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



P.A.D.D
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'origine :
Juillet 2019

2

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



ORIENTATIONS GÉNÉRALES PROPOSÉES

Date d'origine :
Juillet 2019

2a

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

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Suivant l'article L.123-1 (article L.151-2 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) comprennent un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le P.A.D.D. arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Dans le respect des orientations définies par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations d'aménagement peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent définir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain et pour assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le présent document présente donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Bachivillers en les exposant par thématique abordée, et en rappelant les enjeux soulevés par le diagnostic. Enfin, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sous forme de schéma de principe accompagne ce document.

Le présent document vient en complément du rapport de diagnostic établi en mars 2017. Le P.A.D.D. a été présenté à l'ensemble des services de l'Etat et personnes publiques associées ou ayant demandé à être consultés lors d'une réunion de travail en date du 3 mars 2017 du et du 21 avril 2017. Le 30 juin 2017 s'est tenu un débat, au sein du conseil municipal, sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposé.

A l'issue de la mise à disposition du public du P.A.D.D. par sa présentation dans un document de type 4 pages diffusé dans tous les foyers et de l'organisation d'une réunion publique, sera étudié le volet réglementaire du P.L.U. qui traduit ce projet communal.

Réviser le Plan Local d'Urbanisme pour mieux maîtriser l'évolution de la population

Accueillir de nouveaux habitants à un rythme plus modéré qu'entre 2008 et 2017, dans un souci de répondre aux besoins identifiés

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- **Le nombre d'habitants sur la commune a connu une hausse globale sur les 40 dernières années**, passant de 188 habitants en 1968 à 487 habitants en 2014, avec un taux d'évolution moyen de 2,58% sur cette période, soit une croissance plus forte que la moyenne des communes du Vexin-Thelle. **Sur la période récente (1990-2013), la commune a connu une accélération de son rythme de croissance, qui passe à 3,36%, pour un gain de 114 habitants.** Bachivillers, en raison de sa situation dans un territoire qui reste dynamique, par sa proximité avec les pôles locaux de Chaumont-en-Vexin et Gisors et par sa bonne accessibilité à la région parisienne représente un secteur rural préservé relativement attractif. **Il convient donc de se positionner dans ce contexte et de répondre au mieux aux besoins des ménages souhaitant s'installer sur la commune, en proposant des projets adaptés et en valorisant les atouts communaux.**

- La population de Bachivillers se caractérise par **une tendance au vieillissement depuis 1999, puisque la part des 60 ans et plus a augmenté de 3 points,** ce qui pose question quant à la stratégie résidentielle qu'adopteront ces habitants à l'horizon 2035, en observant que la part des 45 ans et plus est de 40 % aujourd'hui. La commune se caractérisait en 1999 par la présence importante d'habitants et de jeunes adultes, dont la part régresse aujourd'hui (-6 points pour les 0-14 ans). L'équilibre des tranches d'âge peut être à retrouver dans les années à venir, afin de garantir le bon fonctionnement des équipements communaux, comme l'école. En outre, il convient de privilégier la réalisation d'opérations de logements étalées dans le temps au lieu d'une opération sur une période courte (effet «lotissement») impactant directement les besoins en équipements. Se pose donc, à l'horizon 2035, la question d'un meilleur équilibre des tranches d'âge, en pouvant agir sur l'offre en logements.

- Le projet communal vise à **déterminer un rythme de croissance pour les 15 ans à venir,** compatible avec le SCOT du Vexin-Thelle, le fonctionnement urbain observé sur la commune et répondant à la volonté communale d'accueillir de nouveaux habitants et tenant compte des données précédemment évoquées et du possible renouvellement des occupants dans les logements existants.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Profiter de l'attractivité du secteur à l'échelle départementale pour p**oursuivre la croissance démographique récemment constatée sur la commune**. **L'évolution démographique de la commune est néanmoins maîtrisée** au regard des évolutions passées, de leur traduction en termes de consommation d'espaces et tenant compte du patrimoine de qualité de la commune qu'il convient de ne pas altérer. Pour cela, limiter les secteurs à aménager et miser sur des opérations d'aménagement de qualité, à l'horizon 2035, **visant à maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge**.

- Adapter l'offre en logements **par une diversification de leurs typologies** en permettant notamment aux jeunes ménages de pouvoir rester ou s'installer à Bachivillers, dans une configuration de grands logements au coût relativement élevé, notamment en cherchant à adapter la gamme de logements en accession à la propriété. **Privilégier la redistribution de nouveaux logements au sein de la trame déjà urbanisée** en tenant compte également des conditions de renouvellement des habitants au sein des logements déjà existants qui pourraient changer d'occupants d'ici 2035.

- 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** (baisse du nombre moyen d'occupants par logement), **engendrant un gain 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**. Outre le renouvellement des occupants au sein des logements existants (personne seule ou en couple remplacée par un ménage avec enfants), ces ménages seront accueillis par de nouvelles constructions résultant du remplissage des quelques espaces restés libres de construction, l'aménagement de logements par division de bâtis existants, la mutation de l'usage de bâtiments existants vers du logement.

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	Évolution entre 2014 et 2035	Moyenne annuelle entre 2014 et 2035
418	2,58%	487	2,23%	532	1,58%	535	1,28%	560	1,21%	590	1,18%	623	**+ 136 habitants**	**+ 6 habts/an**

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	Évolution entre 2014 et 2035	Moyenne annuelle entre 2014 et 2035
149	2,91%	177	2,71%	197	2,06%	200	1,70%	213	1,57%	227	1,50%	242	**+ 65 logements**	**+ 3 lgts/an**

Permettre la réalisation de constructions à usage d'habitat mieux adaptées aux besoins

Permettre la réalisation d'une trentaine de nouvelles résidences principales entre 2018 et 2035 à partir des différentes disponibilités existantes dans la trame urbaine déjà constituée en maintenant une offre en logements diversifiée

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- En lien avec les objectifs de population, il convient d'**évaluer le nombre de logements nécessaires suivant un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels à des fins urbaines**. **Au sein de l'enveloppe déjà urbanisée du village, il reste un potentiel de 24 logements**, soit par transformation de bâtiments existants (division d'habitation existante, changement d'usage, logements vacants réoccupés), soit par le remplissage des terrains encore libres de construction («dents creuses») au regard de leur desserte actuelle par les réseaux et en tenant compte de la rétention foncière. Ainsi, le stock de logements vacants et de résidences secondaires offre quelques possibilités de création de résidences principales. Il convient alors de s'interroger sur la délimitation d'un ou plusieurs secteurs pouvant être ouverts à l'urbanisation sur la période d'application du PLU afin de garantir la réalisation d'au moins une opération en mesure de proposer une offre en logements adaptée aux attentes du marché**.**

- Le parc de logements est essentiellement composé de grands logements (près de 60% des logements ont 5 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, notamment pour les jeunes en décohabitation, pour les jeunes ménages primo-accédants désirant s'installer sur la commune, ou pour les personnes âgées souhaitant un logement plus petit et de plain-pied tout en restant sur le village (les ménages de 1 à 2 personnes représentent la moitié des ménages). L'offre locative représente une dizaine de logements, soit 6% du parc, mais quasi exclusivement privée et n'est pas toujours adaptée aux besoins. Elle peut fortement diminuer dans l'hypothèse de la mise en vente de ces logements. Le SCOT préconise au moins 17% de locatifs, dont 25% en locatif public. Il convient donc de s'**interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées, dans un contexte où le prix de l'immobilier reste élevé.**

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- S'inscrire dans une **démarche répondant aux objectifs du développement durable** par une **modération de la consommation d'espaces agricoles ou naturels** à des fins urbaines suivant les besoins fonciers impliqués par le scénario de croissance retenu et **tenir compte des déplacements induits**.

- La mise en œuvre du **scénario de croissance envisagé repose sur la réalisation d'une trentaine de résidences principales supplémentaires** sur la commune entre 2018 et 2035, période d'application du PLU révisé, sachant que 34 logements seraient déjà réalisés d'ici 2018 en comptant les opérations en cours. **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 afin de constituer la dizaine de logements supplémentaires, selon les objectifs de densité minimale du SCOT (10 à 12 logements à l'ha).** Cette zone correspond à une partie de la poche de 1,3 ha rue du Moulin, surface non déclarée à la PAC, desservie par les réseaux, et déjà partiellement construite. Ce scénario intègre les principes du Grenelle 2 avec la mise en avant d'une politique de renouvellement urbain qui n'implique aucune consommation d'espace naturel et agricole à des fins urbaines. De manière **à maîtriser au plus juste le développement du village sur la période d'application du PLU, est avancé un principe qui vise à contenir les possibilités de division des grandes bâtisses existantes et à encadrer les propriétés offrant un fort potentiel de densification des bâtiments existants vers de l'habitat**.

- Porter un effort de construction vers **la réalisation de quelques logements de taille petite et moyenne** (2-4 pièces) permettant à des jeunes d'accéder à un premier logement ou à des personnes âgées de revenir vers un logement de taille et à coût plus approprié. La réalisation de ces logements pourra être satisfaite sur le secteur voué à connaître une mutation de son usage, dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Répondre aux besoins en équipements, en services et en loisirs aux habitants actuels et futurs

Conforter la centralité existante au cœur du village en confirmant l'espace de loisirs partagé constituant un lieu de rencontres et d'échanges à l'échelle du village, prévoir l'accueil d'équipement public au nord du village

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- La commune dispose **d'une gamme d'équipements et services de proximité répondant à une partie des besoins des habitants.** Les équipements et services de proximité forment une polarité centrale rue André Rousselin autour de l'église, la mairie, l'école et les terrains de sport. Le stationnement pourrait être optimisé autour de cette polarité. La place publique, jouxtant une surface de 0,8 ha en cœur de ville, se trouve dans un secteur à enjeux pour développer la polarité.

- **A 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. Est également projeté le déplacement des ateliers municipaux.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Conforter la centralité du village autour de la mairie, de l'église et de l'école**, tant dans son fonctionnement (sécurité des piétons, ralentissement des véhicules, stationnement, etc.) que dans son traitement urbain et paysager (rapport entre minéral et végétal, revêtement au sol). **Maîtriser l'usage des emprises encore libres de construction aux abords immédiats de cette centralité** pour envisager des aménagements en mesure d'optimiser le fonctionnement de cette centralité en lien avec l'accueil de nouveaux habitants et l'évolution des besoins des habitants déjà en place (stationnement, extension de l'école et de l'équipement périscolaire). Valoriser un usage collectif d'intérêt général de l'emprise de 0,9 ha entre la rue de Candi et la rue André Rousselin, notamment en s'assurant d'une maîtrise foncière par la collectivité publique.

- **Accompagner le déplacement des ateliers municipaux** vers une partie de 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.

Veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune

Offrir à l'activité agricole des conditions satisfaisantes de fonctionnement, encourager le développement touristique, permettre le développement d'activités commerciales, artisanales ou de services compatibles avec la vie du village

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Bachivillers n'est **pas identifiée comme commune à vocation de développement économique par le SCOT** du Vexin Thelle. A noter la présence de quelques activités artisanales et de services dans la trame bâtie du secteur aggloméré du village, qui pourrait être amenées à se développer. Les dispositions du futur PLU ont à en tenir compte en prévoyant des dispositions adaptées à ces activités tout en préservant le caractère de la commune et en trouvant une corrélation appropriée avec la vie du village. La commune ne compte aucun commerce de proximité (boulangerie, épicerie), ce qui oblige les habitants à se rendre à Chaumont-en-Vexin ou à Jouy-sous-Thelle.

- **Le potentiel touristique de la commune est à valoriser** dans une logique de circuit et de complémentarité avec les communes voisines. Bachivillers est en effet un village où le patrimoine bâti présente une grande qualité en étant bien restauré et entretenu, dont le château et son parc dans lequel a séjourné l'artiste américaine Mary Cassatt.

- **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 devenir de ce corps de ferme pose question car même si l'activité agricole est pérenne, les bâtiments ne sont plus toujours adaptés aux pratiques actuelles et leur évolution doit être maîtrisée. Est évoqué notamment le déplacement de silos agricoles hors du secteur aggloméré.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Laisser la possibilité aux activités artisanales ou de services, de se développer**, en proposant un cadre réglementaire autorisant leur création et leur extension dès lors qu'elles restent compatibles avec l'environnement habité et que les conditions d'accès et de stationnement sont correctement gérées. 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, des paysages où alternent cultures, pâturages et boisements. **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.

- Préserver les secteurs agricoles du développement urbain en privilégiant la création de logements au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée. **Tenir ainsi compte des besoins du milieu agricole** : maintien d'une bonne accessibilité aux champs, possibilité d'aménagement, extension sur place des bâtiments en activité, nouveau projet agricole, etc., en veillant à des aménagements cohérents avec le fonctionnement du village.
Encadrer les conditions d'aménagement du corps de ferme situé en face de l'église et de l'école.

Organiser et sécuriser la circulation en favorisant les modes de déplacement doux

Optimiser les conditions de circulations et de stationnement dans le village, valoriser les modes de circulations douces notamment autour du village et à l'échelle intercommunale, améliorer la desserte numérique de la commune.

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- 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, Jouy-Sous-Thelle, Gisors) grâce à la proximité de la RD115 et de la RD3. 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 circulation dans la trame urbaine repose principalement sur l'axe de la rue Rousselin (nord-sud) et de la rue Thel-Vexin (est-ouest). La présence de nombreuses rues en impasse et de sens interdits limite la possibilité de bouclages secondaires. Le stationnement sur voirie rend par endroits le transit difficile. **L'aménagement de la partie haute de la rue du Moulin, axe de transit depuis le secteur résidentiel depuis la rue Thel-Vexin, pourrait améliorer les conditions de circulation.**

- Le **territoire est traversé par plusieurs cheminements depuis le village vers les communes aux alentours** en passant par le plateau agricole et les boisements (bois de la Lune, bois de Caillouet), 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 (le village est traversé par un sentier de randonnée vers Énencourt-le-Sec) ou encore en constituant une alternative aux déplacements motorisés. **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.

- Les **réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité répondent aux besoins actuels**. Suivant les perspectives de développement urbain, **des renforcements pourront être nécessaires**. Un rééquilibrage des charges électriques pourrait ainsi être envisagé pour mieux répondre aux besoins suivant les secteurs appelés à recevoir de nouveaux logements. La mise aux normes des dispositifs d'assainissement autonome reste à effectuer. Il n'existe pas de réseau de gaz de ville sur la commune, ni d'autres réseaux d'énergie à valoriser. La commune est identifiée comme faisant partie de la zone de fin de déploiement (en 2019) du très au débit suivant le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique d'avril 2012. La **défense incendie aux normes** sur l'ensemble du village.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **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, au regard du taux de motorisation croissant des ménages, 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.

- Veiller **au maintien d'une bonne qualité de la desserte en eau potable**. **Étudier les conditions d'une gestion adaptée des eaux usées** en approfondissant les réflexions quant à la mise aux normes des dispositifs d'assainissement autonome. **Tenir compte de la mise en œuvre 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).

Un paysage de qualité à gérer et une architecture locale à préserver et à valoriser

Une gestion des paysages naturels et bâtis soucieuse du maintien de la diversité des milieux et visant à la valorisation du patrimoine bâti

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal s'inscrit dans le **paysage relativement ouvert du rebord méridonal du plateau de Thelle**, caractérisé par des paysages de grandes cultures, ponctués de quelques emprises boisées. Est posée la **question du traitement des franges urbaines** qui jusqu'alors présentent un caractère paysager de qualité et de l'insertion de toute forme d'urbanisation dans ce site naturel particulier, doté d'un paysage largement ouvert au nord et en partie fermé par les boisements au sud-ouest. Des vues intéressantes sur le village, le secteur aggloméré et l'église sont notables, en particulier en arrivant depuis Fleury sur la RD3, depuis les points hauts de la route de Fresneaux-Montchevreuil ainsi que depuis le cimetière vers le parc du château.

- **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, qui occupent le coteau de la vallée sèche qui traverse le sud-est du village. Les emprises pâturées, les fonds de jardins et leurs clôtures végétales sont particulièrement présents en entrée de village nord-est et sud-est ; ils participent à l'intégration du patrimoine bâti dans le paysage, au même titre que les espaces publics végétalisés au cœur du village. Des dispositions peuvent être envisagées pour garantir la préservation de ces éléments de végétation. La végétation présente en amont du village et aux abords de celui-ci joue également un rôle non négligeable dans la limitation du ruissellement vers les parties urbanisées. La gestion des boisements est à définir au PLU au regard des législations existantes. **Il convient donc de s'interroger sur leur bonne articulation avec les terrains habités et cultivés et de leur 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 de ce bâti patrimonial remarquable contribuera à préserver l'image du village. **L'intégration des habitations récentes au paysage comme les projets de transformation de vieux bâtiments à l'architecture traditionnelle devront faire l'objet d'une attention particulière.**

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **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. Le développement possible de Bachivillers se faisant uniquement par renouvellement urbain, conduit à **préserver les trames végétales qui encerclent le village**, afin de conforter l'écrin de verdure qui le cadre en particulier sur sa frange sud. Encourager la reconstitution d'une frange paysagère sur sa partie ouest qui a accueilli les opérations récentes et préserver la limite d'urbanisation actuelle.
Veiller à la préservation des perspectives visuelles donnant sur l'église et le village, plus particulièrement en arrivant par le sud (depuis Fleury) en évitant l'implantation de nouvelles constructions et installations.

- **Définir au P.L.U. de nouvelles conditions de préservation des boisements** notamment entre le massif forestier du bois de la Lune (au sud du territoire) identifié au SCOT comme à prendre en compte au regard de son intérêt paysager majeur, le bois de Caillouet et le parc du château, 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) ayant un rôle écologique et culturel en tant qu'éléments caractéristiques du Vexin-Thelle. 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 réhabilitées ou des nouvelles constructions situées dans les secteurs anciens de la commune, en traduisant la plaquette de recommandations architecturales du Vexin-Thelle. **Identifier les éléments bâtis les plus caractéristiques, notamment les murs en pierres et/ou en briques rouges, ainsi que les principaux calvaires**, méritant d'être préservés pour des motifs d'ordre architectural, au titre de l'article L.123-1-5 (article L.151-19 depuis janvier 2016) du code de l'urbanisme.

Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal

Une prise en compte rigoureuse des sensibilités environnementales, du souci de préservation de la ressource en eau, et la recherche d'économies d'énergie dans la construction tenant compte des spécificités architecturales du village

ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal est concerné **par des risques naturels à prendre en compte**, correspondant notamment aux risques d'inondation par ruissellement pluvial, très fort à fort dans le nord du secteur aggloméré : la présence de talwegs depuis le plateau agricole vers la vallée sèche, en frange nord du village, est à prendre en considération, en pouvant notamment s'appuyer sur l'étude déjà réalisée à l'échelle du Vexin-Thelle et annexée au SCOT. Des aménagements ont été réalisés chemin des Harnoults, rue de Froide Cuisse et au nord de la rue du Moulin afin de limiter le ruissellement. **Afin de limiter les effets de ruissellement sur le territoire communal, la bonne gestion des eaux pluviales est à maintenir** tout en précisant qu'il n'y a aucune zone à dominante humide identifiée.

- Le territoire communal est concerné **partiellement par des sensibilités écologiques (emprise de ZNIEFF de type 1 au sud du territoire, hors du secteur urbanisé) limitant les secteurs devant faire l'objet d'une gestion adaptée.** 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 également la **présence d'une continuité 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. **À noter qu'il n'y a pas de site Natura 2000 sur la commune ou à proximité.**

- 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 durables** répondant à cet objectif **tout en cherchant à respecter les particularités locales et l'intérêt architectural du village.** En revanche, le territoire communal ne présente pas de potentiel de valorisation des énergies renouvelables.

ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **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 nord 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 enherbées pouvant s'accompagner de haies, concourra à sa bonne fonctionnalité. Les choix de développement urbain confinés à l'enveloppe urbaine déjà consommée, en mettant fin à l'étirement de la trame bâtie, répond à un objectif écologique fort. Cette politique de renouvellement urbain répond aux objectifs du Grenelle de l'Environnement sur la préservation des espaces naturels et agricoles, **et aux orientations du SCOT du Vexin-Thelle, sans porter atteinte aux continuités écologiques**.

- Établir 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.

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



TRADUCTION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Date d'origine :
Juillet 2019

2b

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

Schéma d'aménagement à l'horizon 2035 : ensemble du territoire

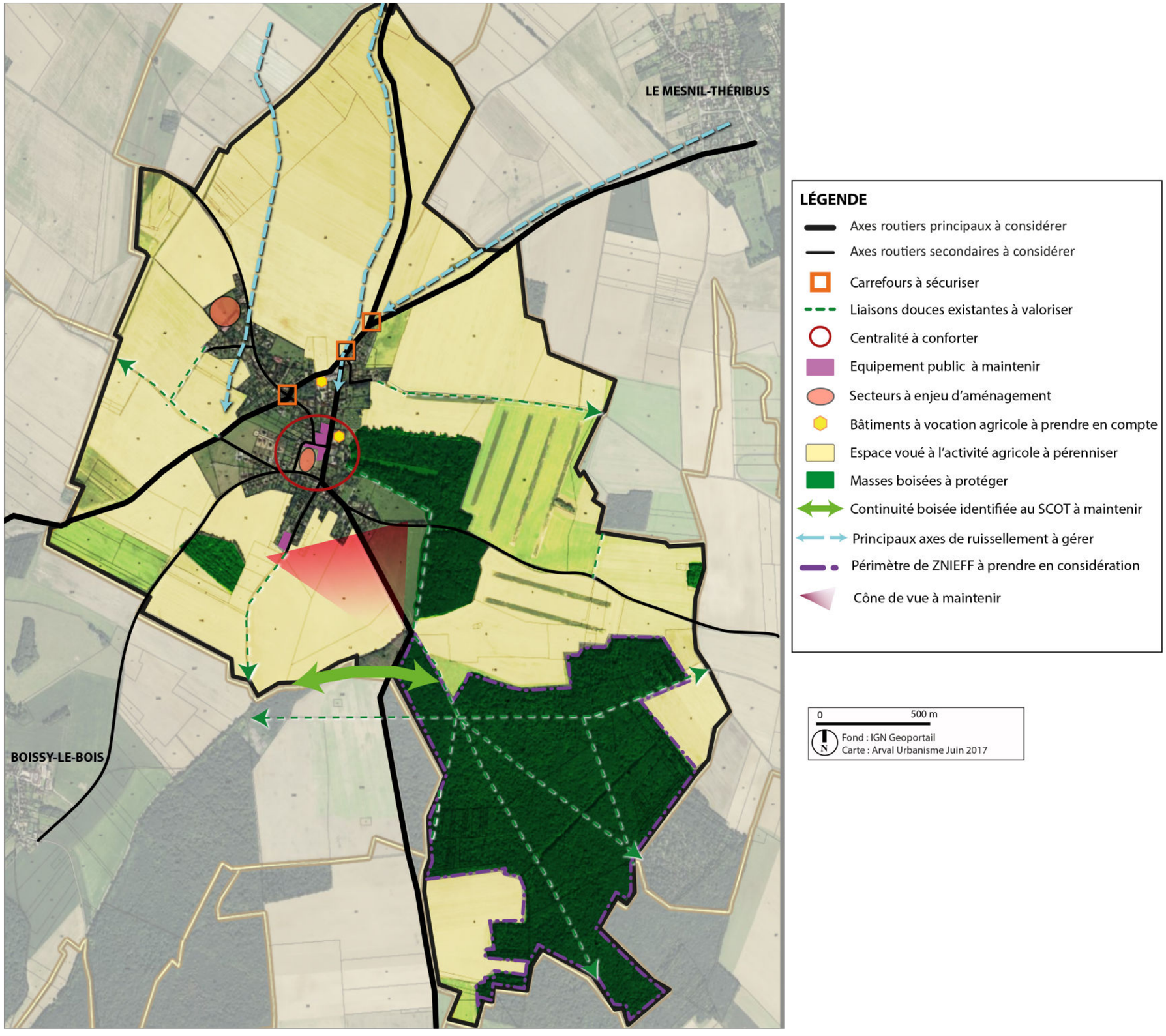


Schéma d'aménagement à l'horizon 2035 : le village



LÉGENDE

- Axes routiers principaux à considérer
- Axes routiers secondaires à considérer
- Axe routier secondaire à élargir
- Rue du Moulin à sécuriser
- Carrefour à sécuriser
- Liaisons douces à valoriser ou à créer
- Stationnement à prévoir
- Equipement public à conforter
- Secteur à enjeu d'aménagement en lien avec la centralité du village
- Centralité principale à conforter
- Bâtiments à vocation agricole à prendre en compte
- Mutation de grandes propriétés à encadrer
- Secteur à enjeu d'urbanisation
- Secteur déjà aménagé entre 2013 et 2018
- Masses boisées à protéger
- Eléments plantés remarquables à valoriser ou à créer
- Coupure d'urbanisation à maintenir
- Fonds de jardins et/ou herbages à préserver
- Espace voué à l'activité agricole à pérenniser
- Cône de vue à maintenir

0 50 m

Fond : IGN Geoportail
Carte : Arval Urbanisme Juin 2017