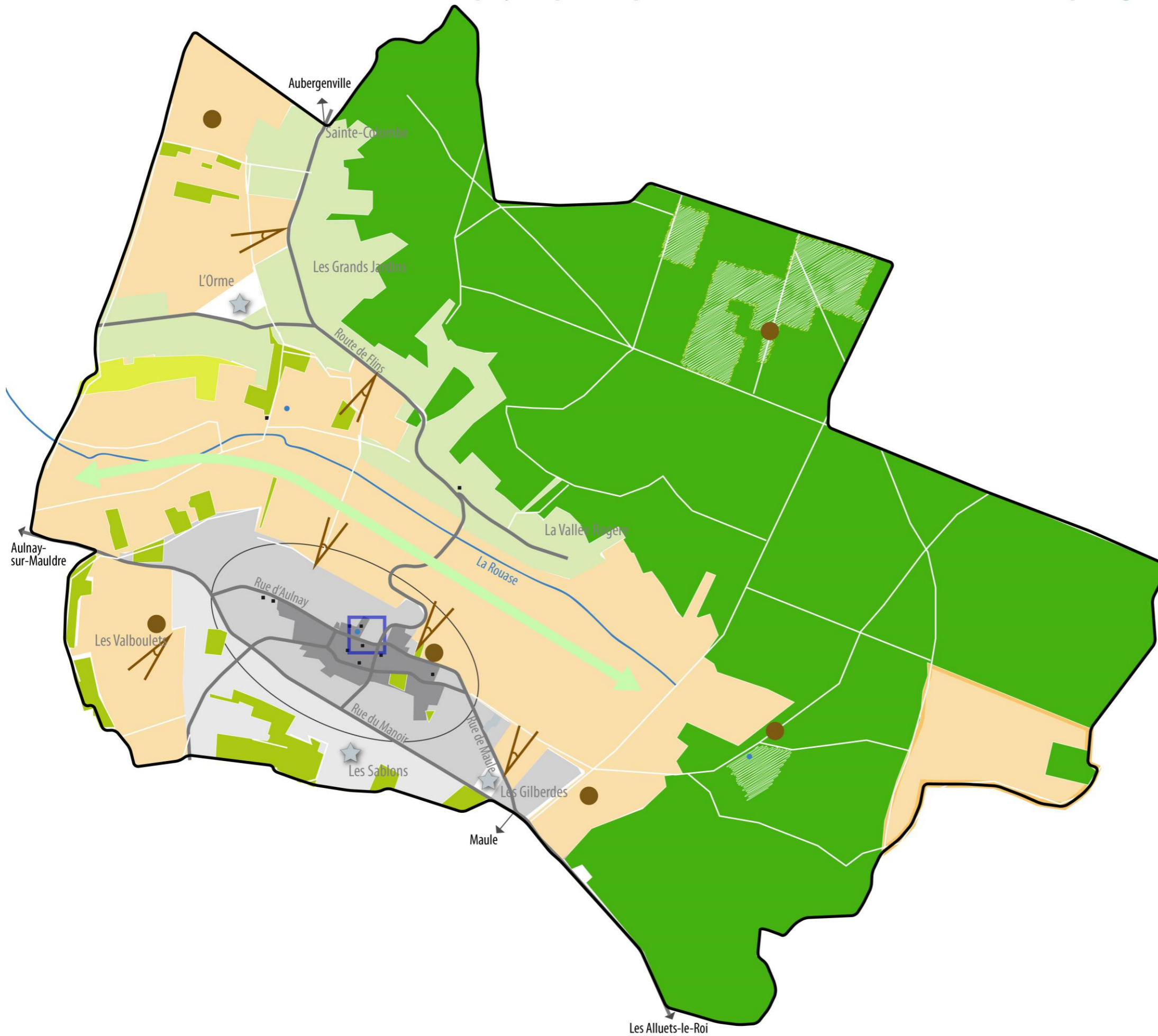


11- Les réseaux d'énergie et le développement des énergies renouvelables

- Favoriser l'adaptation de l'habitat aux énergies renouvelables et agir sur les bâtiments publics,
- Développer les modes de circulations douces, notamment pour les trajets quotidiens afin de réduire l'usage (polluant) de l'automobile,
- Entretien des chemins ruraux et préserver les sentiers dans la zone naturelle et agricole

Projet d'aménagement et de développement durables de Bazemont

Entre Forêt des Alluets et Plaine de Versailles, un projet équilibré qui concourt à maîtriser l'urbanisation tout en protégeant les espaces naturels et agricoles



1 Préserver les espaces agricoles

- Espace à dominante agricole et franges agricoles
- Bâtiments et locaux à vocation agricole et forestière
- Coupure agricole et continuité écologique de la vallée de la Rouase

2 Protéger les espaces naturels

- La Rouase et la trame bleue (sources, mare...)
- La forêt des Alluets et la continuité écologique qu'elle constitue
- Les clairières
- Les boisements isolés dans la zone agglomérée
- Les coteaux calcaires

3 Mettre en valeur les sites et les paysages

- Point de vue
- Formes architecturales remarquables

4 Maîtriser le développement urbain Sauvegarder le patrimoine

- Principales composantes du patrimoine bâti :
 - ensemble bâti traditionnel du village
 - constructions remarquables
- Quartier d'habitation proche du cœur de village : protection des formes urbaines actuelles mais possibilité d'évolution maîtrisée et encadrée
- Quartier d'habitation en extension du village sur le coteau : possibilité d'évolution douce avec une protection paysagère renforcée
- Quartier d'habitation situé à l'écart du centre bourg, en grande partie en lisière de forêt : possibilité d'évolution douce avec une protection paysagère plus affirmée
- Urbanisation future sur des sites ciblés

5 Protéger les circulations douces et renforcer les équipements

- Pôle central et principal d'équipements à conforter
- Sentiers et chemins ruraux