

# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

13U16

Rendu exécutoire  
le



## RAPPORT DE PRÉSENTATION

Date d'origine :  
Juillet 2019

1

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **15 Juin 2018**

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **26 Juillet 2019**

### Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

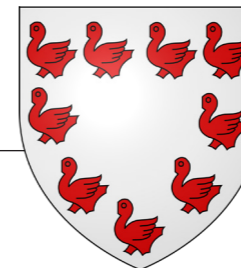
Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE BACHIVILLERS



Commune de Montchevreuil  
Mairie  
1 rue de la Montagne - 60240 MONTCHEVREUIL  
Tél : 03 44 08 71 16  
Courriel : mairie.montchevreuil@orange.fr



Urbanistes mandataires : **Arval**  
Agence d'urbanisme Arval Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis Place de la République - 60800 Crépy-en-Valois  
Téléphone : 03-44-94-72-16 fax : 03-44-94-72-01  
Courriel : nicolas.thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude : N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : **Conseil Départemental de l'Oise**



Mai 2018  
Ajusté en Juillet 2019

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un des instruments de l'urbanisme issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de décembre 2000. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS). Son contenu est aujourd'hui largement articulé autour des dispositions issues du Grenelle de l'Environnement.

Le PLU est un document juridique qui définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Mais son objet est également d'exprimer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune. Selon l'article L.110-1 du code de l'environnement, le développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

A cette fin, et selon l'article L.121-1 (devenu article L101-2 du code en vigueur au 1er janvier 2016) du code de l'urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable.

- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs (habitat, activités économiques, activités sportives ou culturelles, équipements publics), et en tenant compte de l'équilibre emploi-habitat-commerces-services ainsi que des moyens de transport, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques et de la gestion des eaux.

- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, des milieux, sites et paysages, la réduction des nuisances sonores, la prévention des risques, des pollutions et des nuisances de toute nature, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Une délibération du conseil municipal prescrit l'élaboration du PLU et précise les modalités de concertation avec le public (article L.300-2 du code de l'urbanisme).

L'Etat, la Région, le Département et divers partenaires sont associés à l'élaboration du document à l'initiative du maire ou à leur demande, à la suite de la notification de la prescription d'élaboration du PLU.

Le PLU doit être compatible, s'ils existent, avec le schéma de cohérence territoriale, un schéma de secteur, un schéma de mise en valeur de la mer, une charte de parc naturel régional, un plan de déplacements urbains, un programme local de l'habitat. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation du PLU, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.

Le PLU est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Le PLU est établi pour une perspective de développement et d'aménagement s'étendant sur environ dix années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communaux.

**Depuis le 1er janvier 2019, la commune de Bachivillers et la commune de Fresneaux-Montchevreuil ont fusionné, pour former la commune nouvelle de Montchevreuil. Le présent PLU dont le projet arrêté ne portait que sur la commune de Bachivillers, alors membre de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle, couvre dans sa version approuvée, la partie de Bachivillers de la commune nouvelle de Montchevreuil faisant partie de la Communauté de Communes des Sablons.**

PRÉAMBULE	2
INTRODUCTION	4
CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE DONT L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	6
1. Bachivillers dans son contexte intercommunal	7
2. État initial de l'environnement	12
3. Accessibilité et réseaux	33
4. Equipements et activités économiques, diagnostic commercial et diagnostic agricole	41
5. Habitat (population et logement)	46
6. Bilan et enjeux	50
CHAPITRE 2 : LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES	52
1. Le document soumis à concertation et le bilan de la concertation	53
2. Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues	54
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET JUSTIFICATION	77
1. La justification sur les dispositions réglementaires d'ordre général	78
2. La justification du découpage en zones	81
3. La mise en œuvre du PLU	96
CHAPITRE 4 : ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	97
1. Évaluation des incidences des orientations sur l'environnement	98
CHAPITRE 5 : INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLAN	107
1. La liste des indicateurs	108

# Introduction

Bachivillers s'est doté d'un premier Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été approuvé le 4 juin 2005. Il s'agit de la première génération de PLU dont le contenu aujourd'hui est à actualiser au regard de la loi Engagement National pour l'Environnement (dite loi Grenelle de l'Environnement) et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR). Dans le même temps, les orientations du PLU approuvé en 2005 sont avancées jusqu'en 2015, date aujourd'hui dépassée.

La commune a donc émis le souhait de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du conseil municipal en date du 8 avril 2016. Cette procédure de révision permet de définir un nouveau projet communal et de revoir totalement le contenu réglementaire du document d'urbanisme. Le 7 décembre 2016, Monsieur le Préfet de l'Oise a porté à la connaissance de Monsieur le Maire les modalités d'association de l'Etat à la révision du PLU de Bachivillers conformément aux termes de l'article L.132-10 du Code de l'Urbanisme.

## Évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme :

Suivant les dispositions de l'article L.104-1 et suivants du code de l'urbanisme, le territoire communal n'étant pas directement concerné par la présence d'un site Natura 2000 (le site le plus proche étant celui de la cuesta du Bray à plus de 10 km au nord), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ne fait pas automatiquement l'objet d'une évaluation environnementale.

Toutefois, suivant les dispositions de l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale du PLU s'inscrit dans la démarche de l'examen au cas par cas défini à l'article R. 121-14-1 du même code. Aussi, dès que les études ont été suffisamment avancées notamment après débat au conseil municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) proposé, la commune a saisi l'autorité environnementale sur ce point.

Par décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 29 novembre 2017, l'autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale stratégique, la révision du PLU de Bachivillers.

En conséquence, la forme du présent rapport de présentation est donc celle définie par les articles R.151-1, R.151-2 et R.151-4 du code de l'urbanisme actuellement en vigueur.

Les études nécessaires à la réalisation du document ont été confiées à l'agence d'urbanisme ARVAL de Crépy-en-Valois (Oise). La Direction Départementale des Territoires a été chargée de suivre la révision du document au regard des enjeux portés par l'Etat.

La concertation a associé, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a fait l'objet de plusieurs réunions associant les services de l'Etat et les personnes publiques ayant demandées à être consultées, notamment en date du 3 mars 2017 et du 21 avril 2017.

Dès sa réception en mairie, le Porter à Connaissance du Préfet a été mis à disposition des habitants et un registre permettant de recueillir les observations des administrés a été ouvert en mairie dès le début des études (janvier 2017). Une note d'informations à la population sur la procédure de révision du PLU et son calendrier prévisionnel, a été diffusée dans tous les foyers début 2017.

À partir de mai 2017, le rapport de diagnostic contenant l'état initial de l'environnement est devenu consultable en mairie, puis sur le site internet de la commune. Le 30 juin 2017, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ; un débat complémentaire ayant eu lieu le 13 avril 2018 suite à la présentation au public du PADD en date du 20 octobre 2017.

En octobre 2017, une information municipale a été diffusée à l'ensemble des ménages de la commune à l'issue de ce débat sur le PADD (30 juin 2017), en précisant que le rapport de diagnostic et le PADD (pièce 2 du dossier P.L.U.) étaient à la disposition des administrés en mairie, jusqu'à l'arrêt du projet de PLU en rappelant qu'un registre de concertation public était ouvert en mairie.

De février 2017 jusqu'à l'arrêt du projet de PLU révisé le 15 juin 2018, ce registre destiné à recueillir les observations des habitants est resté ouvert en mairie.

Après son arrêt par délibération du conseil municipal, le projet de PLU révisé est d'abord transmis à l'ensemble des personnes publiques à consulter et ensuite soumis à enquête publique. Le projet est alors modifié pour prendre en considération les remarques émises lors de la consultation des services et lors de l'enquête publique. Le PLU révisé est finalement approuvé par délibération du conseil municipal. Il est tenu à la disposition du public.

Le présent rapport de présentation concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bachivillers. Il constitue un élément du dossier de PLU qui comprend, en outre :

- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et ses documents graphiques qui définissent les orientations générales d'aménagement retenues par la commune, concernant notamment l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ; le PADD fixe également des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui, dans le respect des orientations définies par le PADD, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, en particulier des secteurs soumis à des évolutions notables telles que proposées par les orientations du projet communal.

- Le règlement qui comprend un document écrit et des documents graphiques. Ils délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, la zone agricole et la zone naturelle et forestière. Les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les espaces boisés classés, les emplacements réservés, les éléments de paysage à préserver, les plantations à créer, etc.

- Les documents techniques annexes concernant notamment :
  - les annexes sanitaires
  - les servitudes d'utilité publique et informations jugées utiles

Le rapport de présentation expose le diagnostic en matière d'aménagement de l'espace, de développement économique, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, notamment au regard d'un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, de la recherche d'une plus grande diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, d'une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, de la prise en compte des principaux objectifs de l'Etat.

Il expose les dispositions du règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines et des zones naturelles. Il évalue les incidences sur l'environnement

des orientations d'aménagement retenues. A cet effet, il comprend quatre parties essentielles :

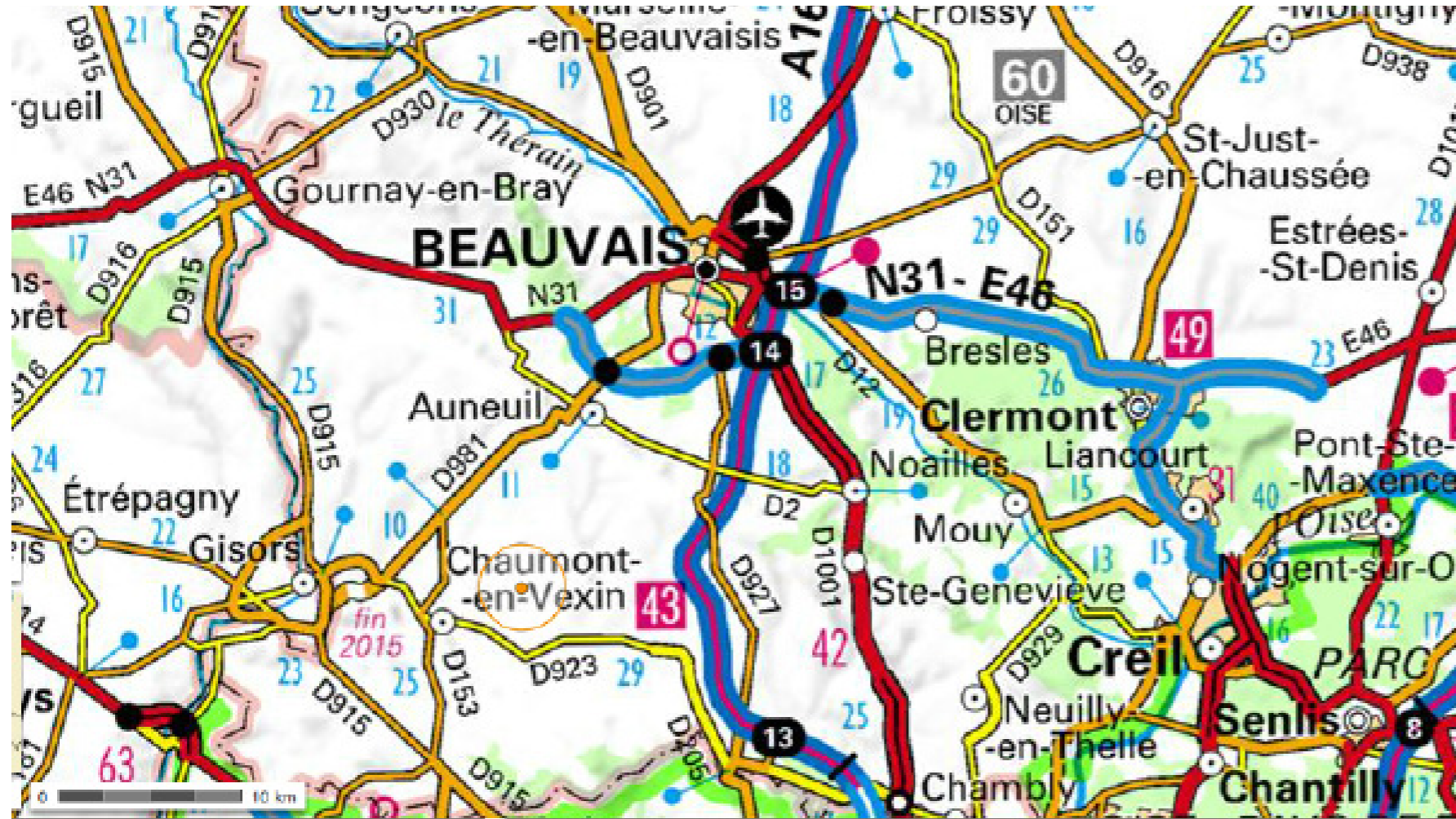
1. Le diagnostic de la commune dont l'état initial de l'environnement
2. Les explications sur les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues
3. Les justifications sur les dispositions réglementaires et sur le découpage en zones
4. Les incidences sur l'environnement des orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par le plan

Les données générales sont issues des documents fournis par les personnes associées à l'élaboration du PLU (sources : Porter à Connaissance, INSEE, IGN, DREAL, DDT, données CCIO, CCVT, Projet de Territoire, etc.) ainsi que des différentes études et ouvrages réalisés sur la commune.

# CHAPITRE 1

## ■ DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE DONT L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

# Bachivillers dans son contexte intercommunal



Localisation de Bachivillers :

## LOCALISATION

La commune de Bachivillers se situe au Sud-Ouest du département de l'Oise. Elle fait partie de l'arrondissement de Beauvais et du canton de Chaumont-en-Vexin. La ville de Beauvais est à 23 kilomètres au Nord et Paris à 79 km au Sud. Pour se rendre à Paris, les habitants empruntent la RD 915 qu'ils rejoignent vers le Sud, à Pontoise. La commune se trouve à seulement 7 km de la gare de Chaumont-en-Vexin, desservie par la ligne Paris-Saint Lazare/ Gisors (16 trains la semaine et 11 le week end), pour un trajet d'une heure à 1h30.

Le territoire communal comprend 591 ha et accueille 487 habitants (2014), soit une densité de population de 80 habitants au km<sup>2</sup> (la moyenne nationale est supérieure à 100).

Bachivillers est entourée par les communes d'Hardivillers-en-Vexin, du Mesnil-Théribus, de Jouy-Sous-Thelle, Enencourt-le-Sec, Boissy-le-Bois, Fresnes-Léguillon, Fleury, Senots, Fresneaux-Montchevreuil.

La commune faisait partie de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle, créée le 13 avril 2000, qui comptait en 2015, 20 739 habitants répartis sur 42 communes membres. Aujourd'hui, le territoire compte 40 communes. Elle a pour compétences l'aménagement de l'espace (SCOT) et le développement économique mais aussi :

- La protection et la mise en valeur de l'environnement (déchets, assainissement, ...),
- Etude, programmation, promotion, communication, information, formation et coordination.
- Social (petite enfance, scolaire, aide aux personnes âgées,..)
- Tourisme, culture et animation (sentiers, promotion touristique, point d'information,...)
- Les sports (réalisation et gestion d'équipements sportifs)
- Logements (réhabilitation, logements locatifs, hébergement personnel de sécurité).
- SIG (Mise en place d'un Système d'Information Géographique).

Le SCOT du Vexin Thelle est exécutoire depuis mars 2015. Il est rappelé que les dispositions du PLU doivent être compatibles avec celles du SCOT.

La fusion de Bachivillers et de Fresneaux-Montchevreuil, au 1er janvier 2019 (soit après l'arrêt du projet de PLU), pour former la commune nouvelle de Montchevreuil engendre le rattachement de la partie Bachivillers à la Communauté de Communes des Sablons (le SCOT de cette dernière qui est en cours de révision intégrera l'arrivée de Bachivillers).

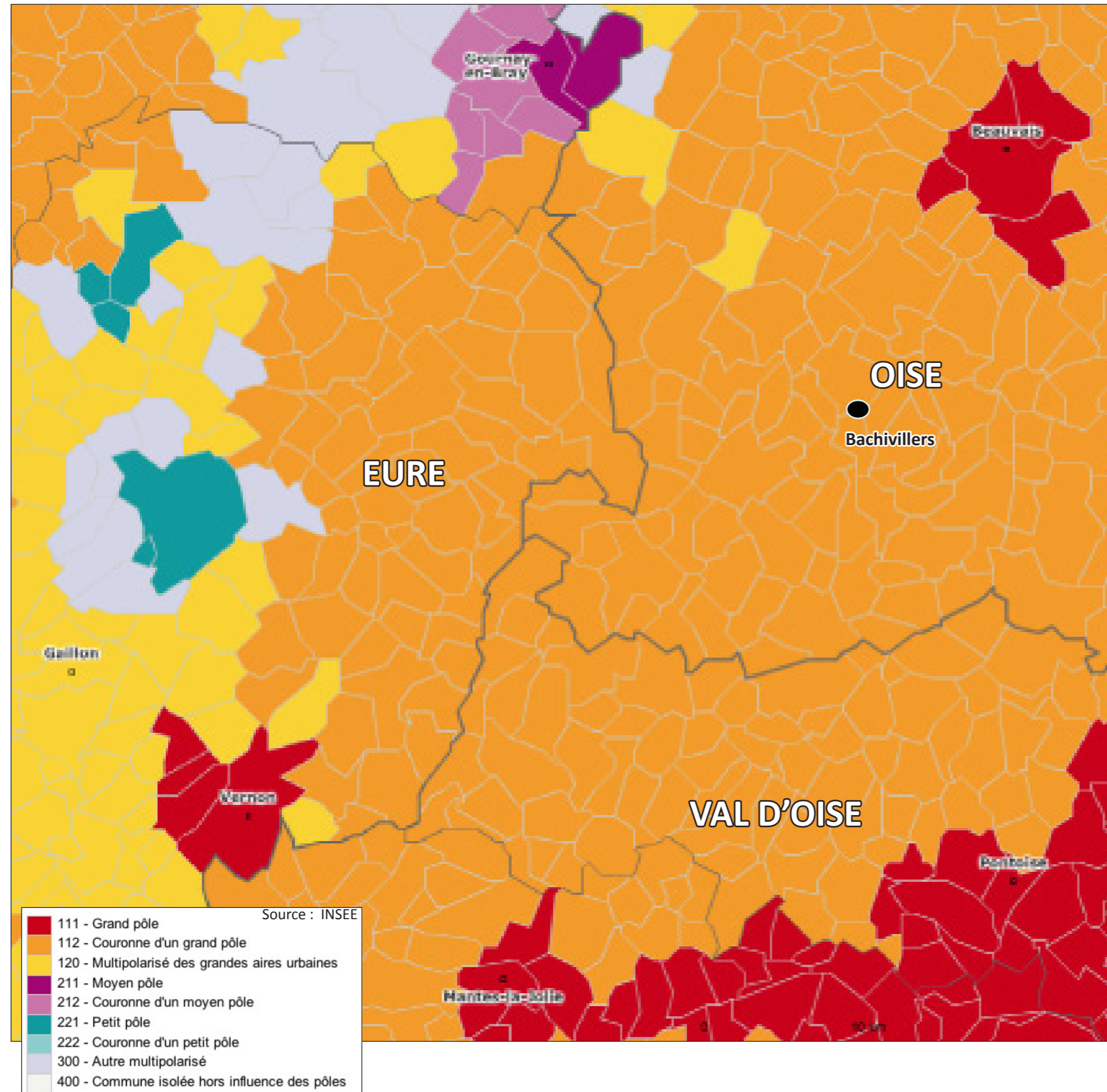


Source : SCOT du VEXIN THELLE



# Bachivillers dans son contexte intercommunal

CARTE DES TERRITOIRES VÉCUS :



## STATUT DE LA COMMUNE

Bachivillers est une commune faisant partie de la couronne périurbaine que constitue la région parisienne. En effet, il s'agit d'une commune dont 40% des actifs ou plus travaillent hors de la commune ou de l'unité urbaine mais dans l'aire urbaine, autour de Paris.

La région parisienne reçoit aujourd'hui la plus importante part d'actifs de la commune avec 72,12% des actifs habitant à Bachivillers dont la moitié travaille dans le département du Val d'Oise. L'ensemble des communes de la communauté de communes du Vexin-Thelle accueille 19,23% des actifs de la commune (dont un peu plus de la moitié de ces actifs qui travaillent sur le village).

Les déplacements domicile / travail sont donc pour plus de la moitié orientés vers le sud avec près de deux tiers des actifs.

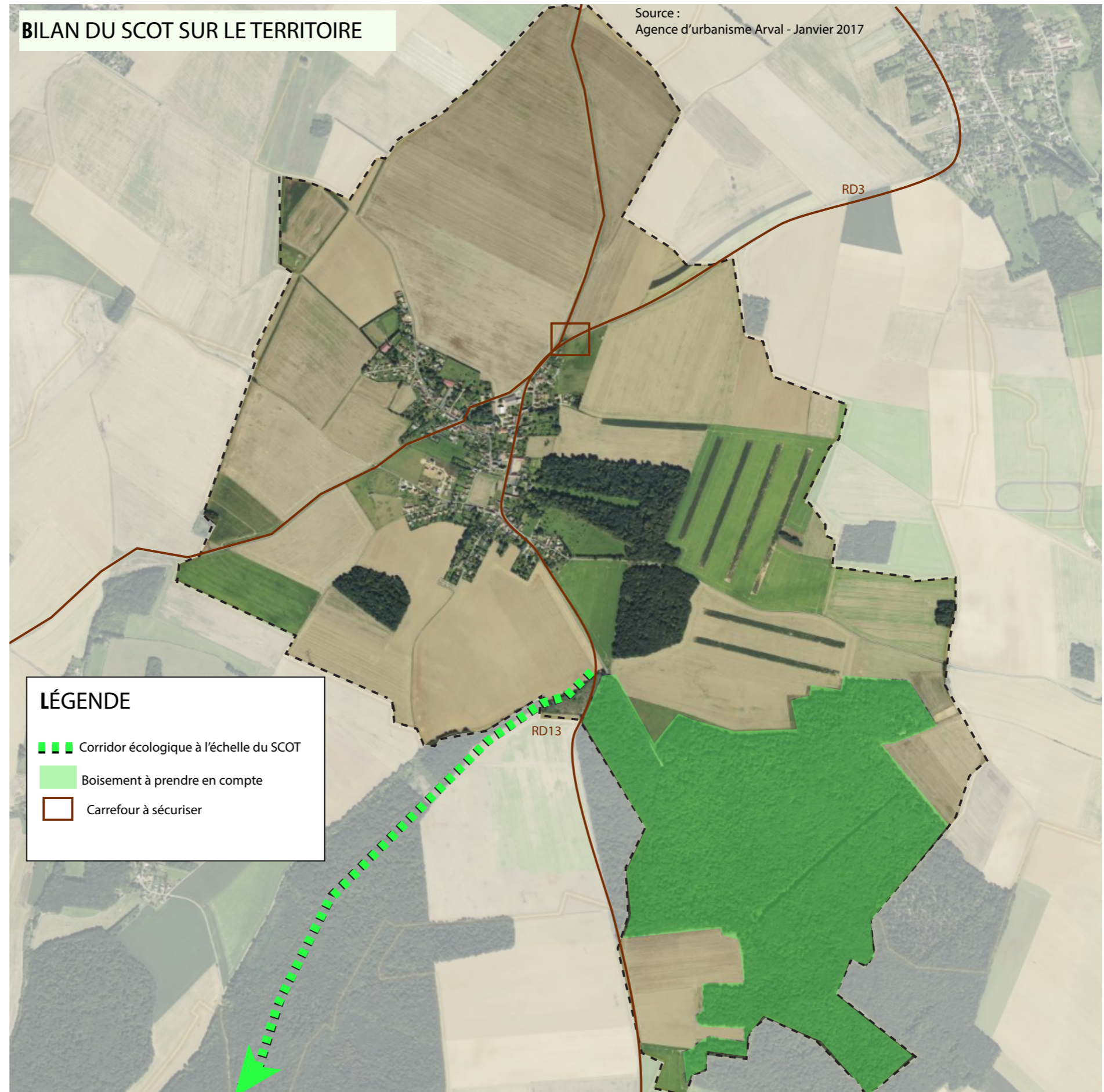
Chaumont en Vexin est le pôle de services le plus fréquenté pour des motifs non professionnels, par les habitants de Bachivillers pour l'accès aux services appartenant à la gamme intermédiaire. Bachivillers ne compte aucun commerce et service de proximité.

Le pôle de services intermédiaires que constitue la ville de Chaumont en Vexin est bien équipé (équipements et services publics ou privés, commerces et services de proximité). La présence sur le territoire communal de la RD115, menant directement au chef-lieu de canton facilite l'accès à ce pôle de proximité.

L'attraction des villes de Trie Château/Gisors situées à un peu plus de 10 kilomètres n'est pas négligeable, particulièrement pour l'accès aux services de la gamme supérieure. Il en est de même de la ville de Beauvais, située à une vingtaine de km au nord, notamment pour l'accès à l'aéroport et aux équipements culturels et ludiques.

La commune est donc en termes d'accès aux commerces et services, multipolarisée. Forte d'un milieu naturel favorable, ayant su conserver son caractère rural, et d'un patrimoine architectural de qualité, dans le sud du département de l'Oise, à proximité de la région parisienne, Bachivillers présente un cadre de vie attractif.

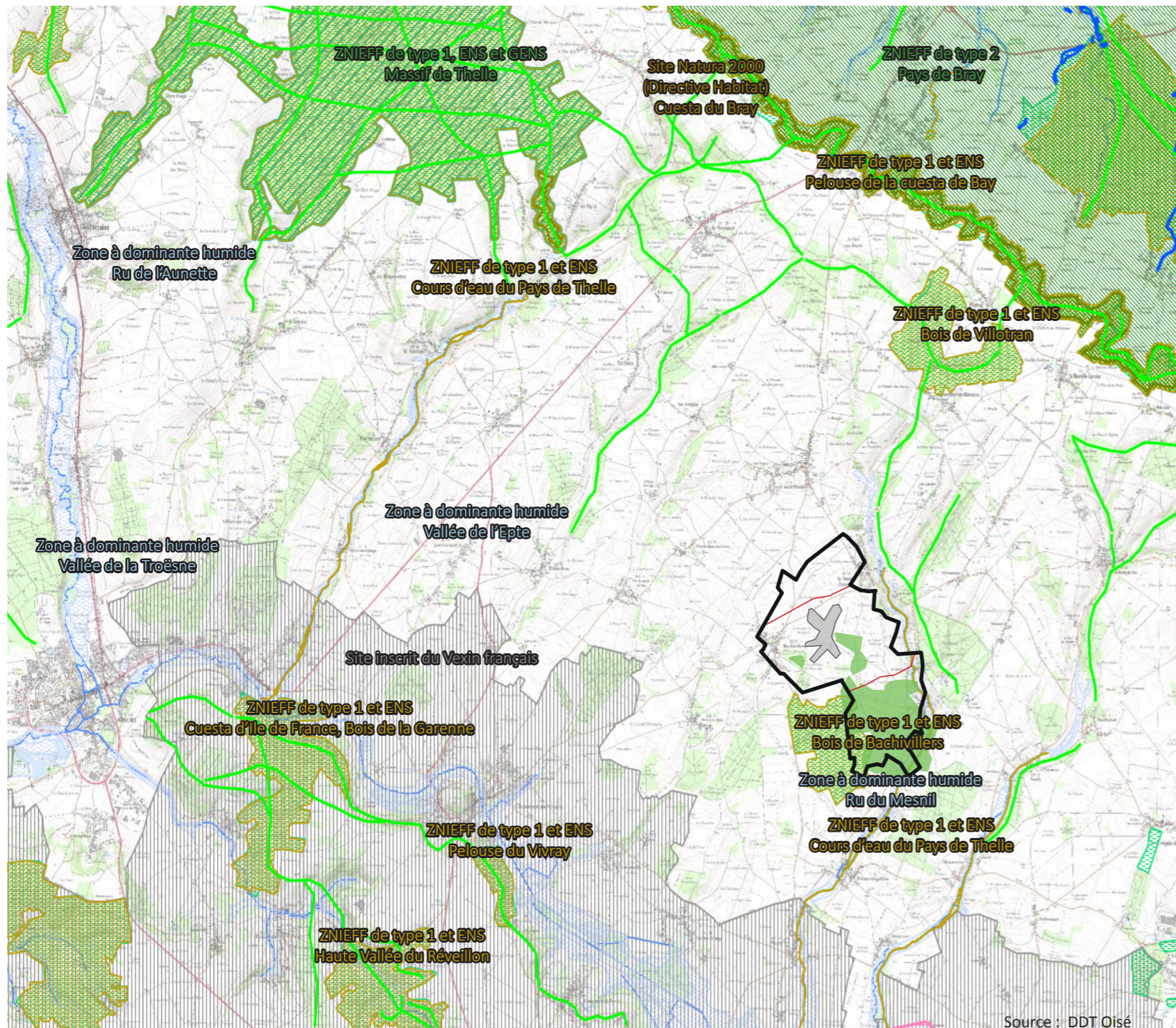
Les objectifs des politiques publiques	Les orientations et les prescriptions pour les mettre en oeuvre	Conséquences sur le contenu du P.L.U. à élaborer
<p><b>HABITAT : une évolution maîtrisée de la population suivant les tendances en cours et une offre en logements diversifiée pour mieux répondre aux besoins.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entre 1900 et 3000 habitants supplémentaires entre 2011 et 2030 (taux de variation annuel moyen entre 0,42% et 0,67%)</li> <li>- entre 2000 et 2500 logements à produire sur 20 ans (taille des ménages estimée à 2,31 en 2030) dont 1300 à 1800 logements par construction. 15% à 17% sur les bourgs attractifs (Chaumont et Trie Château), 10% à 13% sur les bourgs relais (Jouy sous Thelle, Fleury/ Monneville), 10% à 12% sur les communes intermédiaires (Liancourt St Pierre, Lavilletertre, Lierville, Eragny sur Epte), 58% à 65% sur les 33 communes rurales. Répartition au sein des tranches à affiner selon le bilan du SCOT tous les 6 ans.</li> <li>- entre 100 à 140 ha de consommation foncière sur la période avec une densité fixée pour les bourgs relais à au moins 12 à 15 logements/ ha.</li> <li>- Définir des pôles privilégiés en matière d'accueil de population, d'habitat, d'équipements, y proposer une accessibilité en transports en commun et des niveaux de services suffisants</li> <li>- Maintien d'au moins 17% des résidences principales en locatif soit entre 350 et 440 logements locatifs. Et au moins 25% de logements locatifs aidés sur le parc de logements locatifs. Encourager la réalisation de petits et moyens logements locatifs (l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ou le renvoi à l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme sont préconisés).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il n'est pas fixé d'objectif démographique maximal à l'échelle de la commune, ni d'obligations à la délimitation d'emprise minimale vouée à l'urbanisation sur la commune.</li> <li>• Bachivillers fait partie des 33 communes rurales dans l'aire d'influence de Chaumont-en-Vexin. Elles peuvent accueillir 58% à 65% du potentiel de logement soit entre 1160 et 1625 logements à l'horizon 2030. Si toutes les communes rurales réalisent leur potentiel de logements, <b>Bachivillers pourrait réaliser entre 35 et 49 logements</b>. Une opération est en cours pour une douzaine de logements. Il reste au moins une vingtaine de logements possibles (à confirmer dans le cadre de la mise en place du PLU) sur les terrains restés libres de construction dans la trame urbaine déjà constituée (dents creuses, y compris division de terrains) et par transformation/division de bâtiments existants en plusieurs logements. Entre 15 et 20 logements pourraient donc être encore réalisés sur des secteurs à urbaniser, sachant que la densité minimale est fixée au SCOT à 10 à 12 logements/ha, ce qui autorise une consommation foncière d'environ 1,5 ha.</li> <li>• Veiller au maintien d'une offre en logements équilibrée entre accession et location (au moins 17%), en taille des logements (petites et moyennes typologies), en part de logements aidés (25% du parc locatif). La commune compte <b>6% de logements locatifs et 0% de logements locatifs aidés</b>.</li> </ul>
<p><b>DEPLACEMENTS : des déplacements et des réseaux optimisés en lien avec l'organisation territoriale.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Confirmer le projet de liaison est/ouest (Chambly-Méru-Chaumont - Gisors) impliquant la déviation nord de Chaumont en Vexin et la création d'un nouvel échangeur A16.</li> <li>- Recalibrage de la RD3 (notamment lignes du Conseil Général) reliant Monneville à Jouy sous Thelle.</li> <li>- Repérage de croisements dangereux sur le réseau départemental.</li> <li>- Maintien des lignes fortes de transports collectifs (bus et train) et création d'un parking relais sur le secteur de Branchu.</li> <li>- Favoriser le déploiement d'un réseau de voies piétonnes et cycles au moins autour de Chaumont en Vexin, en lien avec les équipements et les chemins existants (PDIPR, tour de ville etc. ).</li> <li>- Prévoir des actions d'accompagnement pour assurer la sécurité des déplacements piétons (pédibus), notamment sur les trajets de proximité et quotidiens.</li> <li>- Encourager la desserte numérique par le très haut débit en lien avec la mise en oeuvre du SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement numérique) porté par le Conseil Général de l'Oise.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La commune est traversée par deux axes routiers majeurs (la RD115 et la RD3). Le tracé souhaité localement <b>du projet de liaison Est/Ouest, Méru/Chaumont/Gisors passe au sud du territoire de Bachivillers (sans le traverser)</b>. La réalisation de cette voie renforcerait l'accessibilité vers l'Est (autoroute A16 puis le pôle économique autour de l'aéroport international Roissy-Charles-de-Gaulle).</li> <li>• <b>Le carrefour entre la RD115 et la RD3</b>, au Nord du territoire communal, a été identifié <b>comme carrefour à sécuriser par le SCOT</b>.</li> <li>• <b>Une ligne d'autocar régulière</b> dessert régulièrement la commune, la ligne 38RENF-2 du Conseil Départemental de l'Oise (Flavacourt-Beauvais), identifiée au SCOT. Le reste du service est assuré par les bus scolaires du collège et du RPI.</li> <li>• Étudier <b>les différentes possibilités de développement des cheminements et voies ouvertes aux vélos</b> au sein de la commune vers les polarités (encourager le pédibus) et depuis les communes voisines jusqu'à Chaumont-en-Vexin (réflexion engagée à Thibivillers, Boissy-le-Bois et Reilly).</li> <li>• Adhésion au SMOHD (Syndicat Mixte Oise Très Haut Débit) de la Communauté de Communes. Le déploiement de la fibre optique est prévu pour 2018.</li> </ul>
<p><b>DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE : contribuer au maintien de l'équilibre emplois-habitants</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien du taux d'emploi à au moins 0,46 soit un taux d'activité de 50% de la population totale et la création de 680 emplois sur la période 2010-2030.</li> <li>- Proposer des sites d'activités différenciés : PME-PMI, artisanat, Commerces et services sur la zone communautaire de Fleury et privilégier le remplissage des zones d'activités existantes en apportant un volet qualitatif (traitement paysager, ...)</li> <li>- La SAU de référence est fixée à 66% du territoire intercommunal. Conforter la diversification agricole afin de maintenir les emplois agricoles (énergies renouvelables, tourisme, dispositif d'assainissement, etc. ). Dans le cadre des documents d'urbanisme réaliser un diagnostic agricole et maintenir non urbanisés les abords des corps de ferme.</li> <li>- Privilégier pour l'urbanisation les terrains de moindre valeur agricole et maintenir des bonnes conditions de circulation et d'accès aux champs aux engins agricoles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur les zones d'activités suivantes (Fleury, Bouconvillers, Lierville, Montagny en Vexin, Jouy sous Thelle), l'extension est limitée à une dizaine d'hectares sans atteindre un doublement de la surface de la zone. Ce qui limite l'extension à 5 ha dans l'hypothèse où les communes concernées n'auraient pas utilisé leur potentiel. <b>Bachivillers n'est pas concernée par une zone d'activités proprement dite</b>.</li> <li>• Le territoire communal est largement couvert par les superficies agricoles et la présence de sièges d'exploitation. <b>Les emprises agricoles exploitées viennent au contact de secteurs à forts enjeux écologiques et du secteur urbanisé</b>. Les orientations du PLU révisé devront visées à consommer le moins d'espace agricole possible et veiller au bon fonctionnement des activités agricoles en place.</li> <li>• La commune ne compte pas de commerces de proximité et accueille des activités exercées au lieu du domicile ainsi de l'artisanat.</li> </ul>
<p><b>TOURISME : un potentiel touristique valorisé et globalisé à l'ensemble du territoire</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre la mise en place de circuits de randonnée à l'échelle intercommunale.</li> <li>- Réfléchir à la mise en synergie des différents sites et intérêts touristiques et à la mise en place d'une signalétique commune.</li> <li>- Veiller à une gestion adaptée des paysages naturels et bâtis.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le potentiel touristique du village de Bachivillers repose notamment sur la qualité du patrimoine et du site naturel. Ces éléments sont à valoriser dans une logique de circuit et de complémentarité avec les communes voisines, notamment grâce aux itinéraires pédestres mis en place par la Communauté de Communes e</li> <li>• La commune ne compte pas d'hébergement touristique.</li> </ul>
<p><b>PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT : Préserver l'environnement et les paysages pour garantir un cadre de vie de qualité</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faire référence à la nouvelle charte architecturale du vexin Thelle.</li> <li>- Inciter les communes à se doter de dispositions visant au maintien des typologies de façades donnant sur l'espace public.</li> <li>- Respecter la morphologie urbaine dans le choix des zones à urbaniser et proposer des principes de traitement des franges des secteurs urbanisés.</li> <li>- Analyser dans le cadre des documents communaux, les différents types de boisement afin de leur attribuer les dispositions réglementaires les plus adaptées.</li> <li>- Créer des marges de recul non aedificandi d'au moins 20 mètres comptés de la lisière des massifs boisés existants et d'au moins 5 mètres non planté le long des cours d'eau.</li> <li>- Identifier et cartographier les coupures vertes à maintenir, les secteurs de paysages emblématiques, les entrées de territoire.</li> <li>- Protéger le site Natura 2000 et limiter les possibilités d'aménagements nouveaux dans les périmètres de ZNIEFF de type 1, coeurs majeurs de biodiversité.</li> <li>- Veiller au maintien d'une trame verte principale au titre des continuités écologiques à préserver et à restaurer.</li> <li>- Ne pas perturber le fonctionnement des masses d'eau et atteindre l'objectif de bon état écologique, en s'appuyant sur la mise en oeuvre des actions du PPRE qui restent à confirmer localement.</li> <li>- Répondre de manière satisfaisante aux besoins en eau potable en sécurisant les points de captage et en optimisant les conditions de desserte. Mettre aux normes les dispositifs d'assainissement.</li> <li>- Traduire dans les PLU, pour les secteurs concernés, des dispositions réglementaires permettant la prise en compte des risques dans l'usage des sols autorisés.</li> <li>- Ne pas altérer la qualité de l'air et limiter les nuisances supplémentaires. Privilégier la poursuite d'une élimination locale des déchets ménagers.</li> <li>- Adapter les dispositions réglementaires relatives à la construction au regard des nécessités de performance énergétique du bâtiment, tout en tenant compte des caractéristiques architecturales et paysagères du Vexin-Thelle.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Le tissu bâti ancien du village présente un intérêt patrimonial</b> qui mérite d'être préservé et valorisé ce qui implique de réfléchir à des dispositions réglementaires adaptées et à d'éventuelles mesures visant à conserver des éléments bâtis caractéristiques (murs, porches, éléments de façades, etc.).</li> <li>• <b>Les boisements sont significatifs</b> et marquent le Sud du territoire communal, interrogeant sur les modalités de leur conservation sachant que le secteur de la ZNIEFF du Bois de Bachivillers est repérée au SCOT comme à prendre en compte au regard de son intérêt paysager et/ou écologique.</li> <li>• Il n'y a pas de coupures vertes à maintenir non urbanisées, identifiées sur le territoire communal.</li> <li>• La partie Sud du territoire (secteur des Pâtis) est <b>concernée par le passage d'une continuité écologique arborée inscrite au SCOT</b>, entre le Bois de la Lune et les Grands Bois de Boissy.</li> <li>• Il convient d'analyser <b>la capacité des réseaux d'eau et les conditions d'assainissement sur la commune</b> suivant les perspectives de développement envisagées.</li> <li>• Bachivillers est concernée <b>par un risque moyen à fort de coulées de boues et moyen à fort de retrait-gonflement des sols argileux sur tout et partie de son territoire pouvant impacter le secteur urbanisé</b>, ainsi que la présence d'un risque de remontées de nappe limitées et en dehors des secteurs urbanisés.</li> <li>• Il n'y a pas de <b>sources de nuisances notables</b> sur le territoire communal.</li> <li>• Étudier une réglementation d'urbanisme soucieuse de la préservation du patrimoine bâti notamment, mais autorisant le recours aux énergies renouvelables.</li> </ul>



# Bilan du PLU approuvé le 6 juin 2006

Les objectifs de développement	Leur traduction	Degré de réalisation en 2015	Points à évoquer
1- Maîtrise de la croissance démographique en adéquation avec le Schéma Directeur du Vexin-Sablons.	Le PLU prend en compte une croissance moyenne de 90 habitants entre chaque recensement. Le SCOT fixe à 425 habitants le seuil démographique voulu en 2015, soit une augmentation de 64 habitants par rapport à 2006 (347). Le PLU considère donc un accroissement de 64 habitants d'ici 2015.	Le recensement INSEE de 2013 montre que la population s'est accrue de 113 habitants (460 habitants en 2013), soit le double de la croissance maximale attendue. Toutefois, le taux d'évolution annuel moyen suggère que cette croissance est amenée à se ralentir.	L'adaptation de l'offre en logements et en services par rapport à ces prévisions revues à la hausse, d'autant plus si l'arrivée de nouvelles populations coïncide avec la création de 12 logements dans l'opération récente de lotissement.
2- Maintien d'une population jeune sur le territoire communal	En 2006, les 0-19 ans et les 20-39 représentaient plus de 66% de la population communale. La volonté de maintenir une population «jeune» (couples avec enfants) est l'une des grandes orientations du PLU, notamment pour assurer la pérennité de l'école communale.	En 2013, les 0-14 ans représentent 24 % de la population communale et les 15-29 ans 14%, soit un total de 38 %. La part de jeunes reste importante sur la commune, même si elle a diminué. De même, les couples avec enfants en 2012 représentent 45 % de la population communale. Il existe donc un réel besoin pour l'école, qui appartient au RPI Bachivillers, Boissy-le-Bois, Enencourt-le-Sec, Hardivillers-en-Vexin et Thibivillers. Récemment rénovée en 2014, avec la création d'une cantine, elle accueille 83 élèves à la rentrée 2016.	Veiller au maintien et à l'accueil de la population jeune sur le territoire en constituant une offre de logements adaptée en coût et en taille (locatif, accessible aux primo-accédants, 2-3 pièces). La commune présente une part très réduite de locatif (6% en 2013) et de logements de petite taille (18,4 % des logements comptent entre 1 et 3 pièces contre 60,1 % de logements de 5 pièces et plus).
3- Une offre adaptée en matière de logement	Deux secteurs d'extension ont été programmés au PLU, les terrains localisés aux lieux-dits «Les Grands Carreaux» (zone 1AUh et 1AUd) et les «Petits Carreaux» (zone 2AUh et 2AUd). Le secteur des Grands Carreaux, qui comprend 4, 44 hectares, a fait l'objet d'une OAP et d'une étude complémentaire et est voué à accueillir 20 logements supplémentaires. Le secteur des Petits Carreaux, voué à l'extension future du village, compte 9 ha 31.	Les zones 1AUh et 1AUd ont été entièrement consommées, avec la réalisation d'un lotissement comprenant 12 logements. L'enveloppe foncière de la zone 2AU n'a pas été consommée.	S'interroger sur l'ouverture à l'urbanisation par rapport à l'enveloppe foncière attribuée par le SCOT du Vexin-Thelle (densité de 10 à 12 logements à l'hectare). La commune présente également des disponibilités foncières importantes au sein de la trame bâtie (une quinzaine de dents creuses, des grandes propriétés éventuellement divisible et 10 logements potentiellement vacants).
3 - L'amélioration des déplacements	Une à plusieurs rues nouvelles envisagées pour étoffer le réseau viarie et déconcentrer les flux au niveau des carrefours. L'ER 3 est programmé pour l'aménagement d'un parking en face du cimetière et améliorer le retournement dans la rue Barrée. L'ER 4 est programmé pour la création d'une sente piétonne paysagée vers la zone d'extension future des Petits Carreaux. L'ER 5 est programmé pour l'aménagement d'une voie d'accès vers la zone 2AUd et l'ER 6 pour l'aménagement d'une placette de retournement au bout de la Petite Rue.	Le parking en face du cimetière et la sente piétonne paysagée n'ont pas été réalisés. La zone 2AUd n'ayant pas été construite, la voie d'accès n'a pas été créée. L'ER 6 n'a pas été aménagé. Les maillages restent à réaliser.	Une réflexion sur le maintien des emplacements réservés est à engager en relation avec les besoins en stationnement constatés sur la commune et au développement des mobilités dans le lotissement récemment construit.
4- Le renouvellement et le développement urbain	Il est prévu de conforter la centralité du village par l'aménagement d'une place publique sur la parcelle n°303 (à côté du terrain de tennis). Deux emplacements réservés, l'ER 1 et 2, sont inscrits au PLU. L'ER 2 est prévu pour la réalisation d'une nouvelle école, d'une cantine et d'un stationnement adaptée, tandis que l'ER 1 est consacré à l'aménagement de la place publique.	La place publique n'a pas été réalisée.	Voir si le projet est toujours d'actualité dans le PLU révisé, par rapport à la demande relative aux équipements, d'autant plus que l'îlot en cœur de village représente une emprise foncière mobilisable importante.
5- La mise en valeur de l'environnement et du paysage.	Création de zones tampons pour travailler sur l'insertion du bâti dans l'environnement du Plateau de Thelle : la zone verte fait l'objet du secteur spécifique Nb qui compte 10 hectares 54. Le bâti ancien fait également l'objet de mesures de protection spécifiques au sein de la zone urbaine ancienne (UA) créée dans le PLU (23 ha 97). Les zones A (323 ha 56) contribuent aussi au maintien de l'identité agricole du territoire, conformément au Schéma Directeur Vexin-sablons.	Aucune variation n'est constatée dans la modification du PLU par rapport aux emprises des zones A et N. La consommation d'espaces agricoles a été limitée car la zone 2AUh n'a pas été consommée. Les secteurs sont restés préservés de toute urbanisation. Le bâti ancien du village a été préservé dans la zone UA	Le PLU révisé doit permettre d'identifier des éléments bâtis (porches, murets), dans la trame urbaine à préserver. Une réflexion complémentaire sera à engager sur les sensibilités environnementales et le patrimoine naturel de la commune (Espaces Naturels Sensibles, zones humides, risques) à prendre en compte dans le PLU Grenelle

## II - Etat initial de l'environnement



Le territoire communal dans le grand paysage.

### LE GRAND PAYSAGE

Bachivillers relève de l'entité paysagère «Plateau de Thelle et Vallée de la Troësne» selon l'Atlas des Paysages de l'Oise.

Le territoire communal s'inscrit sur le Plateau de Thelle au nord de la Vallée de la Troësne qui marque d'Est en Ouest la transition entre le Plateau de Thelle au nord et le Plateau du Vexin Français au sud.

Le Plateau de Thelle tire sa cohérence d'une topographie simple présentant une pente orientée vers le Sud. C'est un vaste plateau incliné qui s'étend depuis le pied des coteaux du Vexin jusqu'au sommet des coteaux du Bray au nord.

C'est un territoire à l'identité essentiellement rurale et agricole.

Le bas du Plateau de Thelle présente des paysages d'herbages et de cultures parsemés d'arbres et de bosquets, marqués par l'émergence de buttes boisées et des sillons des vallées humides.

Ce plateau, tendu entre deux cuestas (coteau boisé) est entaillé de multiples vallons et cours d'eau qui rejoignent les rivières (Epte, Troësne, Esches) situées au Sud en partie basse.

La vallée de la Troësne constitue l'ossature principale de l'«arête de poisson» caractérisant le Vexin-Thelle.

Depuis le haut du plateau, ces vallons parfois secs («les fonds») constituent un chevelu dense qui crée un relief varié souvent accompagné de boisements spontanés. Ils convergent vers les vallons humides qui descendent du plateau vers la Vallée de la Troësne et forment avec elle un système caractéristique en peigne.

