Commune de MONTCHEVREUIL -
Partie BACHIVILLERS

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

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

13U16

Rendu exécutoire
le



AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES ET RÉPONSES PROPOSÉES

Date d'origine :
Juillet 2019

8

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

Commune de MONTCHEVREUIL -
Partie BACHIVILLERS

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

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

13U16

Rendu exécutoire
le



AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

Date d'origine :
Juillet 2019

8a

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

Liberté . Égalité . Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'OISE

Direction départementale
des territoires

Service
de l'aménagement, de
l'urbanisme et de l'énergie

Beauvais, le 21 JAN. 2019

Reçu le 28/01/2019

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme *(PLU)* de Bachivillers arrêté par délibération du Conseil Municipal le 15 juin 2018 et reçu par mes services le 06 novembre 2018. Celui-ci répond de manière tout à fait satisfaisante à plusieurs politiques publiques, notamment en matière de limitation de l'étalement urbain, de préservation des ressources naturelles et des paysages, ainsi que d'amélioration du cadre de vie au sein du bourg

Néanmoins, ce projet recueille de la part des services de l'État, un **avis favorable sous réserve** de revoir les zonages *« UDj », « UAj » et « Nb »*. Un certain nombre de remarques d'ordre réglementaire et des observations destinées à améliorer la qualité de votre document figurant dans l'avis détaillé joint devront être pris en compte.

Je vous propose, toutefois, de soumettre à enquête publique le projet de PLU arrêté en vue de le conduire à son approbation, accompagné des avis émis par les personnes publiques associées et d'un dossier complémentaire expliquant les modalités de prise en compte du présent avis.

Je vous invite à l'avenir à vous rapprocher des communes voisines de manière à engager une réflexion à l'échelle intercommunale, plus adaptée aux démarches d'aménagement du territoire. L'élaboration de documents intercommunaux permet aussi de réduire le coût des études nécessaires tout en mutualisant les démarches administratives.

Mes services restant à votre disposition.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération la plus distinguée.

La directrice départementale adjointe
des territoires

Emmanuelle CLOMES

Monsieur Eric MARCHAL
Maire de Bachivillers
rue de la Mairie
60240 BACHIVILLERS

Liberté . Égalité . Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'OISE

Direction départementale
des territoires

Service
de l'aménagement, de
l'urbanisme et de l'énergie

Avis détaillé des services de l'État
BACHIVILLERS

Motifs détaillés des réserves
mis en exergue par un arrière-plan de couleur gris-clair
dans la catégorie correspondante.

◉ Contexte local et réglementaire

- **Contexte inter-communal et communal**

La commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux *(SDAGE)* du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021, adopté le 05 novembre 2015 par le comité de bassin / effectif à partir du 1er janvier 2016. Ce dernier a été annulé le 19 décembre 2018 par le Tribunal Administratif de Paris. Le SDAGE Seine-Normandie 2000-2015 approuvé par arrêté préfectoral du 20 novembre 2009 redevient donc en vigueur.

La commune de Bachivillers compte une population de 478 habitants *(INSEE 2015)*, néanmoins, le rapport de présentation reprend les données démographiques de 2013 de l'INSEE et il convient désormais de reprendre les données 2015. Elle faisait partie de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle et est anciennement couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (*SCoT)*, approuvé le 16 décembre 2014, actuellement en cours de modification. Aujourd'hui et suite à l'arrêté préfectoral du 18 décembre 2018 autorisant la fusion des communes de Bachivillers et de Fresneaux-Montchevreuil en la nouvelle commune de Montchevreuil, cette dernière et membre de la Communauté de Communes des Sablons. L'ancienne commune de Bachivillers est donc en zone blanche du SCoT des Sablons, en conséquence et en l'absence de SCoT en vigueur sur Bachivillers, le projet de PLU est soumis à la règle de l'urbanisation limitée et à l'avis conforme du Préfet concernant les « zones à urbaniser ». Une dérogation pourra être accordé par le Préfet après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers *(CDPNAF)* qu'il vous convient de saisir au titre des articles L.142-4 et 5 du code de l'urbanisme.

Néanmoins, votre PLU ayant été arrêté avant la création de la commune nouvelle, le projet communal devra rester compatible avec les orientations du SCoT du Vexin-Thelle, dernier document supra-communal en vigueur au moment de l'arrêt du PLU.

L'élaboration de ce PLU fait suite à la révision du précédent PLU approuvé le 04 juin 2005.

- ***Contexte réglementaire***

Votre projet de PLU doit répondre aux exigences de la traduction réglementaire dans le code de l'urbanisme de la loi « Grenelle II » mais aussi à celles de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové *(ALUR)* du 24 mars 2014. J'attire votre attention sur l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 qui impose, pour tout document d'urbanisme approuvé ou révisé après le 1er janvier 2016, d'être numérisé et publié sur le GéoPortail de l'urbanisme.

La commune est concernée par deux Servitudes d'Utilités Publiques correspondant à :
- une protection contre les obstacles pour les liaisons hertziennes ;
- un passage de lignes électriques.

L'annexe « Servitudes d'Utilités Publiques » n'intègre pas correctement l'ensemble des SUP conformément à l'article L.151-43 du code de l'urbanisme. Elle doit donc être complétée par les arrêtés et décrets d'application.

- ***Le projet territorialisé de la commune***

Votre Projet d'Aménagement et de Développement Durables *(PADD)* engage des orientations équilibrées en matière de modération de la consommation de l'espace et de protection des espaces agricoles, naturels et forestiers. Le PADD soulève également une volonté de maintenir les secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement.

◉ ***Développement urbain***

- ***Scénario démographique***

Le projet communal définit un type de croissance prévoyant un accroissement de la population de 136 habitants, à l'horizon 2035, soit un taux annuel de croissance de 1,18 % donnant lieu à la réalisation de 65 logements supplémentaires.

Le scénario démographique devra utiliser les données INSEE 2015 de la population municipale et non pas de la population totale comme c'est le cas actuellement. En conséquence, cela n'induirait que d'un besoin de 58 logements pour la commune sur la période 2014-2035 (scénario démographique associé au desserrement des ménages).

- ***Maîtrise de l'étalement urbain***

Le développement démographique sera absorbé en partie par le comblement des « dents creuses », la densification et le renouvellement de la zone urbaine. Votre projet communal prévoit une zone d'ouverture à l'urbanisation (« 1AUh ») d'une superficie de 1,18 hectare prévoyant du 12 logements à l'hectare dans le cadre d'un assainissement individuel.

Le rapport de présentation devra apporter une analyse précise du potentiel mutable et de densification possible dans la trame urbaine existante. En effet, il n'indique aucune superficie concernant les dents creuses, ces dernières pourront être davantage densifiées suivant leur superficie et leur imbrication dans le tissu urbain existant.

Le découpage zonal prévoit une zone « UAj » (zone urbaine à vocation de jardin) correspondant aux « fonds de jardins ». Ce classement a pour objectif d'éviter un classement en zone naturelle, susceptible de faire baisser la valeur des terrains. Si le classement « Uj » peut être toléré pour les îlots enclavés dans l'enveloppe urbaine (maintien de « poumons verts » dans la zone urbaine), ce n'est pas le cas des secteurs identifiés en périphérie du village *(constitution de réserves foncières urbanisables par simple modification du document)*. Il conviendra donc, à défaut de prévoir un classement en zone naturelle, de privilégier un classement en zone U (avec bande constructible à partir de la voie de desserte) et une « trame jardin » sur les fonds de parcelles (la « trame jardin » nécessite une révision du document pour être modifiée ou supprimée), tout en maintenant une zone intermédiaire qui permettra l'implantation des

annexes, garages et piscines.

Concernant l'identification de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité « *STECAL* », il convient d'insister sur le caractère exceptionnel d'utilisation des STECAL en zones naturelles et agricoles pour lesquels la constructibilité doit rester très limitée. Le zonage sous indicé doit être ainsi réduit à la stricte nécessité des projets envisagés. Les secteurs classés en « Nb » devront recevoir un simple zonage naturel autorisant les abris pour animaux.

La commune ancienne de Bachivillers n'étant plus couverte par un SCoT opposable, la zone à urbaniser est soumise à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, soit à la règle de l'urbanisation limitée. Une dérogation peut être accordée par le préfet de département, après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de l'avis de l'établissement public en charge du SCOT lorsqu'un schéma est en cours d'élaboration.

- ***Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)***

Le PLU comporte deux Orientations d'Aménagement et de Programmation *(OAP)* correspondant à :

- la place du village en zone « UAp » permettant d'aménager un espace public et d'accueillir au besoin quelques logements ;
- la zone d'extension urbaine « 1AUh » permettant d'accueillir 12 logements et comprenant une partie de la zone « UD » dans le cadre d'une réhabilitation pour l'accueil d'activités économiques ainsi que d'un équipement public.

Les OAP au sein de la pièce 3 du PLU devront préciser clairement leur superficie et la densité des secteurs concernés.

Au regard des enjeux architecturaux, paysagers et environnementaux du territoire communal, le PLU pourrait prévoir une OAP thématique sur l'ensemble de la commune afin de valoriser ses éléments *(cône de vue, intégration paysagère, ruissellement, nouveaux aménagements ...)*.

- ***Mobilités, réseaux et équipements publics***

Votre rapport de présentation doit aborder la couverture communale en matière de téléphonie mobile, et plus globalement, les réseaux de télécommunication.

Votre document doit aussi prendre en compte le stationnement des véhicules hybrides ou électriques et prévoir d'éventuels points de rechargement. Les capacités de stationnement et leurs localisations doivent être traitées dans le rapport de présentation. Les décrets et arrêtés relatifs à l'obligation de création de bornes électriques de rechargement doivent être mentionnés.

Le rapport de présentation, ainsi que les annexes, pourront intégrer les plans des réseaux de distribution d'électricité.

Enfin, le rapport de présentation et l'annexe sanitaire devront faire référence au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie *(RDDECI)* a été approuvé le 19 décembre 2016.

◉ ***Développement économique***

- ***Activités économiques***

La commune de Bachivillers compte plusieurs sièges d'activités artisanales *(fabrication de matière plastique et de menuiserie de bois, transport, commerce, hébergement et restauration)* ou de services (*coiffure à domicile, administrateur de biens, vente au détail)*. Néanmoins, elle est dépourvue de commerces de proximité.
En ce qui concerne le développement économique le projet communal prévoit la pérennisation et la possibilité de développement des activités économiques *(artisanales,*

commerciales et services) dont touristiques dans le tissu urbain et en zone naturelle.

- ***Tourisme***

La commune de Bachivillers ne compte aucun monument historique classé ou inscrit. Cependant la commune dispose d'un patrimoine bâti remarquable comme l'église Saint-Sulpice ainsi que le Château de Bachivillers et son vaste parc arboré (domaine privé).

◉ Environnement et paysage

- ***Préservation de la ressource en eau***

La commune de Bachivillers a opté pour un assainissement individuel des eaux usées. La commune dispose d'un zonage assainissement, opposable depuis le 21 mai 2002, ce dernier est annexé au document.

De plus, la compatibilité du PLU avec les orientations du SDAGE nécessite l'annexion au document d'un zonage d'assainissement pluvial. Il apparaît notamment que la commune est sensible au ruissellement, qu'il convient de gérer.

- ***Préservation des milieux et des espèces***

Concernant la partie environnementale, l'état initial de l'environnement sur la commune de Bachivillers demande à être enrichi et précisé. L'état initial de l'environnement doit en outre identifier les espèces floristiques et faunistiques du territoire, les sites Natura 2000 recensés dans un rayon de 10 km autour de la commune. Il doit également préciser la surface totale des boisements identifiés sur le territoire en ne se limitant pas qu'aux Espaces Boisés Classés.
La commune n'étant pas concernée par un site Natura 2000, le PLU a fait l'objet d'une saisine de la MRAe, dans le cadre de la procédure d'examen au « cas par cas ». En conclusion, le projet de PLU de Bachivillers ne nécessite pas la production d'une Évaluation Environnementale Stratégique.

Le rapport de présentation, ainsi que la partie réglementaire, ont identifiés en EBC l'ensemble des boisements présents sur la commune. Il convient de rappeler que la protection au titre des EBC sur les boisements de plus de 4 ha n'est pas nécessaire (boisements déjà protégés par le code forestier).

Enfin, une bande inconstructible de 15 à 20 mètres correspondant aux lisières forestières devra être mise en œuvre afin de favoriser l'expression de la biodiversité dans cette zone et de prévenir les risques de chute d'arbre.

- ***Protection face aux risques***

Sur la prise en compte des risques naturels, l'ensemble des thématiques de risques a été abordé dans le rapport de présentation. Cependant, la commune est particulièrement concernée par des problématiques d'axes de ruissellement. Il est recommandé de porter une étude pluviale (urbaine/agricole) à une échelle hydrographique cohérente.

Le PLU doit donc prévoir la prise en compte des eaux pluviales notamment dans son zonage réglementaire (zone de non ædificandi) en y localisant les principaux axes de ruissellement et les prescriptions nécessaires afin de ne pas aggraver l'aléa.

Le document doit faire état du Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie en vigueur depuis le 1er janvier 2016.

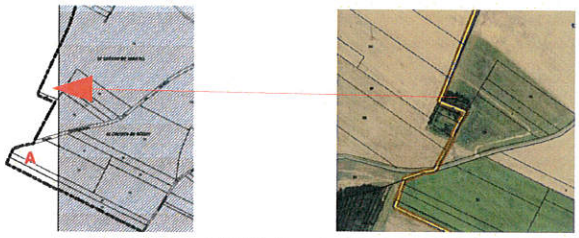
- ***Préservation des terres agricoles***

Le projet communal vise à préserver les espaces agricoles représentant 66,8 % du territoire communal.

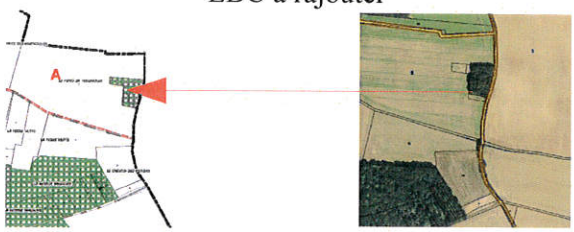
- ***Valorisation du paysage***

Les protections particulières au titre du code de l'urbanisme ne sont pas abordées de façon précise dans votre document. Une annexe « protections particulières », intégrée au règlement écrit, répertoriant les différents éléments bâtis et de paysage à préserver au titre des articles du code de l'urbanisme L.151-19 et L.151-23 (murs, portes, puits, haies, alignements d'arbres, etc.), aiderait à une meilleure compréhension du document. Des photos et une notice explicitant les éléments protégés du règlement permettraient une meilleure lecture du document.

Il convient par ailleurs de rectifier deux secteurs du plan de zonage sur l'application des EBC, à savoir :



EBC à rajouter



EBC à rectifier

Concernant les abris pour animaux en zone « Nb », ces derniers devront être démontables, habillés d'un bardage en bois et ne devront pas reposer sur une dalle en béton.

- ***Développement et performances énergétiques***

Votre document ne reprend pas la thématique de production énergétique. Il doit prévoir a minima des orientations générales.

◉ Mise en œuvre du document d'urbanisme

Au titre de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal devra procéder au plus tard 9 ans après l'approbation du PLU à une analyse des résultats de son application au regard des objectifs visés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

◉ Points particuliers

Les points suivants méritent d'être complétés afin d'améliorer la compréhension ou la lecture du document.

Dans tout le document, le terme « eau potable » devra être remplacé par « eau destinée à la consommation humaine ».

- ***Rapport de présentation :***

➔ Le document ne reprend pas la notion de Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET), qui se substitue désormais au Plan Climat-Énergie Territorial (PCET).

➔ Le rapport de présentation n'aborde pas le volet déplacement au regard du développement durable (stationnement des véhicules électriques ou hybrides, stationnement des vélos, bornes de rechargement des véhicules électriques).

➔ Sur les réseaux, le rapport de présentation pourrait faire état de la vétusté, du programme d'amélioration.

➔ Le rapport de présentation pourrait proposer un bilan du SPANC des assainissements qui ne sont pas aux normes sur la commune.

➔ Le rapport de présentation doit indiquer le mode de fonctionnement de la scolarité des collégiens et lycées résidant sur la commune.

➔ Le rapport de présentation peut citer les évènements importants qui se déroulent chaque année sur la commune.

➔ Il convient de préciser que la ZNIEFF de type 1 « Bois de Bachivillers » correspond à un Espace Naturel Sensible du même nom et de la même superficie.

➔ Page 24 du rapport de présentation, concernant la carte présentée, les franges urbaines doivent se limiter aux seuls espaces de transition entre l'enveloppe urbaine et les espaces agricoles, naturels et forestiers. La partie Ouest est donc à restreindre.

➔ Le rapport de présentation ne retranscrit pas la protection des cônes de vue énoncés dans le PADD.

➔ Les éléments du paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne sont pas indiqués et caractérisés dans le rapport de présentation.

➔ Il est à inscrire que la commune est identifiée comme une commune en point noir au niveau du Plan National de Maîtrise du Sanglier.

- **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :**

➔ Le PADD n'évoque aucune orientation sur le stationnement dédié aux vélos. Il n'incite pas également au développement de bornes de rechargement pour les véhicules électriques.

- ***Règlement graphique :***

➔ Le règlement graphique pourra identifier les éléments hydrauliques à préserver au titre de l'article L.151-24 du code de l'urbanisme.

- ***Règlement écrit :***

➔ Il semble souhaitable de rappeler la législation sur le défrichement des espaces boisés non classés à l'échelle du PLU et appartenant à un ensemble boisé de 4 ha et plus : la législation forestière demeure, à savoir que le défrichement devra , au préalable, avoir fait l'objet d'une autorisation en application de l'article L.341-1 et suivants du code forestier, pour les particuliers *(sans limitation de surface)* et de l'article L.214-13 et suivant du même code, pour les collectivités locales. Les dispositions de l'article L.341-5 du dit code précisent les cas de refus.

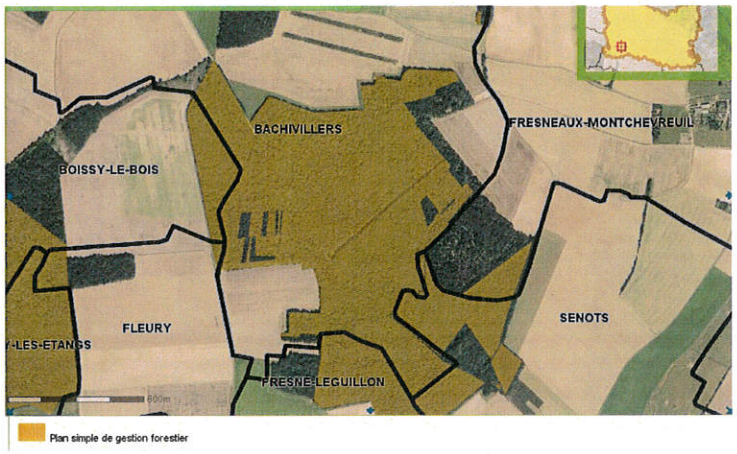
➔ Concernant les clôtures, le règlement écrit ne prend pas en compte les problématiques de ruissellements dans la prescription des clôtures. Une plaque de béton limitée au soubassement peut empêcher le bon écoulement des eaux. Il doit être privilégié les clôtures perméables également pour la biodiversité et s'intégrant dans le paysage urbain et agricole.

➔ Concernant le stationnement : le règlement écrit peut prescrire un matériau perméable pour le stationnement afin de contribuer à la gestion des eaux de

surface.

Annexes :

➔ Les bois ou forêts relevant du régime forestier doivent figurer dans les annexes du PLU au titre de l'article R.151-53 du code de l'urbanisme.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'OISE

Direction départementale
des Territoires

Service Economie Agricole

Avis de la commission départementale de la préservation
des espaces naturels, agricoles et forestiers

Commune de Bachivillers
Consultation au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme

Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L.151-13;

Vu le code rural et de la pêche maritime notamment ses articles L.112-1-1 et D.112-1-11 ;

Vu le décret n°2006-672 du 8 juin 2006, articles 3 à 15, relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de commissions administratives à caractère consultatif ;

Vu le décret n° 2015-644 du 9 juin 2015 relatif à la création de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

Vu l'arrêté préfectoral du 6 août 2015 relatif à la composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, modifié par arrêté préfectoral du 18 juin 2018;

Vu le décret du 11 octobre 2017 nommant M. Louis LE FRANC, préfet de l'Oise ;

Vu l'arrêté préfectoral du 04 décembre 2018 nommant M. Claude SOUILLER, directeur départemental des Territoires de l'Oise ;

Vu l'arrêté préfectoral du 07 décembre 2018 donnant subdélégation de signature de M. Claude SOUILLER à Mme Emmanuelle CLOMES, directrice départementale adjointe des Territoires de l'Oise ;

Vu la demande présentée le 16 novembre 2018 par la commune ;

CONSIDERANT :

- que la commune de Bachivillers appartient à la communauté de communes des Sablons depuis le 1er janvier 2019, date de sa fusion avec la commune de Fresnaux-Monchevreuil portant création de la commune nouvelle de Monchevreuil
- que la commune de Bachivillers se situe dans la zone blanche du SCOT des Sablons
- que les STECAL sont consommateurs d'espaces naturels
- que la saisine porte sur 4 secteurs Nb consommant 8 ha 35 d'espaces naturels et un secteur Nba de 0,23 ha d'espaces naturels créé pour une construction et une annexe et que ces secteurs ne correspondent pas à la définition des STECAL

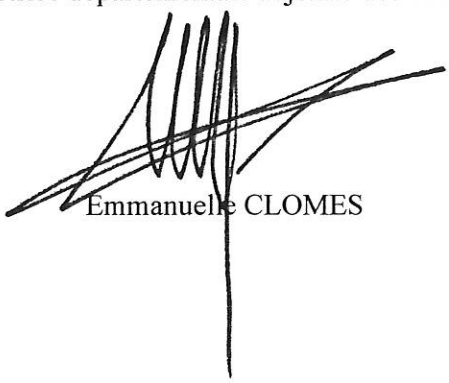
La commission donne un avis défavorable à l'unanimité concernant les STECAL Nb et Nba pour les motifs suivants :

- les secteurs Nb ne correspondent pas à la définition de STECAL. Le zonage U devra être revu pour y intégrer les annexes aux constructions existantes

- le secteur Nba ne relève pas d'un STECAL et devra être intégré au zonage UD.

À Beauvais, le 14 février 2019

Pour le préfet et par délégation,
La directrice départementale adjointe des Territoires,



Emmanuelle CLOMES

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'OISE

Direction départementale
des Territoires

Service Economie Agricole

Avis de la commission départementale de la préservation
des espaces naturels, agricoles et forestiers

Commune de Bachivillers
Consultation au titre des articles L. 142-4 et 5 du code de l'urbanisme

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 142-4 et 5;

Vu le code rural et de la pêche maritime notamment ses articles L.112-1-1 et D.112-1-11 ;

Vu le décret n°2006-672 du 8 juin 2006, articles 3 à 15, relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de commissions administratives à caractère consultatif ;

Vu le décret n° 2014-1627 du 26 décembre 2014 relatif aux modalités d'organisation des délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial ;

Vu le décret n° 2015-644 du 9 juin 2015 relatif à la création de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

Vu l'arrêté préfectoral du 6 août 2015 relatif à la composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, modifié par arrêté préfectoral du 18 juin 2018;

Vu le décret du 11 octobre 2017 nommant M. Louis LE FRANC, préfet de l'Oise ;

Vu l'arrêté préfectoral du 04 décembre 2018 nommant M. Claude SOUILLER, directeur départemental des Territoires de l'Oise;

Vu l'arrêté préfectoral du 07 décembre 2018 donnant subdélégation de signature de M. Claude SOUILLER à Mme Emmanuelle CLOMES, directrice départementale adjointe des Territoires de l'Oise;

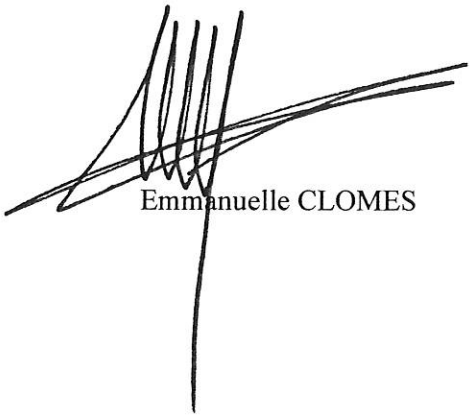
Vu la demande présentée le 16 novembre 2018 par la commune;

CONSIDERANT :

- que la commune de Bachivillers appartient à la communauté de communes des Sablons depuis le 1er janvier 2019, date de sa fusion avec la commune de Fresnaux-Monchevreuil portant création de la commune nouvelle de Monchevreuil
- que la commune de Bachivillers se situe dans la zone blanche du SCOT des Sablons
- que le projet prévoit une zone 1 AUh, à vocation d'habitat, avec une densité de 10 à 12 logements/ha,

La commission donne un avis favorable concernant l'ouverture à l'urbanisation limitée du secteur 1 AUh.

À Beauvais, le 14 février 2019
Pour le préfet et par délégation,
La directrice départementale adjointe des Territoires,



Emmanuelle CLOMES

Liberté . Égalité . Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'OISE

Direction départementale
des territoires

Service
de l'aménagement, de
l'urbanisme et de l'énergie

Autorisation de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT sur la nouvelle commune de Montchevreuil sur le secteur de Bachivillers

LE PREFET DE L'OISE
Chevalier de la légion d'honneur

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles L. 112-1-1 et D. 112-1-11 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 142-4 à L. 142-5 et R. 142-2 à R. 142-3 ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration et notamment ses articles R.133-1 à R. 133-15 ;

Vu le décret n° 2015-644 du 9 juin 2015 relatif à la création de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

Vu l'arrêté préfectoral du 6 août 2015 relatif à la composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, modifié par arrêté préfectoral du 18 juin 2018 ;

Vu le décret du 11 octobre 2017 nommant M. Louis LE FRANC, préfet de l'Oise ;

Vu la demande présentée le 16 novembre 2018 par la commune de Bachivillers ;

Vu l'avis favorable au titre des articles L. 142-4 et L. 142-5 du code de l'urbanisme en date du 14 février 2019 de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur l'examen de la zone à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bachivillers ;

CONSIDERANT :

– que la commune de Bachivillers appartient à la communauté de communes des Sablons depuis le 1er janvier 2019, date de sa fusion avec la commune de Fresneaux-Montchevreuil portant création de la commune nouvelle de Montchevreuil,
– que la nouvelle commune de Montchevreuil sur le secteur de Bachivillers souhaite ouvrir à l'urbanisation une zone « 1AUh » d'une superficie de 1,18 hectare située au Nord-Ouest du secteur de Bachivillers sur la parcelle 341,
– que ce classement permettra la construction d'une douzaine de logements dont au moins 20 % devront privilégier des logements participant à des objectifs de mixité de l'offre,

– que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévoit également le développement d'un équipement public (sur une partie de zone urbaine) et le traitement des lisières agricoles,

– que la densité de la zone s'explique du fait que la commune est en assainissement individuel,

– que la nouvelle commune de Montchevreuil sur le secteur de Bachivillers souhaite donc ouvrir à l'urbanisation une zone naturelle dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme dont l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services,

– que le secteur de Bachivillers sur la nouvelle commune de Montchevreuil appartient à la Communauté de Communes des Sablons et qu'il se situe en zone blanche du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Sablons,

– que la nouvelle commune de Montchevreuil sur le secteur de Bachivillers ne peut ouvrir ce secteur à l'urbanisation sans l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, selon les articles L. 142-4 et L. 142-5 du code de l'urbanisme précités,

Sur proposition du directeur départemental des territoires de l'Oise :

ARTICLE 1 : La dérogation prévue à l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme est accordée.

ARTICLE 2 : La zone « 1AUh » d'une superficie de 1,18 hectare située au Nord-Ouest du secteur de Bachivillers sur la parcelle 341, peut être ouverte à l'urbanisation.

ARTICLE 3 : Conformément à l'article L. 112-1-1 al.8 du code rural et de la pêche maritime, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique.

ARTICLE 4 : Le secrétaire général de la préfecture de l'Oise, le directeur départemental des territoires de l'Oise et le maire de la commune de Montchevreuil sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'Oise.

A Beauvais, le 01 MARS 2019

Louis LE FRANC

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
OISE

Beauvais, le 09 janvier 2019

REÇU LE
18 JAN. 2019
MAIRIE BACHIVILLERS

Monsieur le Maire
Mairie de Bachivillers
Rue de la mairie
60240 BACHIVILLERS

Suivi du dossier :
Fabrice COUVREUR – fabrice.couvreur@oise.chambagri.fr

N/Réf. JLP/FP/FC/CP/urba_19-01007

Objet : Plan Local d'Urbanisme de Bachivillers
Consultation de la Chambre d'agriculture au titre de l'article L 123-9 du Code de l'urbanisme

Pièce jointe : un plan annoté

Monsieur le Maire,

L'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de votre commune, arrivé dans nos services le 07 novembre dernier, nous amène à vous formuler plusieurs observations.

✓ La première d'entre elles concerne le retrait de la zone d'urbanisation future à vocation d'équipements publics (2AUp), de 9,31 ha et initialement prévue au lieu-dit « *les Grands Carreaux* » dans le précédent PLU.

Nous constatons en effet avec satisfaction que cet espace a été classé en zone Agricole (A), ce qui contribue à une moindre consommation d'espaces.

✓ La deuxième remarque concerne les secteurs Nb (« *secteurs de franges végétales entre la zone urbaine et la zone agricole ou la zone naturelle* ») délimités sur les plans de découpage en zones.

L'un de ces secteurs a été réduit par rapport au PLU précédent, pour tenir compte d'un projet de construction agricole. Cet ajustement montre la prise en considération des besoins des exploitants agricoles, ce dont nous nous réjouissons, mais nous laisse interrogatifs sur le reste de ces secteurs, dans la mesure où le projet agricole évoqué montre bien que certains secteurs Nb peuvent être stratégiques pour le développement agricole futur.

Sans remettre en cause systématiquement ces secteurs Nb, nous nous interrogeons toutefois sur leur nécessité dans le projet communal.

✓ L'observation suivante concerne la délimitation des zones Agricole (A) et Naturelle (N) sur le territoire communal.

En effet, le zonage s'appuie, entre autre, « *sur le périmètre inscrit dans la ZNIEFF du Bois de Bachivillers* » (page 90 du rapport de présentation). Cette ZNIEFF n'englobe pas le parcellaire agricole attenant. Mais le projet de PLU arrêté classe toutefois certains ilots agricoles en zone N.

Nous vous demandons donc de revoir le zonage du territoire, en réintégrant en zone A, les parcelles actuellement valorisées à des fins agricoles, comme nous vous le proposons sur le plan ci-joint.

✓ En outre, dans la mesure où certains sites agricoles se situent en zone UA, nous craignons que la prescription (section I, paragraphe 2 de la zone UA) autorisant « *l'aménagement et l'extension des bâtiments et installations liés et nécessaires aux exploitations agricoles (…) dans la limite de 20% de l'emprise existante (…)* » soit trop restrictive pour répondre aux besoins des structures en place.

Il faudrait, selon nous, ne pas imposer une telle limite, et permettre les constructions nouvelles.

✓ L'emplacement réservé (ER) n°5 est prévu pour l'aménagement d'une aire de stationnement et de retournement des véhicules.

A égalité de surface d'emprise, il serait souhaitable d'ajuster la forme de cet aménagement futur (afin de ne pas créer d'angles supplémentaires dans la parcelle agricole attenante) et d'en envisager l'agencement en concertation avec l'exploitant concerné.

✓ Enfin, afin d'illustrer les disponibilités foncières restantes en zones urbaine, de la manière la plus juste, il serait souhaitable de mettre à jour le fond cadastral (notamment en zone UD).

Compte tenu de l'ensemble de ces remarques, nous émettons sur votre projet de PLU arrêté, un **avis réservé**, principalement basé sur la délimitation des secteurs Nb.

Nous vous remercions de bien vouloir nous faire parvenir, en temps voulu, un exemplaire de votre Plan Local d'Urbanisme (règlement, emplacements réservés et plans de découpage en zones), après approbation.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire, et vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations distinguées.

Le Président,

Jean-Luc POULAIN

Copie : DDT (SAUE & DT) – Préfecture

pièce jointe (1/1) à l'avis de la Chambre d'agriculture.

CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'OISE
Rue Frère-Gagne
BEAUVAIS

Commune de Bachivillers

Rue de la Mairie
60240 Bachivillers
03 44 47 60 09

PLAN LOCAL D'URBANISME

13U16

Rendu exécutoire le

DÉCOUPAGE EN ZONES : TERRITOIRE

1/5000è

Date d'origine : Mai 2018

4 a

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

APPROBATION - Dossier annexé à la délibération municipale du

Urbanistes : Mandataires : ARVAL

Agence d'urbanisme 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

Équipe d'étude : N Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

LEGENDE

- Limite communale
- Limite de zones
- Espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 (devenu L113-1 du CU en vigueur au 01/01/2016)
- Eléments plantés à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L123-1-5 III 2° (devenu L151-19 du CU en vigueur au 01/01/2016)

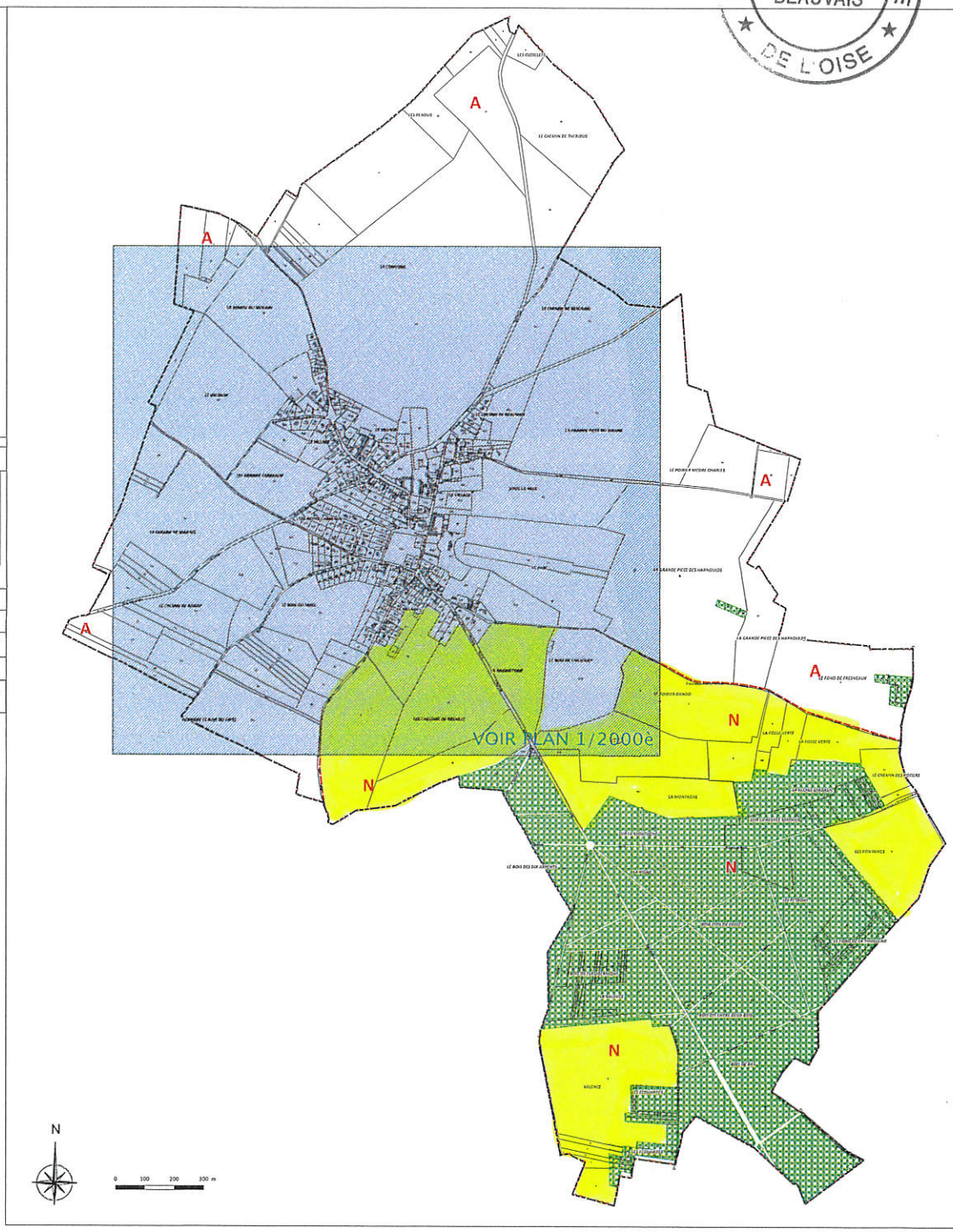
ZONES

NE AGRICOLE

: Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique s terres agricoles

NE NATURELLE ET FORESTIÈRE

Zone à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et des boisements



classement en zone A au lieu de N.

Communauté de Communes du Vexin Thelle
5 Espace Vexin Thelle
6, rue Bertinot Juel
60240 CHAUMONT-EN-VEXIN
Affaire suivie par Camille RIVERAIN
urba@vexinthelle.com
03 44 49 41 55

CHAUMONT-EN-VEXIN
Vendredi 18 janvier 2019

Monsieur le Maire
Rue de la mairie
60240 BACHIVILLERS

Nos réf : CR– 1.2019

Objet : Avis de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle concernant le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BACHIVILLERS.

Monsieur le Maire, Cher collègue,

Je vous remercie d'avoir bien voulu associer la Communauté de Communes du Vexin-Thelle (CCVT) dans la démarche d'élaboration de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU) et d'avoir convié nos services aux réunions.

Nous faisons suite à l'envoi du projet de PLU de votre commune, arrêté le 15 juin 2018, que nous avons reçu le 12 novembre 2018. Notre avis doit vous être transmis dans les trois mois suivant la transmission du dossier soit avant le 12 février 2018. Passé ce délai, il sera considéré comme favorable.

Par ce courrier, nous vous faisons part de notre avis et de nos observations que nous vous demandons de bien vouloir prendre en compte.

Cet avis de la CCVT concerne la compatibilité du projet de PLU avec les objectifs du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT).

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de nos salutations dévouées.

Bertrand GERNEZ
Président de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle

Avis de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle (CCVT) dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Bachivillers

Cet avis est donné suite à la demande d'avis des personnes publiques associées, signée en date du 5 novembre 2018, arrivée dans nos services le 12 novembre 2018.

Avis favorable avec observations

Le projet de PLU de Bachivillers est compatible avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Vexin-Thelle.

Cependant quelques observations sont à prendre en considération.

Introduction : La commune de Bachivillers ayant fusionné avec la commune de Fresneau-Monchevreuil au 01/01/2019, quittant ainsi la Communauté de Communes du Vexin-Thelle. La CCVT ne peut donc pas se positionner au-delà de la période du 15/06/2018 (date approbation du PLU) au 31/12/2018 et laisse donc la Communauté de Communes des Sablons statuer pour sa nouvelle commune.

1. **Contexte**

La commune de Bachivillers a été identifiée parmi les communes « rurales » (village) suivant le principe d'organisation du territoire de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle (CCVT). Les communes « village » sont les communes du territoire intercommunal les plus éloignées des équipements, des commerces, des services et de l'offre en transport collectif.

2. **Compatibilité du projet de PLU de Bachivillers au regard des objectifs généraux du SCOT du Vexin-Thelle**

Rappel de certains objectifs généraux du SCOT

Axe 4 : HABITAT : une évolution maîtrisée de la population suivant les tendances en cours et une offre en logements diversifiée pour mieux répondre aux besoins

- ✓ Création de 2000 à 2500 logements sur le territoire de CCVT à l'horizon 2030, dont 1300 à 1800 de production réelle, pour un taux d'évolution annuel moyen estimé entre 1,12% et 1,37%. Ce scénario retient un desserrement significatif des ménages entre 2011 et 2030 puisqu'il est considéré à 2,31 personnes par logement en 2030 contre 2,9 constaté en 2009.
- ✓ Une augmentation de la population comprise entre 1900 et 3000 habitants à l'horizon 2030 pour un taux d'évolution annuel moyen estimé entre 0,42% et 0,67 %.
- ✓ Une consommation de surface agricole et naturelle par l'urbanisation liée aux logements ou aux entreprises comprise entre 120 et 160 hectares à l'horizon 2030. Ceci représente une soixantaine d'hectares rendus aux surfaces agricoles ou naturelles par rapport aux objectifs figurant dans les documents d'urbanisme communaux en vigueur au moment de l'entrée en vigueur du SCOT.

6 rue Bertinot Juel - Espace Vexin-Thelle N° 5 - BP 30 - 60240 Chaumont-en-Vexin
Tél. : 03 44 49 15 15 - Fax : 03 44 49 41 59 - www.vexin-thelle.com - accueil@cc-vexin-thelle.fr

Etude de la compatibilité du projet de PLU de Bachivillers avec certains objectifs du SCOT du Vexin-Thelle

✓ *La consommation des espaces naturels et agricoles*

Dans le cadre du suivi de la consommation d'espaces, la surface urbanisée au PLU de 2005, modifié en 2013 est comparée à celle du PLU révisé.

	Surface urbanisée du PLU de 2005 modifié en 2013	Surface urbanisée du PLU révisé	Variation
Superficie en ha	**33,85**	**38,52**	**+ 4,67**

Pour rappel, le SCOT s'est fixé comme objectif de réduire d'au moins une soixantaine d'hectares l'emprise des zones à urbaniser figurant dans les documents d'urbanisme en vigueur avant décembre 2013 (page 39 du DOO du SCOT) : « Entre 66 ha et 106 ha pourront être rendus à l'espace agricole ou naturel (page 95 du DOO du SCOT) ».

Le tableau ci-dessus indique que le règlement graphique du PLU prévoit environ **4,7 ha** de zones urbaines **en plus** par rapport à l'ancien PLU.
Il y a donc une consommation foncière possible estimée de **4,7 ha.**

A ce jour, l'étude des PLU nouvellement arrêtés a permis de mettre en lumière une réduction de près 80 ha de zones urbaines sur l'ensemble du territoire de la CCVT (16 communes étudiées) pour un objectif de 60 ha minimum.

✓ *L'évolution de la population*

Le tableau suivant présente le scénario d'évolution de la population présenté par le PLU de Bachivillers.

Population municipale BACHIVILLERS 2011 (INSEE)	*Hypothèse nombre total d'habitants en 2030 (source : RP et PADD du PLU)*	*Hypothèse nombre de nouveaux habitants entre 2011 et 2030*	*Taux d'évolution annuel moyen en %*
441	**590**	*** 149**	**** 0,895**

**** Hypothèse nombre de nouveaux habitants entre 2011 et 2030 = 244 – 206 = 38***

*****Taux d'évolution annuel moyen = $[(590/441)^{1/19}]$-1 =1,54 %***

Le taux d'évolution annuel moyen de la population de Bachivillers à l'horizon 2030 serait de 1,54 %. **Ce taux d'évolution annuel moyen est très au-dessus des prévisions du SCOT sur le territoire de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle qui est situé entre 0,42 % et 0,67 %.**
Cependant, et bien qu'il y ait l'obligation de compatibilité des documents d'urbanisme des communes avec les orientations générales et les objectifs du SCOT, le taux d'évolution annuel moyen de la population estimé par le SCOT n'est pas imposé aux communes qui définissent elles-mêmes leur scénario d'évolution de la population en fonction de leur projet de territoire.

6 rue Bertinot Juel - Espace Vexin-Thelle N° 5 - BP 30 - 60240 Chaumont-en-Vexin
Tél. : 03 44 49 15 15 - Fax : 03 44 49 41 59 - www.vexin-thelle.com - accueil@cc-vexin-thelle.fr

3. Compatibilité du projet de PLU de Bachivillers au regard des objectifs du SCOT du Vexin-Thelle concernant les communes « les villages » plus spécifiquement

Trente-trois communes constituaient ce groupe en mars 2015.

A la date d'arrêt du projet de PLU de Bachivillers (15/06/2018), il n'y avait plus que 31 communes concernées.

✓ ***La production de logements***

Le SCOT du Vexin-Thelle réparti la production de logements en 4 catégories de communes. Cependant chacune des 4 catégories ne pourra atteindre le nombre maximal affiché. 58% à 65% des logements de l'enveloppe totale pourront être réalisés dans les communes « villageoises » sur la période d'application du SCOT (2011-2030). Cela représente entre 1160 et 1625 logements pour la catégorie.

A titre d'information, une procédure de modification du SCOT est actuellement en cours. Il est projeté de réduire l'enveloppe dédiée aux communes « villages » au profit des « bourgs attractifs ». Cette modification propose donc une nouvelle enveloppe de 1160 à 1175 nouvelles résidences principales pour les communes rurales.

Le SCOT précise que la répartition entre les communes du groupe ne se fait pas forcément à parts égales. Cependant, dans la mesure où ces communes n'ont pas le même poids démographique ni la même taille, il semble logique de considérer une répartition des logements à construire en fonction de leur parc de logements au début de la période d'application du SCOT (2011).

Ainsi, à partir du recensement des résidences principales effectué en 2011 par l'INSEE, on obtient le tableau suivant :

	Résidences principales en 2011 (INSEE)	Pourcentage de résidences principales au sein des communes « rurales » en 2011	Logements à produire sur la période 2011-2030		Nombre de nouvelles résidences principales projeté en 2030 par le PLU	Nombre total de résidences principales projeté en 2030 par le PLU
			Hypothèse basse	Hypothèse haute		
Bachivillers	156	* 3,59 %	** 42	*** 58	71	**** 227

* 156/ 4342 = 3,59 %

** 1160 x 3,59 % = 41,67

*** 1625 x 3,59 % = 58,38

**** 156 + 71 = 227

La commune de Bachivillers prévoit un nombre total de 227 résidences principales en 2030 (page 3 du PADD). Cela représente une production de 71 logements sur la période 2011-2030 (156 logements en 2011 + 71 logements entre 2011 et 2030 = 227 logements en 2030).

La part de nouveaux logements, sur la période 2011-2030, prise par la commune de Bachivillers se situe donc au-dessus de la fourchette que l'on pourrait lui attribuer.

L'étude des documents d'urbanisme des communes « rurales » approuvés après le SCOT permet de calculer un nombre total de nouveaux logements à l'horizon 2030.

6 rue Bertinot Juel - Espace Vexin-Thelle N° 5 - BP 30 - 60240 Chaumont-en-Vexin
Tél. : 03 44 49 15 15 - Fax : 03 44 49 41 59 - www.vexin-thelle.com - accueil@cc-vexin-thelle.fr

Objectif SCOT pour les communes « village »	Entre 1160 et 1625 nouveaux logements en résidences principales
Communes	**Nombre de nouveaux logements en résidences principales projetés par le PLU à l'horizon 2030**
Boissy-le-Bois (exécutoire au 22/03/2017)	21
Delincourt (exécutoire au 29/03/2018)	68
Reilly (exécutoire au 30/11/2017)	73
Vaudancourt (exécutoire en 2016)	87
Senots (exécutoire au 11/09/2018)	32
Parnes (exécutoire au 25/10/2018)	26
Chambors (exécutoire au 29/10/2018)	38
Bachivillers (arrêté le 15/06/2018)	**227**
TOTAL	**572**

Ainsi, au regard des objectifs des PLU récemment arrêtés prenant en compte le SCOT, l'enveloppe maximale attribuée aux communes « villages » n'est pas dépassée.

Bertrand GERNEZ

Président de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle

6 rue Bertinot Juel - Espace Vexin-Thelle N° 5 - BP 30 - 60240 Chaumont-en-Vexin
Tél. : 03 44 49 15 15 - Fax : 03 44 49 41 59 - www.vexin-thelle.com - accueil@cc-vexin-thelle.fr

Centre Régional de la Propriété Forestière
HAUTS-DE-FRANCE

Amiens, le vendredi 11 janvier 2019

N/Réf. : FXV/SH n°37
Dossier suivi par : Monsieur VALENGIN
francois-xavier.valengin@crpf.fr
V/Réf. :

Mairie de Bachivillers

REÇU LE
15 JAN. 2019
MAIRIE BACHIVILLERS

Objet : *PLU*

Monsieur le Maire,

Par courrier vous m'avez adressé le projet du Plan Local d'Urbanisme de votre commune et je vous en remercie.

Après lecture, ce projet n'appelle pas de remarques particulières de ma part. J'émets donc un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Directeur,

Xavier MORVAN

CENTRE RÉGIONAL de la PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE HAUTS DE FRANCE Le Directeur

96 rue Jean Moulin
80000 AMIENS
Tél : +33 (0)3 22 33 52 00 - Fax : +33 (0)3 22 95 01 63
E-mail : hauts-de-france@crpf.fr - https://hautsdefrance.cnpf.fr

Région
Hauts-de-France

Direction de la Prospective et des Stratégies Régionales

Service Planification et Appui Territorial

REÇU LE
10 JAN. 2019
MAIRIE BACHIVILLERS

Monsieur le Maire
Mairie de Bachivillers
Rue de la Mairie

60240 BACHIVILLERS

Réf : DPSR-2018-030859
Dossier suivi par : Violaine LESCEUX
Tél : +33374271521
Mail : violaine.lesceux@hautsdefrance.fr

Amiens, le - 7 JAN. 2019

Objet : Arrêt de projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Bachivillers
Consultation de la Région, en qualité de personne publique associée

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre courrier daté du 5 novembre 2018, reçu le 12 novembre 2018, concernant l'arrêt de projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Après analyse des documents transmis, nous ne manquerons pas de vous faire part de nos remarques, s'il y a lieu.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de ma considération distinguée.

Par délégation du Président du Conseil régional,

Sébastien ALAVOINE
Directeur

N.B. : Cet accusé de réception ne tient pas lieu d'avis de la Région sur le projet.

Conformément aux articles 39 et suivants de la loi 78.17 du 6 janvier 1978 modifiée, le droit d'accès et de rectification des informations vous concernant s'exerce auprès du Correspondant Informatique et Libertés de la Région Hauts-de-France

Commune de MONTCHEVREUIL -
Partie BACHIVILLERS

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

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

13U16

Rendu exécutoire
le



RÉPONSES PROPOSÉES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

Date d'origine :
Juillet 2019

8b

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

ANALYSE DES REMARQUES DES SERVICES DE L'ETAT SUR LE DOSSIER P.L.U. ARRETE

En date du 21 janvier 2019, avis favorable sous réserve, sur le projet de P.L.U. arrêté.

Il est rappelé qu'au moment de l'arrêt du projet de PLU révisé, la commune faisait partie de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle, faisant que le projet de PLU révisé devait être compatible avec le SCOT du Vexin-Thelle. Suite à l'arrêté préfectoral du 18 décembre 2018 autorisant la fusion des communes de Bachivillers et de Fresneaux-Montchevreuil en la commune nouvelle de Montchevreuil, cette dernière est membre de la Communauté de Communes des Sablons. Le territoire de l'ancienne commune de Bachivillers est donc en zone blanche du SCOT des Sablons (en cours de révision) avec lequel le PLU révisé devra désormais être compatible.

Remarques des services de l'Etat	Réponses proposées en groupe de travail
1) Utiliser les données INSEE 2015 de la population municipale et non pas de la population totale pour établir le scénario démographique, faisant que le besoin en logements serait de 58 sur la période 2014-2035.	Au moment où le PADD a été établi puis débattu au conseil municipal, les données INSEE de 2015 n'étaient pas connues. L'évolution de population a donc été estimée sur la base des chiffres INSEE de 2014 alors exploitables, mais qui ne traduisent qu'une tendance d'évolution démographique et pas un chiffre réel issu d'un recensement exhaustif de la population. Il est donc **proposé de ne pas revoir le projet avec les données 2015 du fait que cela n'apporterait aucun changement significatif aux objectifs chiffrés du projet communa**l traduits au PADD qui reposent sur la réalisation de 65 logements à horizon 2035 (entre 2014 et 2035), uniquement dans la trame urbaine déjà constituée du village (zones urbaines délimitées au PLU et zone AU proposée en frange nord).
2) Revoir le découpage en zones des secteurs UDj, UAj et Nb en privilégiant un classement en zone naturelle de la partie des unités foncières occupées par des « fonds de jardins » située en périphérie du village ou encore d'inscrire en zone urbaine cette partie de terrain en y ajoutant une « trame jardin » qui impliquerait une révision du PLU s'il fallait faire évoluer son emprise. ***POINT JUSTIFIANT LA RÉSERVE ÉMISE PAR LES SERVICES DE L'ÉTAT***	Les auteurs du PLU ne partagent pas cette position des services de l'Etat. Le **caractère de zone naturelle, au sens de l'article R151-24 du code de l'urbanisme, n'est pas adapté ici** du fait que les terrains inscrits en secteur UAj ou UDj correspondent à des parties d'une unité foncière déjà urbanisée qui, pour la partie construite, est en zone urbaine (UA ou UD) au PLU. Le secteur « jardin » (UAj ou UDj) proposé au PLU sur ces emprises permet de conserver la dominante « jardin » de cet espace tout en admettant des installations légères (abri de jardin, abri pour animaux, piscine, aire de jeux) qui peuvent déjà être observées sur plusieurs des propriétés concernées. Définir une « trame jardin » (dite zone intermédiaire permettant l'implantation des installations en question) proposée dans l'avis de l'Etat, correspond exactement à ce qui est avancé au projet de PLU avec le secteur UAj ou UDj en rappelant que la « trame jardin » (en réalité terrain cultivé en zone urbaine au titre de l'article L151-23) définie au code de l'urbanisme interdit toute nouvelle construction empêchant donc l'abri de jardin, la piscine, etc. Il est donc **proposé de ne pas modifier le découpage en zones en ce qui concerne les secteurs UAj et UDj**. Il est rappelé par ailleurs, que les orientations du PADD identifient ces trames jardins comme étant à conserver, faisant qu'après l'entrée en vigueur du PLU révisé, toute volonté communale de supprimer le secteur UAj ou UDj pour le remplacer par un simple zonage UA ou UD avec possibilité d'autres constructions (notamment logement, activité) que celles admises dans le secteur UAj, porterait atteinte au contenu du PADD et donc impliquerait une procédure de révision complète du PLU et non une simple procédure de modification, répondant en cela à la crainte des services de l'Etat. Concernant le secteur Nb, là encore, les auteurs du PLU ne partagent pas la position des services de l'Etat et notamment la lecture qui est faite de l'article L151-13 du code de l'urbanisme et des articles R151-24 et R151-25. En effet, ceux-ci précisent clairement les types de constructions autorisées dans la zone naturelle, faisant que ce qui n'est pas indiqué à ces articles relève d'une construction nouvelle assujettie à un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées). C'est le cas de l'abri pour animaux (ici non liés à une activité agricole) que les dispositions du PLU révisé autorisent dans la zone naturelle (secteur Nb). Il est donc **proposé de ne pas modifier le découpage en zones sur les emprises inscrites en Nb**.
3) L'annexe servitude d'utilité publique n'intègre pas correctement l'ensemble des servitudes conformément à l'article L151-43 du code de l'urbanisme. Elle doit être complétée par les arrêtés et les décrets d'application	Il convient de rappeler que l'ensemble des servitudes d'utilité publique à reporter dans le dossier PLU devrait figurer dans le Porter à Connaissance du Préfet communiqué à la commune au cours des études. Les documents figurant dans **le cahier des servitudes d'utilité publique (pièce n°6a du dossier) correspondent à ce qui figure dans le Porter à Connaissance remis par les Services de l'Etat**. **Si des informations sont manquantes, il est donc demandé aux Services de l'Etat de les communiquer à la commune avant l'approbation du PLU révisé**, afin que celle-ci puisse les intégrer au dossier.

Remarques des services de l'Etat	Réponses proposées en groupe de travail
4) Le projet communal traduit dans le PADD ne prévoit pas d'orientations générales en matière de production énergétique. Le rapport de présentation doit aborder la couverture globale en matière de téléphonie mobile et de réseaux de télécommunication. Le rapport de présentation et les annexes sanitaires devront faire référence au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) approuvé le 19 décembre 2016.	L'article L.151-5 du code de l'urbanisme qui définit le PADD d'un PLU ne parle aucunement d'orientation en matière de production énergétique, mais simplement d'orientations concernant les réseaux d'énergie. Aucune orientation n'est avancée dans ce sens dans les orientations du PADD du fait que le territoire communal n'a pas de potentiel énergétique ou de production énergétique à mettre en valeur (indiqué dans le thème « Environnement », colonne « Enjeux soulevés »), en rappelant que le développement de l'éolien n'est pas autorisé sur le Vexin-Thelle (via les orientations du SCOT). Pour autant, les dispositions réglementaires du PLU n'empêchent pas l'installation de dispositifs individuels de production énergétique sous réserve d'une bonne insertion au patrimoine naturel et bâti du village (voir dernière orientation du thème « Environnement » dans le PADD). **Pas d'ajustement à apporter au dossier PLU.** **Les informations portant sur la téléphonie mobile et les réseaux de télécommunication figurent en page 40 du rapport de présentation. Les informations sur le RDDECI figurent dans la notice sanitaire (pièce 5a du dossier PLU). Pas d'ajustement à apporter au dossier PLU.**
5) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devront préciser clairement la superficie et la densité des secteurs concernés. Des OAP thématiques sur l'ensemble de la commune afin de valoriser ses éléments (cône de vue, intégration paysagère, ruissellement, etc.) pourraient être prévues.	Les informations demandées quant à la superficie et à la densité des secteurs concernés par les OAP sont reprises dans l'avis de l'Etat en page 2 attestant que l'information est bien donnée (elle figure sur le schéma des OAP pour la zone 1AUh tandis que les OAP sur le secteur UAp ne prévoient pas nécessairement de construction (ou alors sur une faible emprise du secteur soumis aux OAP) donc pas de densité). **Pas d'ajustement à apporter au dossier PLU.** Les auteurs du PLU n'ont pas retenu le principe des OAP thématiques sur ces éléments de paysage et d'environnement en privilégiant des dispositions réglementaires (zone naturelle dans le cône de vue sur l'église, identification des haies jouant un rôle paysager et environnemental dans la régulation des ruissellements en éléments de paysage à préserver, en délimitant une zone UA dans laquelle une attention particulière est portée à la préservation et à la valorisation des caractéristiques architecturales locales, etc.). **Pas d'ajustement à apporter au dossier PLU.**
6) La compatibilité du PLU avec les orientations du SDAGE nécessite l'annexion au document d'un zonage d'assainissement pluvial, d'autant que la commune est sensible au ruissellement. Il est demandé de porter une étude pluviale (urbaine/agricole) à une échelle hydrographique cohérente.	La Communauté de Communes des Sablons (CCS), à laquelle vient d'être rattachée l'ancienne commune de Bachivillers en conséquence de la fusion avec Fresneaux-Montchevreuil, est compétente en matière de gestion des eaux pluviales urbaines depuis le 1er janvier 2017. Elle a établi un règlement du service public d'assainissement des eaux pluviales urbaines de la CCS qui s'applique donc sur le territoire de Bachivillers. Il est proposé d'ajouter cette information en annexes sanitaires du dossier PLU et d'y faire un renvoi au paragraphe du règlement de chaque zone qui évoque la gestion des eaux pluviales. La réalisation d'une étude pluviale urbaine n'est donc pas d'une compétence communale et ne pourra donc pas être annexé au dossier PLU approuvé. Concernant la gestion du pluvial en dehors des milieux urbains, l'étude réalisée par Hydratec pour le compte de l'ancien syndicat mixte du Vexin-Sablons dont les éléments sont repris dans l'annexe sanitaire (pièce n°5) du dossier PLU identifie les secteurs à risque et propose les solutions à mettre en place (elles ont en grande partie été réalisées à Bachivillers). **Pas d'ajustement à apporter au dossier PLU.**
7) Il est demandé de rectifier deux emprises d'espace boisé classé sur le plan de zonage et d'ajouter au règlement écrit une annexe « protections particulières » (photos et notice explicative) répertoriant les différents éléments bâtis et de paysage à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.	Il est **proposé de rectifier les espaces boisés classés suivant la proposition avancée** par les Services de l'Etat. En revanche, le règlement écrit comporte bien une annexe qui répertorie les éléments de paysage à préserver identifiées au plan de zonage.
8) Il est demandé de préciser au règlement du secteur Nb que les abris pour animaux seront démontables, habillés d'un bardage en bois et ne devront pas reposer sur une dalle en béton.	Il est **proposé d'apporter cette précision au règlement du secteur Nb**.
9) Dans tout le document, il est demandé de remplacer le terme « eau potable » par « eau destinée à la consommation humaine ».	Il est **proposé d'effectuer ce changement de terminologie.**

Autres remarques des services de l'Etat	Réponses proposées en groupe de travail
10) Le projet de PLU ***sera ajusté suite aux remarques suivantes*** :	Rapport de présentation - Il est proposé d'ajouter en page 41 que les collégiens vont à Chaumont-en-Vexin, les lycéens à Beauvais. - Il est proposé de réduire légèrement le tracé de « frange urbaine à intégrer » sur la carte page 24 du rapport de présentation, à l'ouest du village. Règlement écrit : - Il est proposé d'ajouter dans les dispositions générales (page 3) un rappel sur la législation relative au défrichement des espaces boisés non classés au PLU. Annexes : - Il sera ajouté à l'annexe informations jugées utiles (pièce 7 du dossier), le plan identifiant les bois ou forêts relevant du régime forestier.

Remarques annexes des services de l'Etat	Réponses proposées en groupe de travail
11) Les remarques suivantes ***n'entraînent pas d'ajustements*** :	Rapport de présentation : - Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PRGI) de Seine Normandie en vigueur au 1er janvier 2016 est mentionné en page 16. - Le Plan Climat Air Énergie Territorial est mentionné en page 32. - Le rapport de présentation aborde bien la question des déplacements au regard du développement durable (pages 35, 36, 105). - L'état des réseaux est évoqué en page 38 et 39, en indiquant qu'il n'y a pas de problème particulier sur la commune. En outre, il est précisé (page 38) qu'une partie significative des installations d'assainissement autonome n'est pas aux normes, suite au diagnostic à la parcelle réalisée en 2015. - Il est bien indiqué (page 21) que la ZNIEFF est doublée d'un ENS (Espace Naturel Sensible). - Le rapport de présentation (page 66) reprend bien le principe de cône de vue à maintenir sur la frange sud du village depuis la RD3, traduit réglementairement par la délimitation d'une zone naturelle afin de limiter la construction y compris agricole dans ce secteur. - Les éléments de paysage à préserver (article L151-23) sont évoqués dans le rapport de présentation (pages 66, 75, 98 et 99). - Il ne paraît utile dans un document d'urbanisme d'indiquer que la commune est identifiée en point noir au niveau du Plan National de Maîtrise du Sanglier. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : - Il n'y a aucune obligation à évoquer une orientation sur le stationnement dédié aux vélos, ni à inciter au développement des bornes de rechargement des véhicules électriques. Règlement graphique : - Il n'y a pas sur le territoire communal d'éléments hydrauliques suffisamment visibles pour justifier une identification au titre de l'article L151-24 du code de l'urbanisme. Règlement écrit : - La problématique du ruissellement est aujourd'hui correctement prise en compte sur le village par les aménagements réalisés. Il n'est donc pas utile de prescrire des dispositions particulières en ce sens sur les clôtures. - Il ne paraît pas utile de prescrire un matériau perméable pour le stationnement laissant aux porteurs de projet la liberté d'utiliser le matériau adapté à leur budget.

Avis de la CDPENAF	Réponses proposées en groupe de travail
1) **Avis défavorable sur les STECAL** (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) proposés (Nb et Nba) en proposant d'intégrer à la zone UD, l'emprise délimitée en secteur Nba, et de revoir la limite des zones U pour intégrer les annexes sur le secteur Nb.	Il est rappelé que l'avis de la CDPENAF à ce sujet n'est qu'un avis simple, ne remettant en cause la suite de la procédure. Concernant le secteur Nb, un réponse a déjà été apportée (voir point 2/ des réponses proposées aux observations des Services de l'État). **Pas d'ajustement au dossier PLU.** Concernant le sous-secteur Nba, il convient de rappeler que, dans la mesure où le projet communal considère que les terrains se trouvant au-delà de la dernière construction située au sud de la rue du Fayel, ne sont pas desservis par les réseaux justifiant le classement en zone naturelle et non en zone urbaine, pour rendre constructible ce terrain, il faut bien créer un STECAL suivant les dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. **Pas d'ajustement au dossier PLU.**
2) **Avis favorable concernant l'ouverture à l'urbanisation limitée du secteur 1AUh**.	Il est pris bonne note de cette décision. **Pas d'ajustement au dossier PLU.**

ANALYSE DES REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES SUR LE DOSSIER P.L.U. ARRETE

Ne figurent dans ce tableau que les propositions de réponses aux personnes publiques qui ont fait part d'observations sur le dossier projet de P.L.U. qui leur a été transmis.

Remarques de la Chambre d'Agriculture	Réponses proposées en groupe de travail
Avis réservé : 1) La Chambre d'Agriculture constate avec satisfaction la suppression de la zone 2AUp de 9,31 ha à l'ouest du village, emprise classée désormais en zone agricole. La Chambre d'Agriculture note également que le PLU révisé prend bien en compte le projet agricole annoncé au nord du village, par une réduction en conséquence du secteur Nb figurant au PLU avant révision.	Il est pris bonne note de ces motifs de satisfaction avancés par la Chambre d'Agriculture. **Pas d'ajustement au dossier PLU.**
2) La chambre d'agriculture s'interroge sur l'utilité du secteur Nb du fait que ces emprises peuvent être stratégiques pour le développement agricole futur.	Il convient de rappeler que les emprises inscrites en secteur Nb ne sont actuellement pas déclarées à usage agricole au titre de la PAC (voir diagnostic agricole figurant aux pages 44 et 45 du rapport de présentation). Leur propriétaire (ou leur locataire) n'ayant pas de statut agricole ne pourrait pas bénéficier d'autorisation pour y implanter une installation (exemple un abri pour animaux) si ces emprises étaient inscrites en zone agricole (A). Il est donc **proposé de maintenir le secteur Nb**, en précisant que, dès lors qu'une activité agricole souhaiterait se développer dans une de ces emprises, la commune pourrait ajuster les dispositions réglementaires du PLU puisqu'en zone naturelle, il est possible suivant le code de l'urbanisme d'autoriser des constructions et installations à usage agricole.
3) Il est demandé de revoir le zonage sur les emprises à usage agricole inscrites en zone naturelle autour du bois de Bachivillers (voir plan joint à l'avis).	Le classement en zone naturelle de ces emprises est justifié au document d'une part par la volonté de préserver les enjeux de biodiversité et de paysage sur le périmètre de ZNIEFF doublé d'une ENS, et à ses abords en prenant la route de Fresneaux-Montchevreuil et les limites communales comme un pourtour logique. D'autre part, les orientations du projet communal ont mis en avant l'intérêt paysager de la frange sud du village en arrivant par la RD3 (depuis Fleury) justifiant son inscription en zone naturelle. Il est rappelé que ce zonage ne remet pas en cause l'usage agricole des terres mais vise essentiellement à limiter l'implantation de nouveaux bâtiments ou de nouvelles installations (option d'ailleurs écartée par les exploitants rencontrés lors de la réunion sur le diagnostic agricole). Il est donc **proposé de conserver le découpage en zones proposé.**
4) Il est demandé de ne pas imposer de limite à l'extension des bâtiments agricoles situés dans la zone UA (section I, paragraphe 2 du règlement de la zone UA).	Lors de la réunion avec les exploitants agricoles tenues au moment des études, ceux-ci ont signalé que s'ils devaient engager des investissements sur les emprises bâties actuellement utilisées pour leur activité, ils opteraient plutôt pour déplacer les bâtiments et les installations en dehors du village. Les dispositions réglementaires fixées en zone UA ont donc été définies en conséquence considérant qu'il n'y aura pas besoin d'une extension significative d'un bâtiment agricole situé en zone UA du PLU. En conséquence, il est **proposé de conserver les dispositions fixées par le règlement**.
5) Il serait souhaitable d'adapter la forme de l'emplacement réservé n°5 (aire de stationnement du cimetière et aire de retournement des véhicules) en concertation avec l'exploitant agricole concerné.	La commune **prend bonne note de cette demande et consultera l'exploitant agricole au moment de l'aménagement**.
6) Il serait souhaitable de mettre à jour le fond de plan cadastral notamment en zone UD.	Il est **proposé de mettre à jour le fond de plan cadastral si le service du cadastre est en mesure de fournir à la commune une version actualisée**, avant l'approbation du PLU.

Remarques de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle	Réponses proposées en groupe de travail
PLU compatible avec les orientations et les objectifs du SCOT du Vexin-Thelle, en signalant que depuis la fusion avec Fresneaux-Montchevreuil, le PLU n'a plus à être compatible avec le SCOT du Vexin-Thelle. **Les observations suivantes sont effectuées :** 1) Il est constaté que la superficie totale de la zone urbaine proposée au PLU est de 4,7 ha supérieure à celle de l'ancien PLU.	Il est utile de signaler que ces 4,7 ha correspondent aux zones à urbaniser de l'ancien PLU aujourd'hui aménagées et en grande partie construites (opérations des Petits Carreaux, à l'ouest du village). Il **n'y a pas lieu d'apporter d'ajustement au dossier PLU**.
2) Il est constaté un taux d'évolution démographique envisagé (1,54% à horizon 2030) supérieur au taux moyen retenu au SCOT (entre 0,42% et 0,67%) tout en précisant que ce taux ne constitue pas une prescription avec laquelle le PLU doit être compatible.	Il **n'y a pas lieu d'apporter d'ajustement au dossier PLU**.
3) Il est signalé qu'à la date d'arrêt du projet de PLU, le groupe des communes dites « villages » identifié au SCOT ne comptait plus 31 communes (et non 33 comme indiqué).	Il est **proposé d'apporter cet ajustement au dossier PLU** (rapport de présentation).
4) Il est constaté que la part de nouveaux logements projetés sur la commune d'ici 2030 se situe au-dessus de la fourchette que l'on pourrait lui attribuer suivant les orientations du SCOT. Toutefois, le suivi du SCOT et les PLU récemment arrêtés dans les communes du groupe « villages » révèlent que l'enveloppe maximale attribuée n'est pas dépassée, faisant donc qu'il est considéré que les objectifs chiffrés du PLU révisé de Bachivillers sont compatibles avec les orientations du SCOT.	Il **n'y a pas lieu d'apporter d'ajustement au dossier PLU**.

Le Centre Régional de la Propriété Forestière Hauts-de-France a émis un avis favorable sans observation.

Le Conseil Régional Hauts-de-France a adressé un courrier signalant avoir bien reçu le dossier le 12 novembre 2018, et fera part de ses remarques s'il y a lieu. Aucune remarque n'est parvenue en commune dans le délai imparti de 3 mois, l'avis est donc réputé favorable sans observation.