

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## Bazoches-sur-Guyonne

DEPARTEMENT DES YVELINES

CODE INSEE 78050

### **2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

---

## MODIFICATION DU PLU

16 Décembre 2016

---

---

# **PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

Le PADD expose les intentions et politiques prioritaires de la municipalité pour les années à venir en matière de développement, d'aménagement et de préservation du cadre urbain. Le règlement, les documents graphiques et les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de traduire les enjeux, stratégies et options d'aménagement retenues.

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. » (Article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme).

La modification du PLU a été prescrite par la commune pour intégrer l'évolution du cadre législatif issu de la loi du Grand Paris, du SDRIF de 2030, du Grenelle II et de la loi ALUR.

Cette modification, qui ne remet pas en cause l'économie générale du PADD, s'inscrit dans la continuité des enjeux de la révision du PLU de 2008 qui reposait sur des objectifs de renouvellement urbain, de protection de la qualité architecturale et environnementale. Les enjeux de modification du PLU intègre également la prise en compte des mesures liées au développement durable et aux besoins en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## LES CHOIX RETENUS

Le cadre de vie exceptionnel dont bénéficie la commune au sein d'un canton rural limitrophe de la forêt de Rambouillet conduit à être vigilant sur sa préservation et son développement.

Les souhaits des élus de maintenir l'équilibre entre espaces naturels et développement mesuré, confortés lors de la consultation par les Bazochéens, imposent la mise en place d'une politique adaptée à la protection, l'évolution, le renouvellement et l'accueil de nouveaux habitants.

C'est pourquoi **le PLU va s'attacher à conserver le caractère rural** de l'ensemble du territoire, **à améliorer la qualité de vie** des habitants, **à préserver celle des générations futures, à diversifier l'offre de logements**, tout en mettant **en valeur les diversités paysagères**.

A cet effet, **les objectifs** du projet d'aménagement et de développement durable **sont de six ordres** :

### **1- La Protection des espaces naturels, des paysages et de l'environnement :**

#### **➤ Par la conservation de la qualité du paysage rural et urbain existant**

- **en affirmant la particularité du village** constitué de 5 hameaux distincts : *le village-bourg, Houjarray, Les Houveaux, La Pinsonnière et Cheval Mort.*
- **en gardant les continuités bâties** d'une part en cohérence avec celles existantes, en particulier dans les secteurs anciens remarquables de Houjarray et du village-bourg, et d'autre part en cohérence avec l'environnement par la reconnaissance de zones naturelles de transition en limite de l'urbanisation ;
- **en favorisant la qualité architecturale** des nouvelles constructions (orientations d'aménagement, règles d'urbanisme).
- **En préservant des entités paysagères majeures** par l'identification et l'inscription de :
  - **4 coupures vertes**, tant pour l'esthétique que pour la sauvegarde des passages animaliers entre la Garenne et les Aulnes de Montphilippe, entre les Vallées et le Buat, entre le Courtillier et Mareil, et, entre les Houveaux et le Pont des Ganches.
  -

- **2 espaces naturels** à vocation de transition et de sauvegarde : l'un entre la plaine et les hameaux des Houveaux et de Houjarray, l'autre le long de la rive de la Buissonnière ; ces espaces sont identifiés comme zone de transition paysagère entre le bâti et les milieux forestiers et agricoles, limitant l'extension du bâti vers la plaine et protégeant les milieux humides ainsi que les espaces de reproduction de la faune,
  - **des points de vue,**
- **Par l'identification et la protection des éléments paysagers** repérés ;
  - **Par une politique volontariste d'entretien des espaces naturels.**

**2- L'affirmation du caractère agricole du territoire** par la pérennisation de son activité garante de la ruralité et des paysages :

- **En favorisant l'implantation des nouvelles exploitations ;**
- **En autorisant la reconversion et la diversification des installations existantes à la ferme de l'Auray et celle de Montphilippe,** ainsi que l'évolution du patrimoine bâti agricole dans le respect de ses caractéristiques essentielles ;

**3- La modération de l'urbanisation,**

- **En privilégiant la densification à l'intérieur** des hameaux, en convenant :
  - **de limiter les secteurs urbanisables et d'orienter les futurs secteurs** en restant dans les périmètres cohérents des hameaux ;
  - **de favoriser la réhabilitation du bâti rural existant** en autorisant la reconversion du bâti ancien, telles les granges et anciens corps de ferme inexploités,
- **en prévoyant un rythme d'urbanisation** de 2,5 logements par an.

#### 4- La solidarité générationnelle :

- **Par l'émergence de logements diversifiés, plus petits et donc plus accessibles**, grâce à la mise en place d'une politique favorisant une exploitation optimum du bâti ancien lors de sa réhabilitation en habitat collectif ;
- **Par une participation au développement social et culturel du bassin de vie** que constitue Montfort l'Amaury et les villages limitrophes, dans le cadre de l'intercommunalité (garderie, aide à la personne...);

#### 5- L'adaptation des équipements aux besoins :

- **En développant une politique de réserves foncières** avec deux objectifs : d'une part le maintien d'une école locale adaptée aux besoins et d'autre part le désenclavement du secteur du Chemin de l'Eglise,
- **En modernisant et adaptant les équipements** (école, voirie...);
- **En aménageant et en favorisant les déplacements non motorisés sur des voies sécurisées** (sentes piétonnes, pistes cyclables intercommunales...) et en particulier **en renforçant la vocation de lieu de promenade** que constitue le Chemin du Saint-Sacrement ;

#### 6- La consolidation et l'émergence d'une vie économique :

- **En reconnaissant et consolidant les sites d'activité existants ;**
- **En permettant les implantations nouvelles respectueuses des sites** (commerce, artisanat...);
- En suscitant le renforcement de l'attractivité de la commune par le **développement des réseaux de communication à très haut débit**. L'objectif est de répondre à l'augmentation continue des besoins. Pour cela, le Département des Yvelines en partenariat avec les EPCI, la Région et l'Etat, prévoit d'équiper l'ensemble du territoire en très haut débit d'ici 2020.

De ces objectifs découlent **les tendances et orientations souhaitées** :

- **Pour le « village-bourg », d'assumer son caractère rayonnant, en créant au nord, une voie pour figer la future limite entre bâti et plaine agricole et contribuer au désenclavement du Chemin de l'Eglise,**
- **Sur le territoire communal, d'affirmer des liaisons non motorisées,**
- **De maintenir un territoire cohérent à l'activité agricole.**

Ces grandes orientations de développement durable complètent les politiques communautaires du Bassin de vie dont la commune de Bazoches-sur-Guyonne est déjà partie prenante (PNR, ...).

Ces orientations trouvent leur expression dans le document cartographique annexé au présent P.A.D.D.

## **7- Poursuivre les actions de développement Durable.**

- **Lutter contre l'étalement urbain – objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace**

La commune souhaite maintenir l'équilibre existant entre « nature préservée » et « urbanisation maîtrisée ».

Pour les prochaines années, l'enjeu municipal est ainsi basé sur l'optimisation de l'espace urbain pour préserver les espaces naturels sur le territoire.

C'est dans ce contexte que Bazoches envisage de poursuivre une politique de renouvellement et de remplissage des dents creuses ; l'enjeu restant de mieux consommer les espaces urbains existants.

Les quelques secteurs d'enjeux d'urbanisation sont ceux déjà entérinés dans le PLU de 2008 et qui sont pour mémoire :

- l'urbanisation de la zone AU le long du chemin de la fontaine Saint-Martin
- l'urbanisation du secteur UBa faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- l'urbanisation pour partie du secteur UCb faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

**La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers du PLU de 2008, intégrant à la fois les disponibilités foncières dans l'enveloppe urbaine et des trois secteurs à enjeux cités ci-dessus est estimée à environ 4,5 hectares.**

➤ **Promouvoir et valoriser la trame verte et bleue**

Le territoire communal comprend un important patrimoine constitué de secteurs boisés, de haies, alignements d'arbres, des prairies et pâturages, des espaces agricoles, des secteurs humides, dont l'intérêt paysager et écologique est évident.

La présence de l'eau, sous la forme naturelle de rus et de mares, et sous la forme anthropique de rigoles et de fossés aménagés, vient renforcer cette richesse.

Pour protéger et valoriser ce patrimoine, qui constitue la « trame verte et bleue », la commune poursuivra ses actions de protection, conformément aux enjeux de préservation du SDRIF de 2030, du PNR et du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

➤ **Favoriser les démarches environnementales**

Pour continuer à s'inscrire dans une démarche de développement durable, la commune poursuivra les objectifs suivants :

- Inciter les concepteurs à favoriser une architecture économe en énergie (rénovation et reconstruction avec isolation thermique des bâtiments, implantation bâtie et prospects favorisant éclairage et réchauffement naturels des pièces de vie, l'usage de sources d'énergies renouvelables : ventilation naturelle, matériaux écologiques, etc.).
- Mieux gérer les ressources en eau (limiter l'imperméabilisation et le ruissellement, favoriser l'infiltration ou la récupération des eaux pluviales à la parcelle...)
- Accorder une place importante à la végétation sur le territoire.
- Encourager le tri sélectif.

ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

- |   |   |   |                           |
|---|---|---|---------------------------|
|  | Forêt   |  | Village-bourg             |
|  | Liaison verte, espace public                          |  | Hameaux                   |
|  | Zone naturelle de transition                          |  | Activités                 |
|  | Espace agricole                                       |  | Coupures vertes           |
|  | Ouverture paysagère                                   |  | Voies de déplacement doux |
|  | Secteur d'extension urbain                            |  | Voie à créer              |
|  | Orientations d'aménagement sur le hameau de Houjarray |   |                           |

