

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

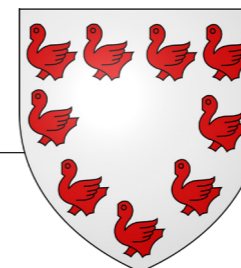
Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

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

RAPPORT DE PRÉSENTATION

CHAPITRE 2



LES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE P.A.D.D.

I - Le document soumis à la concertation et bilan de la concertation

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Bachivillers définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés à l'article L.101-2 et suivants du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le diagnostic développé dans le chapitre précédent constitue la base sur laquelle les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont été abordées.

1.1 Le contenu du document

VOIR PIECE N°2 DU DOSSIER P.L.U.

1.2 Organisation de la concertation

Suite à la délibération du conseil municipal prescrivant la révision du P.L.U. en date du 8 avril 2016, un registre a été ouvert en Mairie (dès le début des études en janvier 2017) afin de laisser aux habitants la possibilité de s'exprimer sur le projet et les éléments présentés. Une information a été diffusée à l'ensemble des foyers de la commune à ce sujet. Dès son envoi à la mairie (7 décembre 2016), le Porter à Connaissance du Préfet a été mis à disposition des habitants.

A compter de mai 2017, un rapport de diagnostic concluant sur les enjeux d'aménagement de la commune à l'horizon 2030 a été mis à disposition du public, dans les locaux de la mairie.

Le P.A.D.D. a fait l'objet d'un document présenté, le 3 mars 2017 et le 21 avril 2017 aux services et personnes publiques associés. Suivant les dispositions de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, un débat a eu lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, le 30 juin 2017 avec un débat complémentaire le 13 avril 2018 suite à la présentation au public du document PADD. Ce dernier a été mis à disposition du public en mairie et sur le site internet de la commune à compter de novembre 2017.

Une information municipale a été diffusée, en octobre 2017, à l'ensemble des foyers de la commune à l'issue de ce débat sur le PADD, 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 et sur le site internet de la commune, jusqu'à l'arrêt du projet de PLU en

rappelant qu'un registre de concertation public était ouvert en mairie et en invitant les habitants à participer à une réunion publique. Le 20 octobre 2017, s'est tenue une réunion publique afin de présenter aux habitants le projet communal traduit au PADD du PLU.

Cette concertation a donné les moyens à la municipalité d'informer la population sur le projet et a permis aux habitants de faire des propositions, des suggestions, des observations, pendant toute la durée des études.

Quelques observations ont été inscrites dans le registre, sans que cela ne porte atteinte au contenu du projet communal proposé. Une délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation a été prise au moment de l'arrêt du projet de PLU, le 15 juin 2018.

OCTOBRE 2017

INFORMATIONS MUNICIPALES

Bachivillers

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par délibération du conseil municipal en date du 8 avril 2016, la municipalité a engagé les études nécessaires à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune approuvé le 4 juin 2005, et modifié le 6 décembre 2013, afin de le rendre compatible d'une part avec le Schéma de COhérence Territorial (SCOT) du Vexin-Thelle approuvé en décembre 2014, d'autre part avec les nouvelles dispositions issues du Grenelle de l'Environnement.

Les études engagées depuis janvier 2017 ont permis, dans un premier temps, d'actualiser l'état des lieux de la commune, plus particulièrement en ce qui concerne les nouveaux enjeux environnementaux. Dans un second temps, sur la base de cette analyse, a pu être défini un nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) pour la commune à l'horizon 2035. Le PADD aborde la prise en compte des paysages et de l'environnement, les perspectives en matière d'habitat et d'équipements, le développement économique, la gestion des déplacements, les réseaux. Quelques extraits figurent ci-après.

Il paraît essentiel que ces informations sur le devenir de Bachivillers soient exposées, avant d'engager l'actualisation des règles d'urbanisme de la commune. C'est pourquoi est organisée une réunion publique de présentation du PADD, en rappelant que la population pourra encore s'exprimer sur le projet PLU révisé, lors de l'enquête publique envisagée au second semestre 2018 (les dates précises vous seront communiquées dès lors qu'elles seront fixées).

Les principales étapes de la procédure

Prescription par délibération du Conseil Municipal
↓
Concertation publique jusqu'à l'arrêt du projet PLU révisé
↓
Délibération du conseil municipal pour arrêt du projet de PLU et de ses incidences sur l'environnement (début 2018)
↓
Avis des services de l'État et autres personnes publiques sur le projet de PLU arrêté (mi 2018)
↓
Enquête publique (second semestre 2018)
↓
Approbation par le Conseil Municipal (fin 2018)

**UNE RÉUNION PUBLIQUE EST PROGRAMMÉE
LE VENDREDI 20 OCTOBRE 2017 À 18H30**

Extrait de la lettre d'informations municipales diffusée en octobre 2017

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, dans le respect de la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Vexin-Thelle approuvé le 16 décembre 2014, reposent sur une approche quantitative (rythme de développement souhaité) et sur des options qualitatives visant à améliorer le fonctionnement de la commune, à favoriser la diversité des fonctions urbaines, à une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, à mettre en valeur la qualité du cadre de vie, et à préserver les paysages tout en tenant compte des risques naturels majeurs.

Dans le cadre de la phase PADD, les orientations d'aménagement étudiées en groupe de travail avec les services et les personnes publiques associés, proposées et débattues au conseil municipal, puis présentées aux habitants, ont été les suivantes :

• Paysage :

Le territoire communal s'inscrit dans le paysage relativement ouvert du rebord méridional du plateau de Thelle caractérisé par des paysages de grandes cultures, ponctués ici de quelques emprises boisées. Est posée la question du traitement des franges urbaines et de l'insertion de toute forme d'urbanisation dans ce site naturel particulier, doté d'un paysage largement ouvert à l'ouest, tandis que les boisements au sud-ouest ferment le paysage. Des vues intéressantes sur le village sont notables, en particulier en arrivant de Fleury par la RD3.

La couverture végétale est significative dans la lecture du paysage communal. La trame bâtie, principalement implantée en partie basse, apparaît enveloppée à l'est et au sud par les bois de Caillouet, le parc du Château et le bois de la Lune. Les emprises pâturées, les fonds de jardins et leurs clôtures végétales sont particulièrement présents en entrée de village nord-est et sud-est. La gestion des boisements est à définir au PLU au regard des législations existantes. Le village apparaît dans un écrin boisé, pour lesquels il convient de s'interroger sur sa bonne articulation avec les terrains habités qui les bordent et de son rôle dans les perceptions globales du territoire communal.

Bachivillers bénéficie, sur une partie importante du bourg, d'un bâti ancien de qualité marqué par la diversité des constructions (ancien corps de ferme, maisons de village, maisons rurales, grandes propriétés etc.) et des murs anciens largement imprégnés de l'architecture du Pays de Thelle et du Vexin. La valorisation du bâti ancien contribuera à préserver l'image du village.

Il est proposé de :

- Mettre en place des principes d'aménagement (choix des sites, implantation et gabarit des constructions, traitement paysager des abords) visant à optimiser l'insertion

au site des nouvelles constructions en respectant autant que possible la configuration des lieux, en veillant à préserver les perspectives visuelles donnant sur l'église et sur le village (notamment au sud) et en contenant le développement de la trame urbaine par la préservation des trames végétales qui encerclent le village, afin de conforter l'écrin de verdure qui le cadre en particulier sur sa frange sud. La reconstitution d'une frange paysagère en partie ouest de la trame récemment bâtie est encouragée.

- Définir au P.L.U. de nouvelles conditions de préservation des boisements entre ceux appartenant à des massifs forestiers (au sud du territoire) identifiés au SCOT comme à prendre en compte au regard de leur intérêt paysager majeur et les boisements plus ponctuels (les haies qui soulignent les franges du secteur bâti, la trame végétale qui caractérise les principaux espaces publics du village). Veiller au maintien des jardins attenants aux emprises bâties dès lors qu'ils participent pleinement à la lecture du paysage qui caractérise la trame urbaine du vieux village et qu'ils contribuent à la biodiversité locale.

- Préserver et mettre en valeur les éléments bâtis anciens les plus significatifs en adaptant la réglementation sur les principes d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur des constructions et en identifiant les éléments bâtis les plus caractéristiques (murs, calvaires) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

• Environnement :

Le territoire communal est faiblement concerné par des risques naturels à prendre en compte, correspondant essentiellement aux risques d'inondation par ruissellement pluvial, aléa fort à très fort dans le nord du secteur aggloméré. Des aménagements ont été entrepris pour canaliser ce phénomène de ruissellement en mesure d'impacter une partie de la zone urbanisée (chemin des Harnoults, rue de Froide Cuisse et nord de la rue du Moulin).

Le territoire communal n'est concerné que partiellement par des sensibilités écologiques (emprise de ZNIEFF de type 1 au sud du territoire, à l'écart du secteur urbanisé) limitant les secteurs devant faire l'objet d'une gestion adaptée. La commune n'est par ailleurs pas directement concernée par un site Natura 2000. Pour autant, les boisements épars constituent des espaces participant aux équilibres écologiques à une échelle supracommunale faisant qu'il est utile de tenir compte de leur intérêt environnemental dans leurs perspectives d'évolution. On note la présence d'une continuité écologique arborée entre le bois de la Lune et le Grand bois de Boissy : elle est considérée au SCOT du Vexin-Thelle comme continuité écologique secondaire.

La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction implique de réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durable répondant à cet objectif.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Il est proposé de :

- Maintenir les secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement, prévoir le maintien des aménagements réalisés (haie, busage, fossé, etc.) et les entretiens nécessaires à la régulation des eaux de ruissellement vers l'aval, notamment celles arrivant du plateau de Thelle et pouvant traverser la trame urbanisée par la rue de Froide Cuisse, et chemin des Harnoults. Ne pas développer la construction dans les secteurs les plus concernés par les axes de ruissellement, et veiller à un usage des sols adapté dans ces couloirs de ruissellement.

- Préserver de l'urbanisation les secteurs présentant une sensibilité écologique et paysagère à l'échelle communale, afin de contribuer à la préservation de l'équilibre naturel de ces milieux et de maintenir la biodiversité à une échelle plus large. C'est notamment le cas du bois de la Lune et de ses abords pour laquelle la pérennité des parties boisées, ainsi que des espaces enherbés pouvant s'accompagner de haies, concourra à sa bonne fonctionnalité.

- Etablir une réglementation d'urbanisme qui autorise la réalisation d'aménagements tenant compte des nécessités d'économies d'énergie dans la construction, tout en préservant la qualité architecturale du village au moins des parties de bâtiments perceptibles depuis l'espace public et de ceux présentant un fort intérêt patrimonial.

• Habitat :

Le nombre d'habitants sur la commune a connu une hausse globale sur les 40 dernières années, passant de 188 à 487 habitants en 2014, notamment en raison d'un solde migratoire positif. La commune se situe dans un secteur attractif du fait de la proximité du pôle économique de Cergy-Pontoise et de la région parisienne, sur l'axe entre Beauvais et Cergy-Pontoise. Depuis 2013, plusieurs opérations de lotissement se sont succédées sur la commune conduisant à la réalisation de plus d'une trentaine d'habitations nouvelles.

La population de Bachivillères se caractérise par une tendance au vieillissement sur les 15 dernières années, puisque la part des 60 ans et plus a augmenté de 3 points posant question quant à la stratégie résidentielle qu'adopteront ces habitants à l'horizon 2035.

Le stock de logements vacants et de résidences secondaires n'offre plus de possibilités significatives de création de résidences principales. En revanche, la transformation de quelques grands bâtiments et les terrains encore libres rendent possible la création de logements au sein de la trame urbaine déjà constituée, mais de manière aléatoire.

Enfin, l'offre en logements reste peu diversifiée, avec la présence d'une part élevée de grands logements essentiellement en accession à la propriété.

Il est proposé de :

- Compte tenu de la forte augmentation du nombre d'habitants entre 2008 et 2017, envisager un taux annuel de croissance annuel moyen réaliste de 1,18% tenant compte du desserrement probable des ménages et des opérations en cours de livraison. Ce scénario engendre un gain potentiel d'environ 136 nouveaux habitants entre 2014 et 2035 (dont plus d'un tiers sera installé entre 2014 et 2018), soit 623 habitants environ en 2035 pouvant se traduire par une moyenne d'environ 3 nouveaux ménages par an.

- Permettre la réalisation d'une trentaine de logements supplémentaires entre 2018 et 2035, sachant que 34 logements sont réalisés entre 2015 et 2018. En tenant compte d'un potentiel estimé à une vingtaine de logements (transformation de résidences secondaires et logements vacants, dents creuses, division et mutation du bâti existant) après pondération, ce scénario de croissance nécessite une nouvelle zone à rendre urbanisable d'environ 1ha. Porter un effort de construction vers la réalisation de logements de taille moyenne (2-3-4 pièces) en accession ou en location et en tenant compte des possibilités d'aménagement de logements au sein des tissus bâtis existants.

• Équipements - Loisirs :

La commune dispose d'une gamme d'équipements et services de proximité répondant à une partie des besoins des habitants. Ils sont regroupés sur une centralité forte au niveau de la place publique (mairie, église, école, terrains de sport) située au cœur du village. La place publique, jouxtant une surface de 0,8 ha en cœur de village, se trouve dans un secteur à enjeux pour développer la polarité. À l'horizon 2035, étant donné la croissance démographique de la commune, certains équipements auraient besoin de s'étendre pour répondre aux besoins des habitants. C'est le cas de l'école, dans le cadre du regroupement pédagogique intercommunal.

Il est proposé de :

- Conforter la centralité du village autour de la mairie, de l'église et de l'école, comme espace public majeur de la commune tant dans son fonctionnement (sécurité des piétons, ralentissement des véhicules, stationnement, etc.) que dans son traitement urbain et paysager. Cela implique une maîtrise par la collectivité publique de l'usage des emprises encore libres de construction aux abords immédiats de cette centralité.

- Accompagner le déplacement des ateliers municipaux vers une partie de

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

la parcelle de 1,3 ha située rue du Moulin. Étendre l'offre en équipements pour correspondre aux besoins des nouveaux habitants (valoriser à cet effet les locaux au sud de la mairie libérés de leur usage actuel). Optimiser le fonctionnement des équipements existants en conservant l'emprise dédiée à l'extension du stationnement près du cimetière.

• Économie :

L'activité économique du village est limitée et suivant les orientations du SCOT, la commune n'a pas vocation à développer une zone d'activités économiques. L'économie du village repose essentiellement sur quelques petites structures artisanales ou de services disséminées dans la trame bâtie. Le potentiel touristique de la commune est à valoriser dans une logique de circuit et de complémentarité avec les communes voisines.

L'activité agricole reste bien présente sur la commune avec de grandes superficies agricoles et deux bâtiments agricoles en activité situés rue du Thel-Vexin, en limite nord de la trame urbanisée, et le corps de ferme en face de l'école. Le bon fonctionnement de ces exploitations est à prendre en considération. Est évoqué notamment le déplacement de silos agricoles hors du secteur aggloméré.

Il est proposé de :

- Laisser la possibilité aux activités artisanales ou de services de se développer ou de se créer. Etablir une réglementation d'urbanisme adaptée au développement des activités existantes et l'installation de nouvelles activités, compatibles avec les secteurs habités. Valoriser notamment les bâtiments communaux libres d'usage pour l'accueil d'un petit commerce de proximité sur le village.

- Veiller à un développement harmonieux du village lui permettant de conserver les caractéristiques fortes de sa configuration marquée par un patrimoine bâti bien préservé, une urbanisation contenue, la présence de jardins et d'herbages qui soulignent les franges du village. Valoriser les cheminements présents sur la commune. Prévoir avec la communauté de communes du Vexin-Thelle et les autres partenaires impliqués l'intégration dans des itinéraires touristiques, comme le circuit des Peintres du Vexin.

- Garantir à l'activité agricole présente sur le territoire communal un bon fonctionnement et des possibilités d'évolution en lui réservant des espaces et des accès adaptés à ses besoins afin de maintenir une agriculture performante et respectueuse des paysages. Encadrer les conditions d'aménagement du corps de ferme situé en face de l'église et de l'école.

• Déplacements et circulations :

Tout en étant à l'écart des principaux axes routiers du territoire, le village bénéficie d'une bonne desserte vers les pôles locaux à proximité (Chaumont-en-Vexin, Trie-Château, Gisors, Auneuil) grâce à la RD115 et la RD3 qui traversent la trame urbaine. Les carrefours d'accès principal au village entre la RD115 et la RD3 (au niveau de la rue Thel-Vexin) sont considérés comme dangereux. La présence de nombreuses rues en impasse et de sens interdits limite la possibilité de bouclages secondaires au sein de la trame urbaine constituée. Le stationnement sur voirie rend par endroits le transit difficile.

Le territoire communal est traversé par plusieurs cheminements vers les communes aux alentours en passant par le plateau agricole, sans pour autant constituer de véritables circuits. Le déploiement de cheminements autour du secteur urbanisé (réalisation d'un tour de village) et vers l'extérieur peut contribuer à la qualité du cadre de vie, en s'inscrivant dans une valorisation touristique du secteur. La valorisation de cheminements internes au village (entre la place principale et la rue de Candi) pourrait conforter la centralité en facilitant l'accès aux équipements.

Il est proposé de :

- En lien avec le Conseil Départemental, sécuriser dès 2018 le carrefour entre la RD3 et la RD 115, identifié dans le DOO du SCOT du Vexin-Thelle, afin de sécuriser la traversée du secteur aggloméré. Permettre également la sécurisation et l'aménagement de la rue du Moulin et du carrefour entre la rue du Moulin et la rue Thel-Vexin, ainsi que l'élargissement de la route de Fresneaux-Montchevreuil pour faciliter le passage des cars scolaires.

- Dans le périmètre aggloméré, optimiser les conditions de stationnement sur voirie ou en marge de la voirie par des aménagements spécifiques et par une réglementation adaptée, mais aussi de la volonté de sécuriser les déplacements piétons/vélos et de permettre la circulation des véhicules agricoles et de services (car scolaire, camion d'enlèvement des déchets ménagers, etc.).

- Mettre en valeur les autres cheminements entre le village, les secteurs boisés, et le plateau agricole. Ces cheminements participeront à la qualité du cadre de vie en constituant autant de lieux de promenade et en assurant le lien avec des circuits existants ou à mettre en place à l'échelle supra-communale, et contribueront à renforcer l'offre touristique. Réfléchir au développement du maillage piéton interne au village, en réservant les emprises nécessaires, plus particulièrement entre les quartiers récents à l'ouest du village et le centre conforté.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

• Réseaux :

Les réseaux d'eau et d'électricité répondent correctement aux besoins actuels. Suivant les perspectives de développement urbain, des renforcements pourront être nécessaires. Les dispositifs d'assainissement autonome restent à mettre aux normes. La défense incendie est correctement assurée. Il n'existe pas de réseau de gaz de ville sur la commune, ni d'autres réseaux d'énergie à valoriser. La desserte numérique pourra être améliorée suivant le schéma territorial d'aménagement numérique de l'Oise.

Il est proposé de :

- Veiller au maintien d'une bonne qualité de la desserte en eau destinée à la consommation humaine et de gestion adaptée des eaux usées en approfondissant les réflexions quant à la mise aux normes des dispositifs d'assainissement autonome, définir réglementairement pour les eaux pluviales les conditions de gestion sur place.

- S'assurer du maintien de la conformité de la défense incendie.

- Tenir compte de la mise en oeuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de l'Oise en veillant notamment au renforcement de la desserte numérique de la commune (vers le très haut débit).

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme ont ensuite été étudiées et validées, d'une part à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, et d'autre part à l'échelle du secteur aggloméré.

2.1 L'approche quantitative

2.1.1 Les besoins en logements et évolution induite de la population.

Le nombre d'habitants sur la commune a augmenté de manière significative sur les 40 dernières années, notamment en raison d'un solde migratoire largement positif entre 1982 et 2015. Sur la période récente (2010-2015), le rythme de croissance de la population est resté soutenu, avec un taux de variation annuelle moyen de 2% pour deux tiers liés au solde migratoire. Ce taux est plus de deux fois supérieur à la moyenne communautaire (0,8%) et cinq fois supérieur à la moyenne départementale (0,4%). Les opérations de logements encore en cours de réalisation sur la période 2015-2018 vont conduire à ce que ce taux reste élevé pour les prochaines années. Le profil des nouveaux ménages, en âge d'avoir des enfants, pourrait engendrer une augmentation du solde naturel sur la période en cours.

La commune de Bachivillers reste donc attractive en matière d'accueil de population. Il convient de se positionner dans ce contexte de croissance, en proposant des projets adaptés aux besoins, en tenant compte des caractéristiques de la commune.

La croissance démographique de Bachivillers a connu deux grandes périodes. Entre 1968 et 1982, la commune a connu une décroissance avec une perte de 23 habitants, un taux de variation annuelle moyen de -0,9%. C'est la période de forte mutation agricole (perte du nombre de salariés dans les corps de ferme, baisse du nombre de familles nombreuses) alors que la périurbanisation autour de la région parisienne n'a pas encore gagné la commune. C'est le cas à compter des années «1980» où un renversement de tendance très important s'opère puisque le taux de variation annuelle moyen passe à plus de 5% jusqu'en 1990. Depuis 1990, il reste soutenu entre 2% et 3%, bien plus qu'en moyenne communautaire et départementale. Cette seconde période voit la réalisation de plusieurs constructions individuelles de type pavillonnaire (ménages avec enfants), principalement sur la frange ouest du village (nord de la rue du Moulin, rue Barré, rue du Bois du Fayel) et plus récemment les opérations qui se succèdent au lieu-dit «Les Petits Carreaux» conformément aux dispositions du PLU approuvé en 2006.

La population de Bachivillers tend au vieillissement depuis 1999, puisque la part des moins de 15 ans 24% des habitants a perdu 6 points, pendant que la part des 60 ans et plus a augmenté de 5 points (15% des habitants en 2015) restant néanmoins bien inférieure à la moyenne départementale et à la moyenne communautaire. Dans le même temps, la part des moins de 45 ans sur la commune représente 60% des habitants comme en moyenne départementale, mais représentait 77% des habitants en 1999. Se produit un phénomène de glissement des tranches d'âge des ménages arrivés entre 1982 et 1999.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Pour les 15 années à venir, il convient de tenir compte de ce phénomène et de sa confirmation ou non, pouvant impacter de manière significative la croissance démographique : dans l'hypothèse où une partie de ces logements seraient réoccupés par de jeunes ménages, la création de logements et donc la consommation d'espaces à des fins urbaines seraient limitées.

En outre, il convient de privilégier la réalisation d'opérations de logements étalées dans le temps au lieu d'une ou plusieurs opérations sur une période courte (effet «lotissement») impactant directement les besoins en équipements, comme cela se produit sur la période 2013-2018. Se pose donc, à l'horizon 2030, la question d'un meilleur équilibre des tranches d'âge, notamment en agissant sur l'offre en logements.

Le projet communal cherche à définir des objectifs chiffrés pour les 15 à 20 ans à venir compatible avec la volonté d'accueillir de nouveaux habitants au regard des atouts de la commune qui la rendent attractive pour les ménages à la recherche d'un logement proche de Chaumont-en-Vexin et des pôles d'emplois franciliens, dans un village situé sur un axe routier conduisant rapidement à la région parisienne au sud ou vers l'agglomération beauvaisienne au nord, compatible avec la volonté de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge, tout en tenant compte des tendances en cours et des besoins actuels et futurs sur le secteur. L'objectif démographique doit également permettre le bon fonctionnement des équipements collectifs et s'attacher à la capacité des réseaux.

Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements (plus de 4 logements sur 5 ont 4 pièces et plus) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes (plus de 50% des ménages), notamment pour les jeunes en décohabitation ou en première accession désirant rester sur la commune. L'offre locative, exclusivement privée, est très limitée (6% des résidences principales en 2015) mais pas toujours adaptée aux besoins et peut fortement diminuer dans l'hypothèse de la mise en vente de ces logements. Il convient donc de s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées.

Sur la période 1999 - 2015, le nombre de résidences principales a augmenté de 49 unités (soit 3 logements par an en moyenne) et la population totale a augmenté de 132 habitants (8 habitants en moyenne par an). De 1982 à 2015, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 2,94 à 2,83 indiquant un faible desserrement des ménages qui suit la tendance nationale (baisse du nombre de personnes par ménage par décohabitation, hausse du nombre de ménages mono-parental, etc.). Compte tenu du profil des ménages récemment accueillis sur la commune (famille avec enfants, mais pour bon nombre d'entre eux déjà grands), le phénomène de desserrement des ménages devrait se poursuivre à l'horizon 2035, il est proposé de retenir une taille

moyenne estimée à 2,57 personnes par ménage en 2035. Il peut être rappelé que les orientations du SCOT du Vexin-Thelle approuvé en décembre 2014 se base sur une taille moyenne des ménages (2,31) d'ici 2030.

Dès lors, pour maintenir le même nombre d'habitants en 2035 que celui observé en 2015, il conviendrait de produire 16 nouveaux logements pour répondre au besoin de desserrement (au moment de l'étude du PADD, les chiffres INSEE disponibles étaient ceux de 2014 ; les calculs effectués sur ces chiffres aboutissent à un besoin de 12 logements pour répondre au desserrement des ménages).

Plusieurs simulations d'évolution du parc de logements (et donc d'évolution engendrée de la population) ont été étudiées en se basant sur des évolutions passées constatées ou sur le potentiel de réalisation de logements sur la commune au regard de la trame urbaine et des mutations de bâtiments. L'objectif visé est de retenir un scénario d'évolution du village réaliste au regard du contexte local et des souhaits de la municipalité, compatible avec les orientations du SCOT.

Le potentiel de création de logements identifié a permis d'étudier 3 scénarios pour la période 2014 - 2030. Le chiffre de 2014 était le dernier communiqué par l'INSEE au moment où ont été étudiés les scénarios précédemment la mise en place du PADD (printemps 2017).

Le premier scénario mise sur une croissance calée sur l'objectif global (ensemble des communes du Vexin-Thelle prévu au SCOT, soit un taux de variation annuelle moyen de 0,67% d'ici 2030), rendant possible la réalisation de 34 logements au total sur la période d'application du PLU. Le second scénario repose sur une croissance analogue à celle observée entre 2008 et 2013, reportée sur la période 2013-2030, soit au total environ 85 logements pour un taux de croissance de la population de 1,93%. Le troisième se base sur les dispositions du SCOT, soit «l'enveloppe logements» jusqu'à 50 nouveaux logements (estimés sur la part des 1160 logements possibles sur les 33 communes dites «villages» au SCOT) rendant possible l'accueil de 127 habitants supplémentaires, soit sur un taux de croissance annuel moyen de 1,46% jusqu'en 2030.

Les scénarios étudiés ont pris comme base la population communale recensée en 2014, soit 487 habitants (chiffres INSEE) et ont misé sur un desserrement des ménages passant à 2,57. Depuis fin juin 2018, l'INSEE publie un nouveau chiffre de population sur le village de 478 habitants pour 169 résidences principales (ces derniers chiffres n'ont toutefois pas été retenus car depuis 2015, plusieurs nouvelles habitations ont été réalisées et sont occupées pour au moins une trentaine d'habitants supplémentaires faisant qu'ils ne reflètent pas réellement l'évolution de la population communale). Pour le scénario 2, le «fil de l'eau», le chiffre INSEE exploitable au moment de l'étude des objectifs chiffrés était celui de 2013, ce qui explique pourquoi l'évolution de la population est considérée sur la période 2008 - 2013.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

- **SCÉNARIO 1 : CROISSANCE CALÉE SUR L'OBJECTIF GLOBAL DU SCOT DU VEXIN-THELLE EN RYTHME D'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE (0,67% par an)**

Scénario envisagé : Taux moyen de 0,67% par an correspondant au taux de croissance annuel moyen (haut) du SCOT (taux cependant donné à titre indicatif au SCOT)

2008	taux d'évol. annuel moyen 2008/2014	2014	taux d'évol. annuel moyen 14/18	2018	taux d'évol. annuel moyen 17/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 20/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 25/30	2030
418	2,58%	487	0,67%	500	0,67%	507	0,67%	524	0,67%	542

Scénario logements sur la base du scénario de population envisagé :

2008	taux d'évol. annuel moyen 2008/2014	2014	taux d'évol. annuel moyen 15/17	2018	taux d'évol. annuel moyen 18/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 22/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 25/30	2030
149	2,91%	177	3,10%	200	1,00%	204	0,39%	208	0,27%	211

Soit + 34 logements, ce qui équivaut à 2 logements en moyenne par an.

D'ici 2030, il serait réalisé 34 nouveaux logements, soit 2 logements tous les ans (pour 4,5 logements en moyenne entre 2008 et 2014) pour accueillir les nouveaux ménages permettant de compter jusqu'à 542 habitants, et les besoins liés au desserrement des ménages.

Pour atteindre une part de 17% du parc de logements en locatif d'ici 2030 (correspondant à l'objectif fixé au SCOT du Vexin-Thelle pour l'ensemble des communes), il conviendrait de compter 36 logements de ce type contre 10 en 2014, soit 26 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 10 logements locatifs recensés en 2014 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2030. Le taux d'effort est de 76% des logements à réaliser sur la période 2014 - 2030.

En tenant compte d'un potentiel de logements détaillés de la manière suivante :

- environ une dizaine de dents creuses pondérées à 30%, soit 7 logements possibles ;
- un résiduel d'environ 14 logements par mutation (résidences secondaires ou logements vacants devenant une résidence principale), division et/ou transformation de bâtiments existants en logements ;
- 20 logements déjà réalisés entre 2011 et 2017 (zone 1AUh du PLU avant révision) ;
- 13 logements à venir, terrain en cours d'aménagement à côté du lotissement des Petits Carreaux.

Ce scénario de croissance ne nécessite donc aucune emprise à rendre nouvellement constructible, les disponibilités existantes au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée du village sont suffisantes et même trop importantes (une cinquantaine de logements possibles pour un scénario limité à 34 logements). Ce

scénario intègre les principes du Grenelle 2 avec la mise en avant d'une politique de renouvellement urbain et une préservation des espaces naturels et agricoles. Pour autant, il est difficilement réalisable au regard des opérations récemment réalisées ou en cours.

- **SCÉNARIO 2 : CROISSANCE IDENTIQUE A CELLE OBSERVÉE SUR LA PÉRIODE 2008-2013 («LE FIL DE L'EAU»)**

Scénario population sur la base d'une croissance moyenne observée sur la période 2008-2013 (taux de 1,93%)

2008	taux d'évol. annuel moyen 08/13	2013	taux d'évol. annuel moyen 13/18	2018	taux d'évol. annuel moyen 17/22	2020	taux d'évol. annuel moyen 22/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 25/30	2030
418	1,93%	460	1,93%	506	1,93%	526	1,93%	579	1,93%	637

Scénario logements sur la base du scénario de population envisagé

2008	taux d'évol. annuel moyen 08/13	2013	taux d'évol. annuel moyen 14/18	2018	taux d'évol. annuel moyen 18/22	2020	taux d'évol. annuel moyen 22/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 25/30	2030
149	1,8%	163	4,2%	200	2,5%	210	2,3%	235	1,1%	248

Soit +85 logements, ce qui équivaut à 5 logements en moyenne par an.

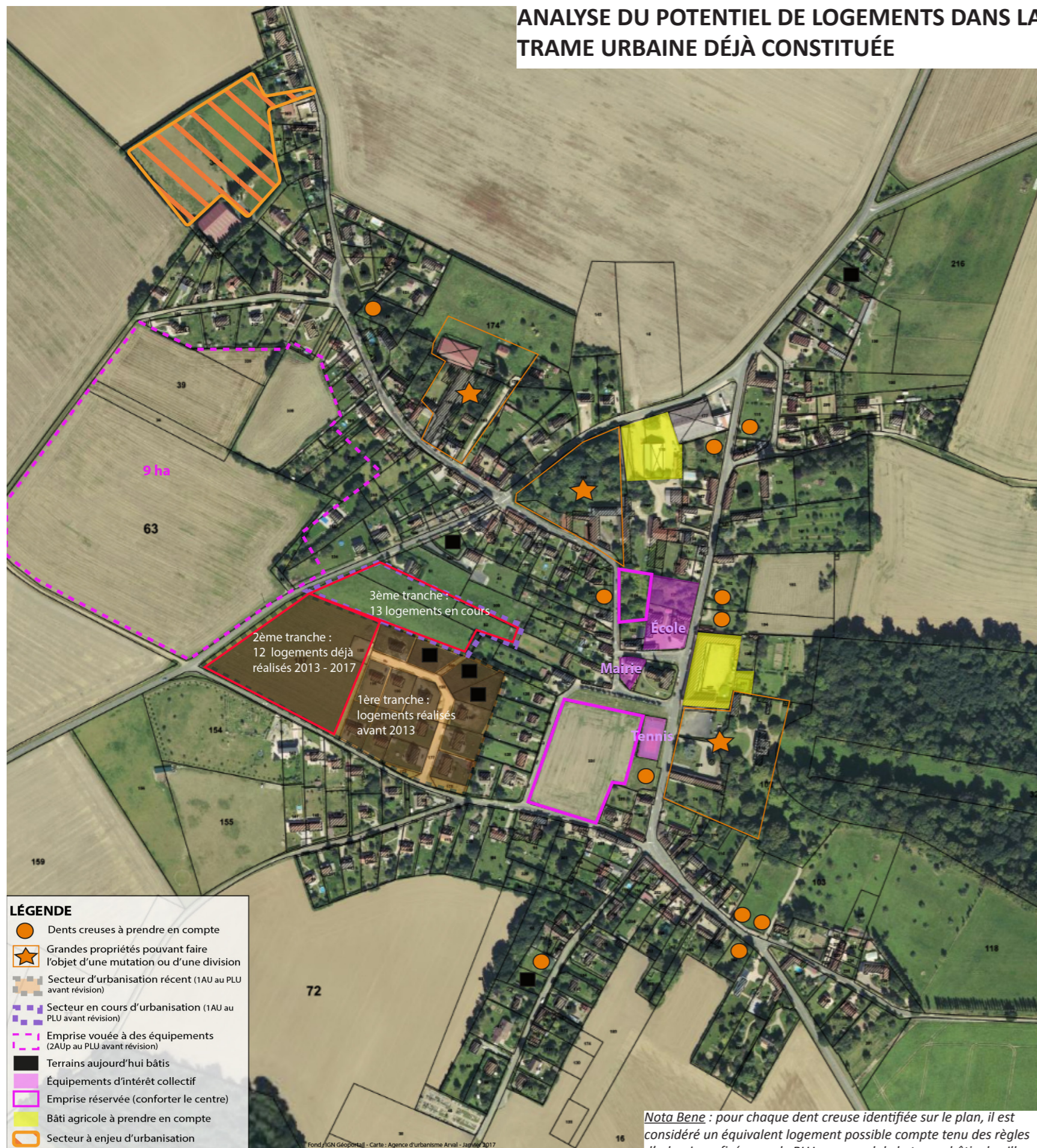
D'ici 2030, il serait réalisé 85 nouveaux logements, soit 5 logements tous les ans (pour 4,5 logements en moyenne entre 2008 et 2014) pour accueillir les nouveaux ménages permettant de compter jusqu'à 637 habitants, et les besoins liés au desserrement des ménages.

Pour atteindre une part de 17% du parc de logements en locatif d'ici 2030 (correspondant à l'objectif fixé au SCOT du Vexin-Thelle pour l'ensemble des communes), il conviendrait de compter 42 logements de ce type contre 10 en 2014, soit 32 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 10 logements locatifs recensés en 2014 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2030. Le taux d'effort est de 37% des logements à réaliser sur la période 2013 - 2030.

En tenant compte du potentiel identifié à une bonne cinquantaine de logements (voir détail ci-contre) dans la trame urbaine déjà constituée du village intégrant les opérations en cours, ce scénario implique une trentaine de logements à réaliser sur des emprises à rendre urbanisables au PLU révisé. Sur la base d'une densité minimale de 10 à 12 logements à l'hectare suivant les orientations du SCOT du Vexin-Thelle, de 2,5 à 3 ha seraient à délimiter au PLU révisé en zone à urbaniser (AU). Or, cette enveloppe foncière est difficilement compatible avec les orientations du SCOT qui indiquent que pour le groupe des communes dites «village», globalement la superficie totale par commune vouée à une nouvelle urbanisation (zone AU) est limitée à moins de 2,5 ha.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

ANALYSE DU POTENTIEL DE LOGEMENTS DANS LA TRAME URBAINE DÉJÀ CONSTITUÉE



• SCÉNARIO 3 : CROISSANCE BASÉE SUR UNE ENVELOPPE GLOBALE D'UNE CINQUANTAINE DE LOGEMENTS (seuil fixé au SCOT)

Scénario population sur la base du scénario logements envisagé :

2008	taux d'évol. annuel moyen 08/14	2014	taux d'évol. annuel moyen 14/18	2018	taux d'évol. annuel moyen 17/22	2020	taux d'évol. annuel moyen 22/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 25/30	2030
418	2,58%	487	1,46%	516	1,46%	531	1,46%	571	1,46%	614

Scénario logements : permettre la réalisation d'une cinquantaine de logements à l'horizon 2030

2008	taux d'évol. annuel moyen 08/14	2014	taux d'évol. annuel moyen 14/18	2018	taux d'évol. annuel moyen 18/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 22/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 25/30	2030
149	2,91%	177	3,10%	200	1,49%	206	0,39%	210	1,57%	227

Soit +50 logements, ce qui équivaut à 3 logements en moyenne par an.

D'ici 2030, il serait réalisé 50 nouveaux logements, soit 3 logements tous les ans (pour 4,5 logements en moyenne entre 2008 et 2014) pour accueillir les nouveaux ménages permettant de compter jusqu'à 614 habitants, et les besoins liés au desserrement des ménages.

Pour atteindre une part de 17% du parc de logements en locatif d'ici 2030 (correspondant à l'objectif fixé au SCOT du Vexin-Thelle pour l'ensemble des communes), il conviendrait de compter 39 logements de ce type contre 10 en 2014, soit 29 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 10 logements locatifs recensés en 2014 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2030. Le taux d'effort est de 58% des logements à réaliser sur la période 2014 - 2030.

En tenant compte du potentiel identifié à une bonne cinquantaine de logements (voir détail ci-avant) dans la trame urbaine déjà constituée du village intégrant les opérations en cours, ce scénario n'implique aucune emprise à rendre urbanisable au PLU révisé. Toutefois, le rythme d'évolution de la population du village pourrait fortement se ralentir dans l'hypothèse où une rétention foncière plus forte que celle estimée était observée sur les dents creuses et les bâtiments existants présentant un potentiel de mutation ou de division, ce qui représente une vingtaine de logements. Ce contretemps pourrait impacter de manière significative le bon fonctionnement de l'équipement scolaire du regroupement pédagogique pour lequel des investissements importants ont été engagés ces dernières années pour répondre aux besoins d'augmentation de sa capacité d'accueil.

Aussi, la commune a opté pour un autre scénario qui se projette à l'horizon 2035, permettant de compter un total de 65 logements entre 2014 et 2035, en respectant l'enveloppe globale d'une cinquantaine de logements d'ici 2030 (échéance 2030), puis une quinzaine de logements supplémentaires entre 2030 et 2035.

Nota Bene : pour chaque dent creuse identifiée sur le plan, il est considéré un équivalent logement possible compte tenu des règles d'urbanisme fixées par le PLU au regard de la trame bâtie du village.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

• SCÉNARIO RETENU :

Scénario population sur la base du scénario logements envisagé :

2008	taux d'évol. annuel moyen 08/14	2014	taux d'évol. annuel moyen 14/18	2018	taux d'évol. annuel moyen 14/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 14/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 14/30	2030	taux d'évol. annuel moyen 14/35	2035
418	2,58%	487	2,23%	532	1,58%	535	1,28%	560	1,21%	590	1,18%	623

Scénario logements : permettre la réalisation de 65 logements à l'horizon 2035 en prenant en compte l'enveloppe d'une cinquantaine de logements attribuée par le SCOT à l'horizon 2030

2008	taux d'évol. annuel moyen 08/14	2014	taux d'évol. annuel moyen 14/18	2018	taux d'évol. annuel moyen 14/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 14/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 14/30	2030	taux d'évol. annuel moyen 14/35	2035
149	2,91%	177	2,71%	197	2,06%	200	1,70%	213	1,57%	227	1,50%	242

Soit +65 logements entre 2014 et 2035, ce qui équivaut à 3 logements en moyenne par an.

D'ici 2035, il serait réalisé 65 nouveaux logements, soit 3 logements en moyenne tous les ans (pour 4,5 logements en moyenne entre 2008 et 2014) pour accueillir les nouveaux ménages permettant de compter jusqu'à 623 habitants, et les besoins liés au desserrement des ménages.

Pour atteindre une part de 17% du parc de logements en locatif d'ici 2030 (correspondant à l'objectif fixé au SCOT du Vexin-Thelle pour l'ensemble des communes), il conviendrait de compter 39 logements de ce type contre 10 en 2014, soit 29 nouveaux logements locatifs dans l'hypothèse où les 10 logements locatifs recensés en 2014 conserveraient ce statut d'occupation d'ici 2030. Le taux d'effort est de 58% des logements à réaliser sur la période 2014 - 2030.

Ce scénario intègre donc l'enveloppe globale maximale de logements suivant l'interprétation des orientations du SCOT du Vexin-Thelle, à savoir une cinquantaine de logements, en rendant possible une douzaine de logements supplémentaires jusqu'en 2035. Cette possibilité permet de limiter le risque de rétention foncière en retenant un scénario qui ne miserait que sur la réalisation de la cinquantaine de logements estimée dans le potentiel foncier actuel de la commune. Ce scénario conduit à compter environ 623 habitants en 2035 (590 en 2030), ce qui correspond à l'accueil de deux à trois nouveaux ménages par an en moyenne, jusqu'en 2035. En tenant compte des projets en cours, le rythme de croissance est un peu plus soutenu sur les premières années d'application du PLU (environ 23 logements sont attendus entre 2014 et 2020, une dizaine ayant déjà été réalisée en 2018).

Ce rythme de croissance est cohérent avec ce qui est réellement observé sur le village depuis une quinzaine d'années où se succèdent des périodes où la réalisation de nouveaux logements est notable et des années où aucun logement n'est créé, pour une augmentation totale de 43 résidences principales (1999 - 2013), soit un peu plus de 3 logements par an en moyenne.

Ce scénario rend nécessaire la délimitation d'une zone à urbaniser (AU) en mesure d'accueillir une douzaine de logements, considérant qu'il existe un potentiel d'une cinquantaine de logements dans la trame urbaine déjà constituée au moment de l'entrée du vigueur du PLU révisé.

Il est proposé de retenir le secteur situé au nord de la rue du Moulin qui a l'avantage de ne pas empiéter sur des emprises déclarées à usage agricole au titre de la Politique Agricole Commune, ni de présenter des sensibilités environnementales ou paysagères particulières. Il constitue, par ailleurs, une seule unité foncière, ce qui facilite les conditions de son aménagement éventuel (il n'y a qu'un interlocuteur sur le foncier).

Compatibilité avec le SCOT du Vexin-Thelle (à respecter au moment de l'arrêt du projet de PLU révisé) :

Ces objectifs chiffrés avancés au PLU de Bachivillers sont compatibles avec les orientations quantitatives du SCOT du Vexin-Thelle. En effet, celles-ci laissent la possibilité de réaliser de 35 à 49 logements sur la commune en se basant sur le nombre total de logements possibles (entre 1160 et 1625) sur les 33 communes dites «villages» (31 communes depuis le départ de la commune de Troussures et le rattachement de la commune de Villers-sur-Trie au bourg de Trie-Château) dont fait partie Bachivillers. Certes, ces objectifs se placent dans l'hypothèse haute des perspectives de développement du SCOT pour les communes dites «village», mais cela est justifié par le poids démographique et le niveau d'équipements (surtout les équipements scolaires et périscolaires) de Bachivillers par rapport à d'autres communes dites «village». D'ailleurs, les objectifs chiffrés (une vingtaine de logements) affichés au PLU de communes (Boissy-le-Bois, Thibivillers par exemple) faisant partie du regroupement scolaire sont bien en-deçà de ce qui est autorisé par les orientations du SCOT, ce qui permet de trouver un équilibre avec les objectifs plus élevés affichés au PLU révisé de Bachivillers.

Il est utile de rappeler que le SCOT du Vexin-Thelle approuvé en décembre 2014 fait l'objet d'une procédure de modification en cours, dans laquelle il est prévu d'apporter des précisions sur les modalités de répartition de l'enveloppe totale de logements attribuée au groupe des communes dites «village» : il sera notamment signifié que « les communes identifiées comme recevant ou appeler à recevoir un ou des équipements et services de portée intercommunale (scolaires et/ou périscolaires, sportifs, culturels, de loisirs, de santé, commerciaux) pourront plus facilement justifier d'un objectif de réalisation de logements à horizon 2030 qui dépasserait notamment la moyenne de 38 logements qui résulte de la simple division de l'enveloppe « logements » par le nombre de communes concernées.

Le fait générateur de cette justification est qu'il paraît logique de privilégier, à l'échelle du groupe de communes dites « villages », l'accueil de nouveaux habitants sur les villages abritant de tels équipements ou services au rayonnement dépassant les limites de la commune, notamment pour limiter les déplacements du nombre de personnes appelées à y avoir accès ». C'est exactement le cas de Bachivillers qui, à l'échelle du

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

regroupement scolaire, a engagé des frais importants dans l'aménagement et l'extension des équipements pour répondre aux besoins, ces investissements étant à rentabiliser sur les 10 à 15 ans à venir en s'assurant d'un rythme de développement démographique suffisamment important pour stabiliser les effectifs scolaires. Aussi, la cinquantaine de logements supplémentaires à l'horizon 2030 et la quinzaine de logements possibles entre 2030 et 2035 vont dans ce sens.

En ce qui concerne, la recherche d'une diversification de l'offre en logements, notamment en encourageant la réalisation de logements locatifs, il n'est pas possible pour la collectivité publique d'obliger un propriétaire privé à réaliser ce type de logements, autrement que par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ainsi, les OAP mises en place sur le secteur nouvellement proposé à l'urbanisation (au nord de la rue du Moulin), préconisent la création d'au moins quelques logements locatifs. Ce pourrait aussi être le cas sur une opération de création de logements qui serait directement portée par la commune, dans la mesure où cela se produirait à l'horizon 2030 - 2035.

En ce qui concerne les grandes propriétés présentant un potentiel de division en plusieurs logements, les orientations du PLU révisé prévoient des dispositions en mesure de l'encadrer : mesures de préservation paysagère de la trame arborée des parcs et jardins, servitude de gel de l'urbanisation pendant une période de 5 ans suivant l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme dans l'attente de la validation par la commune d'un projet d'aménagement global.

2.1.2 Les réseaux divers et la défense incendie.

Les réseaux d'eau et d'électricité répondent correctement aux besoins actuels et sont en capacité de répondre aux besoins induits par le scénario de développement du village retenu. Pour la desserte électrique, la capacité résiduelle est actuellement satisfaisante sur chacun des 4 postes de transformation alimentant la trame bâtie du village. Le taux de charge maximale (68%) est atteint sur le poste situé au croisement de la rue du Moulin et de la rue du Thel Vexin. La dizaine de logements possible sur la zone 1AU qui pourrait être raccordée à ce poste ne posera pas de problème d'autant que la capacité de ce poste est mutable vers une puissance plus importante.

La défense incendie est correctement assurée. Le dispositif existant permet de défendre convenablement contre le risque d'incendie les nouvelles constructions potentielles puisque toutes situées dans l'enveloppe urbaine déjà constituée donc déjà défendues contre l'incendie, satisfaisant en cela aux objectifs de développement urbain retenus.

Dès lors, l'essentiel des nouveaux logements, équipements et activités qui pourraient être réalisés sur la commune bénéficiera d'une défense incendie suffisante.

Le développement urbain envisagé est compatible avec la capacité d'alimentation en eau destinée à la consommation humaine depuis le captage situé sur la commune de Le Mesnil-Théribus exploité par le syndicat des eaux de Jouy-sous-Thelle, puis le réseau utilisé pour desservir le village. Les terrains encore libres de construction sur le village sont desservis par des canalisations de diamètre de 150 mm à 100 mm le long des rues principales (rue André Rousselin, rue du Moulin, rue du Thel Vexin, rue du Fayel, rue Barré) et par des canalisations de 63 mm (ou moins) de diamètre (rue de Fresneaux, chemin des Harnoulds, partie sud de la rue Barré, Petite rue), le long desquelles il convient de limiter la densification du bâti compte tenu de ce diamètre plus limité. La zone à urbaniser proposée au PLU révisé peut facilement être desservie par le réseau d'eau destinée à la consommation humaine situé rue du Moulin (diamètre 150 mm) qui se trouve en tête de réseau au niveau de la commune.

En ce qui concerne l'assainissement, la commune a fait le choix de l'assainissement autonome. Sur la base des premières conclusions des études de diagnostic à la parcelle, une partie significative des dispositifs d'assainissement existants seront à mettre aux normes dans les années à venir. La plupart des terrains qui accueillent une construction impliquant un traitement des eaux usées, sont suffisamment grands pour pouvoir installer un dispositif de traitement aux normes. Les nouvelles constructions qui seraient réalisées sur la commune auront donc à adopter ce type d'assainissement en installant des dispositifs conforme à la législation en vigueur (contrôle effectué par le Service Public d'Assainissement Non Collectif, au sein de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle), en précisant que la nature des sols ne pose pas de problème à l'installation de ce type de dispositif.

Au sujet des eaux de ruissellement (et eaux pluviales), il convient d'éviter leur rejet systématique sur l'espace public et d'imposer une gestion de ces eaux sur la parcelle en cas de nouvelle construction. En conséquence, les aménagements à réaliser devront favoriser le traitement sur place des eaux de ruissellement, comme le prévoient les dispositions réglementaires fixées au PLU. Il est, par ailleurs, prévu de conserver les mares existantes, en particulier celles situées rue du Moulin et au nord de la rue André Rousselin, d'assurer l'entretien des aménagements réalisés rue Froide Cuisse, chemin des Arnoulds, rue André Rousselin, avec un renvoi des eaux de ruissellement à l'est et au sud du village. Il est également prévu de préserver les haies récemment plantés au nord du village, le long de la rue du Moulin (côté champ) et le long des rues du Thel Vexin et André Rousselin (côté champ), avec pour objectif de limiter l'intensité des ruissellements vers les terrains urbanisés du village.

2.1.3 Les besoins et projets en équipements.

La commune dispose d'une gamme d'équipements de première nécessité à

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

l'échelle d'une commune rurale répondant à une partie des besoins des habitants. Ils sont principalement regroupés sur le site autour de la place publique et donne une vraie centralité au village. Il convient de ne pas empêcher toute évolution nécessaire en lien avec le développement de la commune.

Cette place publique regroupe la mairie, les ateliers municipaux, l'église, l'aire de jeux de plein-air, et un terrain de tennis privé mis à disposition des habitants jusque récemment. Elle se prolonge au nord par l'école, les équipements périscolaires et la salle communale. Il est donc proposé ici un secteur particulier (UAp) dans la zone urbaine du village, dans lequel ne peuvent être envisagées que des constructions et des installations publiques ou d'intérêt général. Il a été proposé, dans un premier temps, d'agrandir l'emprise au nord de cet espace central, sur la parcelle n°124 dans la continuité de l'école. C'est pourquoi, il est aussi inscrit dans le secteur UAp et fait l'objet d'un emplacement réservé (n°4), la commune souhaitant l'acquérir pour conforter cette zone d'équipements publics, plus particulièrement l'école et le périscolaire. Depuis le 1er janvier 2019 et l'avènement de la commune nouvelle de Fresneaux-Montchevreuil, l'éventuelle extension de l'école à Bachivillers n'est plus d'actualité puisqu'à terme la commune ne fera plus partie du regroupement scolaire actuel avec les communes du Vexin-Thelle. En conséquence, l'emplacement réservé n°4 et le classement en secteur UAp de cette parcelle ont été supprimés. L'accueil de nouveaux habitants sur la commune de Bachivillers devrait permettre d'éviter à terme une baisse des effectifs scolaires engendrant un risque de fermeture de classes et une sous-occupation des équipements scolaires existants. L'accueil de nouveaux habitants permettra également d'optimiser la gestion de services liés au scolaire, venant habituellement répondre aux demandes des parents et aux besoins des nouveaux arrivants.

Les ménages à la recherche d'un logement s'installent plus facilement dans les communes dotées d'une structure scolaire adaptée, mais également dans celles proposant un cadre de vie de qualité et valorisé. Il s'agit pour la commune de Bachivillers, de mener ces réflexions dans le nouveau contexte intercommunal (dans le cadre de la commune nouvelle de Montchevreuil) pour envisager des solutions adaptées.

Sur la centralité du village, il apparaît ainsi intéressant de conforter cet espace public majeur de la commune dans son fonctionnement (sécurité des piétons en particulier pour les enfants des établissements scolaires empruntant les cars scolaires, ralentissement des véhicules sur cet espace au contact de l'axe le plus circulé du village, stationnement notamment pour mieux répondre aux besoins engendrés par l'utilisation des équipements publics) ainsi que dans son traitement urbain et paysager (rapport entre minéral et végétal, revêtement au sol) d'autant que depuis cet espace, la vue sur l'église est dégagée et de qualité. Dans un premier temps (jusqu'à l'arrêt du projet de PLU révisé en juin 2018), il a donc été délimité un emplacement réservé (n°1) sur les parcelles n°331 et n°302 afin de constituer ici un véritable espace public de centre de village pouvant accueillir des constructions et installations d'intérêt général, tout en conservant son caractère ouvert. Cet emplacement réservé figurait déjà au PLU avant révision, avec un objet différent puisqu'il était envisagé d'y implanter un

nouvel équipement scolaire. Finalement, faute d'avoir la maîtrise foncière en temps voulu par rapport au besoin d'agrandissement de l'école, ce dernier a été réalisé sur le site même de l'équipement scolaire en bénéficiant aussi des terrains voisins. Suite à la mise en demeure d'acquiescer cet emplacement réservé qui n'a pas abouti, au PLU révisé qui est approuvé, l'emplacement réservé n°1 est supprimé tout en conservant le classement en secteur UAp de l'emprise foncière concernée afin de conforter la centralité du village autour d'un espace ouvert au public et d'éventuels aménagements et constructions publics et/ou d'intérêt général.

Pour renforcer cette centralité, la commune envisage un déplacement des ateliers municipaux au nord de la rue de la Moulin sur une partie du secteur à enjeu d'urbanisation identifié. Cela permettra d'avoir des locaux plus adaptés et plus accessibles. Dès lors sur la partie du terrain accueillant la mairie donnant directement sur l'espace central du village à conforter, il pourrait être envisagé l'aménagement d'au moins un local en mesure d'accueillir une activité de services ou commerciale de proximité (vente de produits locaux en circuits courts, lieu de dépôt des livraisons à domicile non parvenues à leur destinataire, etc.), utile aux habitants et aux automobilistes de passage.

Il est également prévu de créer une nouvelle liaison piétonne entre cette centralité du village et le quartier d'habitat récent des Petits Carreaux. Pour cela, un emplacement réservé n°3 est délimité au plan ; il s'agit d'aménager une sente pour les piétons connectant ces deux emprises et participant à conforter la centralité par une accessibilité optimisée notamment pour les enfants, les jeunes, les nourrices, etc., qui pourraient venir facilement fréquenter les installations de loisirs de l'espace central et accéder à l'école à pied.

Au sud de la rue Barré se trouve le cimetière. Au moment de l'arrêt du projet de PLU révisé, il était prévu de maintenir au PLU révisé l'emplacement réservé (n°5) déjà délimité au PLU avant révision, destiné à aménager quelques places de stationnement et à permettre aux véhicules de pouvoir manoeuvrer (se retourner) pour repartir vers le nord, puisque la rue Barré est en impasse. Suite à la mise en demeure d'acquiescer le terrain situé dans cet emplacement réservé qui n'a pas abouti, il a été décidé de le supprimer à l'issue de l'enquête publique sur le projet de révision du PLU.

2.1.4 Les besoins et projets pour les activités économiques.

Bachivillers dispose d'une structure économique assez peu développée et plutôt disséminée au sein de la trame urbaine déjà constituée.

Le projet communal vise à rendre possible le fonctionnement des activités économiques situées dans la trame urbaine déjà constituée. Il s'agit principalement d'activités artisanales, libérales ou de services pour lesquelles il convient d'autoriser le développement dès lors qu'elles restent compatibles avec le voisinage habité et n'engendrent pas de gêne pour la circulation ou le stationnement.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Une attention particulière est portée au site d'activité inexploité depuis plusieurs années, rue du Moulin. Afin de permettre une réutilisation adaptée au regard des perspectives d'aménagement de la commune et de la nécessité de remettre en état ce site, il est délimité un secteur particulier (UAR) dans lequel s'applique une servitude de gel de l'urbanisation dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global adapté. Cette servitude s'applique pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLU révisé. Durant cette période, il est attendu du propriétaire de proposer à la collectivité publique un projet sur le devenir de cette emprise, la commune pouvant à tout moment lever la servitude pour rendre réalisable le projet envisagé qu'elle aurait validé. Le contenu de ce projet devra notamment intégrer la remise en état du site au regard de la pollution éventuelle, la remise en état des bâtiments qui pourraient aussi être remplacés, sa compatibilité avec le voisinage habité et le niveau de la desserte par la rue du Moulin qui est limité notamment pour les camions.

La commune ne compte aucun commerce à ce jour, ceux-ci sont logiquement situés sur le bourg voisin de Chaumont-en-Vexin, les communes de Jouy-sous-Thelle et de Fleury, où ils bénéficient d'axes passant et d'une population plus importante.

Les orientations du volet commercial du PLU de Bachivillers se réduisent donc au simple fait de ne pas interdire l'installation d'activités commerciales de proximité sur la commune dans l'hypothèse où un projet se présenterait tout en tenant compte de ce qui est défini dans le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT (Document d'Aménagement Commercial). Est encouragée l'implantation d'un équipement à vocation commerciale sur une partie des locaux du site de la mairie qui seraient libérés de leur usage actuel (ateliers municipaux).

Malgré son caractère périurbain, l'activité agricole reste bien présente sur la commune avec sites abritant des bâtiments et installations en activité (rue du Thel Vexin, rue André Rousselin) et un site envisagé au nord du village (le long de la RD115 vers Le Mesnil-Théribus). Ces deux sites se trouvent dans la trame urbaine, en particulier celui faisant face à l'école, ce qui ne rend pas facile le déploiement sur place de nouveaux bâtiments ou de nouvelles installations nécessaires à l'activité agricole. Ces sites sont inscrits en zone urbaine (UA) dans laquelle la réglementation autorise l'aménagement et l'extension sur place des bâtiments existants dans limite de 20% de leur emprise, en précisant ici que les exploitants rencontrés n'ont pas exprimé de projet de construction de nouveaux bâtiments sur ces emprises, mais plutôt en dehors de la trame urbaine du village. En conséquence, les orientations du PLU révisé prévoient une vaste zone agricole autour du village, avec notamment une poche située route de Fresneaux, dans un secteur sensible en termes de paysage, mais qui a été identifiée par l'exploitant agricole utilisant le site face à l'école, comme un secteur intéressant pour éventuellement déplacer son activité. Le classement en zone urbaine des bâtiments existants rend, par ailleurs, possible un changement de destination dès lors qu'ils ne

seraient plus nécessaires à l'activité agricole (un changement de destination vers du logement est par exemple possible et pris en compte dans les objectifs chiffrés du projet communal).

La délimitation du secteur constructible du village (zone UA) tient compte de l'activité agricole, afin de ne pas perturber les besoins éventuels de création, de développement et de diversification des activités liées à l'exploitation agricole des sols. Est, à ce titre, évitée toute forme d'étirement de la trame urbaine au-delà des derniers terrains construits afin de ne pas «empiéter» sur les emprises agricoles et rendre plus difficile l'exercice de cette activité. En revanche, la seule emprise déclarée à usage agricole située dans le périmètre déjà urbanisé du village (parcelle n°331 au coeur du village) est inscrite en zone urbaine, au regard du caractère indéniablement et juridiquement aménageable qu'elle présente, à savoir ici sa participation à l'espace central du village à conforter qui justifie son inscription en emplacement réservé (n°1).

Les orientations économiques du projet communal visent également à favoriser le développement touristique. En effet, la préservation du patrimoine bâti, une urbanisation contenue, le maintien du pourtour arboré (parcs, jardins, herbages) de la trame urbaine, ou encore la valorisation des cheminements présents sur la commune sont autant d'atouts à exploiter pour favoriser le tourisme. Il est notamment envisagé avec la Communauté de Communes du Vexin-Thelle (qui a la compétence) et les autres partenaires impliqués, d'intégrer le village de Bachivillers dans des itinéraires touristiques, comme le circuit des Peintes du Vexin (Mary Cassatt a résidé à Bachivillers à la fin du XIXème siècle).

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

2.2 Les objectifs qualitatifs

L'approche quantitative précédente et les objectifs chiffrés avancés sont à confronter aux considérations et aux exigences qualitatives de l'aménagement et du développement de la commune au sein de l'intercommunalité. Ceci concerne l'ensemble du territoire communal : le tissu bâti existant, le secteur agricole et les milieux naturels.

Cette double perspective qui constitue le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a permis de déterminer le plan de découpage en zones et le règlement, dans le but d'éviter les incidences significatives de la mise en oeuvre du projet sur l'environnement.

2.2.1 A l'échelle du territoire communal.

(voir pièce 2b (le P.A.D.D.) planche de la traduction graphique des orientations d'aménagement proposées).

Le territoire communal de Bachivillers de 591 ha s'inscrit dans l'entité géographique du Plateau de Thelle, caractérisé par sa forte identité agricole et en partie forestière.

Sur la commune, le paysage reste largement dominé par l'espace agricole de champs ouverts qui est toutefois clairement limité au sud - sud-est du village par un ensemble boisé composé du nord au sud, de la partie arborée du parc du château, du bois de Cailhouet, du bois de la Lune et des Grands Bois de Boissy (pour ces derniers, sur le territoire communal de Boissy-le-Bois). Au sud-ouest du village, le bois du Fayel

ponctue également l'espace agricole qui s'étend entre la trame urbaine de Boissy-le-Bois et celle de Bachivillers. Au nord - nord-ouest du village, l'espace est largement ouvert jusqu'aux trames urbaines de Jouy-sous-Thelle ou du Mesnil-Théribus.

Ces boisements tiennent un rôle fort dans la lecture globale du site d'autant que la trame urbaine est implantée sur un replat du plateau de Thelle avec une vallée sèche à l'ouest (sur Boissy-le-Bois) et une autre à l'est, ce qui la rend bien perceptible depuis l'espace ouvert du plateau agricole et depuis les principales infrastructures routières qui la précèdent.

Aussi, la trame végétale composée de haies, d'arbres de parcs et jardins des propriétés bâties, situées sur les franges du village, tiennent un rôle fort dans la lecture globale du paysage en vues lointaines et en approche de la trame urbaine. Au sud - sud-est, l'arrivée par la RD3 permet de découvrir le village à la sortie du bois de la Lune, avec un cône de vue de qualité sur l'église et les premiers terrains urbanisés. Au nord, le déploiement récent de haies le long de la rue du Moulin, de la RD3 et la RD115 participe à l'insertion paysagère du bâti en constituant progressivement un écran de verdure en lisière du village. À l'ouest, le développement récent de l'urbanisation (constructions en cours) engendrent une transition paysagère entre l'espace ouvert et la trame bâtie est plus « brutale » dans l'attente des plantations qui seront réalisées autour des terrains construits.

Bachivillers s'inscrit dans ce grand paysage en suivant les caractéristiques mises en évidence sur le plateau de Thelle aux paysages largement ouverts, cadrés par les masses boisées correspondant à des boisements privés. Le projet d'aménagement et de développement durables proposé vise à gérer les contraintes liées au site tout en valorisant la qualité des paysages et du patrimoine bâti. Chaque entité paysagère fait l'objet de dispositions qui lui sont propres, en tenant compte des orientations du SCOT du Vexin-Thelle identifiant le bois de la Lune comme ayant un rôle paysager significatif à prendre en compte.



Vue globale sur le sud du territoire communal, au paysage semi-fermé par des masses boisées.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Le territoire de Bachivillers peut être divisé en deux parties bien distinctes :

- **La partie sud / sud-est du territoire communal offre un paysage semi-fermé par les boisements** privés du bois de la Lune, du bois de Cailhouet se prolongeant par le parc du château largement arboré, cette frange est du territoire communal est traversé par une vallée sèche peu marquée mais qui recueille une partie des eaux de ruissellement qui s'écoulent ensuite au sud vers les Grands Bois de Boissy (commune de Boissy-le-Bois). Cet ensemble boisé souligne cette partie méridionale du plateau agricole de Thelle avant la vallée de la Troësne au sud qui présentent un paysage plus ouvert.

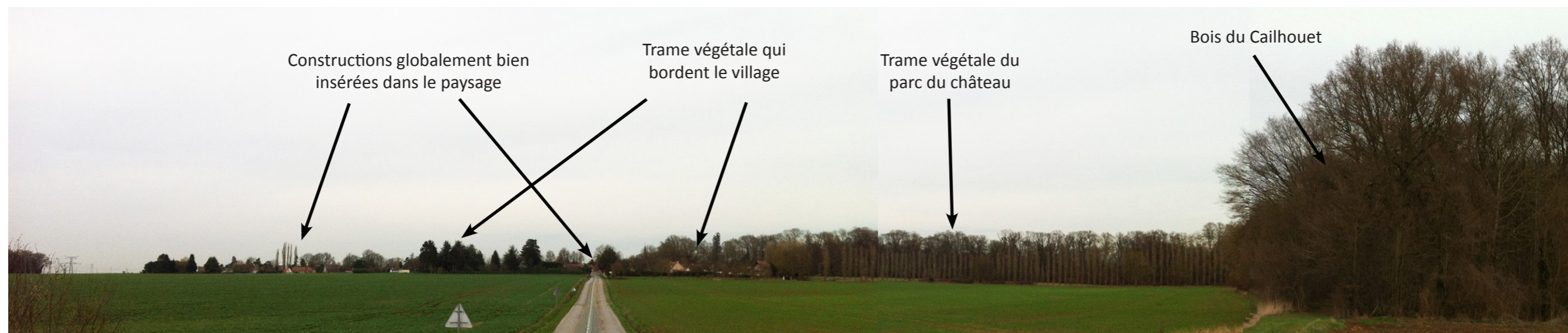
Le bois de la Lune et sa continuité vers l'ouest et les Grands Bois de Boissy figurent au plan paysager du document d'orientation et d'objectifs du SCOT en tant qu'espaces boisés d'intérêt paysager à maintenir. Depuis l'extrémité sud du territoire communal et Fleury, cet ensemble boisé fait que le village de Bachivillers est comme «caché» par la forêt et ne se découvre qu'au dernier moment. Il n'y a pas de perspectives lointaines sur les tissus urbanisés.

Le Bois de la Lune est identifié comme présentant un intérêt écologique signalé par une inscription en ZNIEFF de type 1 et en Espace Naturel Sensible (ENS) à l'échelle départementale. Ces boisements s'inscrivent également dans une continuité écologique à prendre en compte (corridor arboré) identifiée au SCOT du Vexin-Thelle qui relie le bois de la Lune à la vallée de la Troësne et à la cuesta du Vexin (ou d'Ile-de-France) suivant globalement la vallée sèche jusqu'au sud de Loconville. Ils ont donc, en plus de leur rôle paysager, un rôle de refuge dans le déplacement de faune locale, principalement par cette vallée sèche. Soulignant la frange est de cette vallée sèche, à l'écart du secteur urbanisé, ils participent également à limiter les phénomènes d'érosion des sols et/ou accumulation des eaux de ruissellements arrivant du nord et s'écoulant vers le sud-ouest par la vally sèche.

Le projet communal prévoit des mesures de préservation de cet espace au regard de ses sensibilités environnementales et paysagères. La gestion de la lisière boisée est délicate. Elle correspond, par endroit, à des espaces enherbés, le plus souvent utilisés en pâtures ou fourrage. Ce secteur où alternent des emprises boisées et des espaces en herbes reste suffisamment éloigné du secteur constructible pour que la biodiversité observée puisse perdurer. L'ensemble de ces bois est inscrit en zone naturelle au PLU, doublée d'un espace boisé classé au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme qui garantit le maintien de la vocation boisée de ces espaces. Les terrains au sud du village, depuis la rue Barrée jusqu'au parc du château, sont également inscrits en zone naturelle, avec une identification en espace boisé classé (parc du château et bois de Cailhouet), compte tenu qu'ils reçoivent une grande partie des eaux de ruissellement s'écoulant vers l'aval et au regard de la perspective paysagère de qualité sur le village dominé par son église (cône de vue à maintenir depuis la RD3 et depuis la route de Fresneaux). Le bois du Fayel au sud-ouest du village est également identifié en espace boisé classé du fait qu'il concoure à l'insertion paysagère du bâti dans la partie sud-ouest du village.

L'objectif est de préserver l'esprit champêtre de cette large entrée sud de village tout en participant au bon fonctionnement de la continuité écologique qui suit le fond de vallée sèche, en particulier dans l'interstice resté à vocation naturelle aujourd'hui réduit à quelques dizaines de mètres, entre le bois de la Lune et les Grands Bois de Boissy.

Dans la zone naturelle, le PLU autorise l'installation, l'extension ou la modification d'abris pour animaux liés à un pâturage, dans la mesure où leur dimension est limitée à 50 m² d'emprise au sol et à condition d'être fermés sur trois côtés maximum, en les limitant à un par unité foncière, le but étant de permettre à l'activité de pâturage de pouvoir s'exercer dans de bonnes conditions tout en respectant l'intérêt paysager des lieux. Du fait que l'essentiel des terrains situés entre la rue Barrée et la route de



Vue globale de la frange sud du village présentant un intérêt paysager à préserver.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Fresneaux sont à usage agricole, reste également possible l'installation de type serres, tunnels, etc., nécessaires à cette activité et qui, en raison de son caractère non pérenne et de sa hauteur limitée, n'impacterait pas de manière significative la vue sur le village et son église. De même, au lieu-dit «La Briqueterie», une poche d'environ 6000 m² est inscrite en zone agricole, au sud de la route de Fresneaux, le long du Bois de Cailhouet, pour permettre une éventuelle délocalisation des installations du site agricole en activité se trouvant au coeur du village (face à l'école). L'exploitant rencontré a évoqué son intérêt à déplacer ses installations dans cette partie du territoire communal. En venant s'appuyer sur la lisière boisée, il sera plus facile de les insérer dans le paysage sans nuire à leur bon fonctionnement, et en évitant de les positionner dans le cône de vue à valoriser sur le village et son église. Les dispositions réglementaires de la zone naturelle comme de la zone agricole délimitées au PLU, portent une attention particulière à l'aspect, au gabarit des installations autorisées.

Il convient de noter, par ailleurs, qu'au sud-ouest du village (entre la RD115 et la voie communale vers Boissy-le-Bois rue du Bois du Fayel) ainsi qu'au sud de la partie arborée du parc du château, il subsiste des emprises enherbées sans usage agricole déclaré. Il s'agit de pâtures pour animaux de compagnie qui participent à la diversité paysagère du territoire communal en venant constituer un pourtour végétal complémentaire aux parcs et jardins des habitations, venant en rupture avec les emprises cultivées. Des entités similaires se retrouvent au nord de la trame urbanisée (au lieu-dit «Le Chemin de Beauvais» en limite nord-est du village venant du Mesnil-Théribus, en limite nord de la propriété occupée par une ancienne activité économique rue du Moulin). Il est proposé au PLU révisé, de conserver les mêmes dispositions qu'au premier PLU, à savoir une inscription en zone naturelle (secteur Nb) avec la possibilité d'installer ou de modifier des abris pour animaux liés à un pâturage, dans la mesure où leur dimension est limitée à 50 m² d'emprise au sol et à condition d'être fermés sur trois côtés maximum, en les limitant à un par unité foncière, en autorisant aussi un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage (de moins de 15 m²

d'emprise au sol) ou encore une piscine ou un terrain de tennis. Cette utilisation des sols correspond à l'usage réel de ces espaces enherbés. Le linéaire arboré le long de la route de Fresneaux en limite sud du parc du château mérite d'être préservé parce qu'il souligne justement le pourtour de ce grand domaine tout en participant à cet ensemble en herbe ponctué d'arbres. Ce linéaire est identifié en tant qu'élément de paysage à préserver et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Le long du secteur Nb (côté sud-ouest du village), il est demandé de déployer un linéaire arboré faisant écho à celui du parc du château, venant souligner l'arrivée sur le village par la RD115 depuis Chaumont-en-Vexin, dans une partie du village qui a reçu l'essentiel des constructions récentes. Un espace boisé (ici planté) à créer au titre des articles L.113-1 à L.113-6 du code de l'urbanisme est inscrit au plan de découpage en zones.

- **Le plateau** qui occupe principalement toute la partie nord, une large frange ouest et la frange est du territoire communal au-delà des boisements, est largement occupé par l'activité agricole de grande culture.

Une attention particulière est à porter à l'usage des sols sur une large partie nord et la partie ouest du territoire communal. Le relief est peu marqué et les espaces plantés peu nombreux, à l'exception des quelques arbres ou haies plantés sur le pourtour des propriétés bâties du village qui, au contact des espaces cultivés, viennent cadrer ce paysage particulièrement ouvert. Toute construction en entrée de village, sur le rebord du plateau, serait donc particulièrement visible depuis le plateau agricole.

Les orientations du projet communal visent d'une part à préserver les éléments plantés qui soulignent l'arrivée sur le village (haie au nord de la rue du Moulin, haie le long de la rue du Thel Vexin et au nord de la rue André Rousselin), d'autre part à éviter une poursuite de l'étirement de la trame urbaine du village qui sortirait alors de l'enveloppe dans lequel elle est aujourd'hui globalement contenue, notamment en partie nord de la rue du Moulin et de la rue André Rousselin, à l'ouest de la rue du Thel



Vue globale sur la partie nord du territoire communal au paysage largement ouvert voué à la grande culture.

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

Vexin où les constructions les plus récentes sont déjà visibles.

L'espace de plateau se compose de fines parcelles en lamelle et de grandes pièces, pour la plupart remembrées, utilisées pour la grande culture (céréales, betteraves, etc.). De manière à assurer le bon fonctionnement des exploitations agricoles qui participent à la richesse économique de la commune, il est délimité une zone agricole où les seules nouvelles constructions admises sont celles liées ou nécessaires à l'exploitation agricole, et celles permettant le fonctionnement des équipements d'infrastructure. La zone agricole s'étend sur la majeure partie du territoire communal en jouxtant les espaces boisés identifiés en zone naturelle au plan. Le maintien d'une agriculture performante et respectueuse des paysages est préconisé. Les dispositions réglementaires demandent un traitement paysager adapté venant accompagner toute construction ou installation réalisée aux champs et nécessaires à l'activité agricole.

Au nord-est du village, la parcelle actuellement cadastrée n°216 donnant sur la RD115 et occupée par une emprise en herbe non déclarée à usage agricole, est pour sa partie est inscrite en zone agricole parce qu'un projet d'implantation d'une nouvelle activité agricole a été signalé lors de la rencontre avec les exploitants agricoles. Dans la partie de ce terrain inscrit en zone agricole, les dispositions réglementaires sont favorables à la réalisation de construction ou d'installation à usage agricole en demandant à les accompagner d'un traitement paysager adapté (haies, bouquet d'arbres) afin de faciliter leur insertion dans le grand paysage.

Le secteur urbanisé du village de Bachivillers marque l'articulation entre ces deux grandes différentes entités paysagères. Cet espace présente un paysage semi-fermé au sud (en arrivant par la RD3 depuis Fleury et par la voie communale de Boissy-le-Bois). En effet, il se caractérise par la présence de haies qui entourent ou ponctuent des emprises enherbées aux abords immédiats du village ainsi que d'espaces de jardins qui occupent l'arrière des propriétés bâties. La ligne bâtie reste relativement discrète et peu épaisse. Les enjeux d'aménagement portent ici sur la préservation des séquences paysagères diversifiées où alternent jardins et strates arborées. En arrivant par l'ouest (RD115 depuis Chaumont-en-Vexin) et par le nord (rue du Moulin, RD3 depuis Jouy-sous-Thelle, RD115 depuis Le Mesnil-Théribus), le paysage est largement ouvert : les espaces cultivés dominant et un effet de relief (la vue plonge) tend à accentuer les vues rapprochées sur la trame urbanisée. Les orientations du projet communal ne remettent pas en cause ces caractéristiques du territoire communal, plus particulièrement en évitant toute forme d'étirement du bâti au-delà des derniers terrains déjà urbanisés.

Les terrains, pour l'essentiel restés non bâtis et constituant la plupart du temps la partie «jardins» des habitations, venant au contact du village et soulignant la transition entre l'espace agricole et l'espace naturel d'une part, l'espace urbanisé d'autre part, sont inscrits en secteur de jardin (UAj ou UDj). Ce classement tient compte de l'intégralité de l'unité foncière inscrite en zone urbaine, tout en considérant que

la partie éloignée de la trame urbaine regroupée à proximité de la voie publique de desserte, doit rester peu bâtie. C'est particulièrement le cas en entrée sud (à l'ouest de la RD3), et entrée ouest (à l'ouest de la rue du Moulin), ainsi que dans la continuité nord de la propriété du château, où ces terrains correspondent le plus souvent à des jardins, des vergers résiduels ou à des surfaces en herbe sans usage agricole déclaré au titre de la PAC, le tout présentant un grand intérêt paysager. Les dispositions réglementaires du PLU limitent leur caractère aménageable (sont admis un abri de jardin ou des installations d'accompagnement de loisirs de type piscines) afin de préserver leur spécificité paysagère tout en permettant de conserver des emprises perméables utiles à la régulation des eaux (risques de remontée de nappes, ruissellement). En entrée de village sud, c'est aussi un moyen de conserver l'ambiance végétale qui souligne l'arrivée à Bachivillers.

Dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU révisé, le développement du village se fera principalement par renouvellement urbain. Il est admis un développement urbain limité par remplissage des terrains restés libres au sein de la trame urbaine existante sur le village. En conséquence, les abords à dominante végétale du périmètre urbanisé sont appelés à perdurer d'autant qu'ils participent pleinement aux caractéristiques champêtres de la commune. En rapport avec les objectifs chiffrés retenus et la capacité d'accueil limitée à une cinquantaine de logements dans la trame urbaine déjà constituée, il est identifié une poche à urbaniser (zone AU) située au nord-ouest de la trame urbaine, accessible depuis un terrain communal donnant sur la rue du Moulin. Cette poche est limitée à environ 1 ha. Elle a la particularité d'être déjà largement arborée sur son contour faisant que l'urbanisation qui pourrait s'y implanter resterait particulièrement discrète dans le paysage. Ce secteur à enjeu d'aménagement s'accompagne d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP - pièce n°3 du PLU) qui visent notamment à encadrer les conditions d'aménagement à travers des dispositions visant à l'intégration paysagère et architecturale du secteur dans le tissu bâti avoisinant et dans le grand paysage. Est notamment prévu le maintien ou la reconstitution de cette frange végétale visant aussi à conserver un espace de transition avec l'espace agricole. Les OAP précisent qu'«il pourra s'agir d'une haie d'essences variées de type brise-vent, à réaliser par l'aménageur avant commercialisation des terrains». Par cette disposition, la création de la frange paysagère est assurée dans le cadre de l'opération d'ensemble.

1) Une extension urbaine limitée et le maintien des coupures naturelles :

L'entité urbaine du village est restée relativement compacte, suivant initialement une organisation sud/nord le long de la rue du Moulin et de la rue André Rousselin. Le développement urbain s'est ensuite développé par étirement le long de la rue de ces rues, puis des rues secondaires (rue Barrée, route de Fresneaux, chemin des Harnoulds). Plus récemment, l'entité urbaine du village s'est étirée vers l'ouest (rue

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

du Bois du Fayel, Petite rue, opérations des Petits Carreaux et rue du Thel Vexin). Les opérations toutes récentes des Petits Carreaux ont pour mérite de rapprocher les habitations de la centralité du village qui s'en trouve confortée mais à optimiser. La dizaine de logements rendus possibles sur le nouveau secteur à enjeu d'aménagement identifié au PLU révisé est plus éloigné du centre, mais l'accessibilité reste bonne par la rue du Moulin sur laquelle la commune envisage des aménagements pour sécuriser les différents types de déplacement (véhicules, vélos ou à pied).

Le projet communal opte pour limiter le développement de l'urbanisation au-delà des derniers terrains construits au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé. Ce choix privilégie la valorisation du potentiel d'accueil de nouveaux logements sur les terrains restés libres de construction, sur les grands bâtiments pouvant faire l'objet d'une mutation dans leur usage et sur la réhabilitation possible de grandes bâtisses au cœur de la trame bâtie. Cette politique de renouvellement urbain et de densification du bâti existant répond pleinement aux objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines et met à terme à l'étirement de la trame urbaine, en particulier à l'ouest de la rue du Thel Vexin, au sud (rue Barrée, rue André Rousselin) et au nord du village (rue André Rousselin).

Ce choix visant à contenir le développement urbain permet de préserver le caractère agricole des espaces qui entourent le village, en particulier au regard des projets d'implantation agricole signalés lors des études portant sur la révision du PLU.

En frange des secteurs urbanisés, le maintien en caractère non constructible (en dehors des constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole en zone A), des terrains situés de part et d'autre des axes de communication, veille ainsi à garantir une bonne transition naturelle entre le village et l'espace agricole. Par endroit, la présence d'un secteur Nb (emprise enherbée) forme un espace tampon entre les emprises urbanisées et les emprises agricoles.

2) La gestion des risques et autres contraintes :

La partie nord-est du périmètre aggloméré du village est concernées par des aléas forts de coulées de boue, mais qui sont globalement gérés par les aménagements réalisés (fossé, buse) qui envoient les eaux à l'est du chemin des Harnoulds et les canalisent le long de la RD3 vers le sud du village. Dès lors, les conséquences de ces ruissellements sur les constructions et leurs occupants sont limitées. Dans le même temps, les haies plantés sur la frange nord du secteur urbanisé, le long de la rue du Moulin, de la rue du Thel Vexin et de la rue André Rousselin visent à ralentir ou arrêter les eaux de ruissellement éventuellement chargées en terres vers le village. Les dispositions du projet communal prévoient leur préservation par une inscription au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.

Le bassin situé en entrée nord-est du village (angle de la RD115 et de la RD3) joue un

rôle de tampon en récupérant les eaux de ruissellement suivant ces axes routiers et les champs aux alentours ; des noues drainantes ont été aménagées le long de la RD115 entre Bachivillers et le Mesnil-Théribus. Les risques liés aux ruissellements sont donc correctement gérés. Le secteur à enjeu d'urbanisation n'est pas directement concerné par ces risques, ni pas d'autres risques à prendre en compte. Il est à l'écart des deux axes les plus circulés (RD3 et RD115) qui peuvent engendrer des nuisances (sonores) ou des gênes (accès aux propriétés) aux propriétés qui les bordent.

Conformément aux dispositions du SDAGE, une attention particulière est portée à la prise en compte des eaux de ruissellement, en demandant de mettre en place des dispositifs qui permettent de gérer sur place les eaux pluviales et en évitant une trop forte imperméabilisation des sols sur les terrains urbanisés. Afin de tenir compte de ce risque, le projet communal veille au maintien de secteurs permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le bourg. Le secteur UAj et UDj identifié sur l'ensemble des fonds de jardin non bâtis limitera l'imperméabilisation des sols en y autorisant uniquement les équipements nécessaires au jardinage et installations d'accompagnement de loisirs, de superficie limitée. L'implantation de nouvelles constructions à vocation d'habitat y est donc interdite, de façon à ne pas accentuer le risque que représente la remontée de nappe et les ruissellements. Pour les secteurs déjà bâtis, le projet prévoit le maintien de leur caractère constructible tout en maintenant une emprise minimale des terrains non imperméabilisée d'au moins 40% de l'emprise totale des terrains dans le tissu bâti. De plus, il est demandé aux futures constructions à vocation d'habitat à ce que les eaux pluviales soient gérées et collectées à la parcelle, sans report sur l'emprise publique, limitant ainsi fortement les incidences éventuelles d'une densification du tissu bâti existant du bourg.

Les autres risques naturels sont limités puisque le territoire communal est en aléa faible de risque de remontée de nappes, de phénomène de retrait-gonflement des argiles, et ne présente pas de cavités souterraines (au moins dans la partie urbanisée).

Il n'y a pas de risques technologiques identifiés. En revanche, l'ancienne activité économique située rue du Moulin présente des dangers pour le voisinage du fait de l'état dégradé des bâtiments (des parties de ceux-ci se sont déjà détachées pour retomber sur les terrains voisins habités). Par ailleurs, le site aujourd'hui à l'abandon est ouvert à tous. Il y a donc là une attente très forte de la commune pour que des aménagements soient entrepris afin de sécuriser le site.

3) La valorisation des lieux de promenade :

Le territoire communal dispose de plusieurs chemins ruraux et d'exploitation. Ces cheminements constituent autant de lieux de promenade à mettre en valeur à l'échelle communale et à l'échelle intercommunale pour contribuer à accentuer la qualité du cadre de vie et participer au développement touristique suivant les orientations du

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

projet communal et du SCOT du Vexin-Thelle. Le réseau de cheminements piétons (par les chemins ruraux ou d'exploitation) reste peu mis en valeur entre les différentes entités paysagères de la commune (bois au sud-est, espace agricole à l'ouest et au nord).

La commune reste éloignée des 3 chemins de Grande Randonnée (GR 11, GR 125 et GR 225) qui traverse le Vexin Thelle. En revanche, le village est traversé par les chemins de randonnée, intitulés «Le Bois de la Lune» et «Impressions de Mary Cassatt», identifiés à l'échelle du Vexin-Thelle et inscrit au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Petite Randonnée). Depuis ces chemins, des connexions peuvent être trouvées sur la commune voisine de Fresneaux-Montchevreuil avec le circuit du Pays de Thelle, et sur la commune voisine de Jouy-Sous-Thelle avec le chemin de Grande Randonnée Rouen - Belgique.

Les orientations du P.A.D.D. proposent de conforter les principaux chemins existants, notamment le chemin des Harnoulds, le chemin qui prolonge la rue Barré, ou encore le chemin qui conduit vers Énencourt-le-Sec, régulièrement empruntés par les promeneurs. À l'intérieur du village, le projet communal propose de créer une sente qui reliera les nouvelles habitations réalisées au lieu-dit «Les Petits Carreaux» (à l'ouest du village) au centre du village conforté autour de l'espace public à aménager au sud de la mairie. Un emplacement réservé (n°3) est prévu dans ce but. L'aménagement de l'espace resté libre de construction au centre du village, devrait reposer sur un lieu de convergence des différents chemins qui traversent le territoire communal en mettant en évidence la vue sur le château ou encore sur l'église.

La municipalité envisage, par ailleurs, d'aménager la rue du Moulin pour sécuriser la circulation en modes doux (piétons, vélos), en particulier des enfants et adolescents venant à l'école et au point d'arrêt des cars scolaires. Cet aménagement devrait ainsi encourager à venir à pied ou en vélo jusqu'à cet espace central conforté, principal lieu de vie de la commune.

L'aménagement souhaité des carrefours routiers (RD115/RD3) devrait aussi permettre de sécuriser la traversée de ces axes par les promeneurs (en particulier ceux du circuit des Impressions de Mary Cassatt longeant la RD3 au nord du village).

Vers l'espace agricole, les chemins sont également empruntés pour se rendre sur les lieux cultivés, les aménagements qui pourront être entrepris ne devront pas limiter l'accès aux engins nécessaires à l'activité agricole, ainsi qu'à l'exploitation forestière en veillant au maintien des chemins dans un bon état.

2.2.2 A l'échelle du secteur aggloméré.

1) Le scénario de développement urbain

L'objectif principal est d'autoriser un développement maîtrisé de la commune améliorant son fonctionnement et répondant aux besoins des équipements, tout en tenant compte des sensibilités du milieu naturel dans lequel il s'inscrit. Ces dernières années, l'urbanisation a été importante, principalement par la réalisation de deux opérations de logements sous forme d'habitat pavillonnaire, au lieu-dit «Les Petits Carreaux» (encore en cours) et une opération identique à venir rue du Thel Vexin (dans la continuité des Petits Carreaux, les travaux ont démarré).

Au regard de l'organisation en étoile de la trame urbaine de la commune et de sa situation sur un replat du rebord du plateau de Thelle créant des sensibilités paysagères significatives en cas d'étirement de cette trame, et suivant les orientations du SCOT du Vexin-Thelle, différentes possibilités d'ouverture à l'urbanisation au sein de la trame bâtie de la commune, ont été mises en évidence.

Plusieurs scénarios ont été étudiés avec pour chacun d'eux des incidences plus ou moins fortes sur l'environnement ou sur le fonctionnement communal. Les réflexions ont notamment associées le développement de la trame urbaine face aux incidences paysagères, le renforcement de la centralité autour de l'espace formé par la mairie, l'église, l'école, la gestion des déplacements au sein de la commune au regard des objectifs du développement durable visant à limiter les modes de transports les plus impactant pour l'environnement.

Les possibilités d'urbanisation nouvelle tiennent compte des orientations quantitatives retenues optant pour un développement maîtrisé de la commune à l'horizon 2035, selon un principe de renouvellement urbain et prenant en compte les possibilités de création de logements par réhabilitation de bâtiments anciens et présentant un intérêt architectural. Le scénario de croissance tient compte d'un potentiel d'environ une cinquantaine de logements dans la trame urbaine, en intégrant les opérations en cours (fin de commercialisation sur les Petits Carreaux, 13 lots à bâtir en cours de commercialisation entre les Petits Carreaux et la rue du Thel Vexin). Selon l'objectif démographique choisi, le scénario retenu nécessite de rendre urbanisables environ 1 ha sur la base d'une densité comprise entre 10 et 12 logements à l'hectare (densité définie au SCOT du Vexin-Thelle) pour la réalisation d'une douzaine de logements restants.

Compte tenu des orientations en matière de paysage ou de gestion des risques développées précédemment et du contenu du PLU avant révision, ont été écartées les éventualités d'un développement de l'urbanisation en frange sud du territoire

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

communal, plus particulièrement entre la RD3 et la rue Barrée du fait que le gabarit de cette rue et la circulation importante sur la RD3 poseraient des problèmes de desserte des constructions qui seraient réalisées. Suivant la même logique, et au regard aussi du souhait d'un des exploitants installés sur la commune de pouvoir délocaliser son activité au lieu-dit «La Briqueterie», l'ouverture à l'urbanisation d'une emprise d'un hectare le long de la route de Fresneaux n'a pas paru opportun ; le réseau d'alimentation d'eau potable étant d'ailleurs insuffisant.

Sur la frange est du village, l'intérêt patrimonial des lieux (présence du château et de son parc, présence de quelques grandes propriétés bâties au nord du château) est privilégié en évitant de densifier la construction. Le long du chemin des Harnoulds, l'étroitesse de la rue, les aménagements récents réalisés pour évacuer les eaux de ruissellements, l'insuffisance du réseau d'eau potable, n'ont pas permis d'envisager une nouvelle poche constructible. Au nord du village, l'axe de ruissellement des eaux pluviales et le fort impact paysager d'un nouvel étirement de la trame urbaine, ainsi que la présence des deux routes départementales sources de nuisances pour les riverains, justifient le fait de ne pas proposer d'emprise nouvelle à urbaniser.



Chemin des Harnoulds (à gauche) et rue Barrée (à droite) présentant un gabarit de voie trop faible rendant peu cohérents l'accueil d'une douzaine de logements supplémentaires.

Finalement, trois sites possibles restants ont été identifiés : l'espace central (environ 0,9 ha), une partie de l'ancienne zone 2AUp du PLU avant révision, le terrain au nord rue du Moulin (opportunité à saisir, aussi pour y installer les ateliers municipaux à l'étroit sur le site de la mairie, valorisation d'un bâtiment d'activités existant).

L'emprise de la zone 2AUp du PLU avant révision (frange nord-ouest du village) a été écartée du fait qu'elle engendre une consommation d'espace agricole, que son aménagement aurait un impact paysager significatif dans l'arrivée sur le village par l'ouest, que les modalités de sa desserte ne sont pas optimales (la commune n'ayant pas acquis les emplacements réservés n°5 et n°6 prévus au PLU avant révision).

Le projet communal confirme l'espace central (0,9 ha) comme ayant vocation à structurer la centralité du village en y réservant un espace destiné à des installations publiques ou d'intérêt général, comme déjà envisagées au PLU avant révision. Il s'agit de maintenir ici un espace principalement peu bâti qui constitue un lieu de rencontres et d'échanges entre les habitants, à proximité de la mairie, de l'équipement scolaire et de l'église.

Est donc retenu pour accueillir la douzaine de logements issue de l'objectif quantitatif du projet communal à horizon 2035, le terrain situé au nord de la rue du Moulin. Certes, ce terrain est relativement éloigné de la centralité du village. Pour autant, la commune prévoit une requalification de la rue du Moulin afin de la rendre plus sûre à la circulation des piétons. En outre, cette rue est empruntée par le service du car scolaire du regroupement faisant qu'il pourrait être envisagé un arrêt au nord de la rue du Moulin pour transporter les enfants vers l'équipement scolaire.

Cette emprise a l'avantage de bénéficier d'un accès direct sur la rue du Moulin depuis un terrain communal (parcelle n°296), ce qui permet à la commune d'être partie prenante dans le projet à réaliser.



La partie sud de ce terrain abrite un bâtiment d'activité dont l'usage pourrait être valorisé en lien avec le projet envisagé, et dans la continuité de celui-ci, une emprise vouée à recevoir les ateliers municipaux aujourd'hui à l'étroit sur le site de la

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

mairie peut facilement être aménagée, ce qui répond à une des orientations du projet communal.



Cette emprise est déjà insérée dans le grand paysage par la présence d'une strate arborée sur son contour qui pourra être conservée et valorisée dans le cadre du projet d'aménagement envisagé, ou encore remplacée par des essences plus adaptées. En conséquence, l'urbanisation ici restera peu perceptible en approche sur la trame urbaine, ainsi qu'en se trouvant au sein de la trame déjà urbanisée du village.



Vue sur l'emprise rendue urbanisable (secteur 1AUh) en arrivant par la rue du Moulin (au nord de la trame urbaine).

Ce secteur a donc été privilégié dans le scénario retenu du fait qu'il se trouve au sein de l'enveloppe déjà bâtie, et qu'il n'est pas déclaré à usage agricole ce qui limite la consommation d'espaces agricoles, et les éventuelles incidences sur le paysage et l'environnement.

En favorisant une densification maîtrisée du village, le projet communal s'inscrit dans une démarche de développement durable, conformément à la loi portant

Engagement National pour l'Environnement (dite « Grenelle de l'environnement ») de 2012 et à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014.

Les orientations d'aménagement et de programmation de ce secteur à enjeu prévoient la création d'une voie interne à aménager depuis la rue du Moulin par l'emprise communale jusqu'à la voie privée existante au sud pour desservir l'emprise réservée à l'accueil d'équipement public. Il n'est pas souhaité, au moins dans l'immédiat, que cette voie privée est une autre fonction que celle de desservir le bâtiment d'activité existant, ce qui permet ainsi d'éviter pour les habitants de ce nouveau quartier de voir la circulation de véhicules liée à cette activité passer au devant de leur habitation. Il est d'ailleurs demandé que les activités qui seraient accueillies dans ce bâtiment soient sans nuisances (notamment au regard du bruit, des odeurs, des risques d'incendie ou de pollution) pour le voisinage habité. Il est proposé l'aménagement d'un espace vert commun avec du stationnement partagé entre ce bâtiment d'activité existant et l'emprise réservée pour l'accueil d'un équipement public ; cet espace vert pourrait contenir des aménagements légers profitant aux habitants (terrains de boules, petits jeux pour enfants, etc.) afin de créer un lieu de détente au nord du village.

Schéma d'aménagement du secteur



II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

La programmation de logements sur ce secteur rend possible la réalisation d'une douzaine de logements sur la partie de ce secteur voué à cette destination, soit une surface de 1,1 ha sur laquelle il faut déduire l'emprise vouée la voie à aménager. La densité proposée est donc compatible avec celle affichée au SCOT du Vexin-Thelle et vise à proposer une forme urbaine proche de ce qui est observée sur les terrains voisins urbanisés à des fins de logements. Il est demandé qu'une partie (au moins 20%) des logements qui seraient créés sur ce secteur 1AUh réponde aux objectifs de mixité de l'offre en logements suivant les dispositions de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. La réalisation de quelques maisons pour primo-accédants à la propriété (accession aidée par exemple) pourraient répondre à cette disposition en permettant à de jeunes ménages de s'installer sur le village.

- Les équipements et les services :

Les orientations du projet communal retiennent un objectif fort en ce qui concerne les équipements et les services. Il s'agit de conforter la centralité du village autour de l'espace resté libre de construction, situé au sud de la mairie et de l'église. Il est confirmé ici un usage voué uniquement aux équipements publics ou d'intérêt général par la délimitation d'un secteur UAp particulier

Aussi, les emprises disponibles sont inscrites en zone urbaine, secteur d'équipements publics (UAp) n'autorisant que les constructions et installations publiques ou encore d'intérêt collectif et/ou d'intérêt général, tandis que le caractère végétal de la place publique est à préserver au regard de son intérêt paysager majeur dans la perception globale du cœur de village.

Le projet communal prévoit des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les conditions d'aménagement de cet espace central. Celles-ci maintiennent le caractère non bâti de l'emprise sur plus des 2/3 en proposant des aménagements comprenant du stationnement aux abords des équipements publics (fond de place au nord) et une esplanade paysagée proposant des jeux de plein-air. Il s'agit de créer ici un véritable espace de vie intergénérationnel à l'échelle du village, à proximité de l'équipement scolaire, de la mairie et de l'église. Les jeux à envisager pourront donc être divers et adaptés à tous les âges, en particulier le plateau sportif existant (aujourd'hui un terrain de tennis) est à conserver dans ce but, d'autant qu'il n'existe pas de lieu voué à la pratique sportive sur le village.

Une partie du site de la mairie pourrait muter vers un usage d'intérêt collectif de type petit commerce ou dépôt de produits accessibles aux habitants et aux personnes de passage (proximité de la RD3). À l'est de la place, le long de la rue André Rousselin déjà en grande partie construite, il n'est pas exclu l'implantation de bâtiments venant fermer la place et répondre à un usage d'intérêt collectif ou d'intérêt général à étudier dans les années à venir, suivant les besoins qui pourraient émerger sur la commune.



II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme



- LEGENDE**
- - - Périmètre du secteur soumis aux OAP
 - - - Principe de cheminement à réaliser
 - Plateau sportif à conserver
 - Espace commun à aménager, voie existante à aménager et espace comprenant du stationnement sur domaine public avec traitement paysager
 - Emprise traitée sous forme d'esplanade paysager proposant des jeux de plein-air
 - Aménagement et/ou construction d'intérêt collectif et/ou d'intérêt général à étudier
 - Bâtiment public à valoriser en lien avec la centralité du village

Il est proposé que cet espace central soit traversé de cheminement facilitant son accès et l'accès au pôle d'équipements publics au nord. Depuis les dernières opérations d'habitat réalisées à l'ouest de cet espace central, il est proposé d'aménager une voie douce (sente) débouchant sur la rue Candy qui permettrait aux enfants d'accéder rapidement et en toute sécurité à l'école mais aussi à ce lieu de vie ouvert à tous à aménager. L'emplacement réservé n°3 est prévu à cet effet.

- Le développement économique :

Concernant les activités à dominante économique, suivant le SCOT du Vexin-Thelle, la commune de Bachivillers n'est pas identifiée comme étant en mesure

d'accueillir un projet économique majeur à venir. Les orientations du projet communal ne prévoit donc pas de site particulier à ce sujet.

Le développement économique est contenu sur les emprises urbaines déjà constituées, comme par exemple la partie du terrain soumis aux OAP qui accueille un bâtiment à usage d'activité à valoriser. En outre, dans la partie centrale de la rue du Moulin, une emprise recevant une ancienne activité économique est aujourd'hui en friche. Au regard de l'état des bâtiments et de la possibilité de mettre en place des dispositions de remise en état du site avant de pouvoir le réutiliser, le projet communal prévoit un classement en zone urbaine (UAr) avec une servitude de gel de l'urbanisation pour une période de 5 ans à compter de l'approbation du PLU. Cette servitude peut être levée dès lors qu'un projet d'aménagement global de cette emprise est présentée et validée par la commune. Les dispositions du PLU révisé n'exclut pas l'accueil d'activités économiques à cet endroit dans la mesure où celles-ci seront compatibles avec le voisinage habité.

Le développement économique reste également possible par transformation de toute ou partie d'autres bâtiments existants en activités économiques ou par l'accueil de nouvelles constructions à usage d'activités dans la zone urbaine délimitée au plan, dès lors que ces activités restent compatibles avec le voisinage habité et que les conditions d'accès et de stationnement sont correctement gérées.

Les orientations du projet communal confirment la possibilité de développer l'activité agricole sur le territoire communal dans la zone agricole très importante qui est délimitée. Est notamment en zone agricole, les deux secteurs signalés lors de la rencontre avec les exploitants agricoles, comme étant susceptibles d'accueillir de nouveaux bâtiments ou installations à usage agricole : au nord-est du village (parcelle n°216 au lieu-dit «Le Chemin de Beauvais») et au sud-est (parcelle n°1 au lieu-dit «La Briqueterie») en s'assurant d'un relative éloignement des habitations et d'une bonne insertion au site. Un traitement architectural et paysager est demandé afin de garantir une bonne insertion dans le paysage d'un bâtiment ou d'une installation à usage agricole.

En lien avec la présence de chevaux, en limite ouest de la trame urbanisée, il est proposé un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), rue du Fayel, autorisant une construction (notamment à usage d'habitation) liée et nécessaire à cette activité.

Le projet communal vise à développer le tourisme sur le territoire, en lien avec les atouts paysagers de Bachivillers liés à son patrimoine naturel ou culturel (château, église, patrimoine bâti ancien). Les orientations qualitatives du projet communal s'attachent à préserver les perspectives sur les points de vue remarquables du territoire. C'est notamment le cas en arrivant de Fleury, par la RD3, où une vue panoramique

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme

sur le village est préservée. C'est également le cas, dans le village, depuis l'espace central aujourd'hui peu urbanisé où il est possible de regarder le château et l'église. Les dispositions réglementaires prévues au PLU révisé visent à préserver et à valoriser les caractéristiques architecturales du bâti vernaculaire.

La mise en valeur du patrimoine bâti et naturel de Bachivillers passe également par la valorisation des itinéraires de promenade et de randonnée sur la commune et vers les communes voisines, afin de mettre en réseaux les éléments remarquables du territoire. C'est le cas du circuit «Impressions de Mary Cassatt», identifié à l'échelle du Vexin-Thelle et inscrit au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Petite Randonnée). Enfin, le projet communal permet le développement d'hébergements touristiques au sein de la trame bâtie.

2.2.3 Le découpage et la forme urbaine

Le diagnostic du tissu urbain a permis de relever les différentes morphologies urbaines de la partie agglomérée de la commune.

Le diagnostic du tissu urbain a permis de relever les différentes morphologies urbaines de la partie agglomérée de la commune. Il s'avère que les différents types de construction (à l'alignement, en retrait de l'alignement, en pierres et/ou en briques, en matériaux enduits, etc.) se distinguent clairement entre les parties anciennes du village, bâti avant le XXe siècle, et les extensions plus récentes, ce qui se traduit réglementairement par la délimitation de deux zones urbaines pour l'ensemble du village (zone UA et zone UD, reprenant ici la terminologie utilisée dans le PLU avant révision) en ce qui concerne les parties déjà urbanisées et équipées.

La zone UA correspond à la trame urbaine de l'ancien village. Elle est repérable par ses caractéristiques urbaines et architecturales (bâti à l'alignement, volumes simples à dominante de pierres, briques rouges et matériaux enduits, ossatures en bois, murs anciens encore bien présents). Depuis l'espace public, l'ambiance minérale domine sur le végétal dans ces parties du village. La zone UA a donc une vocation mixte puisqu'elle regroupe aussi bien les habitations, les équipements publics et quelques activités économiques. Les règles d'urbanisme définies par le PLU permettent de respecter l'architecture locale et les formes urbaines existantes (implantation, matériaux, forme, hauteur, clôtures, etc.). Le règlement incite à la protection et à la pérennisation de ces caractéristiques. Il est possible de transformer des constructions existantes par changement de destination ou division dans la mesure où l'aspect architectural du bâtiment est préservé. Cette partie du village contribue largement à la qualité du site et à l'intérêt du patrimoine bâti, ce qui justifie ce souci de préservation.

Les extensions plus récentes sont venues principalement occuper les terrains autour du centre-ancien et par étirement de la trame urbaine le long des rues existantes (rue du Moulin, Petite rue, rue Barrée, nord de la rue André Rousselin, rue du Fayel), lotissements des Petits Carreaux en entrée de village ouest. Il s'agit principalement d'un habitat pavillonnaire bâti au coup par coup ou sous forme de lotissements, venant en rupture avec la configuration de la trame urbaine ancienne. Cette typologie urbaine fait d'objet d'une zone UD où les dispositions réglementaires au PLU s'attachent à conserver un tissu aéré : la partie non urbanisée (le plus souvent à dominante végétale) est plus importante que la partie bâtie sur une même propriété.

Un renvoi est fait au cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, réalisé à l'échelle du Vexin-Thelle avec le CAUE de l'Oise et le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, pour chacune des zones délimitées au plan. Ce cahier illustré rappelle les matériaux, les teintes, les principes d'implantation, etc., préconisés sur la commune.

Par ailleurs, dans une optique de mise en valeur et de préservation des éléments remarquables de la commune de Bachivillers, les murs et murets en pierres et/ou briques rouges de pays présentant un intérêt architectural et patrimonial sont identifiés au plan de découpage en zones. En effet, l'environnement du vieux village se caractérise par la minéralité des lieux. Les murs et clôtures traditionnels sur voirie font l'objet d'une protection au titre des éléments de paysage bâti à préserver selon l'article L. 123-1-5 (devenu L. 151-19 au 1er janvier 2016) du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Tous travaux envisagés fera l'objet d'une déclaration préalable en Mairie, de façon à veiller à ce que le caractère minéral ancien de la clôture soit conservé autant que possible. C'est principalement le cas le long des axes historiques du village : rue du Moulin, rue du Thel Vexin et rue André Rousselin.

Sur l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune, les orientations du projet communal cherchent également à préserver un juste équilibre entre les parties bâties et les parties non bâties des propriétés. En effet, Bachivillers reste une commune caractérisée par son aspect rural et naturel où la densité du bâti est assez faible malgré une structure particulière des constructions anciennes avec murs ou bâtiments annexes sur rue et quelques habitations en retrait de type maison bourgeoise. De plus le territoire communal est concerné par un aléa moyen à fort de coulées de boue (ruissellement). Ces espaces végétalisés et arborés, non imperméabilisés, assurent une bonne gestion des eaux pluviales à la parcelle. Le secteur UAj ou le secteur UDj vise à préserver cette trame de jardin au sein du secteur aggloméré. Ces arrières de propriétés bâties formant le plus souvent une même unité foncière constituent également un espace de transition entre les emprises urbanisées ou urbanisables et les emprises vouées à rester à usage agricole ou naturelle (en particulier le parc du château).

II - Les orientations d'aménagement et d'urbanisme



Un autre objectif consiste à maintenir et à encourager la mixité des fonctions urbaines au sein des tissus habités. Actuellement, la commune dispose de quelques activités économiques, de services et d'équipements publics pour ces derniers (notamment l'équipement scolaire et périscolaire) ayant un rayonnement intercommunal. L'accroissement du nombre d'habitants dans les années à venir pourrait rendre viable le seuil nécessaire à la création de nouveaux équipements et services de proximité.

Le projet communal veille à maintenir le bon fonctionnement des activités et équipements existants tout en offrant la possibilité d'en créer de nouveaux. Ainsi, le règlement d'urbanisme appliqué à la zone urbaine laisse la possibilité de créer des bureaux, des services, du commerce, de l'artisanat, etc., dès lors que ces activités ne créent pas de nuisance ou de gêne pour la population résidante.

Par ailleurs, la mixité des fonctions devra s'accompagner d'une mixité sociale afin de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âges et des catégories de population pour un bon fonctionnement des équipements, des services et des activités existantes. La gamme de logements à réaliser pour atteindre les objectifs fixés sera diversifiée en catégories et en tailles pour répondre aux demandes. Le marché privé aura un rôle de régulateur en matière de grands logements nombreux sur la commune, et devra également porter davantage sur des logements de petites tailles (2 à 4 pièces) en locatif ou en accession pour répondre à la demande des jeunes accédant à un premier logement, mais aussi des personnes plus âgées se retrouvant seules ou en couple et souhaitant revenir vers un logement plus adapté à leurs besoins (plain-pied, coût d'entretien moins élevé etc.). Ces logements pourront être réalisés dans le cadre d'une politique de renouvellement urbain avec notamment la transformation de bâtiments existants ou encore par remplissage des dents creuses. Sur le secteur à enjeu d'aménagement au nord de la rue du Moulin, un effort de diversification de l'offre de logements est attendu pour répondre aux besoins des jeunes ménages et des personnes âgées, imposant au porteur de projet qu'au moins une partie des logements à créer soit des logements alternatifs à l'offre existante de logements individuels classiques.

CHAPITRE 3



JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

I - La justification des dispositions réglementaires d'ordre général

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et définies dans le PADD, induisent des dispositions réglementaires particulières à justifier.

Pour chaque zone de PLU délimitée, est précisé la destination des constructions, usage des sols et nature des activités (section 1) ; les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (section 2) et les conditions d'équipements et de desserte par les réseaux (section 3).

1.1 Dispositions d'ordre général concernant la destination des constructions, usage des sols et nature des activités (section 1)

- Ne rentrant pas dans le projet d'aménagement défini, sont interdits dans l'ensemble des zones : les nouvelles constructions et installations à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle, les parcs d'attraction, les terrains de camping, les caravanes isolées (non attachées à une construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur), les habitations légères de loisirs, les dépôts de matériaux (en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées). En outre, dans la zone urbaine ou à urbaniser délimitée, où il n'y a pas de bâtiments agricoles situés en dehors de l'unité foncière supportant l'exploitation, tous nouveaux bâtiments en dehors de l'unité foncière supportant l'exploitation sont interdits ainsi que les constructions à usage équestre, hippique ou d'élevage afin de ne pas engendrer de contraintes qui pourraient être liées à ces bâtiments et installations, sur les habitations, activités commerciales ou de services autorisées par ailleurs dans ces zones.

- Sont interdits, les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction ou d'aménagement paysager, dans l'ensemble des zones sauf ceux nécessaires à l'activité agricole ou à un aménagement d'utilité publique en zone A ou en zone N. Cette réglementation vise également à éviter une modification du chemin de l'eau au regard des ruissellements d'eaux pluviales ou une remise en cause de l'équilibre naturel des écosystèmes des milieux.

- De manière à ne pas porter atteinte à la qualité des paysages, les abris provisoires ou à caractère précaire (tôle, matériaux ou véhicules de récupération) sont interdits dans l'ensemble des zones. Dans la zone N, sont cependant autorisés les abris pour animaux, y compris équestre, mais limités à 50 m² et à condition d'être fermés sur trois côtés maximum afin d'éviter que ce type de construction en milieu naturel spécifique et participant à la diversité des paysages ne puisse se transformer en lieu d'hébergement temporaire ou bâtiment d'élevage à vocation commerciale.

Dans les secteurs UAj et UDj voué au maintien des fonds de jardin des terrains urbanisés en frange du tissu bâti, est également admise, par unité foncière, une construction ou une installation nécessaire à l'activité de jardinage, (sous-entendu de maraîchage ou de culture fruitière) limitée à 15 m² d'emprise au sol, ainsi qu'un abri

pour animaux fermé sur 3 côtés au maximum et limité à 15 m² d'emprise au sol, ou encore des installations légères de loisirs (piscine, aire de jeux, etc.) qui peuvent déjà être observées sur plusieurs terrains, rendant possible un usage adapté et encadré des arrières de propriété bâtie venant au contact de l'espace agricole.

- Dans l'ensemble des zones, les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, éolienne limitée à 12 mètres de hauteur, etc.) sont autorisées à condition d'être convenablement insérées au site.

Les dispositions fixées aux sections 2 et 3 de chaque zone, sont allégées pour ces petits équipements aux caractéristiques techniques souvent particulières qui ne peuvent pas toujours respecter les règles d'implantation, de gabarit, d'emprise ou d'aspect d'extérieur.

La même disposition est applicable aux immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis de façon limitée (dans la limite de 20 m² d'emprise au sol). Cette disposition vise à autoriser une adaptation de certains alinéas du règlement qui pourraient s'avérer trop contraignants en interdisant des aménagements mineurs sans conséquence pour la perception globale du bâtiment existant et éventuellement nécessaires à la mise aux normes d'hygiène et de sécurité.

Il est, par ailleurs, rappelé que la reconstruction en cas de sinistre des bâtiments légalement réalisés, est admise à égalité de surface de plancher et d'emprise au sol dans un souci de ne pas avoir à suivre les dispositions du PLU qui pourraient être trop contraignantes.

1.2 Dispositions d'ordre général concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère (section 2)

- Le nombre de véhicules par ménage est en augmentation régulière. Afin de garantir la fluidité et la sécurité des déplacements sur la commune en évitant un encombrement des voies, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les normes sont définies en fonction de la surface de plancher de la construction ou de l'installation qui subodore le nombre de personnes occupant le lieu et donc le nombre de véhicules concernés. Pour les nouvelles constructions, à usage de logement, en zone U et en zone 1AU, il est demandé au minimum 3 places de stationnement par logement (2 places en zone UA où les terrains peuvent être plus petits), anticipant ainsi sur les besoins en stationnement. Pour les constructions à usage de commerces, bureaux, services et établissement artisanaux au moins 2 places

I - La justification des dispositions réglementaires d'ordre général

par tranche de 40 m² de surface de plancher de la construction sont demandées (1 place en zone UA). Il est précisé que les places resteront indépendantes les unes des autres de façon à pouvoir être accessibles individuellement (pas de places l'une derrière l'autre du fait que dans la pratique, la nécessité de manoeuvrer les véhicules en fonction de celui le premier stationné et le premier à partir fait qu'une des places est souvent inutilisée).

- Bachivillers est une commune bien insérée dans son milieu naturel et s'inscrit dans un cadre paysager de transition entre le rebord de plateau agricole de champs ouverts ponctués de boisements au sud-est du territoire communal et au sud-ouest qui suivent une organisation est/ouest sur ce rebord méridional du plateau de Thelle. Les parties urbanisées de la commune s'insèrent aujourd'hui relativement bien sur ce plateau en raison de la présence de végétaux (arbres et haies) qui dominent la trame bâtie et participent à son intégration paysagère. Même dans les parties urbanisées, il convient de préserver cette disposition. Aussi, il est demandé de réaliser un traitement paysager des espaces libres après construction, soit de type jardin potager, soit de type jardin d'agrément. En zone urbaine et en zone à urbaniser, il est fixé une surface minimale de terrain réservée aux espaces verts de pleine terre pour s'assurer d'un minimum de traitement végétal sur chaque unité foncière et maintenir aussi des emprises perméables garantissant une gestion adaptée des eaux de ruissellement. Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Dans la zone agricole, les nouvelles constructions ou installations de plus de 50 m² implantées aux champs, devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site par la plantation de haies ou de bouquets d'arbres. En effet, la zone agricole correspond à un vaste espace ouvert peu arboré, toute nouvelle construction ou installation sera largement visible en de nombreux points du territoire.

Pour toutes les plantations, des essences locales, courantes, seront utilisées. Le Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement (C.A.U.E.) de l'Oise a réalisé une plaquette «Plantons dans l'Oise» et plus récemment la plaquette «Quels végétaux pour quels aménagements ?» qui présentent des méthodes de plantations et liste des essences recommandées. Ces plaquettes, consultables en Mairie, sont reproduites pour être annexées au règlement du plan local d'urbanisme. Des recommandations paysagères sont également faites dans la plaquette présentant les caractéristiques architecturales du Vexin-Thelle. Il est également demandé de porter une attention particulière aux essences allergisantes qui peuvent poser un problème de santé publique.

- L'essentiel des boisements, en rappelant que ceux appartenant à un massif de plus de 4 ha sont soumis au code forestier, est inscrit en espace boisé classé au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme et quelques éléments de

paysage caractéristiques sont repérés sur les plans de zonage au titre des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces mesures réglementaires concourent au maintien de l'usage boisé d'une grande partie des terrains actuellement couverts par un boisement à l'échelle du territoire suivant les orientations du projet communal et celles du SCOT du Vexin-Thelle qui visent à leur préservation.

Pour les éléments de paysage identifiés au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme, il est précisé au paragraphe 4 que ces éléments sont à pérenniser sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale, un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général, ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être déposée à la commune avant toute intervention, tout en précisant que l'entretien normal de ces éléments plantés reste autorisé sans déclaration préalable. Dès lors, il est admis un principe de modification maîtrisée de ces éléments paysagers sur lequel la collectivité publique pourra veiller à la replantation ou au remplacement par un traitement analogue, les parties transformées afin de préserver le caractère paysager du secteur, ainsi l'intérêt environnemental (régulation des ruissellements, biodiversité) de ces strates arborées.

- Les fonds de jardin venant au contact de l'espace agricole au paysage ouvert jouent un rôle important dans la transition paysagère entre le secteur bâti et ces emprises agricoles, ainsi que de zone tampon dans la gestion des eaux pluviales. Leur occupation est donc particulièrement sensible dans la lecture globale des entités bâties depuis l'extérieur et au regard de la gestion des eaux de ruissellement. C'est pourquoi les dispositions réglementaires sont définies afin d'éviter un accroissement de l'imperméabilisation des sols sur ces secteurs (les emprises au sol sont clairement encadrées). Il est également demandé, au paragraphe 3 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère) des zones concernées, que ces constructions et installations légères sans usage d'habitation, ainsi admises, respectent par leur matériau (bois ou matériau composite) et leur teinte de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun) les milieux environnants pour faciliter leur intégration. Les espaces importants occupés par des jardins aux franges de la trame urbaine du bourg sont inscrits en secteur UAj ou UDj (urbain de jardins) visant à leur maintien.

- Les règles du PLU ont également pour objet d'autoriser un développement harmonieux des constructions et des installations en facilitant leur insertion au site et à la région. C'est pourquoi elles font référence à l'architecture locale en ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments (matériaux, couleurs, pentes des toits, etc.).

Les recommandations pour les constructions en pierres (à silex), ou plus rarement en briques rouges de Pays ou en ossature bois, ainsi que celles relatives à l'architecture plus contemporaine concernent plus particulièrement la commune. L'article 11 du règlement de chaque zone renvoie à plusieurs reprises vers la plaquette

I - La justification des dispositions réglementaires d'ordre général

de recommandations architecturales établie avec le concours du CAUE et du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine. Cette plaquette est annexée au règlement et disponible en Mairie dans sa version originale. Le C.A.U.E. de l'Oise se tient également à la disposition des élus, des particuliers et des entreprises pour apporter des conseils sur la réalisation de leur projet.

La forme et le traitement des clôtures sont, par ailleurs, importants parce qu'elles donnent l'aspect de la rue. Les règles du PLU visent ainsi à favoriser une cohérence des clôtures. Les clôtures anciennes, le plus souvent en murs pleins, participent à l'identité des parties anciennes du village, héritées d'un passé rural. Les murs anciens sont nombreux dans la zone UA, le long des axes de développement historique du village.

Ces murs et murets sont identifiés au plan de découpage en zones comme élément de patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme afin de conserver le front bâti à l'alignement des rues. Ils pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent et d'un portillon permettant l'accès aux piétons.

Autour des constructions les plus récentes, les clôtures sont souvent plus aérées et s'accompagnent de végétaux de formes changeantes avec les saisons. Là encore, ces types de clôtures participent pleinement au paysage urbain et à l'identité des quartiers. La réglementation sur les clôtures est rédigée de telle sorte que l'ambiance des rues soit préservée, en apportant une vigilance particulière aux clôtures, donnant sur l'espace public ou sur l'espace agricole ou naturel en limite du village, qui sont les plus visibles.

Les garages, annexes, vérandas ou abris de piscine doivent rester peu visibles depuis la rue, car ils constituent des appendices au bâti principal pouvant adopter des formes et utiliser des matériaux plus hétéroclites venant en rupture avec l'ambiance générale de la rue. C'est pourquoi leur implantation est privilégiée côté jardin, en recherchant une harmonie des teintes avec la construction principale située sur le terrain. Les abris de jardin auront des couleurs (vert, brun, gris) rappelant les teintes des principales composantes du milieu naturel : végétation, terre, horizon.

Le règlement fixe également des dispositions pour limiter l'impact visuel des équipements de type antennes paraboliques, citernes de gaz ou de mazout, etc. Ce type d'installations est en évolution constante. Elles peuvent notamment constituer un danger pour les passants lorsqu'elles donnent sur l'espace public.

Le règlement fixe des dispositions pour limiter l'impact visuel des équipements de type panneaux photovoltaïques, climatiseurs, chauffage solaire, etc. Ce type d'installations est en évolution constante, plus particulièrement dans un souci de valorisation des énergies renouvelables et économie d'énergie pour répondre aux

objectifs du développement durable. En conséquence, ces installations ne sont pas interdites.

Toutefois, la réglementation proposée conduit à permettre une intégration discrète de ce type d'installations par rapport à l'ensemble de la construction, notamment en jouant sur les teintes et sur leur localisation pour celles qui ne nécessitent pas une exposition particulière. La réglementation proposée vise également à limiter les nuisances sur le voisinage habité, des installations qui pourraient être implantées.

1.3 Dispositions d'ordre général concernant les conditions d'équipements et de desserte par les réseaux (section 3)

- Dans l'ensemble des zones, en l'absence d'un dispositif d'assainissement collectif, il est demandé au paragraphe 1 un traitement adapté des eaux usées à partir de dispositifs autonomes ou semi-collectifs agréés. Il est notamment demandé une emprise de terrain suffisante et d'un seul tenant libre de construction, en mesure de garantir l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature de sols et conforme à la législation en vigueur. Les eaux pluviales doivent être collectées et gérées à la parcelle, pour les constructions nouvelles, sauf impossibilité technique liée à la configuration du terrain (trop étroit) ou à la nature des sols (argileuse par exemple).

Dans les parties de la zone A et de la zone N non desservies par le réseau d'eau potable, il est rappelé qu'un forage ou puits particulier est toléré dans le respect des articles R.111-10 et R.111-11 du code de l'urbanisme, et dans la mesure où tout risque de pollution est considéré comme assuré. L'ARS (Agence Régionale pour la Santé) est le service compétent pour renseigner les propriétaires et veiller au respect de la réglementation relative à l'usage de l'eau.

- Conformément aux recommandations du gestionnaire du réseau, le raccordement au réseau électrique des constructions ou installations nouvelles se fera par un câblage souterrain depuis le réseau public. Dans les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation et nécessitant la création de nouvelles voies, les réseaux sur les emprises publiques seront enfouis. Il en est de même pour les autres réseaux.

- Par ailleurs, afin d'anticiper la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) défini à l'échelle départementale, les dispositions réglementaires de l'ensemble des zones demandent à prévoir les réservations nécessaires à la desserte numérique des constructions d'habitat, d'activités ou d'équipements.

II - La justification du découpage en zones

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune et définies dans le PADD, présentées au chapitre précédent, trouvent leur traduction en termes de découpage en zones et de règlement.

Le Plan Local d'Urbanisme de Bachivillers divise le territoire de la commune en quatre types de zones selon les dispositions du code d'urbanisme :

- La zone urbaine (UA et UD) est équipée, les terrains sont viabilisés et pourvus de réseaux d'alimentation en eau potable et électricité quand ils existent. Les terrains sont déjà urbanisés ou moins en partie.
- La zone à urbaniser (1AU) est insuffisamment dotée en voies publiques et en réseaux pour rendre immédiatement constructible l'ensemble des terrains qu'elles délimitent. L'ouverture à l'urbanisation est autorisée lors d'une opération d'aménagement d'ensemble ; l'aménageur pourra participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par l'opération autorisée.
- La zone agricole (A) est protégée en raison de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol. Elle rassemble les terrains destinés à l'exploitation agricole, c'est-à-dire les terres de labours, les surfaces en herbes, les pâturages.
- La zone naturelle (N) n'est pas équipée. Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et du boisement, et en raison de l'existence de risques ou de sensibilités environnementales à prendre en compte. Les constructions sont interdites (en dehors d'une extension limitée de l'existant et leurs annexes), sauf quelques exceptions liées au fonctionnement des réseaux d'infrastructures ou des installations légères liées aux activités autorisées, ou encore aux abris pour animaux.

2.1 La zone urbaine

Il s'agit d'une zone mixte (habitat, activités et équipements d'accompagnement) qui comprend une zone UA, UB et UH englobant l'habitat, les équipements, les commerces, les activités dispersées dans la trame urbaine du bourg et des hameaux. Il est également délimitée une zone UL destinée aux équipements de sports et de loisirs liés aux terrains multisports au nord du bourg.

2.1.1 La zone UA

La zone UA regroupe l'ensemble des constructions anciennes du village de Bachivillers, où la destination principale des bâtiments est l'habitation, en comptant également quelques activités disséminées dans la trame urbaine, notamment des

artisans, des services et des bâtiments agricoles, et l'essentiel des équipements publics (mairie, équipement scolaire, église).

La zone UA comprend un **secteur UAp** situé aux abords immédiats de la place principale du village et qui vise à conforter cette centralité en affirmant sa vocation à recevoir de nouvelles constructions et installations d'intérêt général ou collectif, et dont l'aménagement est encadré par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU).

Dans ce secteur, la commune envisage l'agrandissement de la place publique existante, l'aménagement de places de stationnements et un espace à dominante végétalisée pouvant accueillir des installations légères (jeux de plein air, mobilier urbain adapté, ...), et, côté rue André Rousselin, la possibilité d'accueillir de nouvelles constructions d'intérêt général.

Dans ce secteur UAp, en dehors du fait que l'occupation du sol soit limitée aux seules constructions et installations d'intérêt général, les règles d'urbanisme sont les mêmes que dans le reste de la zone UA. A noter que le règlement écrit prévoit un certain nombre de dispositions réglementaires adaptées dès lors qu'il s'agit d'équipements publics d'intérêt collectif, avec une hauteur admise jusqu'à 12 mètres et une implantation admise au delà de 25 mètres (tout en notant que ces dérogations ne s'appliquent pas en cas d'équipement privé d'intérêt général).

La zone UA comprend le **secteur UAr** qui correspond au site d'activité inexploité depuis plusieurs années, rue du Moulin, pour lequel s'appliquent les dispositions de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, limitant toute nouvelle urbanisation pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLU, dans l'attente de la validation par la commune d'un projet d'aménagement global, de façon à permettre une réutilisation adaptée du site au regard des perspectives d'aménagement de la commune et de la nécessité de remettre ce site en état.

Durant cette période, il est attendu du propriétaire de proposer à la collectivité publique un projet sur le devenir de cette emprise, la commune pouvant à tout moment lever la servitude pour rendre réalisable le projet envisagé qu'elle aurait validé. Le contenu de ce projet devra notamment intégrer la remise en état du site au regard de la pollution éventuelle, la remise en état des bâtiments qui pourraient aussi être remplacés, sa compatibilité avec le voisinage habité et le niveau de la desserte par la rue du Moulin qui est limité notamment pour les camions.

Dans le cadre de cette servitude de gel de l'occupation du sol en attendant la validation d'un projet d'aménagement global, il est possible de réaliser une ou plusieurs constructions ou installations limitées à 12 m² d'emprise au sol qui pourrait être nécessaire à la gestion de la propriété. La réfection des constructions existantes reste également admise.

Dans le secteur UAr, les règles d'urbanisme seront les mêmes que dans le reste de la zone UA dès lors que la servitude de gel de l'urbanisation sera levée. Il convient de préciser que l'approbation d'un projet d'aménagement global pourrait intervenir avant

II - La justification du découpage en zones

le délai de 5 ans, dès lors que la commune accepterait les conditions de reconversion qui lui seraient proposées pour ce site.

La zone UA comprend également un **secteur UAj** correspondant à des emprises occupées par des jardins ou des parcs attenants à une propriété bâtie. Dans ce **secteur UAj**, les dispositions réglementaires visent à limiter l'usage des sols à cette fonction de jardin, en admettant l'abri de jardin dans la limite de 15 m² d'emprise au sol par unité foncière et les abris pour animaux fermés sur trois côtés au maximum d'une emprise au sol limitée à 15 m², autorisant la réalisation d'un tel abri pour des animaux de compagnie qui pourraient être hébergés dans ses jardins contigus à des propriétés bâties. La réalisation d'installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aire jeux, etc.) dans la limite de 80 m² cumulés d'emprise au sol, est également admise dans ce secteur UAj, installations qui peuvent logiquement trouver place dans les parties maintenues en jardin d'une propriété bâtie.

Le secteur UAj a donc vocation à rester peu construit ou aménagé, ce qui permet de garantir un espace de transition entre les parties urbanisées des propriétés bâties et les espaces agricoles identifiés au contact de la trame bâtie ancienne, à l'est et au sud de la rue André Rousselin. Le secteur UAj comprend également la partie en jardin de l'ancien Couvent, situé entre la rue André Rousselin et la rue de Froide Cuisse (parcelle n°115), afin de conserver l'esprit du lieu. Ainsi, avec le PLU, il n'est plus possible de réaliser des constructions principales à vocation d'habitat ou d'activités sur ces secteurs à dominante végétale présents sur les franges ou au sein de la trame bâtie du bourg de Bachivillers, préservant ainsi les perspectives paysagères sur les franges du village et le patrimoine bâti de l'ancien Couvent.

Les constructions en zone UA sont constituées d'un ensemble bâti (implantation, gabarit, matériaux, aspect extérieur) à préserver du fait de sa cohérence architecturale, principalement le long de la rue André Rousselin (RD3) et de la rue du Moulin. La délimitation de la zone UA est principalement calée sur la zone UA de l'ancien document d'urbanisme adopté en 2005, légèrement ajustée pour correspondre au secteur comprenant majoritairement le tissu bâti ancien de la Commune. Le tissu pavillonnaire récent au sud de la rue Barrée a donc été sorti de la zone UA, ainsi que les terrains à l'ouest à l'angle de la rue du Moulin et de la rue du Thel-Vexin qui correspondent à une opération d'habitat pavillonnaire engagée.

La zone UA englobe ainsi la majorité des terrains dont les constructions sont implantées à l'alignement des voies et en ordre continu, présentant une architecture traditionnelle à valoriser contribuant à la qualité du patrimoine bâti du village. Les constructions implantées en retrait de l'alignement sur la voie publique voient la présence d'un mur de clôture ou une clôture végétale assurer la continuité du front bâti, si bien qu'elles restent non ou peu visibles de l'espace public.

En zone UA, l'occupation est mixte entre habitations, activités artisanales ou

équipements publics. Le règlement de la zone UA vise à conforter cette mixité des occupations du sol constatée en autorisant, outre l'habitat et les équipements, le développement des activités libérales, artisanales ou de service, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou de nuisances (bruit, poussière, odeurs, etc.). Le tissu bâti ancien de Bachivillers compte également 2 bâtiments de stockage agricole rue du Thel-Vexin et face à l'école. Les dispositions réglementaires de la zone UA visent ainsi à tenir compte de la présence d'activités agricoles dans la trame bâtie, tout en tenant compte de l'environnement habité, en autorisant uniquement l'aménagement et l'extension limitée à 20% de l'emprise au sol des hangars agricoles existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU, et dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou de nuisances, notamment en lien avec les périmètres de recul sanitaire (une activité d'élevage ne serait donc pas autorisée à proximité du tissu bâti existant).

Dans la zone UA, il est prévu de limiter à 40 m² d'emprise au sol la superficie totale des annexes isolées, et à 15 m² d'emprise au sol la superficie des abris de jardin, qui seraient réalisés par unité foncière. L'objectif ici est d'éviter des annexes offrant une surface de plancher importante qui pourraient changer de destination pour devenir du logement, le plus souvent sur les parties arrières de l'unité foncière, où les conditions d'accès depuis la voie publique ne sont pas optimales et la promiscuité entre les bâtiments pourrait à terme poser des problèmes de voisinage.

Etant donné que la principale particularité de la zone UA repose sur une majorité de bâtiments implantés à l'alignement des rues, avec un mur donnant sur la rue, le tout forment un front urbain continu, les dispositions réglementaires visent à conserver cette particularité. Ainsi, les constructions seront nécessairement implantées à l'alignement des voies publiques dans le cas des terrains dont le découpage historique en lanière implique une façade sur rue relativement restreinte (largeur de façade inférieure à 10 mètres). Pour ces terrains, dès lors qu'ils sont compris entre deux terrains dont le patrimoine bâti est implanté à l'alignement de l'emprise publique, il convient de respecter les formes du tissu bâti traditionnel de façon à conserver les principales caractéristiques paysagère du centre-bourg.

Dans les autres cas, les constructions nouvelles pourront être implantées soit à l'alignement sur les voies publiques, soit avec un retrait d'au moins 7 mètres de la voie publique avec une continuité assurée alors par un mur de clôture sur la façade du terrain marquant l'alignement sur rue. L'implantation en retrait des voies d'au moins 7 mètres permet le stationnement, sans difficulté de fermeture du portail, d'un véhicule entre la rue et la construction principale.

En cohérence avec la dominante minérale du tissu bâti ancien existant, la forme des clôtures donnant sur l'espace public reposera donc sur un mur plein de 2 mètres de hauteur maximale ou sur un muret de soubassement d'une hauteur d'au moins 1,20 mètre surmonté d'une grille ou d'une palissade en bois (pouvant être doublé ou

II - La justification du découpage en zones

non d'une haie taillée composée d'essences de pays). Les murs ou murets devront être composés de pierres, silex ou de briques (ou parements) ou encore de matériaux enduit (ton pierres de pays). L'objectif principal est de maintenir une partie minérale de la clôture donnant sur la voie publique, afin de conserver la continuité bâtie actuellement observée dans le bourg.

De manière à éviter une urbanisation en drapeau (nouvelle construction principale s'implantant à l'arrière d'une construction existante à partir de l'aménagement d'un accès privé) sur les nombreuses parcelles profondes, le règlement définit un principe de recul maximal par rapport à la voie de desserte principale, qui est de 25 mètres au-delà duquel toute construction nouvelle (hors extension de l'existant) à usage d'habitation, de bureau ou de services, est interdite.

Une implantation des constructions au delà des 25 mètres depuis l'emprise publique reste autorisée pour les équipements publics (notamment dans le secteur UAp), pour les bâtiments agricoles, ou pour toute autre construction qui ne serait ni de l'habitat, ni des bureaux, ni des services.

Pour permettre la valorisation d'un bâtiment existant d'au moins 50 m² d'emprise au sol (emprise suffisante pour considérer que ce bâti offre un potentiel de transformation, excluant ainsi les installations légères de type abris pour animaux ou autres), situés à plus de 25 mètres de la voie publique, les règles d'urbanisme admettent une transformation à usage d'habitation dans la mesure où un accès pour véhicule existe déjà ou est aménagé. Cet assouplissement de la règle limitant la bande constructible à 25 mètres de la voie publique s'inscrit aussi dans la recherche d'une certaine densité du bâti et valorisation des bâtiments déjà existants dans l'enveloppe urbaine, de façon à limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Les règles d'implantation par rapport à la voie publique marquent ainsi la volonté de préserver la trame jardin à l'arrière des terrains. En effet, ce type de construction en drapeau ne correspond pas à l'urbanisme traditionnel du village issu, la plupart du temps, d'une logique agricole : le bâti est proche de la voie et groupé sur la parcelle, le fond de parcelle étant le plus souvent occupé par un potager ou un verger, donnant sur l'espace agricole ou les prairies qui entourent le bourg. Le maintien de surfaces non bâties sur l'arrière des propriétés crée des espaces de délasserment pour les riverains à l'abri des regards indiscrets, espaces ainsi complémentaires aux parties construites (donc minérales) près de la rue.

L'implantation par rapport aux limites séparatives veille à prolonger le caractère continu du front bâti en demandant, pour les constructions implantées à l'alignement sur la voie publique, de venir sur au moins une des limites séparatives (possible de limite à limite en prévoyant un accès véhicule vers l'arrière du terrain au travers de la façade) avec un retrait par rapport à l'autre limite latérale au moins égal à 3 mètres (garantissant le passage d'un véhicule vers l'arrière de l'unité foncière). Dès lors que la construction ne vient pas à l'alignement sur la voie publique, l'implantation peut se faire sur une des limites séparatives, ou à défaut, en observant un retrait à minima

égal à 3 mètres par rapport à une ou plusieurs des limites. Ces principes d'implantation s'inspirent du bâti ancien observé tout en tenant compte de la problématique de besoins en stationnement sur l'unité foncière à prendre en considération aujourd'hui.

Afin de veiller à ce que les conditions de circulation et de sécurité soient assurées sur chaque unité foncière, et garantir l'ensoleillement de la construction principale à vocation d'habitat, une distance d'au moins 6 mètres entre chaque construction de plus de 30 m² devra être conservée. Cette disposition ne s'applique pas aux garages de moins de 40 m², ni aux constructions à usage agricole qui pourront adopter une implantation plus libre par rapport aux autres constructions du corps de ferme.

En cas de constructions nouvelles à vocation d'habitat sur un terrain déjà bâti sans division de propriété (construction de logement pour un proche, enfants ou parents sur un même terrain par exemple), il est demandé un recul de 10 mètres minimum entre chaque construction afin de limiter les problèmes que peuvent engendrer une trop grande promiscuité en cas de division et de vente à postériori.

De manière à éviter une trop forte densification de la trame urbaine au regard du caractère rural de la commune et de la sensibilité environnementale et paysagère de certains espaces au cœur du village, l'emprise au sol est limitée à 40% de la surface totale du terrain avec une possibilité d'outrepasser cette règle pour les immeubles existants avant l'entrée en vigueur du P.L.U. qui peuvent être agrandis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol pour ne pas pénaliser tout projet d'amélioration du bâti nécessaire à la sécurité, à l'hygiène ou au confort des occupants. Pour ne pas contraindre l'activité agricole existante dans la zone UA, l'emprise au sol est portée à 70% de la surface totale du terrain pour les constructions à usage agricole.

Les hauteurs suivent en règle générale celles de l'habitat traditionnel. Elles sont donc fixées à 10 mètres au faitage, avec un seul niveau possible dans les combles pour les constructions à usage d'habitation. La hauteur est étendue à 12 mètres pour les équipements publics ou installations publiques présentant un caractère d'intérêt général qui restent des repères dans la trame urbaine de la commune, ainsi pour les constructions et installations agricoles au regard des besoins spécifiques à cette activité.

Ces hauteurs permettent de respecter le vélum actuel du secteur aggloméré dans sa partie centrale. Il est toléré un dépassement ponctuel afin d'adapter certaines installations ou spécificités architecturales. La hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'extension ou de réparation, du fait de la présence de quelques bâtisses de grande qualité architecturale et dépassant la hauteur maximale autorisée.

Pour les constructions vouées à un autre usage (bâtiments d'activité, commerces, services, artisanat...), leur hauteur est fixée à 7 mètres au faitage du toit de façon à ce que le vélum des bâtiments d'activités ne dépasse pas celui des constructions à vocation d'habitat de façon à faciliter leur intégration paysagère, ce d'autant que les

II - La justification du découpage en zones

dispositions sur leur aspect extérieur sont moins encadrées que celles des constructions à vocation d'habitat.

En revanche, la hauteur de l'annexe isolée de la construction principale est limitée à 3,50 mètres au faîtage lorsqu'elle vient en limites séparatives afin de limiter la gêne (ombrage, mur aveugle) sur le terrain voisin, et celle des abris de jardins est de 3 mètres. Pour les annexes isolées qui ne seraient pas implantées sur une limite séparative, la hauteur est limitée à 5 mètres afin que la perception globale de ces constructions reste discrète par rapport au bâtiment principal.

L'aspect extérieur des constructions devra être particulièrement soigné en conservant au maximum les façades traditionnelles en pierres, en briques rouges vieilles de pays, ou plus rarement en ossature bois et torchis caractérisant la trame bâtie. Il est également demandé de conserver les modénatures (parements, soubassements, encadrement des ouvertures, pierres d'angle, etc.) en pierres, en briques ou en bois au moins sur la façade donnant sur l'espace public dans un souci de cohérence architecturale globale et de préservation de l'identité architecturale du Vexin-Thelle. Outre la pierre, l'enduit de teinte ton pierre de pays est autorisé. Les constructions nouvelles qui seraient réalisées en zone UA devront s'inspirer de l'architecture locale en étant composées d'éléments en pierres de pays ou en briques rouges vieilles de pays, au moins sur les parties donnant sur l'espace public, c'est-à-dire celles qui sont visibles pour le passant et qui donnent donc la cohérence architecturale à la rue.

Pour les bâtiments à usage d'activités et les annexes, le recours à des bardages en bois ou métalliques reste possible dans la mesure où, par leur teinte, ils respectent l'architecture locale.

La forme des ouvertures et des toitures devra également suivre les aspects traditionnels de l'habitat caractéristique du Vexin-Thelle. Les baies principales visibles des voies publiques respecteront des proportions rectangulaires (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des bâtiments d'activités, notamment les vitrines commerciales, ou encore les baies des équipements publics).

Sur les ouvertures nouvelles (constructions neuves incluses) les volets seront à un ou deux vantaux ouvrant à la française. Toutefois, les volets roulants sont tolérés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis les voies publiques.

Les couvertures des habitations seront réalisées en tuiles plates rectangulaires de teinte rouge flammé ou brune, ou en ardoise naturelle (ou fibro-ciment de teinte ardoise naturelle, plus courant et moins coûteux), correspondant à ce que l'on observe aujourd'hui dans la commune. Les bâtiments d'activités devront avoir une couverture de teinte unique afin de rester discrète dans la perception globale du village.

La pente des toitures sera comprise entre 35° et 50° pour le corps principal de l'habitation, ce qui n'interdit pas des pentes différentes pour les constructions venant en complément d'un bâtiment existant de pentes différentes ou encore pour des

parties secondaires de la toiture. Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'extension limitée à 50 m² d'emprise au sol ou dans le cas d'une construction nouvelle qui viendrait en mitoyenneté entre deux constructions existantes ayant des pentes de toiture différentes ; la construction nouvelle pourra alors adopter une pente de toiture similaire à celle des constructions voisines.

Toutefois, les toits terrasses sont interdits, sauf pour un élément de liaison entre bâtiments limité à un niveau de la construction. Les bâtiments d'activités (y compris agricoles) et les équipements publics auront une pente minimum de 12°, afin de tenir compte des gabarits et de leur hauteur admise.

Les lucarnes respecteront les formes anciennes : à capucine, jacobine (à bâtière) ou fronton pour les constructions nouvelles, correspondant à ce qui est observé sur le village.



Lucarne à fronton (ou à pignon), à bâtière (ou à Jacobine), à croupe (ou capucine)

Les clôtures sur rue seront à dominante minérale en utilisant la pierre ou la brique rouge vieillie de Pays et la pierre (l'aspect pierre et l'aspect brique rouge vieillie obtenus par parements sont également admis pour réduire les coûts de la clôture) qui compose aujourd'hui les murs existants. Pour des raisons économiques, les matériaux enduits de teinte ton pierre de Pays sont également tolérés pour constituer un mur de clôture. Les clôtures sur rue pourront ainsi correspondre à un mur de 2 mètres, ou à un soubassement d'au moins 1,20 m surmonté d'une grille en ferronnerie (y compris en aluminium pour une question de coût) ou d'une barrière en bois.

Sur les limites séparatives, elles pourront être comme sur rue ou correspondre à un simple grillage rigide, avec ou sans soubassement pouvant être composés de plaque de béton de 0,60 m de hauteur au maximum, posé sur poteaux à profilés fins doublé d'une haie taillée composée d'essences de pays, plus économique que les murs pleins en matériaux durs.

Les panneaux bois et matériaux composites sont également admis sur une profondeur de 10 mètres comptés à partir de la façade arrière de la construction de façon à conserver l'intimité de la parcelle entre chaque terrain, tout en garantissant une clôture à dominante végétale au contact de l'espace agricole ou naturel.

Une attention particulière est portée aux murs anciens qui ont été identifiés sur le plan de découpage en zones et seront à conserver, et à restaurer si besoin dans la mesure où ils participent à l'ambiance rurale du village. Ils ne pourront être que

II - La justification du découpage en zones

partiellement démolis afin de permettre la réalisation d'un accès motorisé et d'un accès piéton.

En zone UA il est demandé de réaliser, sur au moins 35% de l'emprise totale du terrain, un traitement paysager végétal de type espaces verts de pleine terre (plantations ou engazonnement) sur les parties de terrain restant libres de construction, de manière à conserver le caractère rural des lieux et de contribuer à la perméabilité des sols. Ces espaces en pleine terre contribuent également au maintien de la biodiversité à l'échelle du secteur urbanisé du fait qu'il correspond le plus souvent à des emprises végétalisées, à des massifs fleuris et à des arbres fruitiers et arbustes à fleurs.

2.1.2 La zone UD

La zone UD correspond à une zone mixte du bourg de Bachivillers qui rassemble les constructions les plus récentes de la commune principalement sous forme d'habitat de type individuel peu dense. La densité du bâti sur le terrain est ici moins élevée que dans la zone UA, les caractéristiques architecturales sont moins marquées par l'habitat ancien. Elle englobe le reste du secteur aggloméré à vocation principale d'habitat du bourg.

Les limites de la zone UD sont calées sur l'emprise parcellaire des derniers terrains déjà construits au moment de l'entrée en vigueur du PLU. Les limites de la zone UD ont donc peu évoluées depuis le PLU adopté en 2005, si ce n'est qu'elle intègre désormais les lotissements de la rue du Fayel (zones AU au PLU de 2005) désormais aménagés, bâtis ou en cours. Elle comprend également les tissus pavillonnaires de la rue Barrée et de la rue du Thel-Vexin. La délimitation de la zone UD veille à ce que la limite urbaine n'empiète pas sur des espaces agricoles ou naturels dont la consommation est à modérer.

Comme au PLU approuvé en juin 2005, la zone UD englobe le bâtiment d'activité (hangar existant) situé au sud de la parcelle cadastrée section OD n°341 accessible depuis la rue du Moulin, au sud du secteur à enjeu d'aménagement classé 1AUh au plan de découpage en zones. Afin d'anticiper l'évolution possible de ce hangar, cette portion de l'unité foncière a donc été intégrée au secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définit également les conditions d'aménagement de la zone 1AUh sur le reste de l'unité foncière.

Ces OAP (voir pièce n°3 du dossier PLU) visent à préciser les conditions d'aménagement (accompagnement paysager, lien avec le reste de la trame urbaine, etc.), la programmation (typologie de constructions envisagées en ce qui concerne l'habitat) et les dispositions relatives au transport (la desserte notamment). Il y est notamment précisé que dans la partie sud de l'emprise (donc dans la zone UD), sur le bâtiment existant, il n'est admis qu'une occupation à usage d'activités ou de services sans nuisances pour le voisinage habité et le reste de la zone UD soumis aux OAP

pourra accueillir un équipement public.

La zone UD comprend le **secteur UDj** voué, comme le secteur UAj, au maintien des emprises occupées par des jardins ou des parcs attenants aux propriétés bâties. Dans ce secteur, les dispositions réglementaires visent à limiter l'usage des sols à cette fonction de jardin, en admettant l'abri de jardin dans la limite de 15 m² d'emprise au sol par unité foncière, les abris pour animaux fermés sur trois côtés au maximum d'une emprise au sol limitée à 15 m², ainsi que la réalisation d'installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aire jeux, etc.) dans la limite de 80 m² cumulés d'emprise au sol.

Ce secteur UDj est identifié sur les fonds de jardin situés au nord des propriétés bâties au sud de la rue du Moulin, en raison de la profondeur des terrains et de l'intérêt paysager de ces fonds de jardin, en transition avec l'espace agricole avoisinant.

La vocation de cette zone est de rester à dominante d'habitat accompagné d'équipements et d'activités de proximité. Dès lors, il convient d'interdire toutes occupations des sols pouvant s'avérer incompatible avec l'habitat, telles que les bâtiments industriels, d'entrepôts, agricoles.

Comme en zone UA, il est prévu de limiter à 40 m² d'emprise au sol, la superficie totale des annexes isolées (hors piscines) qui seraient réalisées par unité foncière. L'objectif est d'éviter des annexes offrant une surface de plancher importante qui pourraient changer de destination pour devenir du logement, le plus souvent sur les parties arrières de l'unité foncière, où les conditions d'accès depuis la voie publique ne sont pas optimales et la promiscuité entre les bâtiments pourrait à terme poser des problèmes de voisinage. En outre, les abris de jardin seront inférieurs à 15 m² d'emprise au sol, ce qui paraît suffisant pour stocker le matériel nécessaire.

Ces annexes isolées, abris de jardin et abris pour animaux devront être implantées à l'arrière de la construction principale, ou, si cela n'est pas possible, en continuité. La construction d'une annexe implantée devant la construction principale par rapport à l'emprise publique n'est pas admise de façon à faciliter leur intégration dans le paysage.

Dans cette zone, le tissu est largement aéré. Un retrait d'au moins 7 mètres par rapport aux voies et emprises publiques sera respecté, ce qui permet d'assurer le stationnement en long d'au moins un véhicule (entre la construction et la limite de propriété) tout en garantissant la fermeture du portail. Il est accepté un retrait à moins de 7 mètres pour l'extension d'une construction existante implantée initialement à moins de 7 mètres de l'emprise publique afin de préserver une cohérence d'implantation du bâti à l'échelle du terrain.

De manière à éviter une urbanisation en drapeau (nouvelle construction principale s'implantant à l'arrière d'une construction existante à partir de l'aménagement d'un accès privé) sur les terrains profonds, le règlement définit un principe de recul maximal

II - La justification du découpage en zones

par rapport à la voie de desserte principale, qui est de 30 mètres au-delà duquel toute construction nouvelle à usage d'habitation (hors extension de l'existant) ou toute transformation de bâtiment existant en habitation est interdite. Au delà de cette bande de 30 mètres comptés depuis la voie publique qui dessert le terrain, restent donc admis les équipements de loisirs, les annexes isolées dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, les abris de jardin limités à 15 m² d'emprise au sol, les installations et les équipements nécessaires à la collectivité publique, ainsi que l'extension des constructions existantes limitée à 50 m² de l'emprise au sol initiale de la construction.

Ce principe marque ainsi la volonté de préserver la trame jardin à l'arrière des terrains. En effet, ce type de construction en drapeau ne correspond pas à l'urbanisme traditionnel du village. Il évite une possible densification urbaine au contact de l'espace agricole ou dans les cœurs d'îlots qui sont autant d'espaces présentant une sensibilité environnementale ou paysagère et permettent la gestion des ruissellements. Le maintien de surfaces non bâties sur l'arrière des propriétés crée également des espaces de délasserment pour les riverains à l'abri des regards indiscrets et à l'écart des emprises circulées (au niveau de la rue).

Dans le même esprit, les dispositions réglementaires demandent un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives et au moins égal à la hauteur de la construction de façon à maintenir les bonnes conditions d'ensoleillement sur chacun des terrains. Il est autorisé une implantation sur une des limites séparatives (en conservant alors un retrait d'au moins la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative), notamment pour ne pas geler les possibilités d'urbanisation des terrains peu larges mais équipés, ce qui répond également aux objectifs de densification de l'habitat dans les secteurs déjà agglomérés. Le maintien d'un retrait minimal de 3 mètres par rapport à au moins une des limites séparatives garantit la possibilité de faire passer un véhicule vers la partie arrière du terrain construit, répondant en cela à la satisfaction des besoins en stationnement sur l'emprise de la propriété (et non un renvoi systématique sur l'espace public). En cas d'implantation en retrait des limites, et pour les terrains dont la façade sur rue est supérieure à 20 mètres, la distance entre la construction et chacune des limites séparatives sera d'au moins 3 mètres afin de conserver le tissu aéré qui caractérise cette zone. Dans tous les cas, l'implantation de limite à limite n'est donc pas autorisée.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas réglementée.

L'emprise au sol ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain, ce qui laisse un espace libre important à aménager en jardins. D'ailleurs, au moins 40% de la surface totale d'un terrain voué à un usage d'habitation, sera aménagé en espace vert de pleine terre, surface perméable, ce qui va dans le sens du maintien d'une frange paysagère aux limites extérieures du village et permet de conserver des surfaces utiles à la régulation des eaux de ruissellement.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles se calant sur la hauteur moyenne identifiée sur les constructions existantes dans cette zone à dominante pavillonnaire, et la hauteur des autres constructions est limitée à 7 mètres au faîtage. Cette règle permet d'assurer une bonne continuité des constructions avec la zone UA retenant une hauteur maximale légèrement inférieure à ce qui est autorisé dans le bâti ancien (11 mètres au faîtage en zone UA). En revanche, la hauteur d'une annexe isolée de la construction principale est limitée à 5 mètres, réduite à 3,50 mètres au faîtage lorsqu'elle vient en limites séparatives afin de limiter la gêne (ombrage, mur aveugle) sur le terrain voisin, et celle des abris de jardin est de 3 mètres, afin que la perception globale de ces constructions reste discrète par rapport au bâtiment principal.

L'aspect extérieur des constructions devra être soigné. Comme dans les secteurs d'habitat ancien de la zone UA, le traitement des façades des nouvelles constructions vise à conserver les caractéristiques de l'habitat ancien existant en reprenant des éléments en pierres de pays ou briques rouges de pays, au moins sur les façades donnant sur l'espace public, en cohérence avec la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle annexée au règlement, et, lorsqu'elles sont enduites, la teinte des façades devra se reporter au nuancier de la plaquette de recommandations architecturales. L'utilisation du bois ou de matériaux composites est admise selon les teintes de la palette de couleurs figurant dans la plaquette architecturale, ce matériau constituant un bon isolant thermique lorsqu'il est employé à améliorer la performance énergétique du bâtiment.

Pour les bâtiments à usage d'activités et les annexes, le recours à des bardages bois ou métalliques est également possible dans la mesure où par leur teinte, ils respectent le nuancier de couleur exposé dans la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle.

En cohérence avec le bâti déjà implanté dans la zone UD, une forme des ouvertures plus souple que dans les secteurs d'habitat ancien est tolérée, tout en conservant des baies principales plus hautes que larges sur la partie de l'habitation donnant sur la voie publique. La couleur des volets devra suivre la palette de couleurs de la plaquette de recommandations du Vexin-Thelle, avec au plus deux teintes différentes entre les volets et les portes. De plus, les volets roulants sont tolérés dès lors que les coffres ne sont pas visibles depuis les voies publiques.

Afin d'intégrer les constructions nouvelles au tissu bâti, les dispositions réglementaires des couvertures des habitations, nettement visibles dans le paysage, suivront les mêmes règles que pour les constructions et installations des secteurs d'habitat ancien de la zone UA.

Les clôtures resteront simple d'aspect, de façon à éviter l'utilisation de matériaux

II - La justification du découpage en zones

de récupération ou d'adopter des formes trop chargées. Sur rue, elles devront correspondre à un muret réalisé en pierres de pays, en silex, en briques, en parements ou en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle de pays (plus économique) d'une hauteur comprise entre 0,60 mètres et 1,00 mètre, surmonté d'une grille, palissade ou grillage sobres et de teinte foncé, pouvant être doublé ou non d'une haie taillée.

Sont tolérés d'autres types de clôtures sur les limites séparatives. Uniquement sur les 30 premiers mètres comptés depuis la voie publique qui dessert le terrain, est toléré une clôture pleine pouvant être comme sur rue (plaques de béton également admises en soubassement en raison d'un coût plus économique que le mur maçonné mais limités à 0,50 mètres), pour permettre un espace d'intimité par rapport aux voisins. Au delà de 30 m depuis la voie publique qui dessert le terrain, les clôtures seront à dominante végétale.

2.1.3 Tableau de la superficie des zones urbaines

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE AU PLU DE 2005 MODIFIÉ EN 2013	SUPERFICIE DU PLU RÉVISÉ
UA dont UAp, UAr, et UAj	23,97 ha	20,65 ha 2,11 ha 0,32 ha 2,47 ha
UD dont UDj	9,88 ha	17,87 ha 0,54 ha
TOTAL DE LA ZONE URBAINE	33,85 ha	38,52 ha

La superficie des zones urbaines est de 38 hectares, soit environ 6 % du territoire communal, ce qui garantit l'équilibre entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ou naturels.

Entre le PLU initial et le PLU révisé, les principales évolutions sont liées à l'identification plus fine entre secteurs à vocation pavillonnaire et tissu bâti ancien, impliquant une réduction de la zone UA au profit de la zone UD. L'autre évolution majeure repose sur l'intégration des anciens secteurs à urbaniser (1AU) de 2,5 ha au lieu-dit «Les Petits Carreaux» et à urbaniser à plus long terme (2AU) de 1,7 ha à l'arrière de la rue de Candy au sein de la zone urbaine UD du fait que ces opérations aient été intégralement bâties (1AU du PLU initial) ou déjà aménagés et en cours de commercialisation (2AU du PLU initial). D'ailleurs l'addition de la superficie de la zone urbaine du PLU de 2005 et des 2 anciennes zones AU correspond à l'emprise de la zone urbaine inscrite au PLU révisé.

2.2 La zone à urbaniser

Il s'agit de zones mixtes (habitats, activités et équipements d'accompagnement) destinées à accueillir le développement urbain envisagé pour répondre aux objectifs chiffrés du projet, soit par renouvellement urbain au sein de la trame bâtie, soit par extension de la trame urbaine de la commune.

2.2.1 La zone 1AUh

La zone AU comprend une zone à urbaniser à court ou moyen terme destinée à l'habitat, aux équipements, services et bureaux qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels, ainsi qu'aux équipements et espaces publics.

Elle correspond au secteur à enjeux de développement urbain de la rue du Moulin, d'une emprise d'environ 1 hectare, répondant aux objectifs affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD - pièce n°2 du PLU) pour l'accueil des 10 à 12 logements restants à réaliser pour atteindre les objectifs démographiques affichés. Cette programmation de logement est détaillée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) auquel est soumis ce secteur, suivant les dispositions du code de l'urbanisme. Ces OAP (voir pièce n°3 du dossier PLU) visent à préciser les conditions d'aménagement (accompagnement paysager, lien avec le reste de la trame urbaine, etc.), la programmation (typologie de constructions envisagées en ce qui concerne l'habitat) et les dispositions relatives au transport (la desserte notamment).

Dans cette zone 1AUh, l'urbanisation à envisager devra être réalisée à partir d'une opération d'ensemble avec schéma d'ensemble dans un souci de maintenir une cohérence globale de l'aménagement sur le long terme et d'éviter qu'un projet isolé ne remette en cause le reste de la zone. Cette opération d'ensemble pourra être prévue en plusieurs tranches.

Cette zone est principalement vouée à recevoir les nouveaux logements que pourraient compter la commune dans le cadre de la mise en œuvre de son PADD. Les dispositions réglementaires fixées sont donc proches de celles définies pour la zone UD et autorisent donc toutes occupations et utilisations du sol sous condition d'être compatibles avec l'habitat. Les constructions à vocation industrielle, entrepôts à vocation industrielle, activités pouvant créer des nuisances quelconques dans le fonctionnement urbain du bourg, ainsi que les activités agricoles sont donc interdites.

Dans cette zone, les dispositions réglementaires prévoient qu'une partie (au moins 20%) des logements qui seraient créés sur ce secteur 1AUh répondent aux objectifs de mixité de l'offre en logements suivant les dispositions de l'article L151-41 du code

II - La justification du découpage en zones

de l'urbanisme.

Les règles d'implantation du bâti prévoient un retrait d'au moins 7 mètres de l'alignement pour permettre le stationnement d'un véhicule en long de l'emprise publique sur la partie privée du terrain, en demandant aux annexes isolées à une construction à usage d'habitation de s'implanter à l'arrière de cette construction principale afin de rester le moins visible possible depuis l'espace public qui la dessert.

Une implantation à l'alignement de l'emprise publique ou à moins de 7 mètres par rapport à l'alignement reste envisageable dans le cadre d'une opération d'ensemble comportant de l'habitat groupé, qui constitue une typologie d'habitat allant dans le sens des économies d'énergies dans la construction.

L'implantation sur au plus une des limites séparatives n'est autorisée que pour les constructions bâties sur des terrains dont la largeur est inférieure à 18 mètres, ou pour les constructions et annexes de moins de 30 m², permettant ainsi la construction de typologies d'habitat groupés sur les terrains peu larges, ainsi que la possibilité de prévoir des annexes accolées à un bâtiment existant sur la parcelle voisine (dont la hauteur sera alors limitée à 3,50 mètres).

Dans tous les autres cas, il est demandé un recul des constructions d'au moins 3 mètres de chacune des limites séparatives afin de conserver un tissu bâti aéré dans l'esprit du tissu urbain observé autour de la rue du Moulin.

L'emprise au sol est limitée à 35% de la surface totale du terrain garantissant le maintien de plus de la moitié du secteur en espaces non urbanisés dont au moins 40% de la surface totale des terrains créés seront aménagés en espace vert de pleine terre, permettant un traitement végétal aux abords du bâti autorisé dans le but de respecter les spécificités du site naturel et la transition avec le paysage ouvert de champs en frange nord du village, tout en limitant les surfaces imperméabilisées.

Comme pour les secteurs d'habitats récents de la zone UD, les hauteurs maximales autorisées sont de 9 mètres pour les constructions neuves à usage d'habitation de façon à s'insérer au reste de la trame urbaine.

L'aspect extérieur des constructions veille au respect de l'architecture locale (dominante pierres ou moellons, matériaux de teinte selon le nuancier de la plaquette de recommandation architecturale du Vexin-Thelle) tout en acceptant une architecture contemporaine visant à la recherche d'économies d'énergies, en étant notamment assez souple sur les matériaux de façade en autorisant le bardage bois (sauf les rondins) ou autres matériaux bioclimatiques favorable à l'économie d'énergie dans la construction.

Les dispositions réglementaires sur l'aspect extérieur des constructions veillent à autoriser des teintes de façade, de menuiserie et des matériaux de toiture qui assurent

l'intégration des constructions dans l'environnement bâti et le paysage du Vexin-Thelle, avec un renvoi à la plaquette de recommandations architecturales annexé au règlement.

La forme des clôtures restera simple, à dominante végétale, en autorisant au moins sur les voies publiques, un muret de soubassement ayant l'avantage de souligner clairement la limite publique/privée.

2.2.2 Tableau de la superficie de la zone à urbaniser

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE AU PLU DE 2005 MODIFIÉ EN 2013	SUPERFICIE DU PLU RÉVISÉ
1AUh	3,3 ha 1,14 ha (1AUd) 9,31 ha (2AUp)	1,18 ha / /
TOTAL DE LA ZONE A URBANISER	13,75 ha	1,18 ha

Au PLU, la zone à urbaniser totalise 1,18 ha voués à une urbanisation à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat, d'activités et d'équipement public.

Par rapport à l'ancien document d'urbanisme de Bachivillers, le PLU révisé mise en priorité sur le secteur à enjeu d'aménagement de la rue du Moulin (qui n'a jamais été déclaré à usage agricole) et privilégie la pérennité de l'activité agricole sur l'emprise de 9 hectares située entre la Petite rue, la rue du Moulin et la rue du Thell Vexin au lieu-dit «les Grands Carreaux», auparavant inscrite en tant que réserve foncière pour l'accueil éventuel d'équipements publics et collectifs (salle des fêtes, maisons de retraites, terrain de jeux...).

Par rapport au PLU de 2005, modifié en 2013, le PLU révisé a donc très nettement réduit la consommation d'espaces naturels et agricoles de plus de 8 ha.

La superficie de la zone à urbaniser représente 0,2% du territoire communal ce qui garantit l'équilibre entre les espaces à urbaniser et les espaces agricoles ou naturels.

II - La justification du découpage en zones

2.3 La zone agricole

Il s'agit d'une zone non équipée, constituée par les parties du territoire communal protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

L'ensemble des espaces déclarés agricoles, situés hors du secteur aggloméré et qui ne présentent pas de sensibilités environnementales, paysagères ou de risques particuliers, ont été inscrits en zone agricole. Elle couvre les terres agricoles dont la valeur agronomique est reconnue, et qui ne sont pas situées dans une zone qui présentent un intérêt paysager ou environnemental significatif : autour du château de Bachivillers et de son parc arboré, dans l'emprise du cône de vue identifié dans le projet communal depuis la rue de Fleury (rue Barrée) sur l'église et le village, sur l'espace agricole au nord du château qui concentre une grande partie des eaux de ruissellement du village, et à proximité du Bois de Bachivillers au sud du territoire communal (identifié comme Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique et comme Espace Naturel Sensible). Il convient de préciser que dans la zone naturelle, l'occupation et l'exploitation agricole des sols n'est pas remise en cause.

Dans ces secteurs cumulant plusieurs sensibilités environnementales et paysagères, situés entre la rue Barrée et le chemin rural dit des Harnoulds, de façon à tenir compte des besoins de l'activité agricole tout en préservant l'environnement et le paysage, l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles reste possible mais a été encadrée par l'identification d'une zone classée agricole d'environ 0,6 ha située en dehors du cône de vue au sud du bourg et au contact du bois du Caillouet, ce qui facilitera l'intégration paysagère de nouveaux bâtiments agricoles. Cette zone agricole répond au besoin d'un exploitant rencontré dans le cadre de la réunion agricole organisée le 4 février 2017 dans le cadre de la révision du présent PLU. Elle permettrait le déplacement des silos actuellement situés face à l'école dans un secteur plus adapté que l'emprise actuelle du corps de ferme au coeur du secteur aggloméré.



Zone agricole rue de Fresneaux-Monchevreuil

Les bâtiments agricoles du territoire sont tous situés dans le secteur aggloméré, dont les dispositions réglementaires de la zone UA tient compte des besoins des activités existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU. La zone agricole délimitée au plan ne compte pas à ce jour de bâtiments agricoles isolés.

Dans l'ensemble de la zone A, le règlement n'autorise que les constructions nouvelles liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et à leur diversification. Les CUMA (Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole) sont également admises dans cette zone.

Les abris pour animaux qui ne relèveraient pas d'une activité d'élevage y sont encadrés de façon à limiter le mitage de l'espace agricole par ce type de construction et le risque de cabanisation. Ils devront être nécessaire à l'activité agricole, liés à un pâturage, limités à 50 m² d'emprise au sol et fermés sur 3 côté au maximum.

Les dispositions réglementaires autorisent également les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, etc.) dans l'ensemble de la zone.

L'implantation des nouveaux bâtiments isolés se fera à au moins 15 mètres de toutes voies et emprises publiques, qui correspond à la distance minimale prévue dans le cadre du règlement de la voirie départemental. Ce recul minimum permettra de répondre aux enjeux de sécurité des accès afin de faciliter la manœuvre des engins agricoles au sein des propriétés. Pour des motifs de sécurité, un seul accès par propriété est autorisé sur la RD115 et la RD3 et aucun nouvel accès n'est autorisé le long de la rue de Fresneaux. En cas de projet agricoles dans la zone A de la rue du Fresneaux, il sera donc privilégié un accès depuis la rue André Rousselin au sud de la parcelle, ou directement depuis la voie à créer entre la RD3 et la rue du Fresneaux (ER n°2) du fait d'un accès particulièrement étroit, avec peu de visibilité et dangereux lors du passage du car scolaire dans la rue du Fresneaux. Ces dispositions réglementaires veillent ainsi à améliorer le fonctionnement des déplacements autour du bourg, ou tout du moins à limiter les incidences des projets rendus possibles par le PLU révisé sur la prise en compte de la sécurité des déplacements.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives observera un recul d'au moins 5 mètres pour assurer les conditions nécessaires à un bon entretien des bâtiments et la réalisation d'un traitement paysager adapté. Il n'est pas prévu de recul par rapport aux espaces boisés classés dans la mesure où la plupart des espaces agricoles situés au contact des boisements sont classés en zone naturelle, ce qui limite les possibilités de constructions au contact des boisements.

Le paysage agricole étant largement ouvert et la zone agricole, les conditions

II - La justification du découpage en zones

d'occupation du sol (hauteur, aspect extérieur, traitement paysager, implantation) veillent à limiter l'impact visuel des nouvelles constructions qui seront réalisées dans les champs.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes liées et nécessaires à l'activité agricole qui seraient autorisées dans la zone devront s'implanter à proximité des bâtiments de l'exploitation afin de constituer un ensemble bâti proche des anciens corps de ferme de façon à limiter l'impact visuel d'un bâtiment isolé au milieu des champs. Pour ce qui est des constructions agricoles implantées aux champs, afin de limiter leur impact paysager tout en tenant compte des besoins de l'activité agricole, ces dernières, lorsqu'elles sont supérieures à 50 m² d'emprise au sol, devront faire l'objet d'un accompagnement paysager de type haies ou bouquet d'arbres.

La zone agricole comprend par ailleurs des bois et bosquets situés au sud et sud-ouest du territoire communal (bois du Fayel et à proximité du fond de Fresneaux), qui jouent un rôle fort dans le paysage et sont donc protégés au titre des articles L113-1 à L113-6 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage, suivant les recommandations architecturales de la plaquette du Vexin-Thelle. Les couleurs utilisées feront référence aux teintes des milieux naturels : ton bois, gamme de brun, de vert ou de gris, ainsi que le beige en rappel de la teinte la plus souvent observée sur les constructions situées dans la zone urbaine (mur de clôture, façade des constructions). Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

La hauteur des bâtiments d'activités est limitée à 12 mètres au faîtage pour les bâtiments isolés aux champs, ce qui permet de répondre aux besoins de l'activité agricole (la pente de toiture n'a pas été réglementée, autorisant des pentes très faibles ou des toitures terrasses) tout en veillant à éviter la réalisation de construction isolée dans la zone agricole qui présenterait un gabarit trop volumineux et pourrait donc perturber la lecture du paysage.

Pour les bâtiments implantés à proximité d'un corps de ferme existant, est toléré une hauteur allant jusqu'à 15 mètres au faîtage dans la mesure où un groupe de constructions atténue les incidences de la hauteur sur la perception globale du paysage. Cette hauteur a été étudiée avec les exploitants rencontrés lors de la réunion portant sur le diagnostic agricole.

2.4 La zone naturelle et forestière

Elle correspond à la zone naturelle à protéger au titre des sites, des paysages et du boisement, notamment les sites à fortes sensibilités environnementales (boisements, parc du château, secteurs situés dans des cônes de vue, secteurs soumis à des risques de ruissellement) dont l'occupation actuelle du sol doit, à ce titre, être protégée contre toutes modifications qui pourraient porter atteinte au site et à son intérêt environnemental et paysager.

La zone naturelle comprend notamment le périmètre inscrit dans la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) du Bois de Bachivillers. Elle englobe les terrains non bâtis situés dans le cône de vue à préserver en frange sud du village en arrivant par la RD3 (ensemble des terrains situés depuis la route de Fresneaux à l'est jusqu'au chemin prolongeant la rue Barrée à l'ouest). L'emprise du parc du château est également inscrit en zone naturelle. La limite de la zone N au nord du parc du château s'étend jusqu'au chemin des Harnoulds (au lieu-dit «Sous la Ville»), car cette emprise utilisée à des fins agricoles reçoit une bonne partie des eaux de ruissellement qui transitent par les rues du village. Il a donc été préférable de limiter son caractère constructible d'autant qu'aucun projet n'a été signalé et que son accès est difficile (étroitesse du chemin des Harnoulds).

Plus généralement, le zonage N ne remet pas en cause l'utilisation des sols à des fins agricoles (cultures ou pâturages) ou à des activités adaptées au milieu naturel (exploitation forestière par exemple). Il s'agit surtout d'encadrer les possibilités de construire pour préserver la qualité du paysage, prendre en compte la sensibilité écologique des milieux naturels, se prémunir contre les risques ou respecter les servitudes existantes.

En raison de la présence de surfaces en herbe, il est admis, par unité foncière, un abri pour animaux nécessairement liés à un pâturage dans le cadre d'une activité agricole. Afin d'éviter un risque de cabanisation du milieu naturel, ces abris sont admis dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et devront être fermés sur 3 côtés maximum. Les installations nécessaires au maraîchage sont également admises (serres, tunnels, etc...) afin de valoriser les espaces à usage agricole tout en tenant compte des sensibilités environnementales, paysagères et des risques recensés sur ces unités foncières.

Les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, etc.) sont également admises puisque nécessaires aux activités humaines, à condition qu'ils soient correctement insérés au site et respectent la fragilité des milieux naturels.

II - La justification du découpage en zones

La zone naturelle comprend un **secteur Nb** qui regroupe l'ensemble des surfaces en herbes qui ne sont pas déclarées agricoles et qui ne sont pas non plus les fonds de jardin des propriétés déjà bâties, mais qui participent à la diversité des paysages, au maintien des écosystèmes propres à ces milieux de prairies et favorise le maintien d'espaces de transition entre le tissu bâti du village et l'espace agricole. Ce secteur comprend les surfaces en herbes sur les franges du tissu bâti, entre la rue du Fayel et la rue du Thell Vexin, le secteur au nord du bourg autour de l'ancien site d'activité amené à muter de la rue du Moulin, le secteur en frange est du bourg entre la rue André Rousselin et le chemin des Harnoulds, et inclut les parties du parc du château de Bachivillers qui ne sont pas boisées. L'emprise du secteur Nb au nord-est du village ne comprend pas l'intégralité de l'unité foncière (parcelle n°216) car sa délimitation tient compte d'un projet agricole signalé par un exploitant, afin de rendre possible ce projet côté Est de la parcelle, dans la zone agricole dédiée.

En lien avec le fait qu'il s'agisse à ce jour de surfaces en herbes qui pourraient être mises en valeur en tant que pâturages, y sont autorisés les abris pour animaux limités à 50 m² d'emprise au sol et à condition d'être fermés sur 3 côtés au maximum.

Contrairement au reste de la zone naturelle, l'activité de maraîchage n'y est pas autorisée (puisqu'il ne s'agit pas d'espaces déclarés agricoles), mais il convient d'y encourager la création de potagers ou des vergers par des particuliers qui n'auraient pas le statut d'exploitants, en autorisant les équipements liés et nécessaires à l'activité de jardinage (limités à 15 m² d'emprise au sol). Cette disposition reste compatible avec le maintien du caractère naturel de la zone dans le sens où les vergers, potagers et jardins d'agrément contribuent au maintien de la biodiversité par la plantation d'essences végétales locales et variées. En lien avec l'unité foncière du château de Bachivillers, dont une partie de l'emprise du parc a été inscrit dans ce secteur Nb, une piscine et un terrain de tennis est admis par unité foncière.

Comme dans le reste de la zone naturelle, les constructions et installations liées au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers sont également admises.

Ce secteur Nb correspond à un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL - article L.151-13 du code de l'urbanisme) dans lesquels peuvent être autorisées des constructions dans la zone naturelle qui ne seraient pas par ailleurs admises aux articles L.151-11 et L.151-12 du code de l'urbanisme.

Le secteur Nb compte un sous-secteur Nba, (qui correspond également à un STECAL) délimité sur la partie ouest de la parcelle n°201 de la rue du Fayel car cette portion du terrain se situe en effet en continuité du terrain voisin déjà bâti et en face des terrains en cours de commercialisation du lotissement des Petits Carreaux. Dans ce STECAL, en plus des constructions admises dans le secteur Nb (abris pour animaux, abris de jardin ou équipements d'intérêt collectif), il serait également possible de réaliser une construction à usage d'habitation dans la limite de 100 m² d'emprise au

sol et une annexe isolée de l'habitation dans la limite de 40 m² d'emprise au sol. Cette construction vise à permettre le logement de la personne qui s'occupe des animaux mis en pâture dans cette partie du village, sans pour autant autoriser le déploiement d'une trame bâtie au sud de la rue du Fayel.

Dans l'ensemble de la zone, le gabarit des constructions ou des installations autorisées reste modeste pour ne pas altérer le paysage. Dans le secteur Nb et le sous-secteur Nba, l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 5% de l'unité foncière, ou ne pas excéder les limites des emprises au sol précisées pour chaque type de construction admise dans ces secteurs, de façon à préserver le caractère naturel de ces secteurs.

La hauteur des constructions et installations est ainsi limitée à 5 mètres au faîtage dans l'ensemble de la zone naturelle et dans le secteur Nb. La hauteur des constructions admises dans le secteur Nba pourra aller jusqu'à 9 mètres au faîtage, en cohérence avec la hauteur admise en zone urbaine UD mitoyenne et située en face, au nord de la rue du Fayel, pour les constructions à vocation d'habitat.

Au regard des possibilités d'installations ou de constructions limitées dans la zone, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est souple, permettant une implantation avec un recul minimum de 6 mètres des emprises publiques et à 15 mètres des routes départementales pour une raison de sécurité. Dans le cas des abris de jardin, abris pour animaux ou annexes isolés admis dans la zone ou les secteurs, si ces constructions font moins de 20 m², l'implantation en limite d'emprise publique ou à moins de 6 mètres reste admise. Un retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives est demandée.

Par ailleurs, les règles architecturales et paysagères fixent des teintes, des matériaux à utiliser et des principes de traitement paysager favorisant l'insertion au site et rappelant les caractéristiques du paysage local (gamme de brun, de vert ou de gris) et pour le bâti existant, un renvoi est fait à la palette de couleurs figurant dans la plaquette de recommandations architecturales pour le Vexin-Thelle, annexée au règlement du PLU. En cohérence avec le reste de la trame urbaine, sont précisés les matériaux de couverture admis dans le secteur Nba, identique à ceux de la zone UD mitoyenne.

Afin de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions sur les franges bâties, lorsqu'elles sont supérieures à 50 m² d'emprise au sol, elles devront faire l'objet d'un accompagnement paysager de type haies ou bouquet d'arbres. Cette disposition implique de fait un traitement paysager autour de la construction à vocation d'habitat autorisée dans le secteur Nba.

Par ailleurs, sur les franges du secteur Nb en entrée de ville sud-ouest, en lien avec le cône de vue identifié sur les franges du bourg et sur l'église depuis la RD3,

II - La justification du découpage en zones

un espace boisé à créer a été inscrit le long de la parcelle n°156. L'ensemble de ces dispositions participe à préserver des franges paysagères de qualité tout autour du tissu bâti de Bachivillers.

La zone naturelle comprend également la majorité des massifs boisés et bosquets situés au sud-ouest du territoire communal (bois de la Lune et remise Madame, bois de Caillouet) et dans le parc du château, qui jouent un rôle fort dans le paysage et mettent en valeur le patrimoine du château de Bachivillers. Ces bois sont donc classés au titre des articles L113-1 à L113-6 du code de l'urbanisme.

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE AU PLU DE 2005 MODIFIÉ EN 2013	SUPERFICIE DU PLU RÉVISÉ
A	323,56 ha	295,58 ha
N Dont Nb Nba	219,84 ha	257,21 ha 8,56 ha 0,23 ha
TOTAL DES DEUX ZONES	543,4 ha	552,79 ha

Le PLU compte 552,79 ha de surface agricole, forestière ou naturelle dont environ 54% sont à destination agricole, essentiellement dans la partie nord-ouest du territoire communal qui regroupe les terres qui ont le plus de valeur agronomique, et 46% à destination naturelle, essentiellement dans la partie sud-est autour du château de Bachivillers et du Bois de la Lune (ZNIEFF et ENS).

Le total des deux zones compte 9,39 ha de plus qu'au PLU adopté en 2005 et modifié en 2013, impliquant une modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers dans le PLU révisé.

Cette évolution est essentiellement liée au classement de la zone 2AUp, vouée à l'accueil d'équipements à long terme dans l'ancien document d'urbanisme, en zone agricole au PLU révisé, sachant que la commune prévoit l'implantation éventuel de nouveaux équipements d'intérêt général autour de la place principale plutôt que sur des espaces agricoles sur les franges du tissu bâti. Cette orientation privilégiant le renouvellement urbain plutôt que l'étalement a ainsi permis de protéger des zones agricoles, s'inscrivant dans les objectifs du développement durable préconisé par les lois portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II) et loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR).

La superficie de la zone agricole est de 28 ha inférieure à celle du PLU adopté en 2005 et modifié en 2013, s'expliquant par le classement en zone N au PLU des terrains cultivés situés dans le cône de vue identifié au sud du bourg depuis la RD3. La zone

agricole occupe ainsi 50% de la superficie totale du territoire communal.

La superficie de la zone naturelle est de 37,37 ha supérieure à celle de l'ancien document, bien que la zone 1AUh d'une emprise de 1,2 hectare prévue au PLU révisé consomme des espaces auparavant classés dans le secteur Nb de la zone naturelle. La zone naturelle occupe ainsi 43% de la superficie totale du territoire communal.

Au PLU de 2005, la zone naturelle comprenait déjà le secteur Nb sur les franges du tissu bâti, dans lequel les abris pour animaux étaient déjà autorisés. Ce secteur a légèrement évolué pour tenir compte du futur projet communal (secteur à enjeu 1AUh) et pour tenir compte des unités foncières, sachant qu'une partie du secteur Nb de l'ancien PLU s'étendait sur des fonds de propriétés attenant à des propriétés déjà bâties, qui ont donc été classés en zone urbaine de jardin (UAj).

Tableau récapitulatif

ZONES OU SECTEURS	SUPERFICIE AU PLU DE 2005 MODIFIÉ EN 2013	SUPERFICIE DU PLU RÉVISÉ
Total des zones urbaines	33,85 ha	38,52 ha
Total des zones à urbaniser	13,75 ha	1,18 ha
Total de la zone agricole et de la zone naturelle	543,4 ha	552,79 ha
TOTAL	591 ha	591 ha
dont espace boisé classé	140 ha (?)	128,97 ha
dont éléments plantés	0 ha	0,8 ha

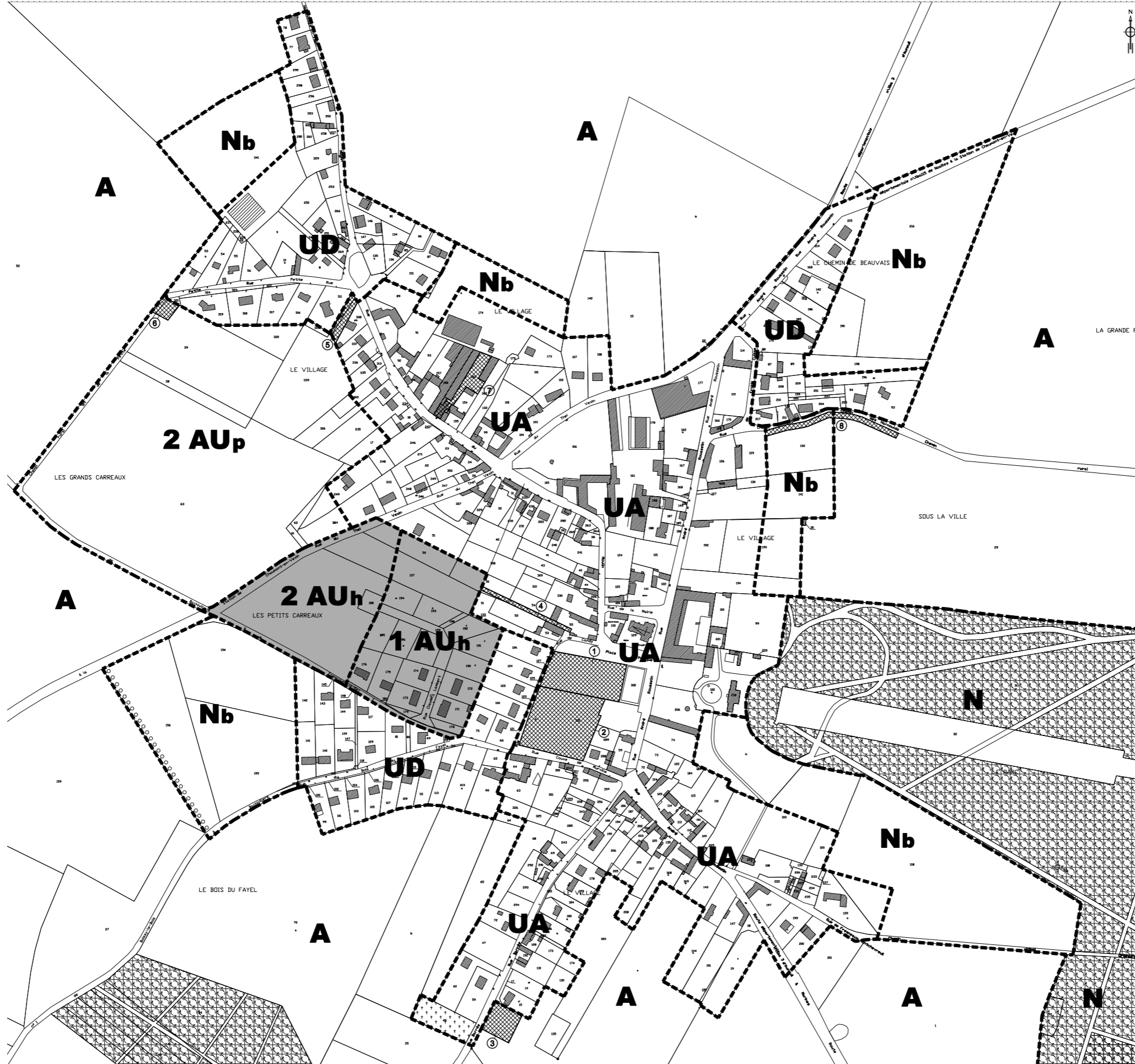
Les espaces boisés classés à conserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 à L.113-7 du code de l'urbanisme représentent 129 ha, soit près de 22% du territoire communal. Ils correspondent aux emprises boisées du territoire communal sans évolution par rapport à l'ancien document d'urbanisme (ce qui pose question quant aux 140 hectares affichés dans le tableau de superficie des zones du PLU de 2005).

D'autre part le PLU identifie un espace boisé à créer sur les franges du tissu bâti dans le cône de vue depuis la RD3, sur environ 200 mètres de long (0,15 ha).

Sont également identifiés des éléments plantés au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme de l'urbanisme, situés dans le bourg de Bachivillers (boisement entre la rue du Moulin et la rue du Thel Vexin) et sur les franges du tissu bâti au nord-ouest (sur les franges de la dernière propriété bâtie de la Petite Rue et le long de la rue du Moulin), l'enjeu étant de préserver la qualité des espaces publics et le paysage végétalisé des franges du bourg.

II - La justification du découpage en zones

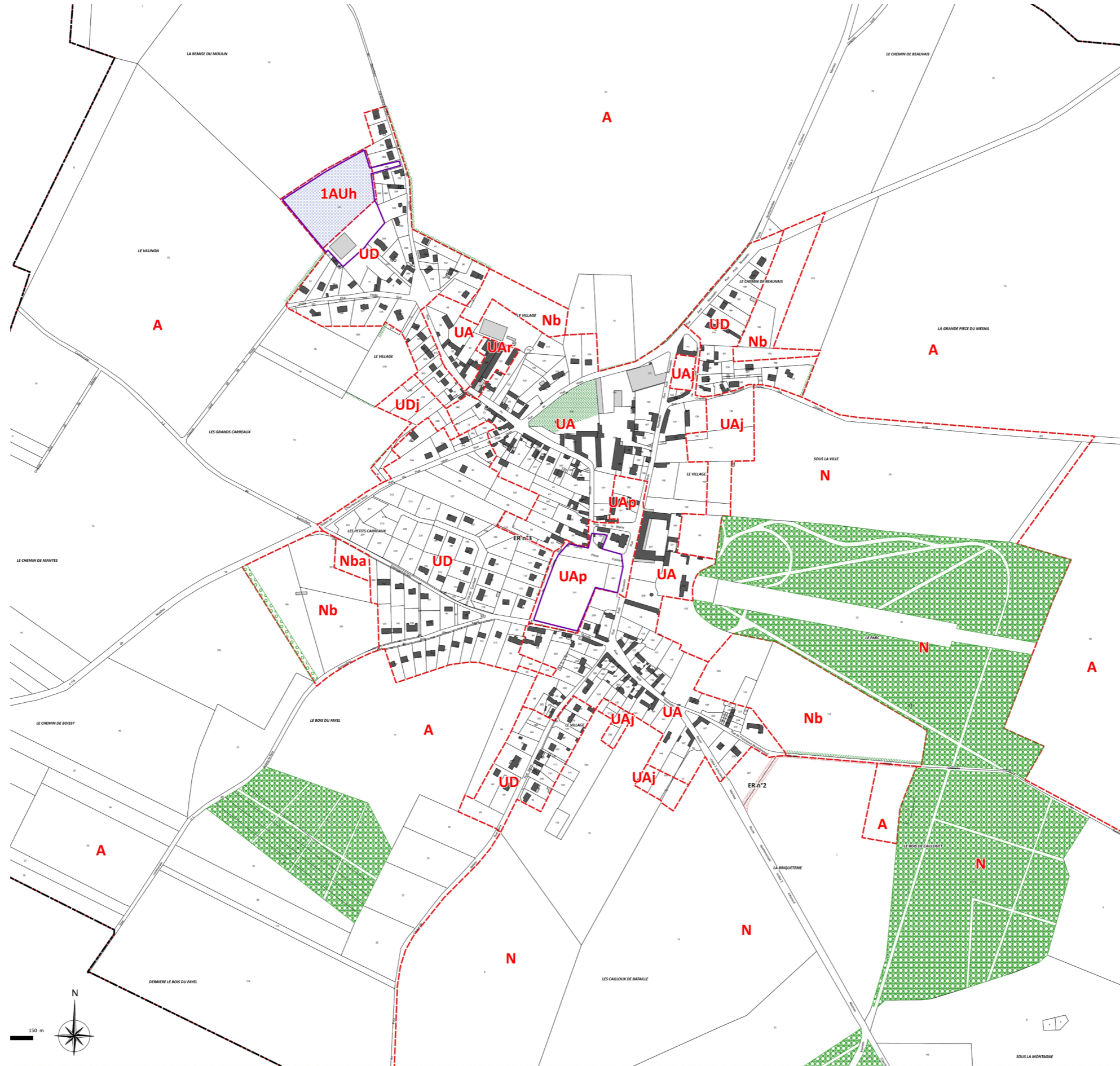
PLU DE 2005



Comparaison du découpage en zones

II - La justification du découpage en zones

PLU RÉVISÉ



Comparaison du découpage en zones

III - La mise en œuvre du plan

Le Plan Local d'Urbanisme constitue un outil essentiel à la réussite de la politique d'aménagement de la commune. Toutefois, ce document réglementaire ne peut pas préciser tous les détails qui conduiront un développement harmonieux du territoire. La mise en œuvre du PLU nécessite une vigilance de tous les instants, notamment au niveau de la délivrance des autorisations de construire.

Par le PLU, la commune a les moyens de maîtriser l'aménagement du territoire communal. Pour atteindre les objectifs fixés, une politique d'action foncière pourrait être à prévoir en réservant au budget les crédits nécessaires aux acquisitions envisagées. La commune peut aussi solliciter toutes les aides auxquelles elle peut prétendre auprès des autres collectivités locales et auprès de l'Etat.

3.1 La voirie

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains est conditionnée par une desserte en voirie existante et suffisante. C'est le cas des terrains urbanisables restants. Toutefois, pour assurer une cohérence globale de la circulation à venir, la commune a tout intérêt à réserver les emplacements nécessaires au raccordement de voies nouvelles sur la voirie existante.

Il existe plusieurs modes de financements des voiries et réseaux divers dans le cadre des opérations d'aménagement (ZAC, Projet Urbain Partenarial, Association Foncière Urbaine, etc.). Une réflexion préalable à l'aménagement prévu entre la commune, le(s) propriétaire(s) et l'aménageur, permettra d'opter pour la solution la plus adaptée à l'opération projetée.

3.2 Les emplacements réservés

Des emplacements réservés sont inscrits au PLU (se reporter à la pièce 4d du dossier PLU) pour améliorer les conditions de desserte des quartiers en développement, pour créer des cheminements ou encore pour réaliser des équipements publics répondant aux besoins actuels ou futurs des habitants.

3.3 Le droit de préemption urbain

La commune s'est dotée d'un droit de préemption urbain portant sur l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au plan. Par ce principe, la commune est avertie par le propriétaire des transactions foncières réalisées dans ces zones et peut se porter acquéreur des biens cédés.

La commune dispose d'un délai de deux mois à compter de la proposition du propriétaire pour se prononcer sur l'acquisition au prix demandé. Le DPU entre en vigueur, une fois le PLU approuvé.

3.4 La zone d'aménagement différée (ZAD)

La ZAD est un outil permettant à une collectivité publique de constituer des réserves foncières, notamment en dehors des terrains urbanisés ou à urbaniser délimités par un document d'urbanisme. La création d'une ZAD résulte d'un arrêté préfectoral pris sur le dossier présenté par la collectivité publique.

La collectivité publique est alors désignée comme titulaire d'un droit de préemption pour une durée de 14 ans. Sur les périmètres de ZAD, le Droit de Préemption Urbain ne s'applique plus.

3.5 Le projet urbain partenarial (PUP)

Le PUP permet la prise en charge financière de tout ou partie des équipements liés à une opération d'aménagement, par le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs, le ou les constructeurs, dans le cadre d'une convention signée avec la commune. Cela n'est possible que dans les zones urbaines ou les zones à urbaniser délimitées au PLU.

3.6 Les taxes et participations pour le financement des équipements publics

La commune a la possibilité d'instaurer un certain nombre de taxes ou de participations qui lui permet de dégager des ressources utiles aux financements de tout ou partie du renforcement ou de la création d'équipements publics (voirie, réseaux, écoles, équipements sportifs, culturels, de loisirs, etc.). Ces taxes et participations sont prélevées sur les opérations d'urbanisme réalisées ou sur les plus-values foncières résultant de l'élaboration d'un document d'urbanisme.

Il s'agit notamment de la taxe d'aménagement qui peut faire l'objet d'une application différenciée (taux différents) par secteur, rue ou encore zone délimitée par un PLU. Une simple délibération du conseil municipal permet d'instaurer cette taxe.

CHAPITRE 4

■ ÉVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

I - Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

La première partie (Etat initial de l'environnement) de ce document met en évidence les particularités paysagères et les contraintes environnementales intéressant la commune. Les orientations d'aménagement présentées précédemment à l'échelle du territoire communal et à l'échelle du secteur aggloméré l'ont été dans le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.

La commune n'étant pas directement concernée par un site Natura 2000 et les perspectives de développement de la commune sont limitées, il a été admis que celles-ci n'ont pas d'incidences notables sur l'environnement justifiant le fait que le rapport de présentation du PLU ne contienne pas d'évaluation environnementale stratégique conformément à la décision de l'autorité environnementale en date du 29 novembre 2017.

Il convient donc de conduire cette analyse selon le régime d'une évaluation environnementale classique, dont les modalités sont fixées par l'article R.123-2 (devenu les articles R.151-1, R.151-2 et R.151-4 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme.

1.1 Bachivillers dans son grand paysage et ses sensibilités écologiques

Bachivillers est une commune rurale dans un espace soumis à la pression urbaine résultant de la proximité d'un grand pôle d'emplois constitué par la région parisienne. Le bâti resté relativement compact et en partie constitué de constructions anciennes, s'inscrit dans l'entité paysagère du Plateau de Thelle venant au contact de la vallée de la Troësne au sud qui marque la transition entre ce plateau et le Plateau du Vexin. Le secteur est caractérisé par une forte identité agricole au paysage largement ouvert, avec la particularité à Bachivillers d'abriter plusieurs boisements aux dimensions conséquentes à l'échelle du Vexin-Thelle.

Le plateau agricole de Thelle est particulièrement ouvert faisant que le territoire communal offre de grandes perspectives visuelles vers l'espace agricole à l'ouest et au nord notamment, tandis que la partie est et la partie sud sont concernées par des boisements (Bois du parc du château, Bois de Cailhouet, Bois de la Lune) complétés par le Bois du Fayel (au sud-ouest du village). Ces ensembles boisés forment une relative continuité entre eux pour constituer au total un massif relativement conséquent à l'échelle du plateau de Thelle (ils se prolongent au sud-ouest par les Grands Bois de Boissy).

Ce massif, qui vient occuper la ligne d'horizon sur une large frange sud-est du territoire communal, est faiblement concerné par des sensibilités écologiques majeures (uniquement la présence d'une ZNIEFF de type 1 dans le Bois de la Lune, doublée d'un Espace Naturel Sensible identifié par le Département). Toutefois, ces ensembles boisés peuvent être utilisés comme emprise privilégiée dans le déplacement de la petite faune locale vers la zone à dominante humide du fond de vallée de la Troësne plus au sud. Les orientations du SCOT du Vexin-Thelle identifient, à ce titre, une continuité écologique à

prendre en compte (corridor aboré) entre la Bois de la Lune et les Grands Bois de Boissy, le long de la limite communale entre les deux communes.

Il n'y a pas d'autres sensibilités écologiques constatées sur la commune de Bachivillers.

- Mesures prévues au P.L.U. :

Les dispositions du PLU visent à pérenniser les stations faunistiques et floristiques par le maintien des grands équilibres de ce milieu naturel spécifique et la préservation des lisières forestières. En effet, l'ensemble des terrains situés dans le périmètre de ZNIEFF (extrémité sud-est du territoire communal), mais également les emprises boisées hors ZNIEFF concernées par la continuité écologique (inter ou intra forestier), sont inscrits en zone naturelle au PLU.

Dans la zone naturelle, l'ensemble des boisements de caractère privé figure en espace boisé classé au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme, ce qui oblige à effectuer une déclaration avant toute intervention sur les boisements, concourant ainsi à une gestion durable des bois. En effet, l'usage des terrains concernés est voué à rester du boisement, soit par replantation, soit par régénération naturelle, en cas de coupes et abattages. Même si la plupart des boisements ont une superficie d'au moins 4 ha faisant que s'applique le code forestier qui encadre déjà les conditions de coupes et d'abattage, la commune a récemment observé des coupes sans pouvoir être informée des déclarations préalables effectuées et des conditions de remise en état des chemins communaux utilisés par les engins forestiers. En conséquence, la délimitation de la trame «Espace Boisé Classé» lui permet d'avoir cette information préalable et de s'assurer des conditions de coupes autorisées par l'autorité administrative compétente.

Les boisements du parc du château ainsi que les bandes boisées isolées dans l'espace agricole ouvert de champs cultivés, au lieu-dit «Le Fond de Fresneaux» ou au lieu-dit «La Grande Pièce des Arnoulds» à l'est de la commune, sont aussi inscrits en espace boisé classé au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Le Bois du Fayel au sud-ouest de la commune, est aussi inscrit en espace boisé classé au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Les boisements sont ainsi voués à être conservés au regard de leur rôle environnemental au titre de la biodiversité (coeur majeur de biodiversité identifié au Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT du Vexin-Thelle), mais aussi de leur rôle paysager majeur, notamment en constituant un écrin de verdure dans lequel le village et le château s'insèrent.

En amont du village, les trames arborées ou plantées (haies récentes) jouent un rôle notable dans la régulation des eaux de ruissellement arrivant du plateau au nord pour s'évacuer vers le sud par les axes qui traversent la trame urbaine, ce qui justifie d'autant plus leur conservation. Les bandes végétales, situées aux limites du village au contact de l'espace agricole, sont identifiées en tant qu'éléments de paysage à préserver

I - Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

au titre des articles L.151-19 (intérêt paysager) et L.151-23 (intérêt écologique) du code de l'urbanisme compte tenu de leur intérêt paysager et écologique, rendant possible leur évolution pour répondre à des impératifs d'usage des sols, tout en tenant compte de leur rôle important dans la régulation des eaux de ruissellement et dans la constitution de niches écologiques à travers l'espace agricole (en espace refuge pour la petite faune et l'avifaune par exemple).

Dans la zone naturelle, il n'est admise aucune construction ou installation autres que celles liées et nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et celles d'intérêt collectif (poste électrique, bassin de rétention des eaux de ruissellement, par exemple), ainsi que l'abri pour animaux limité à 50 m² d'emprise au sol et fermé sur trois côtés au maximum justifié par la présence de quelques pâtures (activité d'élevage) situées principalement sur le pourtour du village, ou encore les installations de type serres, tunnels, du fait de la présence d'emprises agricoles dans la zone naturelle.

Cette disposition réglementaire permet de limiter toute atteinte aux milieux naturels, au bon fonctionnement des continuités écologiques, et au risque de «cabanisation» des espaces naturels sensibles.

La zone naturelle (N) englobe également quelques terrains situés sur les franges de la trame urbaine, emprises en herbes sans qu'un usage agricole soit systématiquement déclaré. C'est notamment le cas en sortie nord-est du village, au lieu-dit «Le Chemin de Beauvais» (même si aujourd'hui, il est observé une activité agricole d'élevage), au nord du village derrière l'ancienne usine en friche, au sud-ouest du village entre la RD115 et la rue du Bois du Fayel, ou encore au sud du parc du château. Ces emprises font l'objet d'un secteur particulier (Nb) reprenant une disposition du PLU avant révision, dans lequel en plus de l'abri pour animaux admis comme dans le reste de la zone N, il est possible d'installer, par unité foncière, un abri de jardin sur une surface maximale de 15 m² ainsi qu'une piscine et un terrain de tennis liés au fait que ces emprises sont attachés à des terrains déjà bâtis.



Vue sur le secteur Nb en entrée de village sud-ouest depuis la rue du Bois du Fayel.

Il est également délimité un sous-secteur Nba au sud-ouest du village (rue du Fayel), constituant un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) pour une construction à usage d'habitation d'au 100 m² d'emprise au sol et une annexe isolée à l'habitation d'au plus 40 m² d'emprise au sol qui seraient nécessaires au bon fonctionnement de l'activité d'élevage non agricole (ce qui justifie que ces terrains ne soient pas en zone agricole au PLU) existante sur les terrains inscrits en secteur Nb. En effet, il n'est pas souhaitée ici un étirement de la trame urbaine le long de la rue du Fayel jusqu'à la RD115, considérant que cette entrée de village doit rester à dominante agricole ou naturelle.

La zone naturelle englobe aussi le terrain situé au lieu-dit «Sous la Ville» participant pleinement à la perception lointaine du parc arboré du château, et recevant les eaux de ruissellement collectées dans la partie amont du village pour s'évacuer par le chemin des Harnoulds (des aménagements ont été réalisés récemment dans ce sens). Pour ces deux motifs, il est préférable que ce terrain ne reçoive pas de constructions agricoles, sans pour autant remettre en cause son usage agricole (terre de culture). Le classement en zone naturelle préserve ainsi de toute forme d'urbanisation qui pourrait être impactée par ces phénomènes d'accumulation d'eau.

Pour des raisons paysagères visant à maintenir le cône de vue sur la frange sud du village, en arrivant de Fleury par la RD3 au débouché du Bois de la Lune, les terrains situés aux lieux-dits «Les Cailloux de Bataille» et «La Briqueterie» sont inscrits en zone naturelle. L'usage agricole de ces emprises n'est pas remise en cause, en revanche les possibilités d'y implanter une nouvelle construction sont réduites. En outre, la zone naturelle sur ces terrains permet d'englober le secteur de continuité écologique à préserver entre le Bois de la Lune et les Grands Bois de Boissy, identifiée au SCOT du Vexin-Thelle, ce qui explique aussi pourquoi les terrains non boisés situés au sud de la route de Fresneaux-Montchevreuil sont inscrits en zone naturelle (comme c'était le cas au PLU avant révision) en précisant que les exploitants rencontrés n'ont pas exprimé de projet ou de besoin particulier sur les emprises concernées utilisées à des fins agricoles.

Les autres emprises principalement occupées par des terres de culture sont inscrites en zone agricole. Dans la zone agricole, les constructions admises sont uniquement celles liées et nécessaires à l'activité agricole en veillant plus particulièrement au respect des paysages par la recherche d'une unité de corps de ferme (bâtiments de stockage, installations liées à l'exploitation, logements des exploitants et du personnel, diversification de l'activité).

De plus, les dispositions réglementaires fixées, notamment à l'article 11 (aspect extérieur) et à l'article 13 (espaces libres et plantations) visent à une bonne insertion paysagère des constructions et installations agricoles admises en recherchant des teintes proches du milieu naturel (brun, vert ou gris ou encore aspect bois naturel) et en demandant un traitement paysager dès lors que la construction ou l'installation réalisée aux champs compte plus de 50 m² d'emprise au sol. Ce traitement correspondra à des

I - Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

haies ou bouquet d'arbres accompagnant le bâti dans le paysage.

Les parties du territoire communal, principalement concernées par de possibles aménagements ou extensions urbaines, sont limitées et contenues dans l'enveloppe du périmètre déjà urbanisé du village. Il s'agit des terrains restés libres de construction et inscrits en zone urbaine au PLU et à la zone à urbaniser (1AUh) d'environ 1 ha intégrée à l'enveloppe urbaine de la commune par le pourtoir arboré qui marque une séparation nette à les emprises agricoles voisines.

Sur les terrains encore constructibles ou déjà construits, les dispositions réglementaires prévoient le maintien d'un minimum de surface en espace vert et proposent un secteur UAj ou UDj (zone urbaine de jardins) visant à maintenir un caractère très peu bâti des arrières de propriétés bâties venant au contact de l'espace naturel ou agricole. En effet, il est considéré que ces emprises de jardin font partie d'une unité foncière déjà construite ou constructible (d'où le classement en zone urbaine et non en zone naturelle), elles présentent déjà un caractère aménageable que les orientations du projet communal cherchent à maîtriser, plus particulièrement en empêchant le développement de l'urbanisation en épaisseur (bande constructible limitée à 25 m ou 30 m de la voie publique). Au schéma du PADD (pièce 2b du dossier PLU), ces emprises apparaissent bien en fonds de jardin à préserver. Dans ces secteurs de jardin, ne sont possibles que des abris de jardins ou pour animaux dans la limite de 15 m² ainsi que des installations de loisirs accompagnant une habitation dans la limite de 80 m² d'emprise au sol. Ces principes contribuent à optimiser l'insertion de bâtiment au sein du village en lien avec l'existant, en préservant ou en favorisant des espaces de biodiversité dans le village.

La seule zone à urbaniser proposée par le projet communal devra faire l'objet d'un traitement paysager adapté suivant les dispositions prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pièce n°3 du dossier PLU, dans le but de garantir une bonne insertion paysagère. Cette emprise aménageable ne concerne pas un espace présentant un intérêt particulier au titre de la biodiversité. En frange nord et ouest du village, est privilégié le maintien du caractère agricole des abords du périmètre aggloméré. En frange est, la préservation du parc du château garantit le maintien d'une bonne insertion au site de la trame urbaine, comme c'est également le cas en frange sud avec le maintien du bois du Fayel et aucun étirement prévu au-delà des derniers terrains déjà construits ; la limite sud de l'urbanisation du village n'est donc pas appelée à être modifiée.

Le remplissage admis des terrains encore disponibles au sein ou en limites des trames urbaines déjà constituées s'accompagne de mesures visant à réaliser ou à maintenir des plantations au moins sur l'arrière des futures constructions dans un souci de bonne insertion paysagère et de transition réussie entre le bâti et les espaces agricoles ou naturels. C'est le cas en frange ouest et nord :

- haies récemment plantées en entrée de village par la rue du Moulin, la rue André Rousselin, la rue du Thel Vexin, qui sont identifiés comme éléments de paysage à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme,

- haie à planter en entrée de village ouest, le long de la parcelle située entre la RD115 et la rue du Bois du Fayel, suivant les dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Ces mesures contribuent à l'insertion des constructions existantes et de leur extension éventuelle, depuis le paysage très ouvert de grandes cultures qui le précède.

Le projet communal ne délimite donc pas de nouveaux secteurs urbanisables en dehors de l'enveloppe urbaine déjà constituée, ce qui réduit au maximum les incidences sur les milieux naturels (la biodiversité associée) et les sensibilités paysagères.

Les possibilités d'urbanisation offertes par le PLU révisé auront ainsi une faible incidence sur l'environnement. En effet, elles restent largement confinées au noyau urbain existant, sans créer de nouveaux noyaux ou engendrer un étirement outre mesure des formes urbaines vers les espaces agricoles ou naturels.

1.2 La prise en compte de la nature du sol et du sous-sol et des risques qui y sont liés

Le territoire de Bachivillers, situé sur le rebord méridional du plateau de Thelle, occupé au nord par des espaces de grandes cultures et cadré au sud par le fond de vallée de la Troësne, est traversé par plusieurs talwegs recueillant les eaux de ruissellement et les acheminant vers l'aval. Ces talwegs peuvent engendrer des risques d'accumulation d'eaux de ruissellement qui concernent particulièrement la partie nord du village, le long des rues André Rousselin, Froide Cuisse, du Moulin, du Thel Vexin (frange nord-ouest) et le long du chemin des Harnoulds. Deux arrêtés de catastrophes naturelles (juillet 1993, août 1997) ont été pris sur la commune à ce sujet. L'atlas des risques majeurs de l'Oise (traduit sur l'application Cartelie de la DDT60), outil utilisé dans le cadre de la révision du PLU, signale un aléa fort de risque de coulées de boues en amont du village, ainsi que d'autres parties du territoire communal (notamment en limite ouest du territoire, vallée sèche se poursuivant vers la trame urbaine de Boissy-le-Bois) mais sans incidences sur les secteurs urbanisés (voir aussi, état initial de l'environnement, dans la partie 1 de ce rapport).

L'étude Hydratec réalisée, en 1999 à l'échelle du Vexin-Sablons, définit clairement les axes de ruissellement et les volumes d'eau pouvant s'évacuer vers l'aval par ces vallées sèches (voir annexes sanitaires, pièce n°5 du dossier PLU) et propose différents aménagements concourant à la maîtrise de ces phénomènes de ruissellement qui évitent le secteur urbanisé. Toutefois, la RD3 est identifiée en tant que route captant les ruissellements. C'est pourquoi la commune a entrepris un certain nombre d'aménagements visant à réguler l'eau qui transite par le village par cette voie et à ses abords.

Le même secteur du village est concerné par un aléa faible de remontée de nappe qui n'appelle pas de mesures particulières pour le maîtriser.

I - Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

La majeure partie du territoire communal est concernée par un risque à priori nul à faible à moyen de degré d'aléa retrait-gonflement des argiles. Il n'y a pas de cavités souterraines identifiées sur le territoire communal.

Un site BASIAS (rue du Moulin) est répertorié sur l'ancienne usine en friche depuis plusieurs années.

- Mesures prévues au P.L.U. :

Les secteurs en amont des talwegs générant des risques de coulées de boues, ne sont pas voués à recevoir de nouveaux aménagements en mesure d'imperméabiliser les sols et donc d'augmenter le risque de coulée de boue vers l'aval. Les terrains, les plus exposés, sont inscrits en zone agricole (plateau) ou en zone naturelle (au lieu-dit «Sous la Ville»). Par rapport au secteur urbanisé notamment en haut de la rue André Rousselin, au nord de la rue du Thel Vexin, au nord de la rue du Moulin, les dispositions du PLU révisé identifient une haie à conserver (récemment plantée) sur les parcelles n°23 et n°16 en amont du village, ou encore le long de la parcelle n°93 chemin des Harnoulds.



Haie à préserver au nord de la rue du Thel Vexin.



Fossé drainant aménagé chemin des Harnoulds.



Busage et fossé avec infiltration naturelle au sud du village, le long de la RD3.

La commune, en lien avec le Département, a réalisé des aménagements le long de la RD3 (fossé, busage) pour mieux canaliser les eaux de ruissellement dont une partie est désormais renvoyée vers le bassin sous forme de noues d'infiltration aménagé à l'est du chemin des Harnoulds au niveau de la parcelle n°19 au lieu-dit «Sous la Ville». Ce secteur d'accumulation possible des eaux de ruissellement est donc maintenu en secteur non urbanisable au nord-est du village (dans la continuité du chemin des Harnoulds), évitant toute possibilité d'étirement de la trame urbaine. C'est également le cas au nord de la rue André Rousselin, par un classement en zone agricole et à l'est de la rue du Moulin (dans sa partie nord) où il n'est pas souhaitable d'étirer la trame urbaine au regard de ces ruissellements à prendre en compte.

D'autres fossés (noues d'infiltration naturelle) ont été retravaillés le long de la RD115 en allant vers Le Mesnil Théribus et le long de la RD3 (nord) suivant les préconisations de l'étude Hydratec. Le bassin de collecte des eaux de ruissellements situé à l'angle de la RD115 et la RD3 (au nord du village) est à entretenir régulièrement pour continuer à jouer son rôle de régulation. Les dispositions du PLU révisé encouragent le maintien des emprises enherbées sur le pourtour du village, notamment par le secteur Nb délimité qui les caractérise ; ces banquettes enherbées permettent de ralentir les vitesses de ruissellement et de capter au moins une partie des eaux.

Les dispositions réglementaires du PLU (article 4 du règlement) demandent une gestion à la parcelle des eaux pluviales afin de limiter les renvois systématiques vers l'espace public accentuant le risque d'accumulation dans les parties traversées et en aval du village. Cette disposition est couplée à une règle (article 13) demandant de conserver des surfaces perméables sur chacun des terrains construits ou constructibles, pour aider à la régulation des niveaux d'eau. Il est signalé que les opérations d'habitations récemment réalisées sur le village prévoient une gestion des eaux pluviales sur place à partir de dispositifs adaptés (noues d'infiltration, bassin, etc.).

L'aléa faible de remontée de nappes ne nécessite pas de mesure spécifique à prévoir au PLU révisé, en précisant que les dispositions de l'article 13 permettent de maintenir des surfaces perméables de 35% à 40% des terrains aménagés.

I - Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

L'aléa à priori nul à faible à moyen de retrait-gonflement des argiles ne nécessite pas la mise en œuvre de dispositions spécifiques au PLU.

L'emprise bâtie répertoriée en site BASIAS fait l'objet d'un secteur particulier (UAr) au sein de la zone urbaine. Ce secteur fixe un principe de gel de l'urbanisation jusqu'à la validation par la commune d'un projet d'aménagement global qui devra prévoir les conditions de remise en état du site, intégrant une éventuelle dépollution.

De manière plus générale, le projet communal de Bachivillers prend correctement en compte les aléas de risques naturels identifiés, plus particulièrement les phénomènes de ruissellement qui traverse les parties nord et est du village, en évitant une urbanisation inadaptée et une trop forte imperméabilisation des sols, et en assurant un bon fonctionnement des aménagements dernièrement réalisés.

1.3 Le maintien de la diversité des paysages

Le territoire de Bachivillers présente une variété paysagère limitée tant le paysage ouvert sur la plaine agricole de type openfield domine à l'ouest et au nord, et le paysage semi-fermé par les boisements à l'est et au sud forme une autre entité paysagère forte et peu diversifiée.

Il est urbanisé sur 6,5% de sa superficie totale laissant une large part aux espaces agricoles et naturels. Les bois représentent 22% de la superficie totale du territoire communal.

- Mesures prévues au P.L.U. :

Les nouvelles possibilités d'urbanisation sont contenues dans les limites du périmètre déjà aggloméré du village. La seule zone à urbaniser délimitée au plan se trouve déjà dans l'enveloppe urbaine du village et est intégrée au paysage par la présence d'un pourtour arboré qu'il est demandé (aux OAP) de conserver ou de remplacer. Les dispositions du PLU permettent de préserver les équilibres entre espace urbain ou urbanisable et espaces agricoles et naturels.

Les différentes entités paysagères que comporte le territoire communal sont respectées dans leur gestion. Ainsi, les paysages fermés ou semi-fermés des bois du parc du château, de Cailhouet, de la Lune, du Fauel, figurent en totalité en zone N confirmant ainsi l'intérêt paysager. En effet, les possibilités de construire en zone N (en dehors des emprises figurant en espace boisé classé) sont inexistantes si ce n'est pour les besoins particuliers liés au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif, à condition qu'ils soient convenablement insérés au site et respectent la fragilité des milieux naturels, ainsi que les abris pour animaux liés à un pâturage. Seront donc bien prises en compte les incidences sur l'environnement de la réalisation éventuelle de ces constructions et installations limitées.

Les boisements occupent au total environ 22% du territoire communal. Ils se répartissent en un ensemble formant une relative continuité au sud-est du territoire communal, en venant souligner l'arrivée sur la commune par la RD3 qui traverse le territoire communal. Ces boisements figurent en espace boisé classé, ce qui assure leur caractère pérenne sans remettre en cause leur entretien et leur exploitation.

Outre les espaces boisés, le plateau agricole largement occupé par les terres de grandes cultures conserve cette vocation par un classement en zone A, ce qui permet une poursuite normale de l'exploitation des sols, qui génère une grande partie de la gestion et de l'évolution au fil des saisons des paysages du territoire. L'implantation de nouvelles constructions ou installations est strictement limitée aux besoins de l'exploitation agricole du sol. Les dispositions réglementaires visent à faciliter l'insertion paysagère de ces formes bâties dans un paysage largement ouvert, en particulier par la recherche de teinte proche des milieux naturels (brun de la terre, gris-bleu du ciel, vert des végétaux, ou aspect bois foncé) et par la réalisation d'un traitement végétal autour des bâtiments. La zone A occupe 295 hectares, soit 50% du territoire, auxquels s'ajoutent des emprises agricoles situées aux abords immédiats de l'ensemble boisé au sud-est du territoire, inscrites en zone naturelle pour des motifs paysager et environnemental.

Dans le secteur aggloméré, afin d'inciter à renforcer la présence du végétal dans le secteur bâti, l'article 13 des zones urbaines délimitées au plan prévoit la réalisation d'un traitement paysager des parties de terrain restant libres de construction. Dans la zone UA, au moins 35% de la surface totale d'un terrain dont la destination principale est l'habitat, seront aménagés en espace vert de pleine terre (jardins d'agrément, pelouse, arbres, etc.). Ce pourcentage est d'au moins 40% sur les terrains similaires inscrits en zone UD, permettant ainsi de limiter l'artificialisation des sols par la recherche d'une densité du bâti adaptée et le maintien de surfaces perméables. Les aires de stationnement créées lors d'une opération de logements ou d'activités participent également à introduire du végétal dans la trame bâtie puisqu'elle devront compter au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

Les traitements paysagers prévus par le PLU révisé visent au maintien ou à la mise en place de franges urbaines adaptées aux paysages. Une attention particulière est portée au traitement de la frange ouest du secteur aggloméré qui est aujourd'hui la plus visible dans le grand paysage, en raison notamment des opérations récentes de construction réalisées au lieu-dit «Les Petits Carreaux». De ce fait, il est demandé, au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme de réaliser une bande plantée le long de la parcelle n°156 signalant la transition entre l'espace agricole de grande culture et le village.

Dans le village, le parc arboré de la grande propriété close de murs anciens, située au sud de la rue du Thel Vexin, présente un intérêt patrimonial et paysager. Les grands arbres qui le composent sont identifiés en tant qu'élément de paysage à préserver au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, soumettant à déclaration

I - Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

préalable leur coupe ou abattage (mais pas leur entretien normal). Ce parc constitue un « poumon vert » au cœur de la trame urbaine, qui offre aussi un intérêt pour la biodiversité.

Les boisements du parc du château sont eux identifiés en espace boisé classé, du fait qu'ils participent au même massif boisé que le bois de Cailhouet prolongé au sud par le bois de la Lune.



Vue sur le parc arboré de la propriété située à l'angle de la rue du Thel Vexin et de la rue du Moulin.

Le territoire communal est concerné par des vues de qualité sur le grand paysage et sur le patrimoine bâti du village qui nécessite d'être préservé et valorisé. A ce titre

les dispositions du PLU révisé veille à leur prise en compte, en identifiant au PADD, un cône de vue à maintenir sur la frange sud du village depuis la RD3 : les emprises concernées aux lieux-dits « Les Cailloux de Bataille » et « La Briqueterie » figurent ainsi en zone naturelle.

Il existe un patrimoine architectural local à préserver, à partir du domaine du château. Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, au regard de leur intérêt historique et patrimonial, le PLU protège les murs en pierres et/ou briques rouges anciens, ainsi que les calvaires donnant sur l'espace public, qui participent à la qualité architecturale du village.

1.4 La gestion de la ressource en eau : l'assainissement et la desserte en eau destinée à la consommation humaine

La commune de Bachivillers ne dispose pas de point de captage de l'eau destinée à la consommation humaine, sur son territoire, et n'est pas concernée par des périmètres de protection associés à un point de captage qui serait situé sur un territoire communal limitrophe.

L'eau distribuée par le réseau communal provient du point de captage exploité sur le territoire de Le Mesnil Théribus par le syndicat intercommunal de Jouy-sous-Thelle. L'eau est suffisante en quantité et respecte les normes de qualité.

L'assainissement repose actuellement sur des dispositifs autonomes dont une grande partie est à mettre aux normes, en lien avec le SPANC et l'Agence de l'Eau, suite au diagnostic à la parcelle réalisé dernièrement.



Vue sur le parc arboré du château depuis la RD115 en arrivant de Le Mesnil-Théribus.

I - Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

Le territoire communal ne compte par ailleurs aucune masse d'eau, ni cours d'eau, qui pourrait impliquer des mesures pour éviter la dégradation de la qualité de leur eau.

- Mesures prévues au P.L.U. :

La ressource en eau est fragile tant en quantité qu'en qualité. C'est pourquoi les dispositions du PLU révisé prévoient un certain nombre de mesures contribuant à maintenir la qualité des masses d'eau et participant à l'amélioration de la qualité chimique et écologique des cours d'eau et de leurs abords pour atteindre les objectifs fixés par l'agence de l'eau en relation avec la Directive Cadre Loi sur l'Eau. Ces mesures traduisent les objectifs du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Les dispositifs du PLU veillent à assurer le maintien d'une bonne desserte en eau destinée à la consommation humaine et à maintenir une gestion adaptée des eaux usées. Les constructions ou installations qui le requiert doivent selon l'article 4 du règlement des différentes zones être alimentée en eau destinée à la consommation humaine par un branchement à une conduite de distribution appartenant au réseau public. Ce principe permet d'encadrer le raccordement sur le réseau d'eau destinée à la consommation humaine limitant ainsi les incidences négatives sur ce dernier. En zone naturelle et en zone agricole, à défaut de raccordement possible sur le réseau public, pourra être tolérée une desserte en eau par forage ou captage à la condition explicite que les dispositions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées sous réserve d'une déclaration et d'un contrôle par les services de l'ARS (Agence Régionale de la Santé) dès lors que l'eau captée à un usage sortant du cadre unifamiliale), uniquement pour les installations autorisées et nécessitant la présence de l'eau destinée à la consommation humaine. La protection contre tout risque de pollution de l'eau ainsi captée devra être considérée comme assurée.

L'exploitant du réseau d'eau rencontré lors des études a signalé que les perspectives de développement de la commune ne poserait pas de problème en termes de quantité et de qualité de l'eau destinée à la consommation humaine à distribuer.

Les dispositions réglementaires fixées à l'article 4 du règlement demandent que les eaux usées fassent l'objet d'un traitement à la parcelle à partir de dispositifs agréés, répondant à la législation en vigueur. L'eau devra être épurées avant son rejet dans le milieu naturel, limitant ainsi les risques de pollution sur l'environnement. Le SPANC mis en place à l'échelle de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle est consulté pour chaque projet d'aménagement et de construction nécessitant la mise en place d'un assainissement. Il veille ensuite à ce que le dispositif installé soit conforme. L'étude de zonage d'assainissement des eaux usées démontre que les types de sols en place sont favorables à la mise en place de tranchées d'infiltration.

Dans les mois à venir, devrait être engagée la démarche de mise aux normes des dispositifs d'assainissement autonome diagnostiqués, en aidant les propriétaires mettre en place les solutions les plus adaptées, à moins qu'une nouvelle étude de

zonage d'assainissement des eaux usées conduisent finalement à opter pour un dispositif collectif en lien avec la réalisation d'une nouvelle station de traitement des eaux usées à Fleury.

Le PLU indique dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables le maintien des secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement et prévoit les entretiens nécessaires à la régulation des eaux de ruissellement vers l'aval. Ici, les eaux de ruissellements ne se jettent pas directement dans une masse d'eau, mais s'évacuent dans les parties basses du territoire communal (au sud du village, à l'est du chemin des Harnoulds) en grande partie mises en culture, ou dans des noues d'infiltration aménagées dans la trame urbaine (en particulier sur les secteurs récemment urbanisés). Il se produit donc un filtrage naturel des eaux arrivant sur les sols. Les dispositions réglementaires fixées à l'article 4 du règlement demandent que les eaux pluviales soient dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain pour les constructions existantes. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement en zone UD et en zone UA et extension de l'existant en zone UA compte tenu de la nature des sols ou de la configuration du terrain : trop étroit par exemple), les eaux pluviales seront collectées et gérées sur le terrain accueillant la dite construction, limitant ainsi les rejets vers le milieu naturel. À l'article 13 du règlement, il est demandé de maintenir non imperméabilisées au moins 35% (zone UA) et au moins 40% (zone UD et zone AU) des emprises des terrains destinés à l'habitat.

L'ensemble de ces mesures répond aux enjeux et aux objectifs du SDAGE, en particulier sur l'amélioration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, sur la garantie d'un équilibre quantitatif entre les usages et les milieux, sur la maîtrise des ruissellements et la lutte contre les risques d'inondation.

1.5 La prise en compte des nuisances ou de la gêne occasionnées par certaines activités

Le territoire communal n'est traversé par aucune infrastructure de transport qui induit des nuisances acoustiques sur les terrains riverains (le trafic constaté sur la RD3 et la RD115 n'est pas suffisamment élevé pour considérer cette infrastructure routière comme source de nuisances acoustiques). Aucune activité d'élevage n'est recensée sur le territoire communal, même si des animaux sont mis en pâturage.

Les orientations du projet communal, dans un souci de mixité urbaine, visent à autoriser le déploiement d'activités dans les zones urbaines et dans la zone agricole.

- Mesures prévues au P.L.U. :

Pour les activités autorisées en zone urbaine, la réglementation d'urbanisme

I - Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

définie demande à ce que soient mises en œuvre des dispositions suffisantes pour limiter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. Une attention particulière est portée au bâtiment d'activité existant qui jouxte la zone à urbaniser proposée au plan, ainsi que sur le devenir du site d'activité aujourd'hui en friche situé rue du Moulin (secteur UAr au plan).

1.6 L'élimination des déchets et la question des énergies renouvelables

La gestion des déchets est confiée à l'intercommunalité. Un dispositif de collecte sélective est en place. Par ailleurs, les déchets spéciaux (verres gros matériels, huile, etc.) sont éliminés à partir d'apports volontaires (containers à verre dans le village, déchetteries voisines).

La prise de conscience récente des enjeux du développement durables en termes de méthodes et matériaux de construction a des répercussions sur les réglementations d'urbanisme établies localement, de même qu'une meilleure prise en compte de l'environnement dans les choix d'urbanisme contribue à inscrire le projet communal dans une logique durable.

- Mesures prévues au P.L.U. :

Concernant la gestion des déchets, les orientations du projet communal ne modifient en rien les dispositifs en place.

Il est notamment envisagé à terme d'optimiser les conditions de circulation à l'échelle du village, ce qui pourra faciliter l'organisation du ramassage des déchets en particulier dans les secteurs où le passage du véhicule de collecte est délicat. Les secteurs pouvant encore être urbanisés seront aménagés de telle sorte que le passage des véhicules d'enlèvement des déchets ménagers puisse s'effectuer sans difficulté.

Les choix urbains et réglementaires du projet communal visent à répondre au développement des énergies renouvelables. Aussi, les emprises encore urbanisables se situent en continuité directe de la trame bâtie déjà constituée afin de limiter l'atteinte aux espaces naturels et agricoles, et préserver une forme relativement compacte du secteur urbanisé pouvant contribuer à limiter les déperditions énergétiques. La recherche d'une certaine densité dans la zone urbaine, en rendant notamment possible l'implantation accolée des constructions, répond aux mêmes objectifs.

La réglementation d'urbanisme n'interdit pas l'installation d'appareillage (pompe à chaleur et dispositifs de climatisation, s'ils restent non visibles depuis l'espace public et sont suffisamment à l'écart des habitations voisines pour limiter les risques de nuisances engendrées par le ronronnement induit), de matériaux ou de formes de construction qui répondent aux exigences des énergies renouvelables (panneaux

solaires en harmonie de teinte avec les matériaux de la couverture, utilisation du bois, etc.) tout en veillant à une bonne insertion par rapport à l'architecture globale du village.

1.7 La gestion des déplacements dans le cadre du développement durable

L'élaboration d'un nouveau projet communal d'aménagement et de développement est un moment privilégié pour aborder les questions relatives aux déplacements, en particulier à l'échelle de la commune. Les réflexions menées à Bachivillers conduisent à cet objectif. Les orientations retenues en matière de déplacements et les choix effectués sur les secteurs présentant un potentiel d'aménagement cherchent à optimiser le fonctionnement de la commune au regard de sa configuration étirée.

- Mesures prévues au P.L.U. :

Le projet d'aménagement de Bachivillers vise à favoriser les déplacements de proximité en modes doux (vélo, piétons). Une réflexion a été menée et des propositions sont avancées pour développer le maillage viaire et piétonnier associés pour se rendre rapidement et de manière sécurisée aux équipements (cœur du village qui regroupe le point de ramassage par les bus scolaires (regroupement pédagogique, collège, lycée), l'équipement scolaire, la mairie, les terrains de jeux appelés à se développer, ...) et aux espaces de promenade. Une attention particulière est portée à la constitution d'un chemin reliant les nouveaux quartiers d'habitat à l'ouest du village (lieu-dit «Les Petits Carreaux») et la centralité du village qu'il est prévu de conforter (emplacement réservé n°3 prévu à cet effet). Dans le même temps, la commune envisage améliorer la circulation des piétons et des cycles le long de la rue du Moulin qui relie le centre du village depuis les extensions récentes et à venir (zone 1AUh) au nord du village.

Les dispositions du projet communal prévoient également le maintien et la valorisation des chemins conduisant vers les boisements au sud du village et au-delà vers la vallée de la Troësne puis le plateau du Vexin, mais aussi le chemin (voie communale n°2) reliant la commune voisine d'Enencourt-le-Sec située à l'extrémité nord-ouest du territoire, cette commune accueillant également une partie des équipements scolaires du regroupement.

Ce choix va dans le sens de la politique de développement durables, en encourageant le recours à des déplacements pédestres ou à 2 roues plutôt que le recours systématique (même pour des déplacements de courtes distances) à l'automobile, ce qui participe directement à la réduction de gaz nocif pour l'environnement provenant de l'usage accru de l'automobile. L'organisation du maillage des voies douces nécessite également le maintien des sentes et chemins existants déjà.

I - Évaluation des incidences du plan sur l'environnement

La desserte en transport collectif de la commune et les services de transport partagé, développés par le SMTCO, sont rappelés. Ils répondent aux besoins croissants en déplacements des habitants actuels et futurs.

En conclusion, selon les éléments présentés dans l'état initial de l'environnement qui mettent notamment en évidence la présence d'une emprise présentant une sensibilité écologique (ZNIEFF de type 1 doublée d'un ENS), mais à l'écart du secteur urbanisé, la présence de sensibilités patrimoniales et de quelques secteurs à risques liés aux eaux de ruissellement, mais déjà bien gérés sur la commune, le projet communal définit des orientations qui permettent une bonne prise en compte des enjeux environnementaux.

L'évaluation sur l'environnement du projet communal telle qu'elle est présentée précédemment indique que les incidences restent limitées, sont évitées et maîtrisées par le biais des mesures prévues au PLU révisé.

CHAPITRE 5



LES INDICATEURS POUR L'ÉVALUATION DU PLAN

I - La liste des indicateurs

1.1 Les indicateurs pour le suivi d'application du P.L.U.

Le PLU est un document qui doit faire l'objet d'un bilan d'application régulier (souhaitable au moins tous les 3 ans en ce qui concerne les objectifs relatifs à l'habitat). Sa mise en œuvre implique aussi d'être en capacité de mesurer régulièrement ses incidences sur l'environnement. C'est pourquoi, il est proposé quelques indicateurs utiles aux élus à venir qui auront la charge d'assurer le suivi du PLU.

Indicateurs Habitat	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 3 ans	+ 6 ans	+ 9 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution du nombre de logements créés en distinguant ce qui relève d'une opération d'ensemble, de ce qui résulte d'un remplissage de la trame urbaine	- Base INSEE pour le nombre de logements créés, fichier SITADEL - Autorisations de construire délivrées	En 2015, Total logements = 197 Résidences principales = 169 Résidences secondaires et logements vacants = 28				En 2035, Total des résidences principales = 242
- Typologie des logements réalisés face aux objectifs de diversification	- Base INSEE	En 2015, Maisons = 193 / 98 % Appartements = 4 / 2 % Logements locatifs = 10 / 6 % Logements aidé = 0				En 2035, Au minimum 2 à 3 logements locatifs aidés supplémentaires (20% du secteur 1AUh), pouvant être sous forme d'habitat groupé. Cet objectif permettra de conserver à minima la part de logements locatifs recensés en 2015 et de d'augmenter la part de logements aidés.
- Évolution du nombre d'habitants	- Base INSEE	En 2015, population totale = 478 habitants				En 2035, population totale = 623 habitants

I - La liste des indicateurs

Indicateurs Foncier	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 3 ans	+ 6 ans	+ 9 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution de la surface des zones U et AU aménagées et nombre de logements à l'hectare réalisés	- <i>Autorisations de construire délivrées</i>	<p>En 2018,</p> <ul style="list-style-type: none"> zone UA et UD = 38,52 ha zone 1AUh = 1,18 ha 				<p>En 2035,</p> <ul style="list-style-type: none"> zone UA et UB = 38,52 ha et environ 53 logements attendus zone 1AUh = 1,18 ha et environ 12 logements attendus
- Évolution de la surface agricole utilisée	- <i>Recensement agricole, application Cartélie de la DDT60 (déclaration PAC et registre parcellaire graphique)</i>	<p>En 2016,</p> <ul style="list-style-type: none"> surface déclarée agricole = 391,4 ha 				<p>En 2035,</p> <ul style="list-style-type: none"> Surface déclarée agricole = environ 391,4 ha

Indicateurs Activités	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	étape intermédiaire	+ 9 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution du nombre d'emplois offerts sur la commune, du nombre d'établissements (dont les commerces), du nombre de sièges d'exploitation agricole	- <i>Recensement INSEE, chiffres CCIO et Chambre des Métiers, Enquête communale, Recensement agricole</i>	<p>En 2015,</p> <ul style="list-style-type: none"> 25 emplois à Bachivillers nombre d'exploitants en activités = 2 bâtiments agricoles en activités 			<p>En 2035,</p> <ul style="list-style-type: none"> maintien du nombre d'emplois maintien ou développement du nombre de bâtiments agricoles avec possible délocalisation aux champs pour répondre aux besoins
- Évolution du nombre d'actifs habitant la commune, du nombre de demandeurs d'emplois, du nombre d'actifs habitant et travaillant sur la commune	- <i>Recensement INSEE</i>	<p>En 2015,</p> <ul style="list-style-type: none"> 265 actifs (81,6 %) 244 actifs ayant un emploi (76 %) 18 chômeurs (5,5 %) 			<p>En 2035,</p> <ul style="list-style-type: none"> Au moins 76% de population active ayant un emploi dans le total de la population de 15 à 64, soit environ 317 actifs ayant un emploi Au plus 5,5 % de chômeurs parmi la population de 15 à 24 ans, soit au plus 22 chômeurs
- Évolution du taux d'occupation des secteurs voués aux activités économiques et du nombre d'emplois recensés	- <i>Observation sur site, chiffres CCIO sur locaux libres d'usage</i>	<p>En 2015,</p> <ul style="list-style-type: none"> indicateur de concentration d'emplois à Bachivillers = 10,1 indicateur de concentration d'emplois dans la CCVT = 47,5 			<p>En 2035,</p> <ul style="list-style-type: none"> indicateur de concentration d'emploi attendu à Bachivillers = environ 7,9 indicateur de concentration d'emploi attendu dans la CCVT = au moins 47,5

I - La liste des indicateurs

Indicateurs Transports et Réseaux	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	étape intermédiaire	+ 9 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution de l'offre en transport collectif (nombre de lignes, fréquence des arrêts) et du taux de fréquentation	- Données du SMTCO	<p>En 2018 :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 Ligne de transport inter-urbain (38 Renf2) reliant Bachivillers à Beauvais par Porcheux Ligne de cars scolaires (collège de Chaumont-en-Vexin, école du regroupement pédagogique) 			<p>En 2035 :</p> <p>Au moins le maintien de l'offre en transport collectif recensés à l'état 0</p>
- Nombre de bâtiments raccordés au très haut débit	- Données du CG60 (par rapport au SDTAN) ou de la commune ou groupement de commune (paiement des prises)	<p>En 2018,</p> <p>raccordement prévu en 2019</p>			<p>En 2035,</p> <p>la totalité de la commune raccordée.</p>

Indicateurs Environnement	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	étape intermédiaire	+ 9 ans	Objectifs à l'issue du PLU
- Évolution des surfaces boisées du territoire et gestion de leur lisière	- Photographie aérienne, cartes anciennes - Statistiques agricoles et sylvicoles	<p>En 2018 :</p> <ul style="list-style-type: none"> 128,97 ha d'espaces boisés 			<p>En 2035 :</p> <ul style="list-style-type: none"> 128,97 ha maintenus boisés
- Respect des objectifs de gestion et de valorisation des secteurs à fortes sensibilités écologiques (au titre de la biodiversité)	- Périmètres disponibles auprès de la DREAL, application Carmen de la DREAL Picardie, application Cartelie de la DDT, SCOT	<ul style="list-style-type: none"> Secteur de continuité écologique inscrit en zone naturelle 			<p>En 2035 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Maintien non bâti des continuités écologiques
- Respect des objectifs de prise en compte des secteurs présentant des risques naturels et actions entreprises pour les atténuer	- Atlas des Risques Naturels Majeurs, application Cartelie de la DDT	<ul style="list-style-type: none"> Gestion du pluvial à la parcelle pour les nouvelles constructions ; maintien des haies en amont du village 			<p>En 2035 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pas de report constaté des eaux pluviales sur les emprises publiques ; maintien des haies en amont du village
- Évolution de la qualité de l'eau des masses d'eau, de l'eau distribuée et du traitement des eaux usées	- Données de la structure en charge du suivi du SAGE, données de l'ARS, données de l'exploitant du réseau, données du ministère chargé de la santé	<ul style="list-style-type: none"> Teneur moyenne (eau destinée à la consommation humaine) en nitrates en octobre 2018 : 45,7 mg/L Conformité bactériologique et physico-chimique Dispositifs d'assainissement autonomes insuffisamment contrôlés et/ou à mettre aux normes 			<p>En 2035 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Maintien de la qualité de l'eau potable : teneur en nitrates inférieure à 0,50 mg/l 100% des dispositifs d'assainissement autonome contrôlés et aux normes (ou mise en place d'un assainissement collectif)
- Niveau de performance énergétique des constructions faisant l'objet d'une autorisation de construire ou d'un changement d'occupant	- Autorisations de construire délivrées, relevé de performance énergétique (catégorie A à G) lié à l'acte de vente	<p>Non renseigné en 2018</p>			<p>En 2035 :</p> <ul style="list-style-type: none"> 100% des bâtiments consommant au maximum 230 kWh/m²/an (catégorie D), soit la rénovation prioritaire des bâtiments de catégorie E, F et G, si il y en a.