Commune de
BAZEMONT

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

V2 – 11/2026

Procédure de révision du PLU

INTRODUCTION

La révision du PLU s'inscrit en phase avec les orientations d'aménagement définis dans les documents de rang supérieur, le SDRIF-E approuvé en 2025 et le SCOT de la communauté de communes Gally-Mauldre en cours de révision.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document phare du PLU.

- Il formalise le projet de territoire à l'échelle de l'ensemble du territoire pour les **10 prochaines années**.
- Il est transcrit règlementairement au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du zonage et du règlement du PLU.

Le PADD aborde les thématiques suivantes :

Le contenu du PADD est défini par **l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme** :

1. **Le PADD définit les orientations générales des politiques :**
   - d'aménagement,
   - d'équipement,
   - d'urbanisme,
   - de paysage,
   - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
   - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2. **Le PADD définit les orientations générales concernant :**
   - l'habitat,
   - les transports et les déplacements,
   - les réseaux d'énergie,
   - le développement des communications numériques,
   - le développement économique,
   - l'équipement commercial,
   - les loisirs.

Il fixe **des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

INTRODUCTION

Située à l'extrémité du plateau des Alluets, en surplomb de la vallée de la Mauldre, **Bazemont bénéficie d'une situation privilégiée au sein du territoire de Gally-Mauldre et de la Plaine de Versailles**. À environ 30 km de Versailles, la commune conserve, malgré cette proximité de l'agglomération parisienne, **un caractère profondément rural.** Son territoire de près de 670 hectares accueille aujourd'hui 1 758 habitants et demeure **largement structuré par les espaces agricoles notamment du vallon de la Rouase et du couvert forestier des Alluets, qui participent pleinement à son identité paysagère et à la qualité de son cadre de vie.**

Cette identité repose également sur **un patrimoine bâti et paysager riche, constitué du village ancien, de ses hameaux, de son patrimoine historique et de ses nombreux éléments témoignant de l'histoire rurale de Bazemont**. Dans le même temps, la commune doit répondre à de nouveaux enjeux : **préserver ses ressources et ses paysages, adapter son territoire aux évolutions climatiques, accompagner les besoins de ses habitants et conforter la vie locale, tout en maîtrisant les évolutions urbaines.** La disparition des commerces de proximité au cours des dernières décennies renforce notamment **l'enjeu de conforter un cœur de village vivant et fédérateur.**



INTRODUCTION

Dans ce contexte, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affirme une véritable ambition pour l'avenir : **préserver ce qui fonde l'identité de Bazemont tout en préparant les conditions d'un village vivant, durable et résilient pour les prochaines décennies.**

Il s'organise autour de **trois axes** complémentaires :

Axe 1. Préserver et valoriser l'identité villageoise, les paysages et les espaces agricoles, en confortant les éléments qui fondent l'image et le caractère de Bazemont ;

Axe 2. Protéger l'environnement, et favoriser un projet bioclimatique et durable, en inscrivant les choix d'aménagement dans une logique de sobriété, de résilience et de préservation des ressources ;

Axe 3. Dessiner un projet urbain maîtrisé autour d'un cœur de village redynamisé, afin d'accompagner l'évolution de la commune sans remettre en cause son échelle, ses formes urbaines et son cadre de vie.



AXE 1. Préserver et valoriser l'identité villageoise, les paysages et les espaces agricoles

Mettre l'esprit village au cœur des réflexions sur l'évolution de la commune

Préserver l'esprit village de Bazemont

- **Conserver les caractéristiques architecturales traditionnelles au caractère historique et patrimonial marqué du village et des hameaux historiques**, à l'image de la route de Flins.
- **Maintenir les quartiers plus récents constitués de maisons individuelles avec jardins arborés** en adaptant la protection et les possibilités d'évolution de ces quartiers en fonction de leurs caractéristiques propres (densité bâti, implantation des constructions, espaces verts...).
- **Encadrer les extensions du bâti existant ainsi que les constructions nouvelles** afin qu'elles s'intègrent au mieux par rapport aux caractéristiques du bâti environnant.
- **Veiller à la qualité architecturale des constructions et des extensions du bâti,** sans exclure le recours à une architecture contemporaine par exemple bio climatique, ainsi que des clôtures.



AXE 1. Préserver et valoriser l'identité villageoise, les paysages et les espaces agricoles

Faire du patrimoine une composante fondamentale dans l'aménagement urbain de la commune

Protéger et mettre en valeur le 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, **empêcher toute transformation dommageable irréversible de ce patrimoine riche et dans l'ensemble bien conservé** :
    - Interdire la démolition des constructions repérées qui présentent un intérêt patrimonial.
    - Éviter toute forme de travaux de transformation ou d'extension du bâti existant au détriment des caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment d'origine.



AXE 1. Préserver et valoriser l'identité villageoise, les paysages et les espaces agricoles

Assurer à Bazemont un développement urbain maitrisé et respectueux de son environnement

Préserver l'équilibre entre le bâti et le végétal

- **Valoriser les percées visuelles** via les parcs et les jardins ouverts au public.
- **Protéger la présence de toutes les strates du végétal** y compris dans les clôtures.

Prioriser les futurs projets de construction à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle pour éviter toute forme de mitage

- En priorité sur les sites identifiés sur la carte du PADD :
  - **Encadrer la typologie des logements afin de diversifier l'offre** (habitat individuel groupé, habitat intermédiaire avec jardins) ;
  - **Viser une densité minimale compatible avec le SCOT Gally-Mauldre.**
- Dans une moindre mesure, en diffus, **construire dans le strict respect des formes urbaines environnantes** et en impactant le moins possible la préservation des vues et des jardins végétalisés.

Viser un objectif chiffré de consommation d'espace naturel, agricole et forestier (NAF) inférieur à 1,9 ha.

Cette consommation devra se limiter à la réalisation de projets identifiés sur les secteurs intégrés à l'enveloppe urbaine actuelle, identifiés comme « agricoles » au Mode d'occupation du sol de l'Institut Paris Région.



AXE 2. Protéger l'environnement et favoriser un projet bioclimatique et durable

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

Sanctuariser 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-E)*

- **Protéger des entités boisées de la forêt des Alluets** au nord et à l'est de la commune.
- **Conserver les boisements résiduels de la zone agglomérée.**
- **Assurer la protection de la lisière forestière** : éviter toute pression nouvelle des constructions avec la protection des boisements.
- **Protéger des zones naturelles** et en particulier, le fond de vallée de la Rouase, et les éléments d'intérêt écologique : la ripisylve de la Rouase doit rester perméable, haies, bosquets…
- **Préserver les milieux écologiques sensibles** : sites supports de biodiversité et zones d'intérêt écologique à conforter.
- **Protéger le plateau agricole** en tant que zone ouverte favorable à l'avifaune notamment.



AXE 2. Protéger l'environnement et favoriser un projet bioclimatique et durable

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

Préserver la trame bleue

- Protéger **la Rouase et de ses abords.**
- Identifier et protéger les **sources, le lavoir, la mare de la Comédie.**
- Identifier et préserver les **zones humides.**

Protéger la trame noire

- Porter une attention à la **protection de la trame noire par une adaptation des éclairages** publics et des bâtiments.

Protéger la trame brune

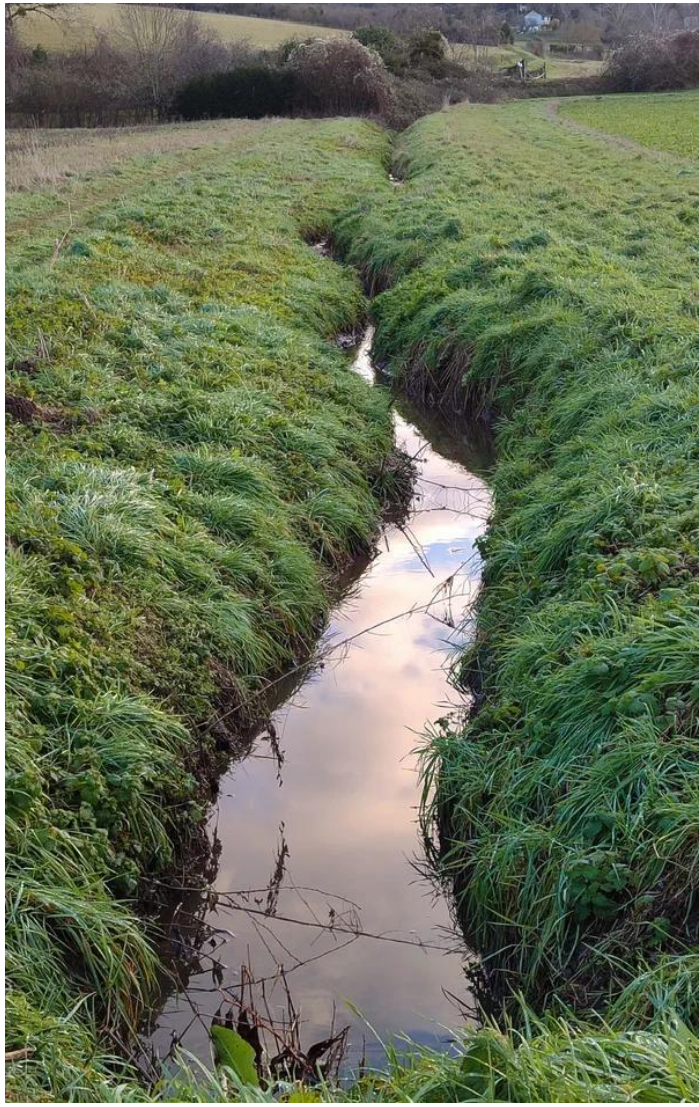
- Préserver des **espaces de pleine terre dans toutes les zones urbaines**, suivant leurs caractéristiques.

Mettre en place des mesures en faveur de la qualité de l'eau dans le milieu naturel

- Poursuivre **l'amélioration des réseaux d'assainissement**.

Veiller à la préservation des corridors écologiques

- Instaurer des dispositions relatives à la **perméabilité des clôtures** permettant la libre circulation de la faune.



AXE 2. Protéger l'environnement et favoriser un projet bioclimatique et durable

Préserver les espaces agricoles et conforter le rôle des exploitations dans le rayonnement de Bazemont

Protéger les espaces agricoles

- **Protéger les 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.

Conforter la place de ces exploitations agricoles

- **Reconnaitre et protéger les fermes et exploitations en zone strictement agricole.**
- **Mettre en valeur les haras et protéger leur paysage** ouvert de prairie notamment grâce à des clôtures aérées et de qualité.
- **Encadrer les possibilités de constructions autour des fermes et structures équestres** pour éviter toute forme de mitage dans les paysages agricoles.

Assurer le bon fonctionnement de ces exploitations

- **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…
- **Prendre en considération de la circulation des engins agricoles et de l'accès** aux exploitations agricoles et forestières, et aux parcelles agricoles.





AXE 2. Protéger l'environnement et favoriser un projet bioclimatique et durable

Mettre en valeur les paysages qui structurent le territoire de Bazemont

Affirmer les entités paysagères marquées, aux caractéristiques spécifiques.

- **Protéger le paysage ouvert à dominante prairial** de la vallée de la Rouase.
- **Préserver et mettre en valeur les points de vue remarquables** sur la vallée de la Rouase et la vallée de la Mauldre.



Protéger les espaces de transition

- **Définir des espaces de transition sur les lisières entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles** en prenant des mesures de protection des jardins en fond de parcelle et en instaurant des prescriptions de retrait d'implantation des constructions et sur les clôtures.
- **Protéger strictement les lisières des espaces boisés**, en dehors des sites urbains constitués. Dans les sites urbains constitués, affirmer une volonté de valorisation des espaces de transition.

AXE 2. Protéger l'environnement et favoriser un projet bioclimatique et durable

Faciliter les questions liées à la mobilité par la diversification de l'offre de transports et une meilleure gestion du stationnement

Développer les modes de transport alternatifs à la voiture

- **Améliorer les 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).

Intégrer la dépendance automobile dans les réflexions d'aménagement urbain

- **Prendre en compte la dépendance à l'automobile**, notamment pour les déplacements quotidiens vers les gares.
- **Anticiper les besoins en stationnement**, particulièrement dans le cœur de village, à proximité des équipements publics, où la densité d'habitation peut être élevée et la voirie étroite.
- Accompagner toute nouvelle construction de la **création d'un nombre suffisant de places de stationnement directement sur la parcelle.**

Développer le réseau de circulations douces

- **Poursuivre le développement des chemins de randonnées**, et valoriser les sentes et itinéraires piétons.
- **Entretenir les chemins ruraux et préserver les sentiers** dans la zone naturelle et agricole.
- **Développer les modes de circulations douces**, notamment pour les trajets quotidiens afin de réduire l'usage de l'automobile, notamment en intégrant les orientations du schéma des circulations douces de Gally-Mauldre.





AXE 2. Protéger l'environnement et favoriser un projet bioclimatique et durable

Agir de façon maîtrisée pour le développement des énergies renouvelables

Encourager et faciliter la production d'énergie renouvelable

- **Développer le recours au photovoltaïque** sur les surfaces artificialisées et en toiture sur les constructions neuves et les constructions existantes.
- **Agir sur les bâtiments publics**, à l'image du nouveau restaurant scolaire.
- **Favoriser l'adaptation de l'habitat privé** aux énergies renouvelables.

Encadrer cette production au regard du cadre dans lequel elle s'inscrit

- **Favoriser l'exploitation de ressources locales** (solaire, photovoltaïque, bois-énergie, géothermie) tout en tenant compte de **l'insertion paysagère et architecturale des dispositifs**, notamment aux abords de sites patrimoniaux.
- Préserver l'activité agricole et limiter l'imperméabilisation des sols en **encadrant le développement de l'agrivoltaïsme au sol**.





AXE 2. Protéger l'environnement et favoriser un projet bioclimatique et durable

Assurer la qualité environnementale des constructions et un aménagement bioclimatique

Permettre aux nouveaux logements de réduire l'empreinte carbone du bâti

- **Améliorer la performance énergétique et environnementale**, notamment par l'usage de matériaux durables, une conception économe en énergie et l'intégration de dispositifs de production d'énergies renouvelables au bâti.
- **Prioriser les usages du circuit court et des écomatériaux.**
- **Favoriser le confort d'été des bâtiments et l'adaptation au changement climatique**, en encourageant des solutions de conception adaptées et des solutions fondées sur la nature pour limiter les effets des fortes chaleurs.

Assurer une gestion environnementale qualitative à la parcelle

- **Limiter l'imperméabilisation des sols** et mettre en œuvre des opérations de désimperméabilisation, à l'instar du projet de la cour d'école.
- **Favoriser l'infiltration des eaux pluviales**, et encourager leur récupération et valorisation.



Prendre en compte les risques naturels accentués par les changements climatiques

Anticiper la gestion des risques connus sur le territoire

- Tenir compte des **risques de mouvements de terrain** et de la présence de cavités souterraines.
- **Réduire les risques d'inondation et de ruissellement** en limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant leur désimperméabilisation et le développement de la végétation.
- **Prendre en compte de manière spécifique le risque des incendies de forêt**, notamment par une attention fine aux espaces de lisière forestières.



AXE 3. Dessiner un projet urbain maîtrisé autour d'un cœur de village redynamisé

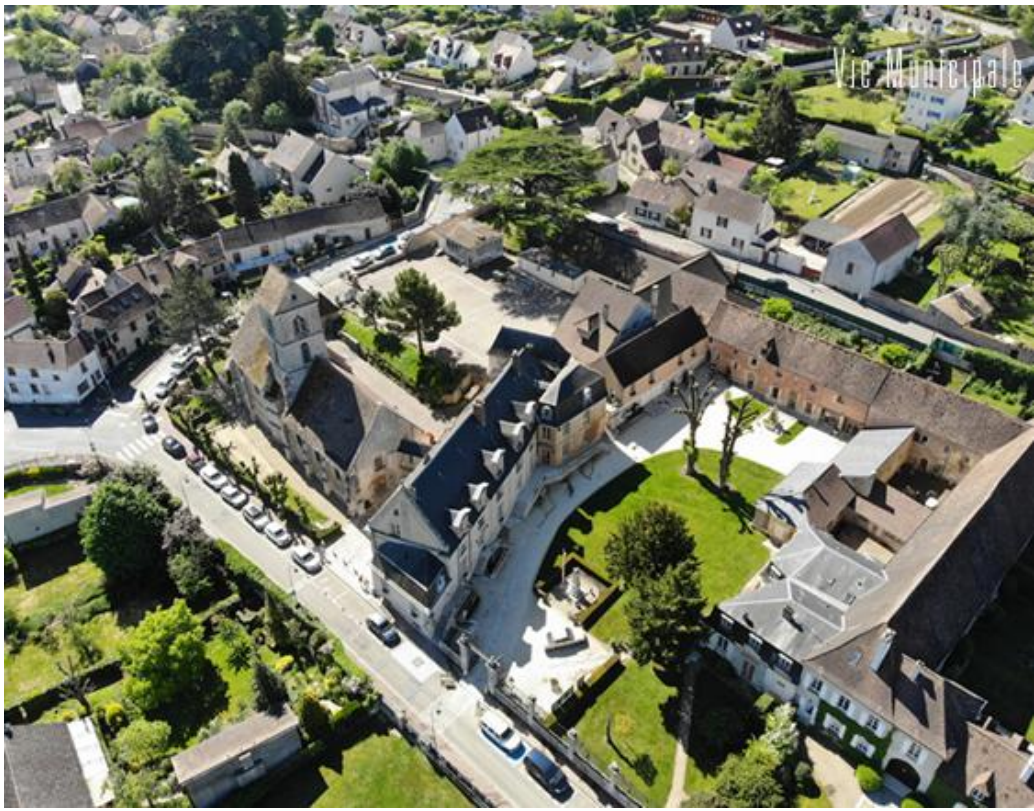
Proposer un projet urbain d'ensemble permettant de redynamiser le cœur de village

Développer une réflexion autour d'un projet « Cœur de village »

- **Mettre en valeur la Clé des Champs** et permettre la création du stationnement nécessaire au bon fonctionnement de ce lieu.
- **Accompagner l'implantation de lieux de vie** (café associatif, commerces, etc...) à l'image de l'ancienne épicerie.
- **Requalifier l'entrée de village** contribuant à renforcer l'attractivité, la qualité et la fonctionnalité de son cœur.
- **Permettre la réalisation d'aménagements d'intérêt communal**
  - Création d'un parc sportif dans le parc de la Comédie ;
  - Végétalisation de la cour de l'école.
- **Assurer un traitement de qualité des espaces publics** permettant de mieux identifier le cœur de village, valoriser le patrimoine et favoriser les mobilités douces .

Profiter de cette opération d'ensemble pour répondre aux besoins en logement de manière respectueuse de l'identité du secteur

- **Favoriser la diversification du parc résidentiel** notamment via la transformation qualitative des certaines grandes maisons existantes en plusieurs logements afin de répondre aux besoins de tout en préservant le caractère et l'identité villageoise du secteur en matière architecturale et patrimoniale.
- Permettre notamment aux **jeunes actifs et personnes âgées** de se loger.





AXE 3. Dessiner un projet urbain maîtrisé autour d'un cœur de village redynamisé

Accompagner le développement économique et touristique de la commune

Protéger les structures agricoles

- **Conforter l'activité agricole**, essentiellement équestre, et **permettre sa diversification** dans le respect du cadre dans lequel elle s'inscrit.

Soutenir l'entreprenariat

- **Envisager des possibilités d'implantations d'activité**, y compris dans les zones résidentielles à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du cadre de vie.
- Mettre en place les conditions favorables au développement de l'activité à domicile notamment via **l'amélioration des réseaux de communications numériques.**
- **Soutenir les entrepreneurs bazemontais et permettre leur visibilité.**

Développer l'activité touristique

- **Mettre en valeur les nombreux atouts du territoire,** notamment sa situation géographique entre la plaine de Versailles et la Forêt des Alluets et la diversité de ses paysages.
- **Développer les potentialités de création de structures d'accueil et d'hébergement dans des bâtiments anciens.**





AXE 3. Dessiner un projet urbain maîtrisé autour d'un cœur de village redynamisé

Poursuivre l'amélioration de l'offre en équipements et loisirs

Mettre en œuvre des aménagements facilitant l'accès pour tous aux équipements communaux

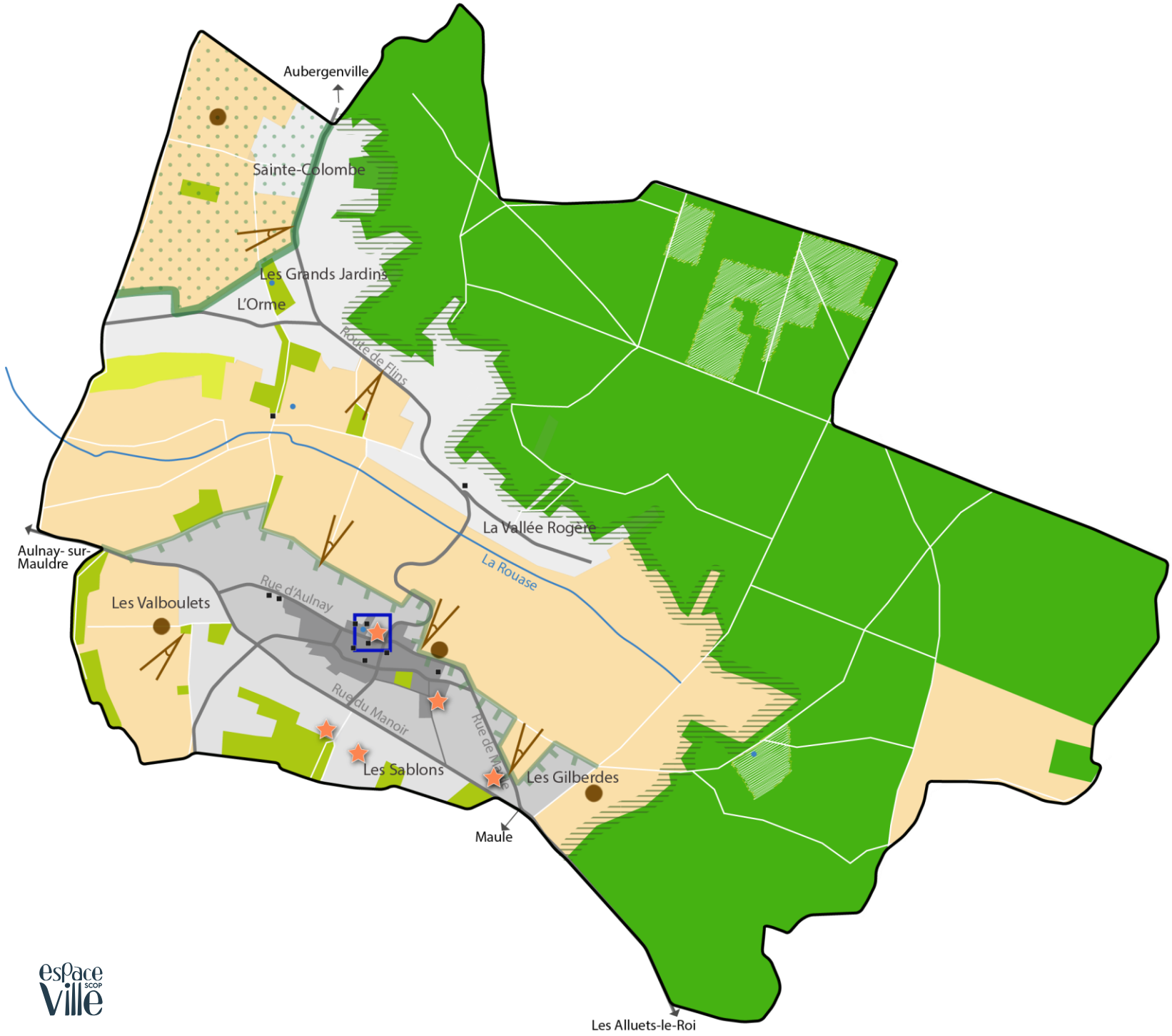
- **Regrouper les équipements** autour du pôle municipal central.
- **Amélioration l'offre en stationnement**, notamment dans le centre du village et des équipements.
- **Poursuivre les aménagements facilitant l'accessibilité à tous**, notamment aux personnes à mobilité réduite, aux équipements existants et futurs.

Développer de nouveaux projets contribuant à améliorer le cadre de vie des Bazemontais et répondre à leurs besoins

- **Permettre l'aménagement du Parc du Château**



Projet d'aménagement et de développement durables de Bazemont



1 Préserver les espaces agricoles et conforter le rôle des exploitations dans le rayonnement de Bazemont

- Espace à dominante agricole et franges agricoles
- Encadrer les possibilités de construction autour des fermes et structures équestres
- Front d'urbanisation au-delà duquel les espaces sont inconstructibles

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

- La Rouase et la trame bleue (sources, mare...)
- La forêt des Alluets et la continuité écologique qu'elle constitue
- Les clairières
- Les boisements isolés et espaces végétalisés
- Les coteaux calcicoles
- Point de vue
- Armature verte à sanctuariser dans laquelle toute nouvelle urbanisation est exclue

3 Assurer un développement urbain maîtrisé et respectueux de son environnement

- 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
- Principaux projets sur des sites ciblés
- Réflexion d'ensemble d'un projet d'aménagement du cœur de village
- Sentiers et chemins ruraux

espace Ville SCOP