Bazemont

Révision du PLU

Synthèse du diagnostic

Septembre 2026

Sommaire

1. Rappel du calendrier général

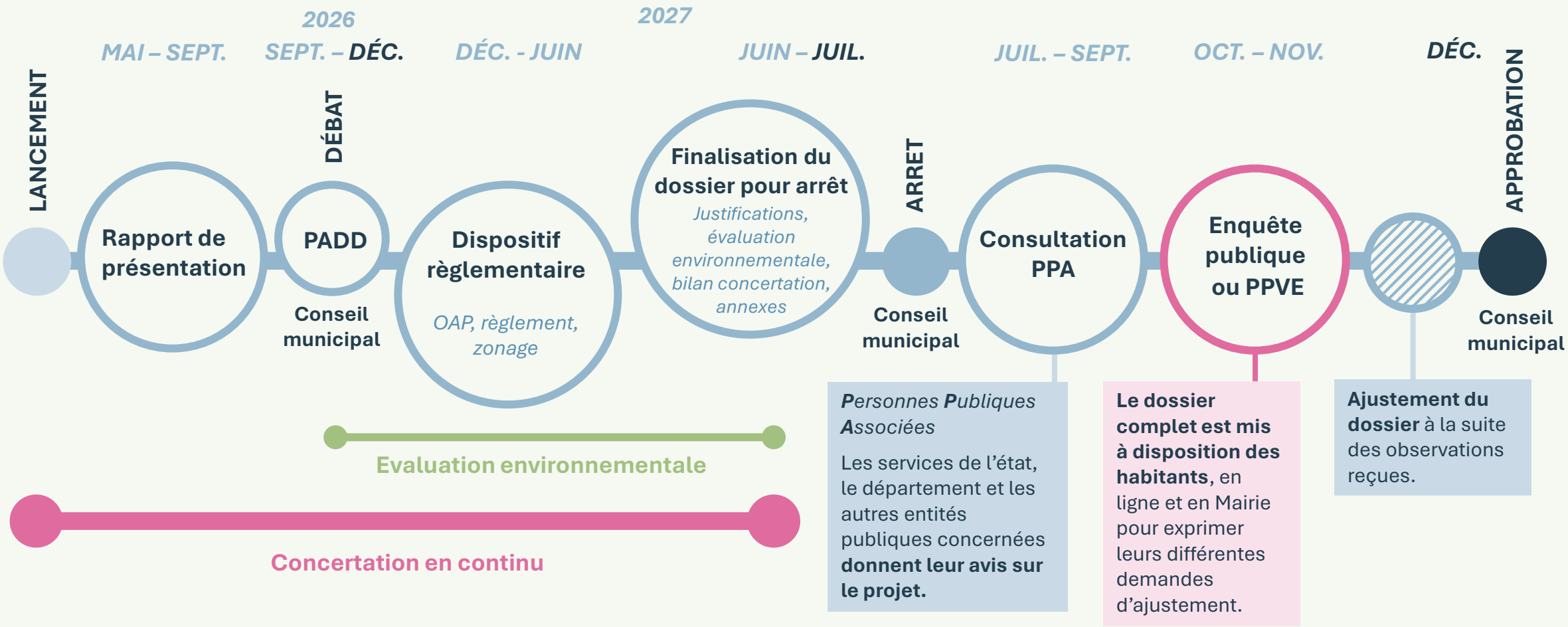
2. Rappel des objectifs de la révision

3. Le cadre légal et les documents supra-communaux

4. Portrait et dynamique du territoire

1. Rappel du calendrier général

Avancement de la procédure : Où en est-on ?



***P**ersonnes **P**ubliques **A**ssociées*

Les services de l'état, le département et les autres entités publiques concernées **donnent leur avis sur le projet.**

Le dossier complet est mis à disposition des habitants, en ligne et en Mairie pour exprimer leurs différentes demandes d'ajustement.

Ajustement du dossier à la suite des observations reçues.

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation
PPA : personnes publiques associées
PPVE : Participation du Public par Voie Electronique

2. Rappel des objectifs de la révision

2. Les objectifs de la révision

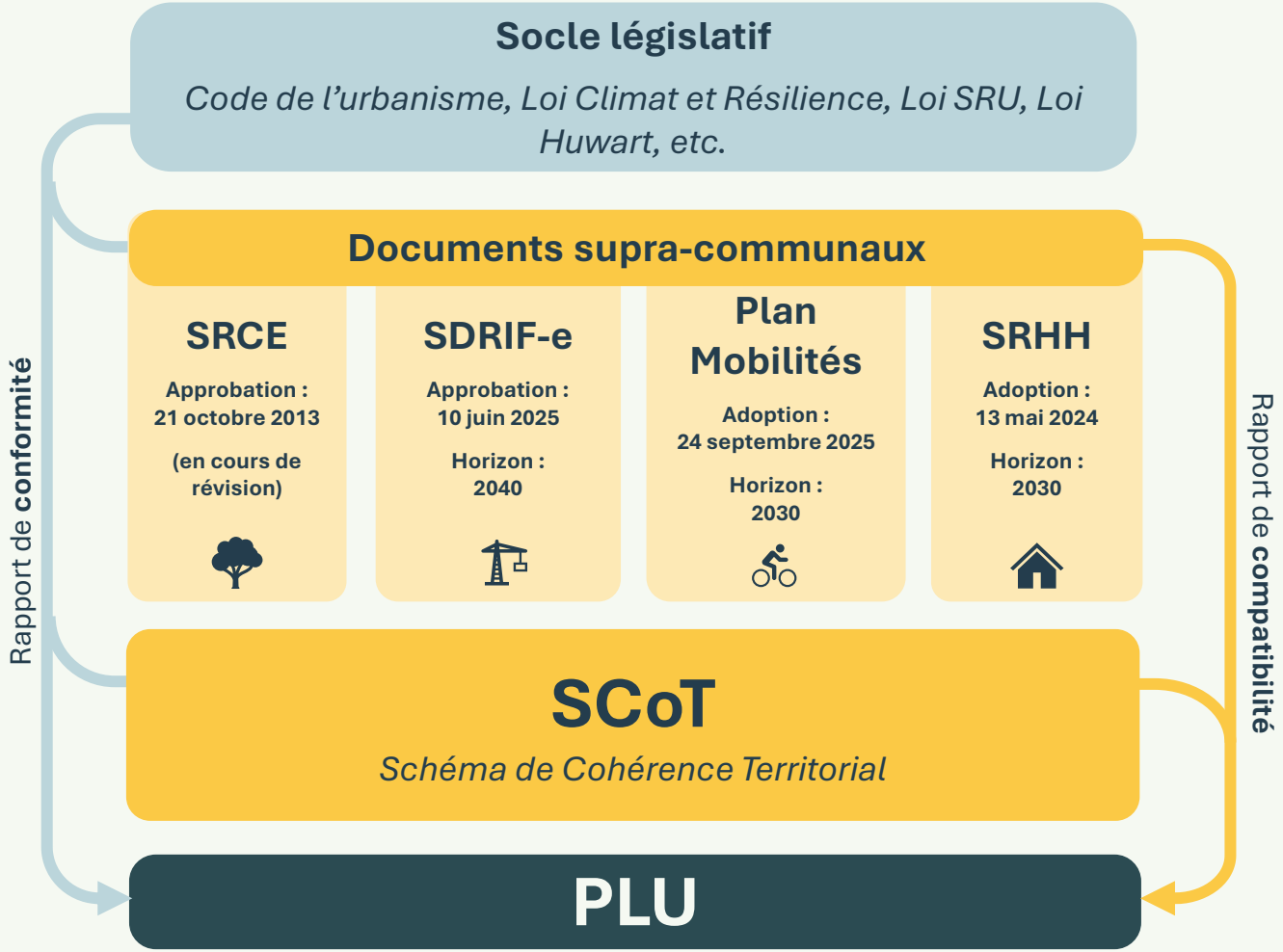
La délibération de prescription pour la révision du PLU définit les objectifs suivants :

- Prendre en compte les **nouvelles dispositions législatives et règlementaires supra communales**
- **Préserver le cadre de vie** en maîtrisant le développement urbain pour **protéger les espaces agricoles, naturels et les paysages dans le respect de la charte** de l'association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du plateau des Alluets (APPVPA) ;
- Préserver et mettre en valeur la **richesse du patrimoine architectural et urbain** de Bazemont ;
- Définir, au regard des prévisions économiques et démographiques, les **besoins de la commune**, tout en répondant aux attentes du SDRIF-e ;
- Encadrer et maîtriser **l'offre de logements** en prenant en compte le **parcours résidentiel** ;
- Optimiser **l'utilisation du foncier et identifier les zones mutables à court**, moyen et long terme ;
- Promouvoir des **opérations d'aménagement durable** et des **constructions de qualité** ;
- À l'image du futur restaurant scolaire, conforter et **développer les équipements et les services adaptés aux besoins de la population** ;
- Protéger et renforcer les **circulations douces** ;
- **Accompagner les activités économiques et les exploitations agricoles** dans leur projet, dans le respect des caractéristiques du territoire.

3. Le cadre légal et les documents supra-communaux

3. Le cadre légal et les documents supra-communaux

Le PLU doit **appliquer les lois** et **répondre aux objectifs fixés par les institutions** de l'Etat selon une hiérarchie des normes.



Autorisations d'urbanisme : *Permis de construire, déclaration de projet, etc.*

B. Le cadre légal et institutionnel

Développement urbain

Loi SRU :

Commune non concernée par un taux de logement social minimal.

SDRIF-e :

3,6 ha de capacité d'urbanisation cartographiées et non cartographiées.

Aucune urbanisation nouvelle au-delà du front d'urbanisation.

109 logements supplémentaires attendus en 2040 au sein des espaces urbanisés existants

Minimum 20 lgts/ha pour les nouvelles opérations en extension de l'urbanisation

SCoT *(en cours de révision)* :

360 logements à produire entre 2010 et 2030 à l'échelle de l'ensemble des polarités de proximité (**Bazemont**, Andelu, Chavenay, Davron, Herbeville et Montainville).

Minimum 18 lgts/ha en moyenne pour les nouvelles opérations en extension de l'urbanisation.

Carte « Maîtriser le développement urbain » - SDRIF-e



B. Le cadre légal et institutionnel

Environnement

SDRIF-e :

Préservation des espaces agricoles, naturels et boisés.

Aucune nouvelle urbanisation au sein de l'armature verte.

Préservation de la grande armature paysagère.

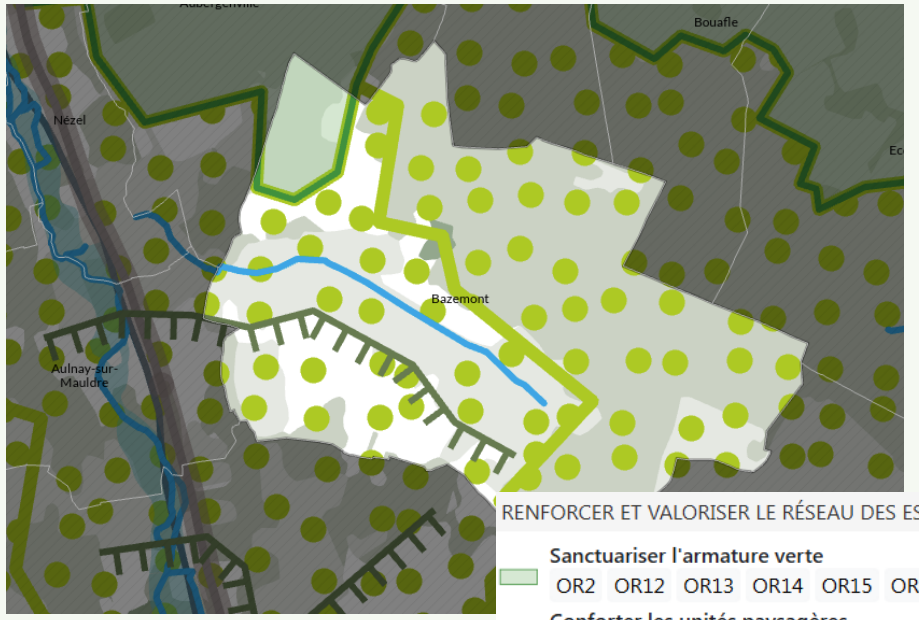
Préserver le cours d'eau de la Rouase.

SAGE :

Enjeux de ruissellement et coulées de boues sur le territoire.

Préservation de la zone humide effective à enjeu (ressource en eau) pour l'application du règlement à l'est de la commune.

Carte « Placer la nature au cœur du développement régional » - SDRIF-e



RENFORCER ET VALORISER LE RÉSEAU DES ESPACES OUVERTS

Sanctuariser l'armature verte
OR2 OR12 OR13 OR14 OR15 OR17 OR3

Conforter les unités paysagères
OR1 OR12 OR13 OR14 OR15 OR17 OR3 OR72

Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional
OR7 OR8

Préserver le cours d'eau et reconquérir les berges
OR21

DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

Préserver l'espace agricole
OR1 OR12 OR13 OR14 OR15 OR2 OR79

Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels
OR17 OR19 OR20 OR71 OR79

Pérenniser l'espace vert et l'espace de loisirs
OR25 OR71

B. Le cadre légal et institutionnel

Activité économique / agricole

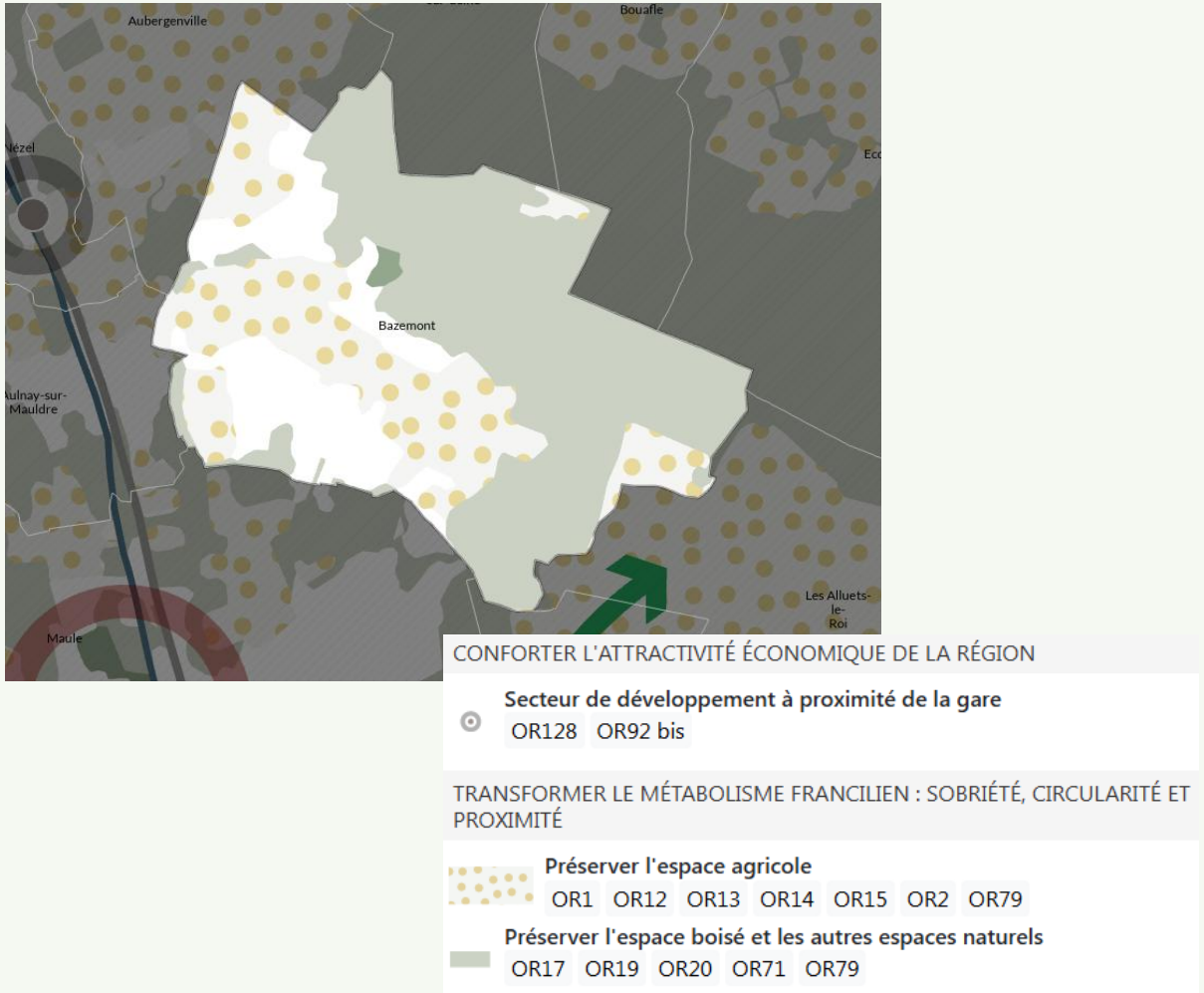
SDRIF-e :

Préservation des espaces agricoles, naturels et boisés.

SCoT *(en cours de révision)* :

- Encadrer **les nouvelles constructions ou les extensions nécessaires à l'activité agricole ou à sa diversification**
- Veiller au maintien des **accès et des capacités de circulation des engins agricoles** ;
- **Empêcher un développement de l'urbanisation** qui aurait un impact sur le fonctionnement d'une exploitation

Carte « Développer l'indépendance productive régionale » - SDRIF-e



B. Le cadre légal et institutionnel

Mobilités

Plan des Mobilités IDF :

Bazemont est classée en « **commune rurale** »

Pour les bureaux neufs et les zones de commerces et/ou de loisirs : **pas de norme définie pour le stationnement automobile**.

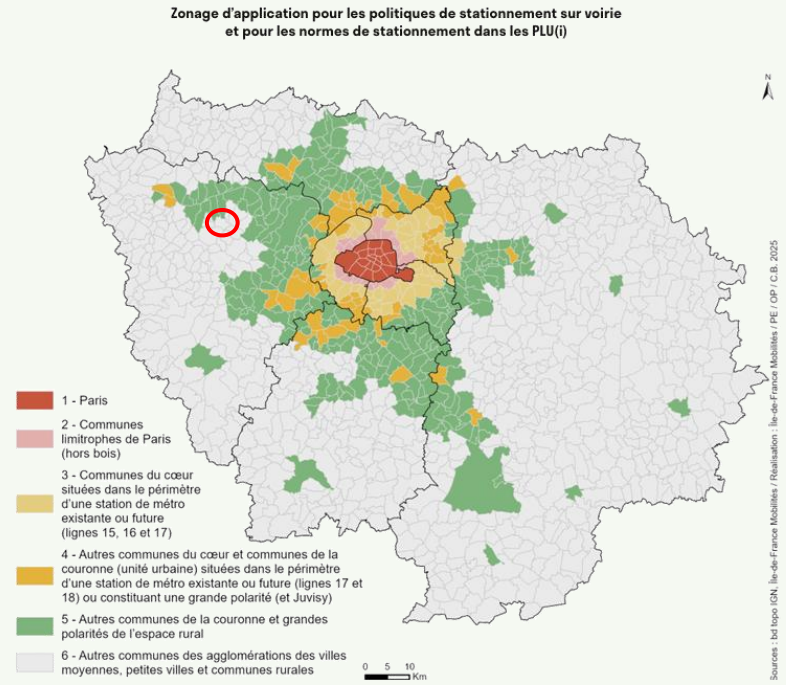
Pour les logements neufs ;

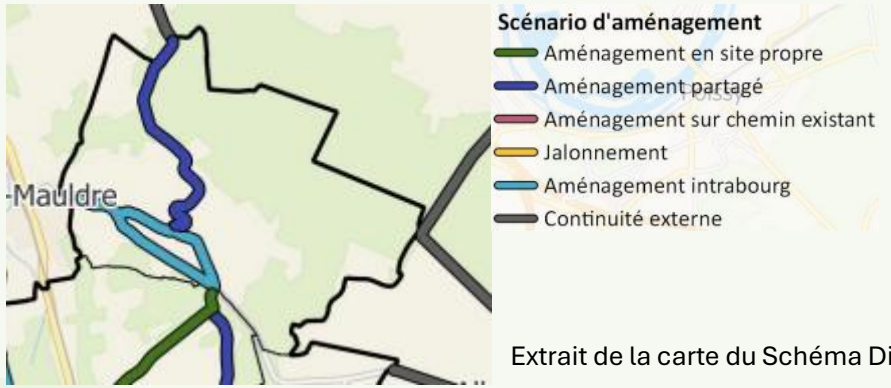
- **2,77 (TM*x1,5) places de stationnement automobile** à plus de 500 m^2 d'une gare ou station de transports collectifs.

Schéma directeur des liaisons douces de la CC Gally-Mauldre :

Plusieurs pistes cyclables en projet :

- **Aménagement partagé ;**
- **Aménagement intrabourg.**





Extrait de la carte du Schéma Directeur

*nombre moyen de véhicules par ménage = 1,85

4. Portrait et dynamique du territoire

A. Diagnostic territorial
B. Diagnostic socio-économique
C. Etat initial de l'environnement

La composition du diagnostic

- Le **diagnostic** est décliné en trois parties :

LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Fonctionnement du territoire, **diagnostic foncier**, analyse les **formes urbaines**, le patrimoine…

LE DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

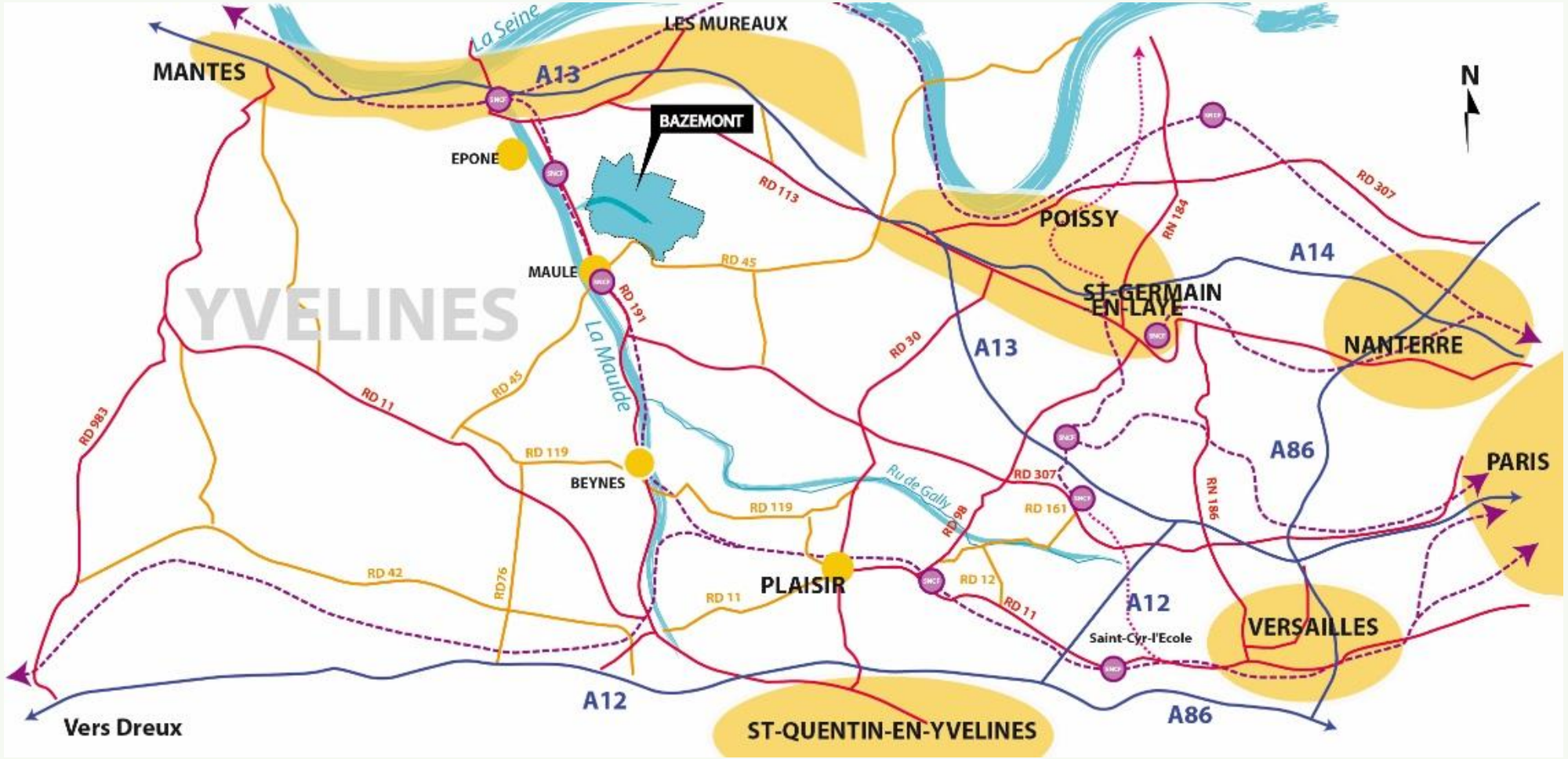
Tendances démographiques, de construction de logements, **d'activités économique** du territoire…

L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

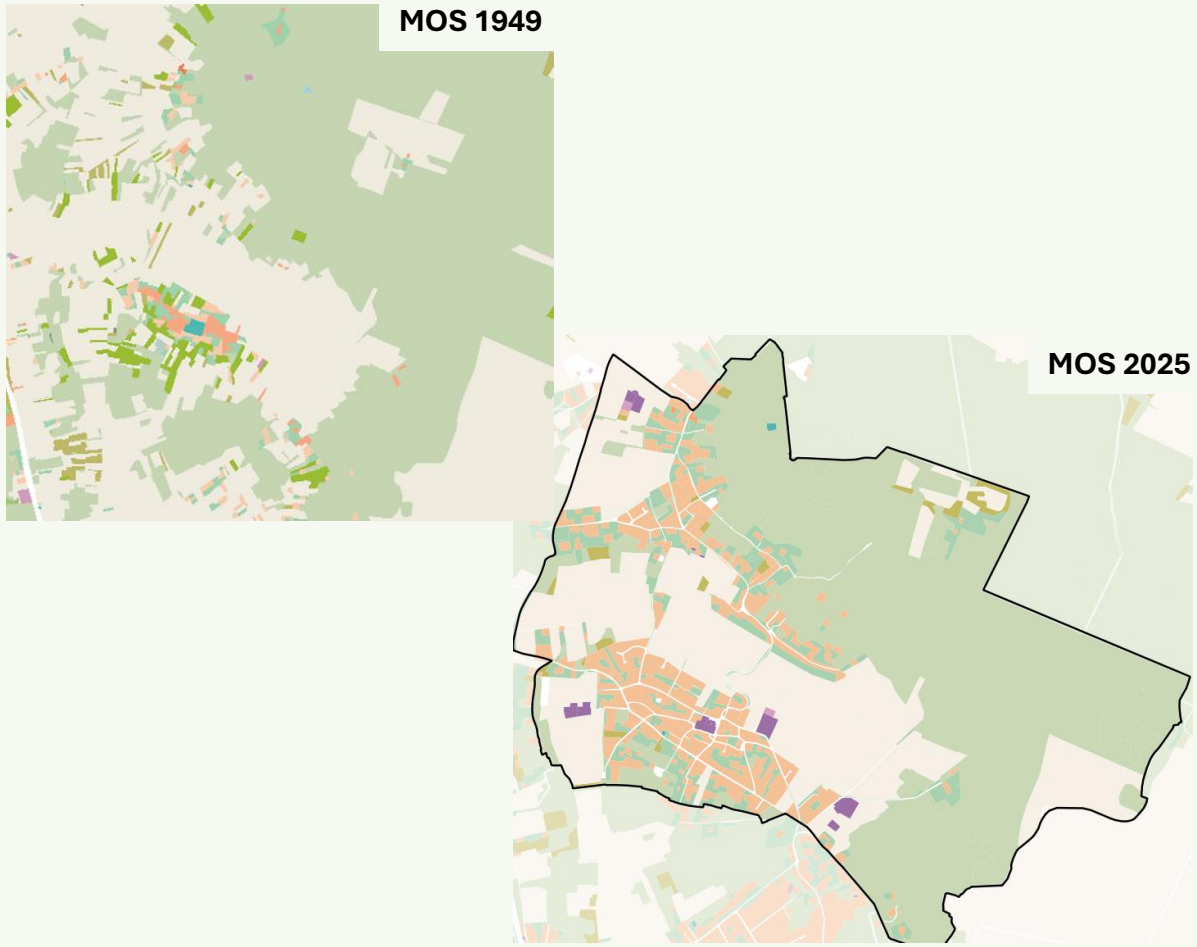
Diagnostic des **aspects environnementaux** du territoire : paysages, risques et nuisances, faune et flore…

- Il précise les différentes **exigences supra-communales** qui s'imposent au territoire.
- L'analyse de chaque thématique permet d'aboutir à des **enseignements et des enjeux**, qui préfigureront le **projet pour le territoire** (le PADD).

Le contexte du territoire



Evolution du territoire et occupation du sol



Occupation du sol MOS 2025

49%
d'espaces forestiers (330 ha)

29%
d'espaces agricoles (191 ha)

1%
d'espaces semi-naturels ou en eau (7 ha)

8%
d'espaces ouverts artificialisés (51 ha)

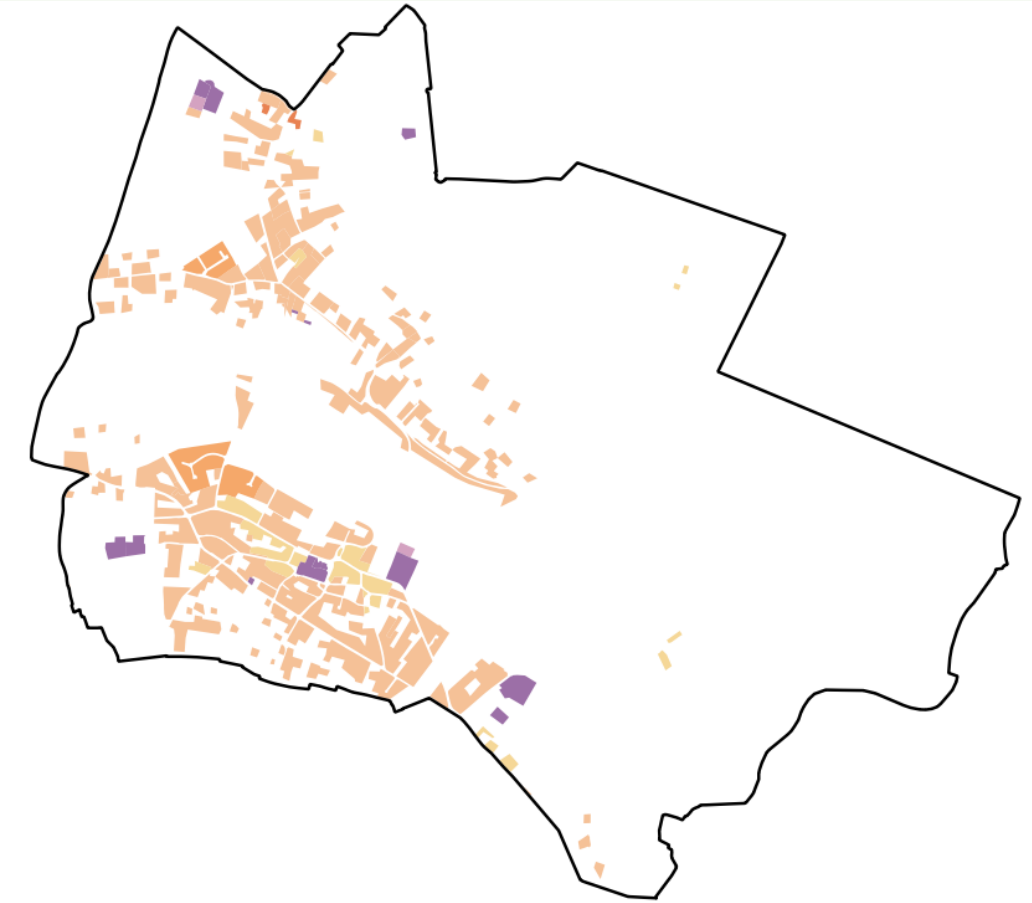
13%
d'espaces construits urbanisés (92 ha)

Enjeux :

- **La préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et des espaces de jardins généreux**

Les formes urbaines et architecturales

- 93 % **d'habitat**, en grande majorité de l'habitat individuel,
- 1 % **d'activités**,
- 6 % **d'équipements**.



Habitat individuel



Habitat rural



Ensemble d'habitat individuel



Habitat continu bas



Enjeux :

- La **diversification des formes d'habitat** contrairement aux récentes constructions sous forme de grandes maisons

Le patrimoine

Patrimoine religieux



Eglise Saint Illiers

Patrimoine vernaculaire



Lavoir de Renoulette

Patrimoine architectural



Château



La comédie

Une **richesse patrimoniale** liée à un contexte historique fort.

Enjeux :

- La valorisation d'un **patrimoine bâti** aux formes multiples.
- **L'adaptation du bâti existant** aux besoins en logements et nouvelles structures actuelles.

Les équipements et services



- **Quelques équipements à Bazemont :**
  - **1 bibliothèque**
  - **1 bureau de poste**
  - **1 groupe scolaire**
  - **1 salle de spectacle**
  - **2 salles de réception**
  - **1 pôle sportif**

- **2 pôles** d'équipements et de services à proximité, **Maule** et **Aubergenville**

Enjeux :

- La réponse au besoin de proximité des habitants en matière de **commerces et services de proximité**
- **L'amélioration de l'accès** aux pôles d'équipements et de services à proximité, notamment en proposant des alternatives à la voiture individuelle.

Agriculture

208

Hectares de Surface Agricole Utilisée (SAU)

4

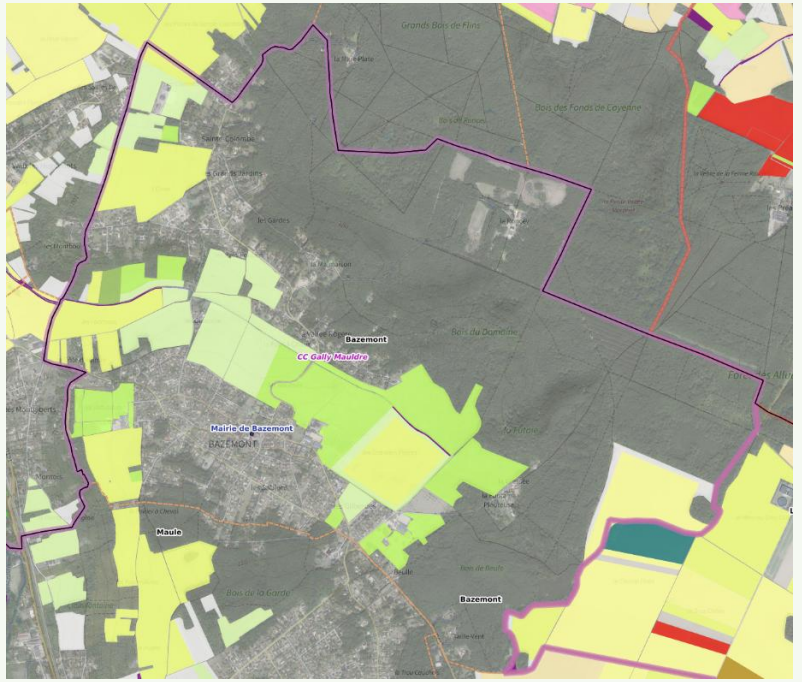
Sièges d'exploitation équines

Stable depuis 2010

52

Hectares de surface moyenne d'exploitation

Terres agricoles exploitées selon le type de culture



Source : Agreste

Essentiellement des prairies et/ou cultures de céréales/oléoprotéagineux

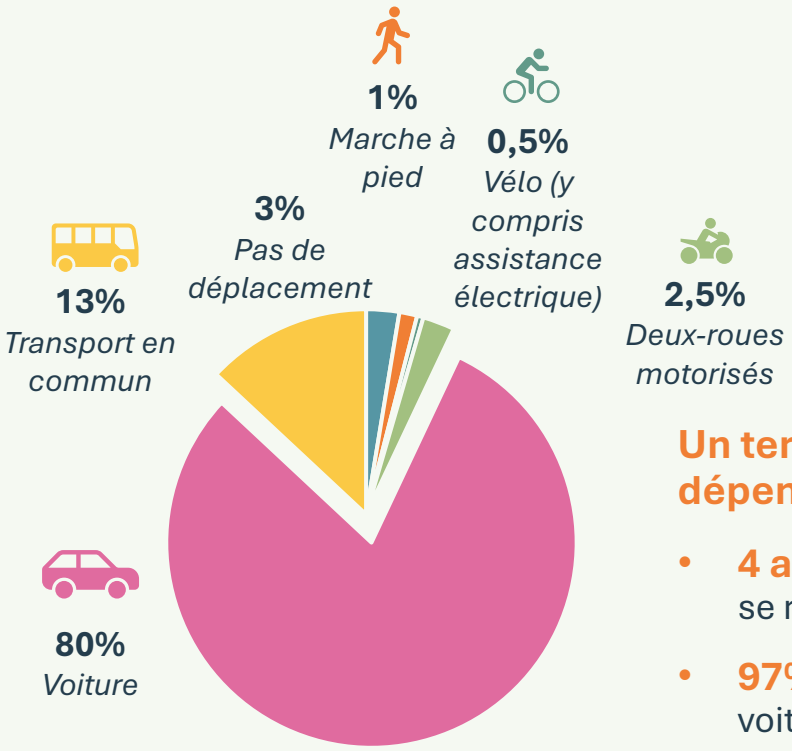
Enjeux :

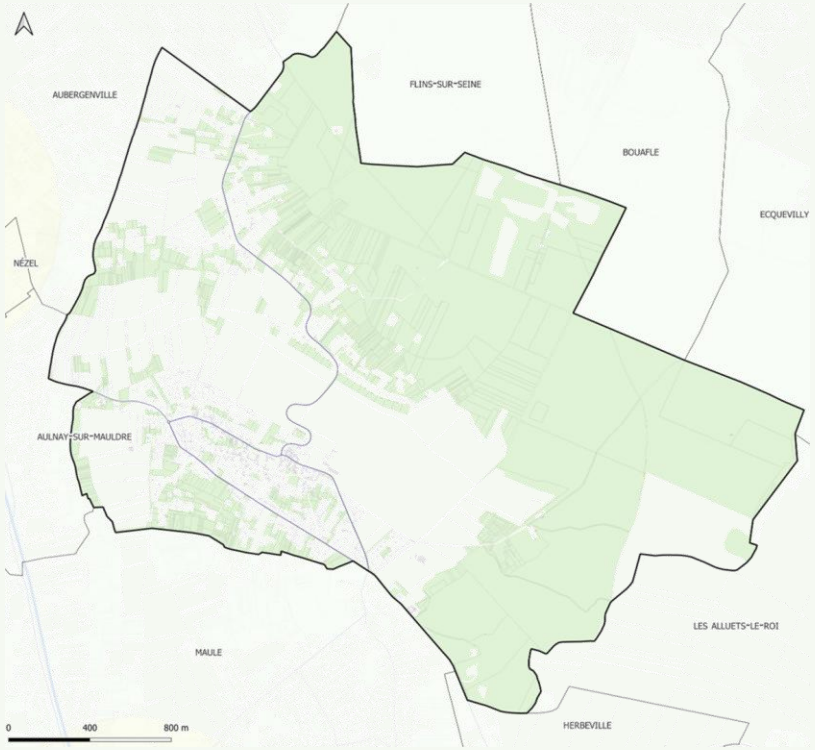
- La **limitation de la consommation d'espaces agricoles** par l'urbanisation.
- Le **vieillissement de la population agricole.**
- Le **développement des énergies.**
- Le **réchauffement climatique** : problème quantitatif de ressource en eau notamment et adaptation de l'agriculture.

A. Diagnostic territorial

Les réseaux de transports et déplacements

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail





- **1 ligne de bus**

Un territoire particulièrement dépendant de l'automobile :

- **4 actifs sur 5** utilisent l'automobile pour se rendre au travail
- **97%** des foyers possèdent au moins une voiture
- **64%** des foyers possèdent deux voitures

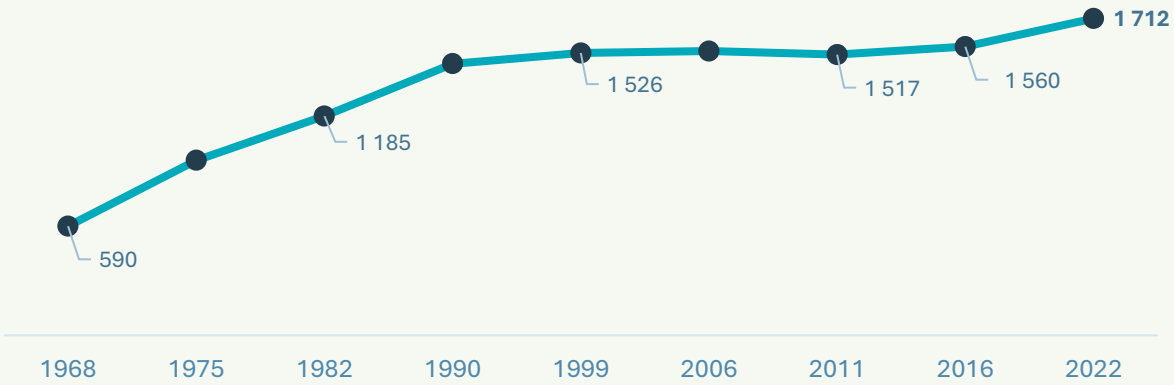
Enjeux :

- Le développement des **alternatives à la voiture individuelle** pour améliorer **l'accès aux principaux pôles d'emplois et de services** : transport en commun / vélo / co-voiturage ...

B. Diagnostic socio-économique

Démographie

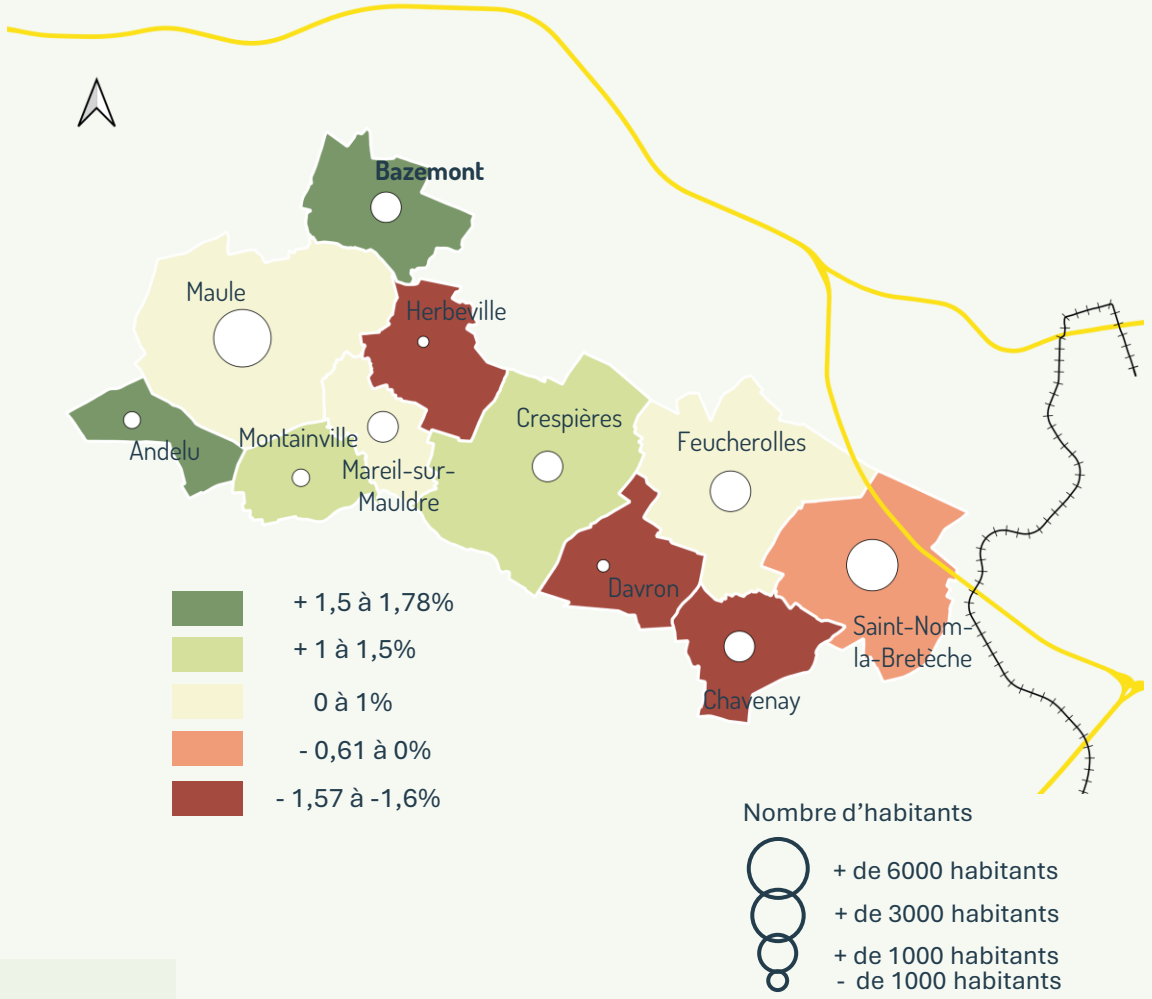
Evolution de la population



- **+12,9 % de population entre 2011 et 2022.**
- La population est **globalement en augmentation depuis 1968.**

- **Un solde migratoire déficitaire entre 2006 et 2011 (-0,2 %).**

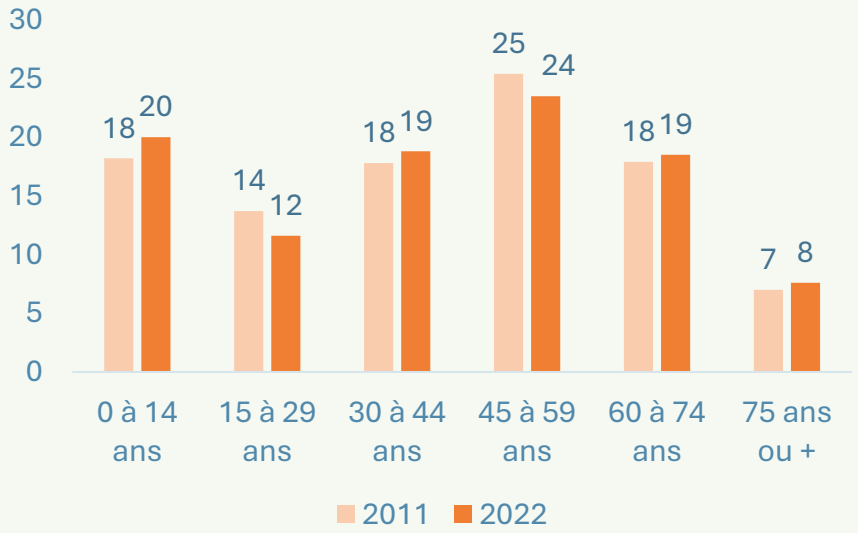
Population des communes de la CC Gally Mauldre et évolution annuelle moyenne entre 2011 et 2022

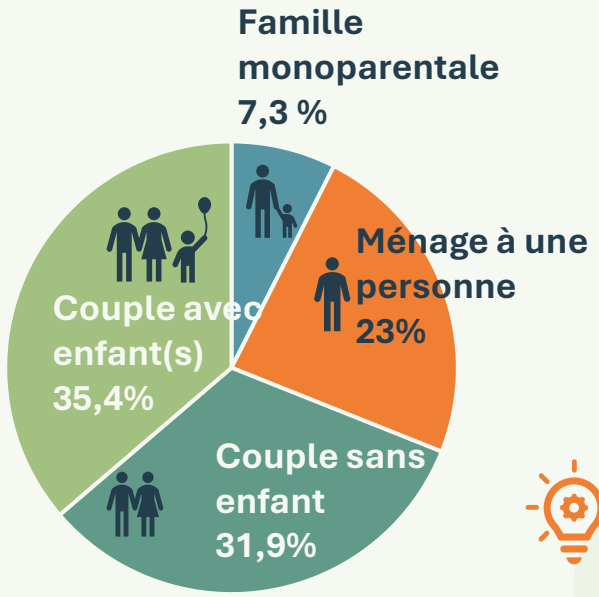


B. Diagnostic socio-économique

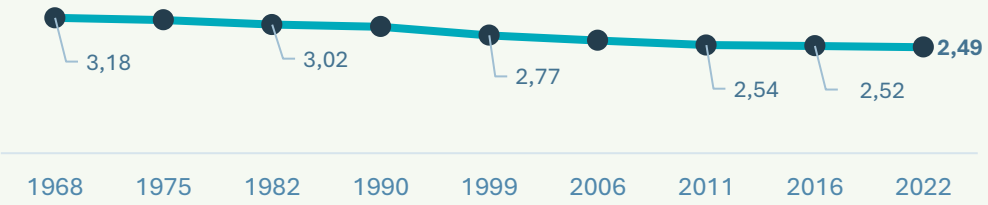
Démographie

Structure de la population





Evolution de la taille des ménages



- **Une population relativement jeune, marquée par une importante représentation des familles avec enfants.**
- **La taille des ménages diminue depuis plusieurs années en cohérence avec la tendance nationale de desserrement des ménages.**

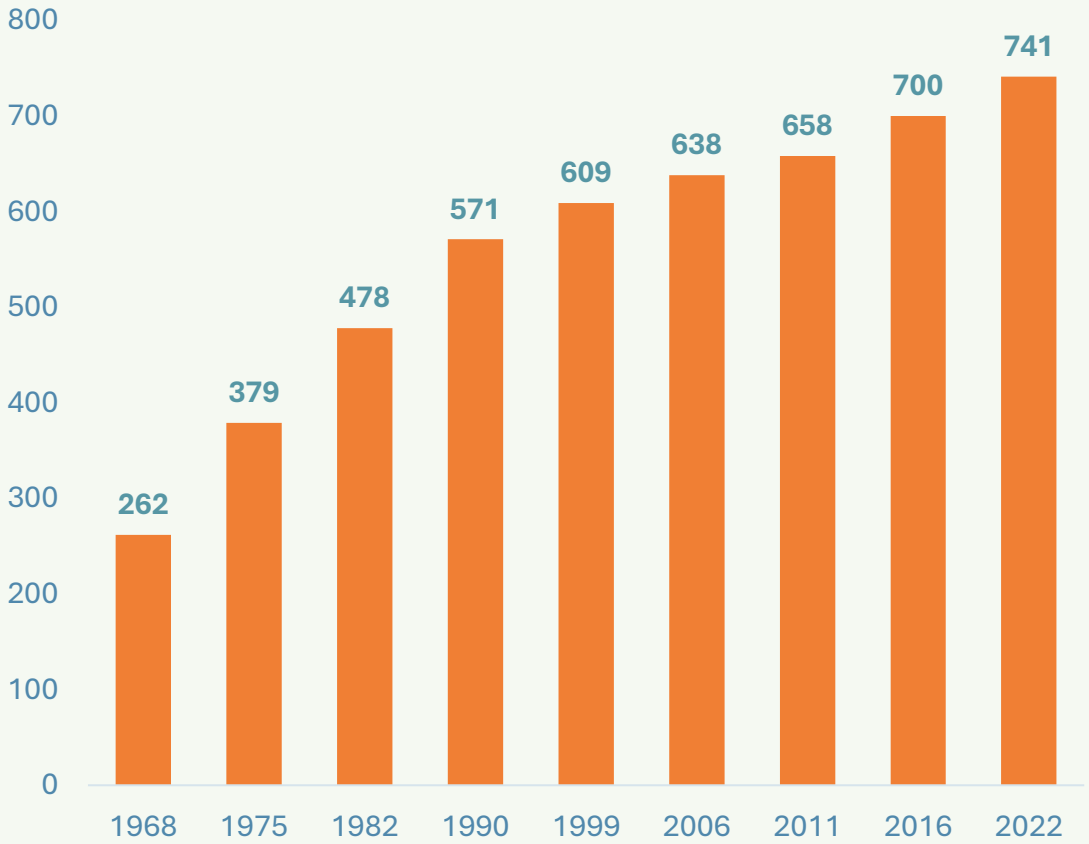
Enjeux :

- **La fidélisation de la population existante** est un enjeu important afin de maintenir la vitalité démographique, économique et sociale du territoire.
- **L'adaptation du territoire à la diminution de la taille** des ménages apparaît essentielle pour répondre à l'évolution des besoins de la population.
- **Anticiper le probable vieillissement de la population** afin d'adapter le territoire aux besoins futurs et de préserver son attractivité.

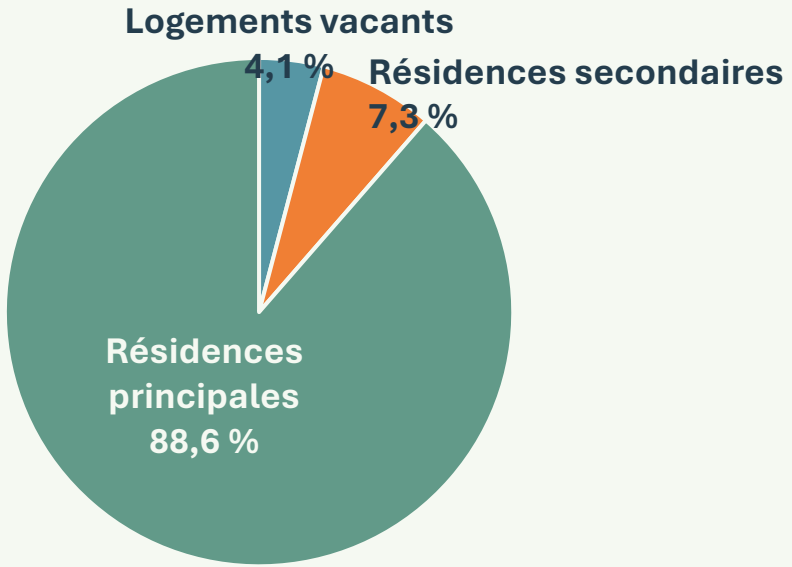
B. Diagnostic socio-économique

Habitat

Evolution du nombre de logements



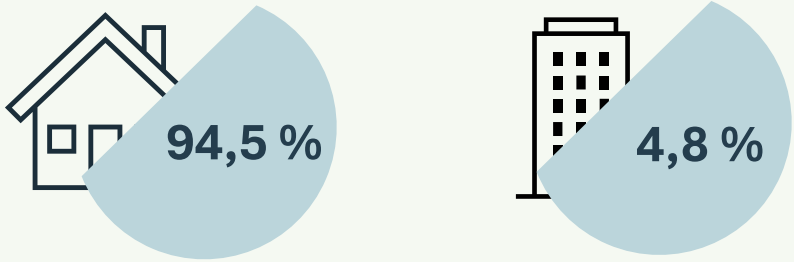
Catégorie de logements



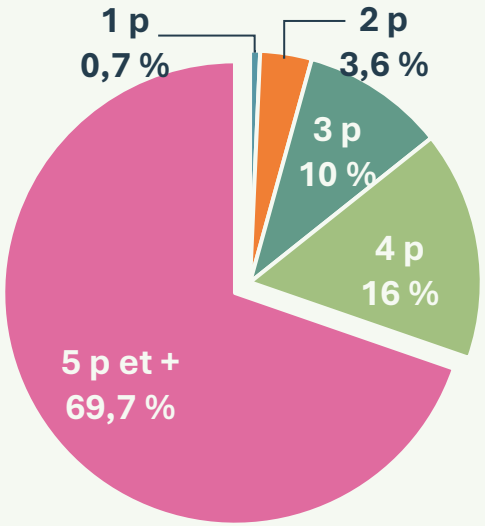
- **Croissance régulière du parc de logements depuis les années 1990, à accompagner.**
- **4,1 % de logements vacants soit 33 logements (6,2 % en 2016 et 5,4 % en 2011).**
  - CC Gally Mauldre : 6,5 %.

Habitat

Types de logement



Nombre de pièces par logement



- **9 ménages sur 10 sont propriétaires.**
- **Une prépondérance marquée de grands logements : 85,7 % de 4 pièces et plus**
- **91,1% des logements sont considérés comme sous-occupées*.**

Enjeux :

- Le territoire doit veiller au **renforcement de l'offre locative** afin de renforcer l'attractivité du territoire auprès des jeunes ménages, ou des ménages en transition (séparation...).
- Une part importante du parc de logements est inadaptée au regard de la taille des ménages ; il apparait pertinent de **développer une offre de logements intermédiaires et de petite taille,** notamment pour les personnes âgées

**Est considéré comme sous-occupé un logement comportant un nombre de pièces habitables supérieur de plus d'un au nombre de personnes y ayant leur résidence principale.*

B. Diagnostic socio-économique

Activités économiques

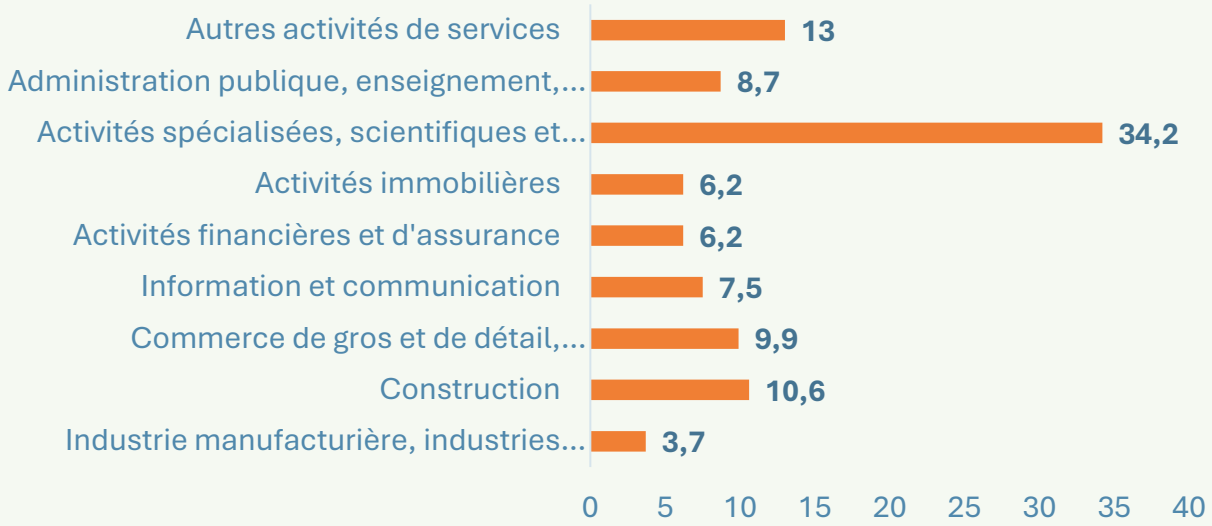
146
Emplois à Bazemont
(+32,7 % en 15 ans)

18 emplois pour 100 actifs
(-1 emploi en 10 ans)

5,7 %
Taux de chômage
7,6 % dans la CC Gally Mauldre
9,6 % pour le Département

161
Etablissements actifs

Répartition des établissements selon les secteurs d'activités



Enjeux :

- **La consolidation de la dynamique de création d'emplois**
- Soutenir une **diversification des activités économiques,** vers du commerce de proximité notamment

C. État initial de l'environnement

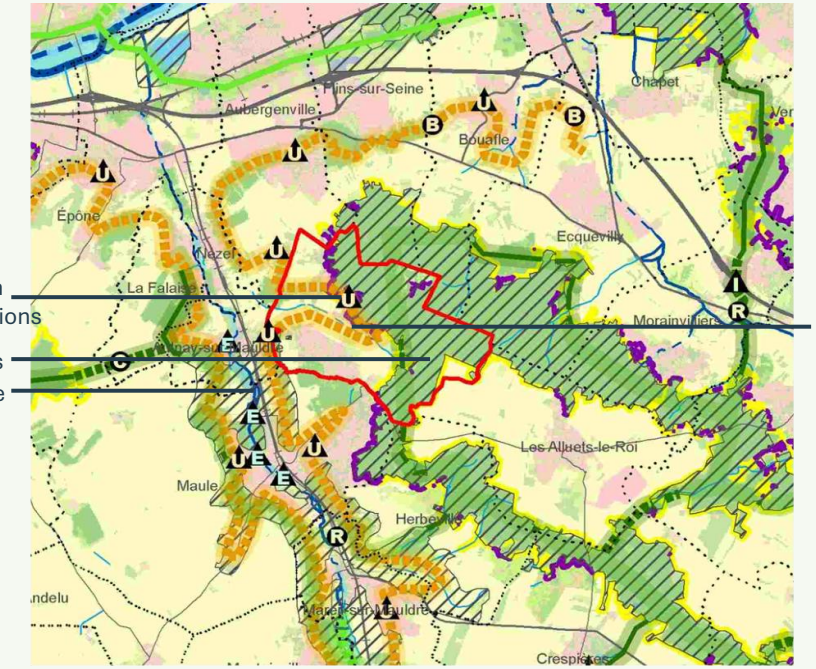
La trame verte et bleue, le paysage

Fragmentation liée à la construction d'habitations

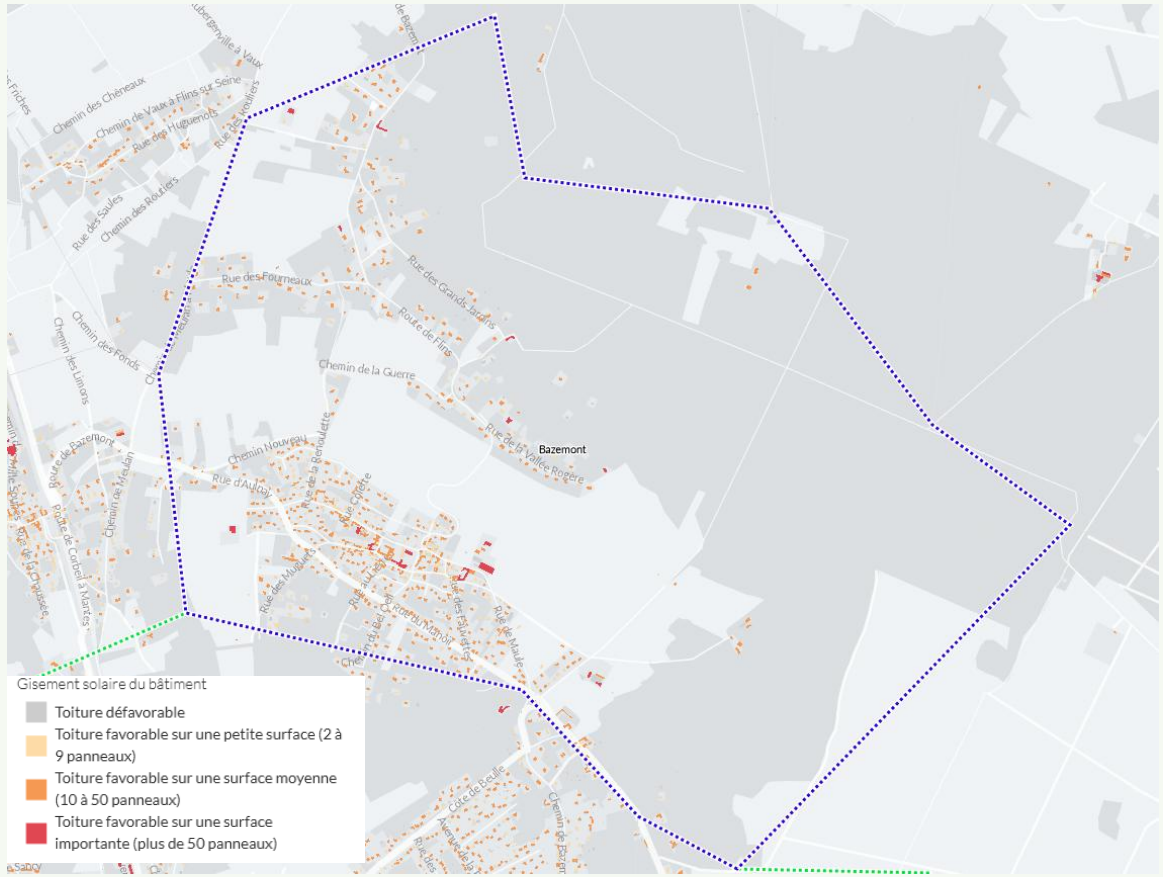
Forêt des Alluets

Vallée de la Mauldre

Vallée de la Rouase


Plaisir
Plaisir-Grignon
Plaisir-Les Clayes
Les Clayes-sous-Bois
Villepreux
Thiverval-Grignon
Les Essarts-le-Roi
Les Alluets-le-Roi
Maule
Herbeville
Crespières
Aubergenville
Flins-sur-Seine
Bouafle
Épône
Mézy-sur-Seine
La Falaise
Ecquevilly
Morainvilliers
Chapet
Verneuil-sur-Seine
Conflans-Sainte-Honorine
Andrésy
Chanteloup-les-Vignes
Carrières-sous-Poissy
Poissy
Triel-sur-Seine
Vernouillet
Médan
Villennes-sur-Seine
Maisons-Laffitte
Sartrouville
Houilles
Carrières-sur-Seine
Bezons
Argenteuil
Cormeilles-en-Parisis
Montesson
Le Vésinet
Le Pecq
Chatou
Rueil-Malmaison
Nanterre
Suresnes
Puteaux
Courbevoie
Neuilly-sur-Seine
Bois de Boulogne
Saint-Germain-en-Laye
Le Port-Marly
Marly-le-Roi
Bougival
La Celle-Saint-Cloud
Bois de Fausses-Reposes
Forêt de Marly
Forêt de Saint-Germain-en-Laye
Forêt de Saint-Germain-en-Laye
Forêt

Les potentiels en énergie



Potentiel des gisements solaires sur les bâtiments (IPR)

Potentiel solaire

Surface utile de 25 965 m² et 83% de la surface utile est lié aux habitats individuels

Potentiel éolien

Le territoire compte des zones potentiellement favorables mais avec des enjeux qu'il faut prendre en compte,

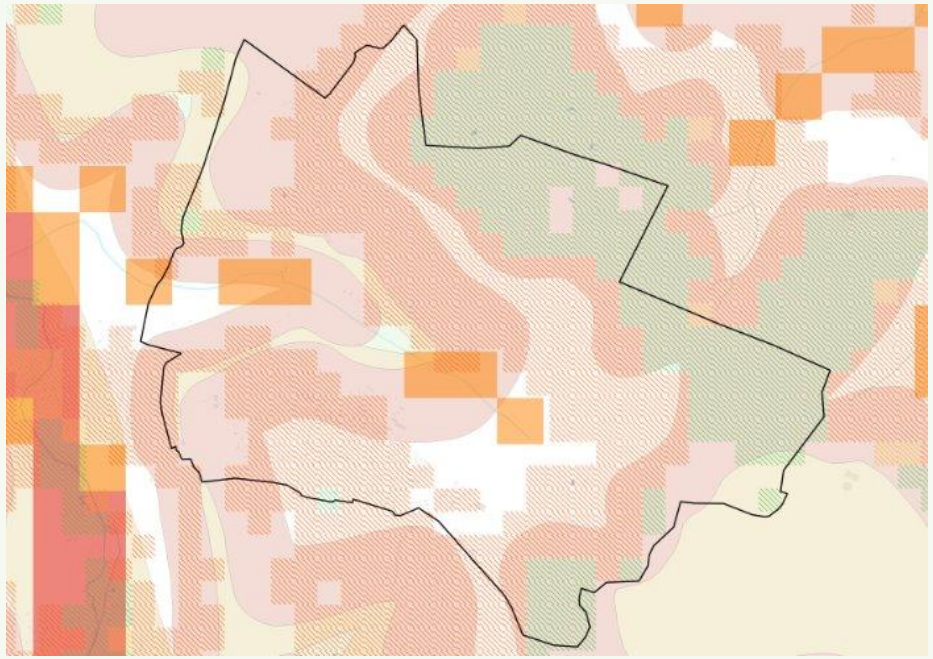
Potentiel géothermique

Fort potentiel géothermique principalement au niveau de la forêt des Alluets

Enjeux :

- Favoriser **l'usage d'énergies propres et locales**, telles que la géothermie, le photovoltaïque en toiture, la biomasse ou encore la mise en place d'un réseau de chaleur.
- Le PCAET identifie des objectifs en termes de développement d'énergies renouvelables : **multiplication par 2 de la quantité d'énergies renouvelables produite d'ici 2030 et multiplication par 4 d'ici 2050.**

Les risques naturels et technologiques



Risque de remontée de nappe

Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave : Vallée de la Rouase

Retrait-gonflement des sols argileux

Aléa fort sur la majorité de la commune sauf au niveau du lieu-dit Les Gilberdes

Risque de ruissellement

Aléa fort au niveau des espaces urbanisés de la commune

Sites BASOL / BASIAS / Installations classés

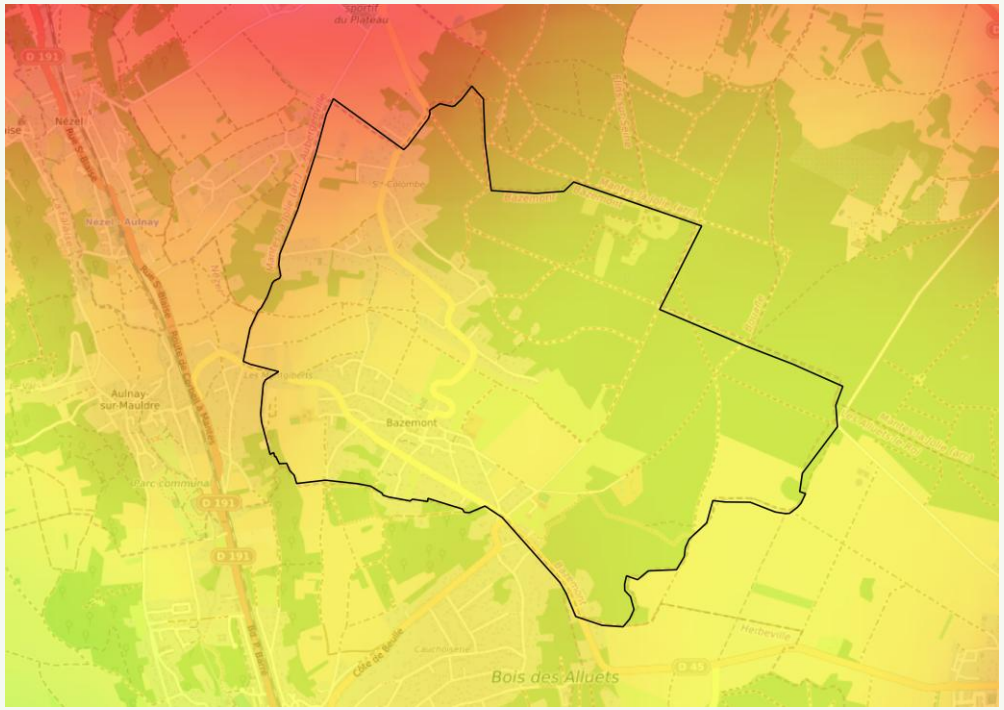
Aucun site

Enjeux :

- Prendre en compte les **risques naturels auxquels fait face le territoire,** en particulier **le retrait-gonflement des sols argileux et le risque de ruissellement** lié à la topographie

Les nuisances et pollutions

Carte de la pollution lumineuse



Pollution lumineuse (Avex Pollution lumineuse)

Nuisances sonores

La commune n'est pas concernée

Pollution atmosphérique

La qualité de l'air est moyenne

En 2025, 275 jours de qualité de l'air moyenne et seulement 9 jours avec une bonne qualité de l'air

(Pollution diffuse issus de l'aire urbaine de l'Ile-de-France)

Pollution lumineuse

Pollution lumineuse moyenne typique des « moyennes banlieues »

Enjeux :

- Bien que particulièrement préservée, prendre en compte les **nuisances impactant le territoire, la pollution atmosphérique et la pollution lumineuse.**

D. Synthèse

ATOUTS	FAIBLESSES
• **Cadre de vie rural et paysager de grande qualité**, au sein d'un **environnement largement préservé** (forêts, espaces agricoles, vallée de la Rouase). • **Patrimoine bâti et historique riche** participant à l'identité de la commune. • **Dynamique démographique positive** et **présence importante de familles**. • **Bon niveau d'équipements** à l'échelle communale et proximité des pôles de Maule et Aubergenville. • **Activité agricole** encore présente et **participant à l'identité du territoire**.	• **Offre limitée en commerces et services de proximité.** • **Difficulté à répondre à l'ensemble des parcours résidentiels** du fait d'un **parc de logements peu diversifié,** dominé par les grandes maisons individuelles occupées par des propriétaires.
OPPORTUNITÉS	**MENACES**
• **Vacance résidentielle limitée et attractivité résidentielle confirmée.** • **Potentiel de diversification de l'offre de logements** pour répondre aux besoins des jeunes ménages, seniors et parcours résidentiels. • **Valorisation du potentiel des énergies renouvelables** (solaire, géothermie notamment). • **Développement des mobilités douces** dans le cadre des projets intercommunaux. • **Mise en valeur du patrimoine et des continuités écologiques** comme leviers d'attractivité.	• **Exposition du territoire aux risques** de ruissellement, de retrait-gonflement des argiles et de remontée de nappe.

Bazemont

Révision du PLU

Synthèse du diagnostic

Septembre 2026