

Département du Val d'Oise

Commune de BUHY
Plan Local d'Urbanisme



RAPPORT DE PRÉSENTATION

Réalisation

S.A.R.L. d'Architecture et d'Urbanisme
Anne GENIN et Marc SIMON
6 rue du Perche - 75003 PARIS

en collaboration avec

Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture
S.A.T.O. / S.D.U

P.L.U. APPROUVÉ LE: 25 novembre 2008

PRÉAMBULE

Par délibération en date du 21 janvier 2005, le Conseil Municipal a décidé la mise en révision totale du POS valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sur l'ensemble du territoire communal.

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite loi S.R.U.), complétée par la loi n° 2003-590 - Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le **Plan Local d'Urbanisme** au Plan d'Occupation des Sols.

Ce nouveau document a pour objectif de fonder une **politique locale d'aménagement** ; il comporte plusieurs volets, tous complémentaires :

- Le **diagnostic** qui constitue la première partie du présent **rapport de présentation** est établi au regard des prévisions économiques et démographiques. Il doit permettre de préciser les besoins répertoriés en matière de développements économiques, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

L'élaboration prévoit une **concertation avec les habitants** dès le début de la procédure ; les modalités de cette concertation avec la population sont fixées par délibération du Conseil Municipal.

- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)**, établi à partir du diagnostic préalable définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal.
- Les **Orientations d'Aménagement** (facultatives) et le **règlement** qui ont pour objet de compléter le P.A.D.D. afin de fixer les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Le plan local d'urbanisme qui remplace les plans d'occupation des sols donnera ainsi aux communes un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elles engagent tout en continuant, comme par le passé, à préciser **le droit des sols**.

<u>SOMMAIRE :</u>	<u>Pages</u>
<u>A - Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement</u>	
I - INTRODUCTION	5
I - 1 Droit existant	6
I - 2 Objectifs du P.L.U. et perspectives de développement	6
I - 3 Présentation de la commune dans son contexte régional	7
II - POLITIQUES TERRITORIALES ET SECTORIELLES EXISTANTES	9
II - 1 Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme	
III – ÉVOLUTION DES DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES ET ESTIMATION DES BESOINS	
III - 1 Évolution démographique	15
III - 2 Évolution du parc de logements	23
III - 3 Équipements publics et services	31
III - 4 Infrastructures et transports en commun	33
III - 5 Développement économique	34
III - 6 Activités économiques	36
III - 7 Intercommunalité et ressources fiscales	38
IV - CONTRAINTES D'AMÉNAGEMENT ET SERVITUDES	
IV - 1 Site Natura 2000 et évaluation environnementale	39
IV - 2 Préventions des risques naturels	39
IV - 3 Prévention des risques technologiques	40
IV - 4 Réseaux et collecte des déchets	42
IV - 5 Servitudes d'utilité publiques	43
V – ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT et PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION	
V - 1 Analyse du paysage	45
V-1-1 Relief	45
V-1-2 Géologie	50
V-1-3 Hydrologie	52
V-1-4 Évolution de la couverture des sols	54
V-1-5 Biodiversité des milieux naturels site Natura 2000	61
V - 2 Analyse du site bâti	
V-2-1 Disposition urbaine et réseau viaire	69
V-2-2 Développement historique du bourg	72
V-2-3 Composition urbaine et typologie du bâti	79
V-2-4 Environnement naturel et éléments patrimoniaux identifiés	91
<u>B - Objectifs d'aménagement retenus au regard du diagnostic préalable</u>	
VI – CHOIX RETENUS	98
pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	
VI - 1 Définition des enjeux de développement pour la commune au regard du diagnostic	98
VI - 2 Objectifs du PADD et explication des choix retenus	99
<u>C – Le dispositif réglementaire</u>	
VII – JUSTIFICATIONS DU ZONAGE	104
VII - 1 Rappel du droit existant	104
VII - 2 Le zonage	104
VII - 3 Évolution des zonages entre le POS et le PLU	105
VII - 4 Évolution des espaces boisés classés	108
VII - 5 Emplacements réservés pour équipements publics ou d'intérêt collectif	108
VII - 6 Superficie des zones	110
VIII - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	111
IX – PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES	124
<u>D - Incidences du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement</u>	
X – ÉVALUATION DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT	130
XI – MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROJET DE PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE	132



Diagnostic territorial et analyse de l'état initial du site et de l'environnement

I - INTRODUCTION

Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U.

Préfecture du Val d'Oise – 9 février 2006 et 10 novembre 2006

Le Plan Local d'Urbanisme traduit la politique d'aménagement et d'urbanisme de la commune dans un document juridique opposable aux tiers.

Il définit les modes d'utilisation des sols, en application de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, complétée par la loi n° 2003-590 - Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, qui fixent les modalités d'élaboration des P.L.U et donnent à la commune l'initiative et la responsabilité de cette élaboration.

Celle-ci doit s'appuyer sur :

- Le respect des contraintes supra communales :

- Les principes légaux fixés par le Code de l'Urbanisme énoncés dans les articles L. 110 et L. 121.1 ;
- La loi sur l'Eau n° 92-3 du 3 janvier 1992, la loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des Paysages, la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'Environnement, la loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Les prescriptions particulières :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France révisé, approuvé par décret du 26 avril 1994,
- La charte du Parc naturel régional du Vexin français adoptée par décret le 9 mai 1995.
En application des dispositions de la charte du PNR, une charte paysagère communale définissant un ensemble de recommandations a été signée le 30 mars 2007.
- Le Plan de Déplacement Urbain Île de France (P.D.U.I.F.)

Les autres prescriptions :

- Les risques naturels,
- Le risque d'exposition au plomb,
- Les sites archéologiques,
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol conjointement aux règles du P.L.U.

- L'analyse de l'état initial du site et de l'environnement et le diagnostic des facteurs d'évolution de la commune : *Rapport de présentation*.

- Les objectifs d'aménagement de la municipalité qui doivent guider le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune : *P.A.D.D.*

Ces objectifs seront retranscrits au P.L.U. sous forme juridique et réglementaire : *plans de zones et règlement*.

Conformément aux articles L 123.1, R.123.1 à R. 123.14 du Code de l'Urbanisme le dossier de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) comprend :

- **Le rapport de présentation,**

- **Le projet d'aménagement et de développement durable : P.A.D.D.**

- **Les documents graphiques,**

- **Le règlement du P.L.U.**

- **Les annexes.**

I - 1 Le droit existant

Le Plan d'Occupation des Sols de BUHY a été approuvé le 10/11/1995. Il a été mis à jour le 15/03/1996 et 26/04/1996.

Par délibération en date du **21 janvier 2005**, le Conseil Municipal a décidé la mise en révision totale du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) sur l'ensemble du territoire communal, selon les modalités fixées par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite loi S.R.U.), complétée par la loi n° 2003-590 - Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

I - 2 Objectifs du P.L.U. et perspectives de développement

Le village de BUHY se situe au centre du plateau du Vexin Français, à l'ouest du département du Val d'Oise.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a pour objectifs :

- d'intégrer les recommandations de la charte paysagère, signée le 30 mars 2007,
- de permettre l'évolution des bâtiments de ferme pour un usage autre qu'agricole,
- de prévoir une extension modérée du village,
- d'intégrer l'aménagement de la RN 14,
- d'étudier la zone artisanale de fait.



I - 3 Présentation de la commune dans son contexte régional

BUHY est une commune de 685 hectares située à l'extrême Ouest du département du Val d'Oise, en limite avec le département de l'Oise. C'est un ancien village rural niché dans un vallon encadré de collines boisées. Il fait partie du canton de MAGNY-EN-VEXIN situé à 5km et de l'arrondissement de Pontoise. Il est distant d'environ 40 km de Cergy-Pontoise et de 70 km de Paris.

Le territoire communal s'étend d'Est en Ouest et du Nord au Sud sur une longueur d'environ 3,5 km.

Il présente un relief marqué et occupe une portion du plateau agricole qui domine la rive gauche de l'Epte, située à 1 km à l'Ouest. Celui-ci est entaillé au nord par la vallée du Cudron, qui se jette dans l'Epte suivant son cours de direction Est/Ouest.

L'altitude du plateau varie de la cote 140 NGF au sud, point culminant de la butte couverte par le Bois d'en Haut, à la cote 49 NGF sur les rives du Cudron au nord-ouest soit une dénivelée de 91 m. L'altitude moyenne est de l'ordre de 100m.

Le site est composé deux entités distinctes, déterminées par la topographie et la couverture des sols : le plateau agricole au sud, couronné de boisements : bois d'en haut, bois des Pétillons, bois d'en bas, bois Prieur et la vallée du Cudron au nord dominée par la butte du Bois d'Arnet.

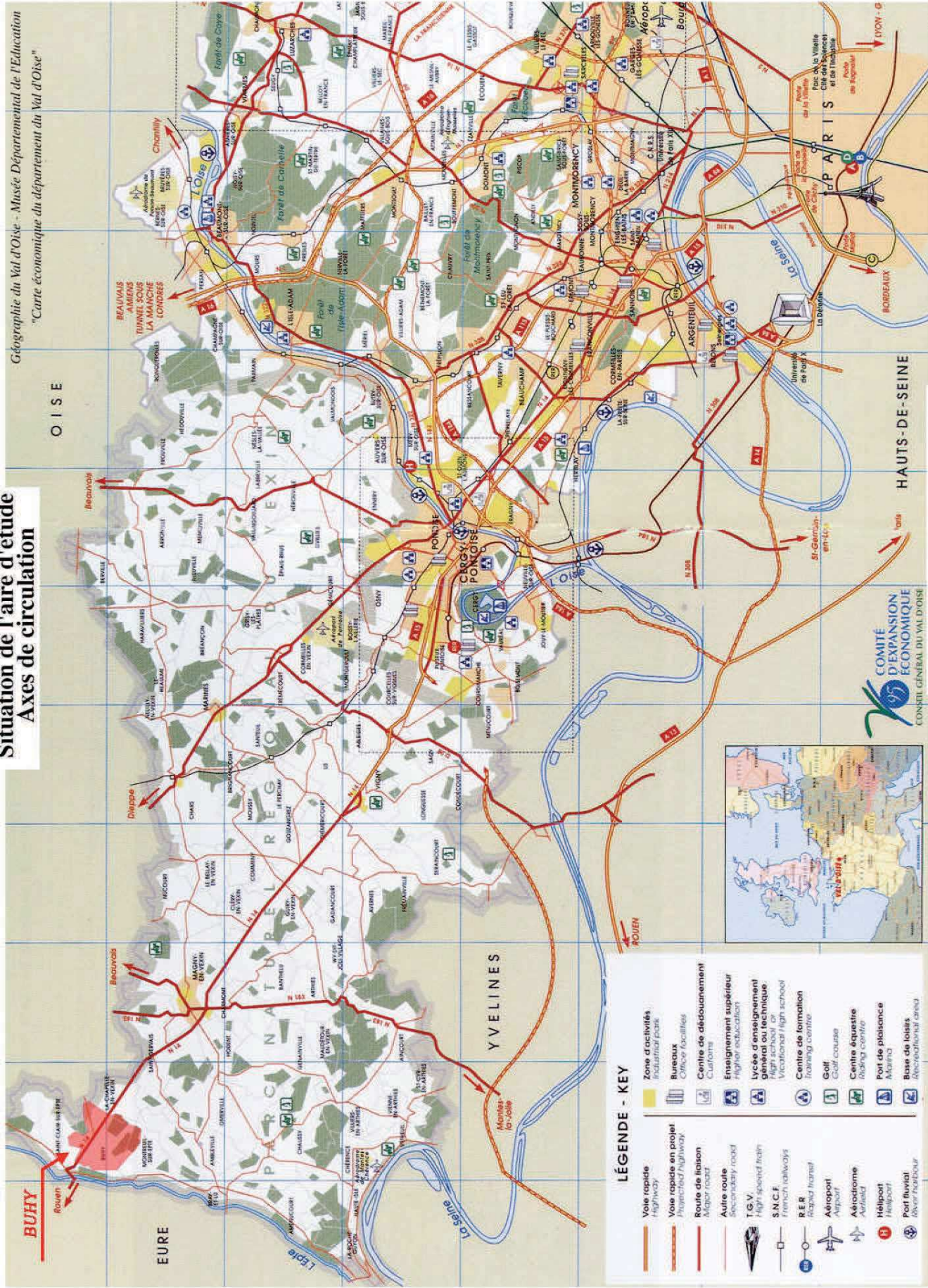
La structure urbaine se compose du village de Buhy, dont le bâti s'égrène à flanc de coteau au sud-ouest et du hameau de Buchet implanté dans la vallée du Cudron au nord-est. Ces deux entités distinctes, distantes d'environ 1,3 km, sont séparées par une voie à grande circulation la RD 14 qui traverse le territoire selon un axe de direction nord-ouest/sud-est. Elles sont reliées par la RD 37^E et le C2 qui rejoint Montreuil/Epte au sud-ouest et Parnes au nord-est.

Sa situation géographique est caractérisée par :

- la qualité de son site naturel, repéré comme « zone naturelle d'intérêt paysager prioritaire » au plan de référence du PNR du Vexin français sur la partie nord et ouest du territoire : le territoire est entièrement inclus dans le site inscrit du Vexin Français ; le bois des Pétillons, la butte du Bois d'Arnet, la vallée du Cudron et le coteau de Buchet sont repérés en ZNIEFF ;
- un territoire au relief marqué fortement structuré par un axe de circulation important, la route départementale 14 (CERGY-PONTOISE/ROUEN).
- une composition bâtie scindée en 2 entités distinctes : le village de Buhy et le hameau de Buchet, séparés par des prairies offrant des échappées visuelles remarquables sur la silhouette du village et les horizons lointains.

Situation de l'aire d'étude Axes de circulation

Géographie du Val d'Oise - Musée Départemental de l'Education
"Carte économique du département du Val d'Oise"



II - POLITIQUES TERRITORIALES ET SECTORIELLES EXISTANTES

II-1 Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme

*Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U.
Préfecture du Val d'Oise : 9 février 2006 et 10 novembre 2006*

Le Plan Local d'Urbanisme doit être **compatible** avec les politiques territoriales et sectorielles existantes:

- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France,

Révisé et approuvé par décret en Conseil d'État, le 26 avril 1994, il détermine en fonction du contexte géographique et du contexte régional les grandes orientations de développement de la commune.

Il a les mêmes effets que les directives territoriales d'aménagement (art. L 141.1 du Code de l'Urbanisme) et s'impose pour la définition des orientations d'aménagement et la recherche des équilibres. Il est en cours de révision.

La destination générale des sols figurant sur la carte du S.D.R.I.F. pour le territoire de BUHY comprend:

- des espaces paysagers (trame « vert clair») à préserver sur l'ensemble du territoire.

- Le Plan du Parc Naturel Régional du Vexin Français

La commune fait partie du Syndicat Mixte d'aménagement et de gestion du Parc Naturel Régional du Vexin Français et son territoire est à présent entièrement inclus dans le Parc. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations et mesures de la Charte révisée, adoptée par décret le **30 juillet 2008**.

Les communes du Parc en adoptant la charte se sont engagées :

- à ne pas connaître de développement urbain en dehors des zones urbaines ou urbanisables retenues dans le plan de référence du Parc, afin de ne pas compromettre la préservation des espaces naturels et agricoles du territoire,
- à transcrire dans leurs documents d'urbanisme les orientations et mesures prévues pour chaque zone définie dans le plan du Parc.
- à ne pas dépasser en moyenne et sur la durée de la Charte 0,75 % par an de croissance de leur population,
- à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles pour les nouvelles constructions et infrastructures,
- à préserver les paysages naturels et agricoles les plus sensibles aux aménagements et constructions,
- à maîtriser l'évolution du bâti pour préserver les bourgs et villages ruraux dans leur forme traditionnelle et leur identité architecturale,
- à favoriser l'équilibre social et intergénérationnel par la mixité dans les opérations d'habitat,
- à dynamiser la vie locale en favorisant une offre de services de proximité, d'activités culturelles et de loisirs,
- à développer les activités et l'emploi dans un cadre intercommunal afin d'éviter le mitage et la dispersion des moyens.

SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE DE FRANCE

Préfecture de la Région Ile de France - D.R.E. - Avril 1994



Le plan de référence du P.N.R. du Vexin Français en cours de révision, précise les diverses zones du territoire du Parc dont les vocationnelles préférentielles pour BUHY, sont rappelées ci-après:

- des espaces construits et constructibles sur le bourg existant, représentés en zone blanche,
- des espaces agricoles ou naturels à préserver sur la majorité du territoire, (zone jaune) autour du tissu urbain,
- des espaces boisés (zone verte) à préserver correspondant aux massifs boisés du bois d'Arnet, du bois d'en Bas, Bois d'en Haut, bois des Pétilles. Toutes les formes d'utilisation des sols y sont interdites ou limitativement autorisées.

Au plan de référence, une grande partie du territoire est en « zone d'intérêt paysager prioritaire » et comprend « un site d'intérêt écologique prioritaire ou important ».

Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique (ZNIEFF) et site Natura 2000

Compte tenu de leur qualité paysagère et écologique, des massifs boisés situés à l'ouest du territoire et ceux au Nord de Buchet ainsi que les espaces paysagers environnants sont concernés par des inventaires associés de zone qui signalent l'intérêt des milieux et alertent sur les menaces qui pèsent sur leur avenir : les bois des Pétilles et de Saint Clair sur Epte, le bois d'Arnet sont repérés en Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type I ; les espaces naturels situés au nord-est de Buchet sont repérés en Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type II.

Ces espaces font également partie du **site de la Vallée de l'Epte** francilienne et de ses affluents n° FR1102014 qui a fait l'objet d'une proposition au réseau européen d'espaces naturels site Natura 2000 au titre de la directive « Habitats » (avril 2006).

Ces milieux accueillent une faune et flore associées, particulièrement rares. Neuf espèces végétales protégées y ont été recensées : formatives à Genévrier communs sur pelouses calcicoles, pelouses calcaires sèches semi-naturelles.

La faune est aussi marquée par la présence d'espèces originales.

- La Charte Paysagère Communale

La **charte paysagère communale** de BUHY a été signée le **30 mars 2007**,

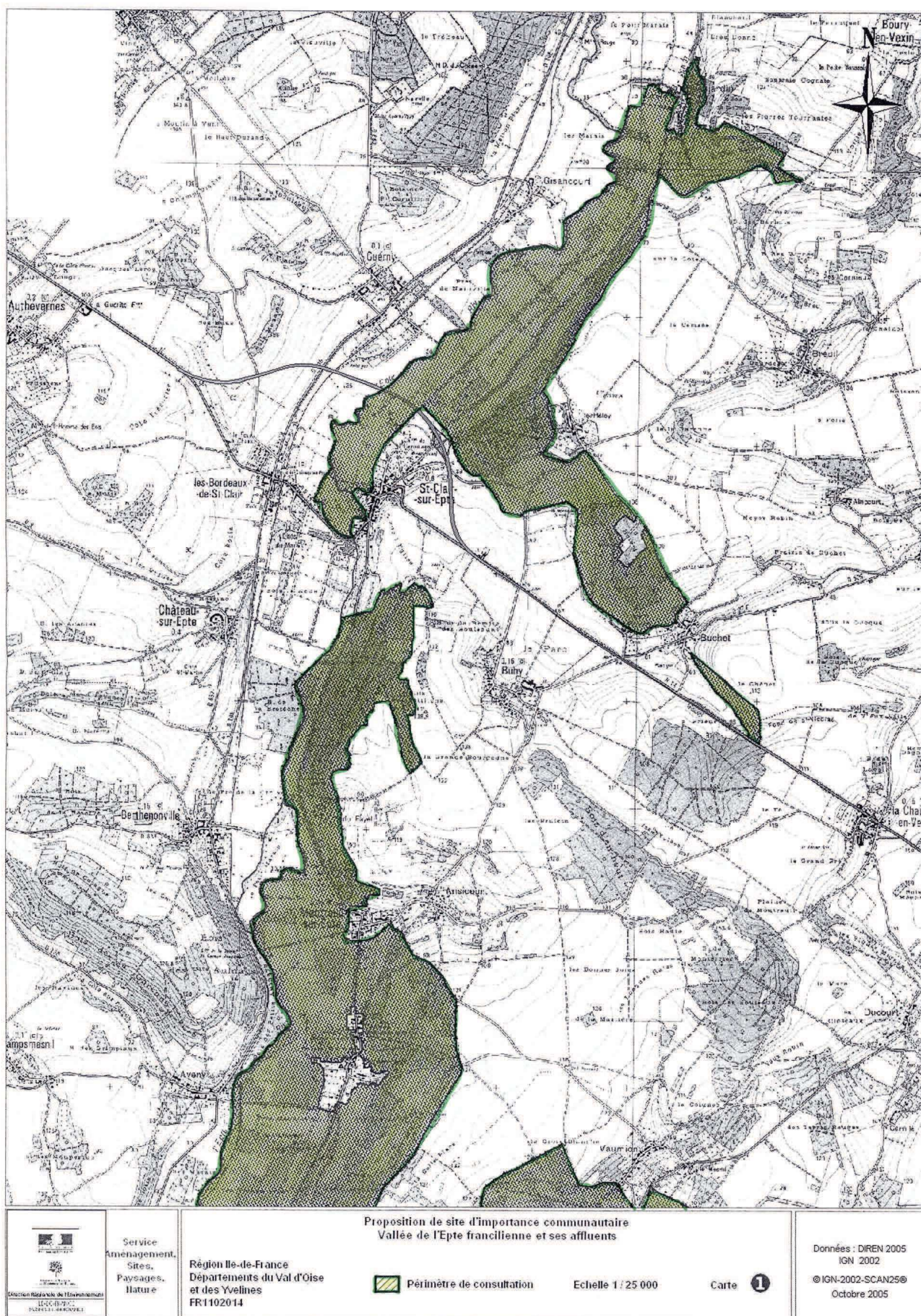
Ce document se compose d'une phase diagnostique, d'un cahier de recommandations et d'un programme d'actions qui sont pris en considération dans l'élaboration du PLU.

Charte révisée adoptée le 30 juillet 2008

Projet de Charte du Parc naturel régional du Vexin français



Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents. Proposition – site Natura 2000



Bilan et objectifs poursuivis par la commune

Les politiques territoriales et sectorielles existantes s'imposent au Plan Local d'Urbanisme : ce sont le Schéma Directeur de la Région Île de France et la charte du Parc Naturel Régional du Vexin Français (en cours de révision) qui définissent les grandes orientations d'aménagement de la commune :

- *des espaces agricoles ou naturels à préserver sur l'ensemble du territoire, autour du tissu urbain,*
- *des espaces boisés à préserver correspondant aux massifs boisés du bois d'Arnet, du bois d'en Bas, Bois d'en Haut, bois des Pétilons.*
- *une zone naturelle d'intérêt paysager prioritaire à préserver sur une majorité du territoire ,*
- *un site d'intérêt écologique prioritaire ou important à préserver,*
- *une croissance démographique maximale de 0,75% par an.*

Par ailleurs des espaces naturels et boisés présentent un intérêt écologique remarquable mis en évidence par l'existence de ZNIEFF de type 1 et 2 et l'appartenance de la commune au site de la Vallée de l'Epte francilienne et de ses affluents qui a fait l'objet d'une proposition en site Natura 2000.

Dans ce contexte particulier, la municipalité souhaite promouvoir un développement harmonieux de la commune conciliant :

- *les possibilités de développement modéré de l'urbanisation,*
- *la préservation de la qualité de vie du village et son environnement remarquable,*
- *la prise en considération des dispositions de la charte paysagère communale .*

III – ÉVOLUTION DES DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES ET ESTIMATION DES BESOINS

Sources : Fiches Communes-Profiles INSEE-RGP 82 -90 -99 - Données Mairie 1999 -2005

Préfecture du Val d'Oise – Direction Départementale de l'Équipement : données socio-économiques

Rapport de présentation POS de BUHY – approuvé le 10/11/1995

III -1 Évolution démographique

III - 1 -1 Variations démographiques

Tableau des variations

ANNEES	Population sans doubles comptes	Variation	Taux de variation annuel	Solde naturel annuel	Solde migratoire annuel
1975	153				
1982	197	44	3,65%	-0,33%	3,98%
1990	239	42	2,43%	0,29%	2,14%
1999	267	28	1,23%	0,84%	0,39%
2005	286	19	1,15%	0,60%	0,55%

En **1999**, la population municipale comprenait **267** habitants

Le **tableau des variations** précise le mouvement démographique de la commune sur les 24 dernières années :

- de **1975 à 1982** : période de croissance démographique ; la population augmente de 153 à 197 personnes, soit une hausse de **44** habitants correspondant à un taux de variation annuel de + 3,65 % sur ces 7 ans ; Ce mouvement est dû exclusivement à la hausse du **solde migratoire** (*différence entre les arrivées et les départs de personnes sur la commune*), le **solde naturel** (*différence entre les naissances et les décès*) étant négatif : le taux de variation annuel moyen de la population dû au mouvement migratoire entre 75 et 82 est ainsi de +3,98 %/an et celui dû au mouvement naturel est de -0,33 %/an.

- de **1982 à 1990** : la croissance démographique se poursuit.

La réalisation d'un nombre important de maisons, de manière diffuse ou sous forme de lotissement induit une croissance démographique de **42** habitants, due essentiellement à l'augmentation du solde migratoire (taux de variation de 2,14 % en moyenne par an) tandis que le solde naturel devient positif : +0,29 %

- de **1990 à 1999** : la population augmente de façon plus modérée (+1,23 % an) et en 1999, la commune compte **267** habitants

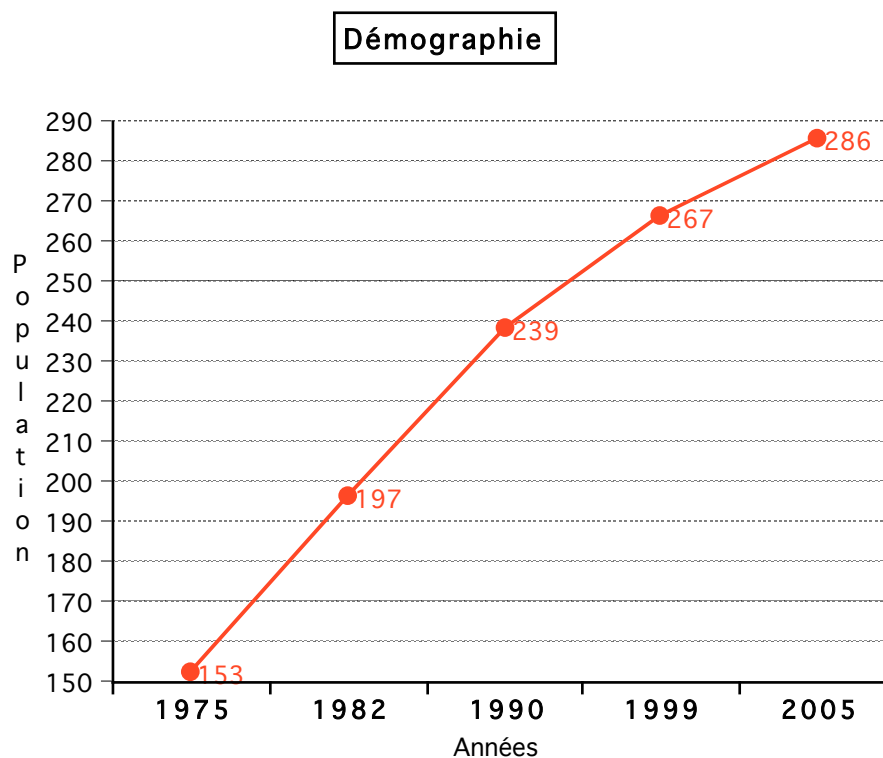
Le solde migratoire baisse très fortement et devient inférieur au solde naturel (0,39 % — 0,84 %).

Évolution de 1999 à 2005 :

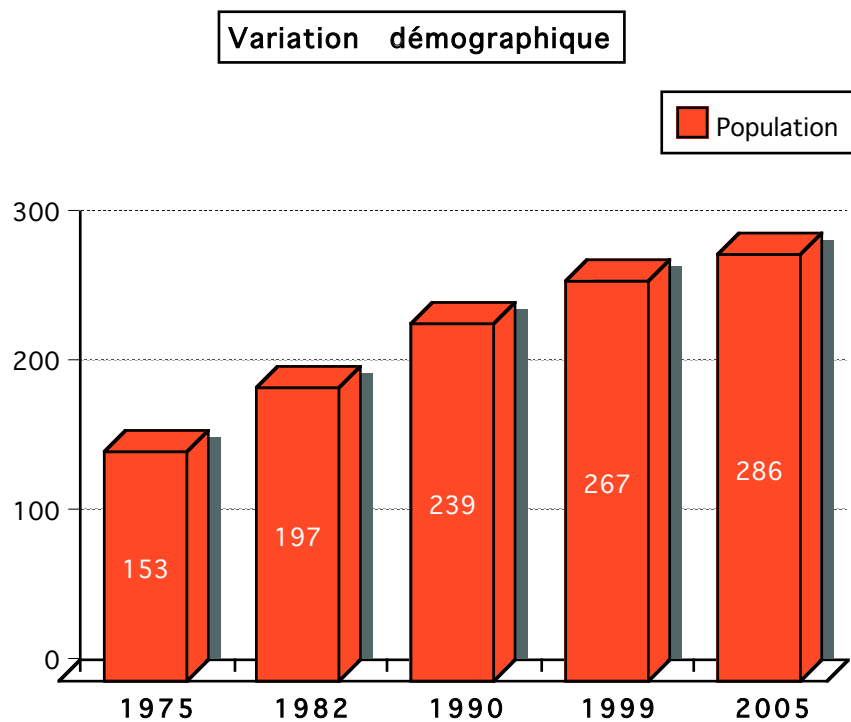
Au recensement partiel de février 2005 la population de Buhy compte **286** habitants soit 19 personnes de plus en 6 ans, entre mars 1999 et février 2005. Cette progression correspond à un taux de croissance annuel moyen de 1,15 % .

*Le village de BUHY a connu une **croissance démographique régulière et sensible depuis 30 ans** et la population a augmenté de 86 % sur cette période en passant de **153 habitants en 1975 à 286 en 2005**. Cette évolution résulte essentiellement d'un afflux de migrations important vers la commune ; le village offre un cadre de vie rural recherché, à proximité des grands pôles d'emploi de la Région Parisienne ; ce mouvement s'est cependant ralenti sur la dernière décennie.*

BUHY — Évolution démographique



BUHY — Variation démographique



III -1 -2 Évolution comparée de la croissance démographique de BUHY avec celle du canton et du département :

Ce tableau comparatif permet d'apprécier les caractéristiques démographiques au regard de territoires environnants, plus vastes.

Territoires	1975	75-82 en % par an	1982	82-90 en % par an	1990	90-99 en % par an	1999
BUHY	153	3,65%	197	2,43%	239	1,23%	267
Canton de Magny-en-Vexin	11284	1,37%	12414	1,50%	13982	1,28%	15679
Magny-en-Vexin	4077	1,60%	4558	1,29%	5050	1,27%	5656
Département du Val d'Oise	840885	1,30%	920598	1,65%	1049598	0,58%	1105464

De 1975 à 1990, le département du Val d'Oise enregistre une progression démographique continue et régulière avec un taux de variation annuel moyen compris entre 1,30 % et 1,65 %. Le taux de variation stagne en revanche sur la dernière décennie à 0,58 %/an. La population a globalement augmenté de 30 %. Le canton de Magny-en-Vexin a connu une évolution sensible entre 1975 et 1990, puis en baisse sur la dernière décennie. En proportion, la population a augmenté de 39 % entre 1975 et 1999.

L'évolution de la commune de Magny-en-Vexin est identique : hausse de 39 % de la population sur cette période avec une augmentation plus marquée dans les années 80, et plus modérée jusqu'à nos jours.

Au regard des territoires environnants, le village de Buhy a ainsi connu en 25 ans une dynamique de développement sensiblement supérieure à celle du canton et du département avec un taux de variation annuel compris entre 1,23 % et 3,65 % et un nombre d'habitants qui s'est accru de 75 %.

III- 1 -3 Analyse du solde naturel et du solde migratoire :

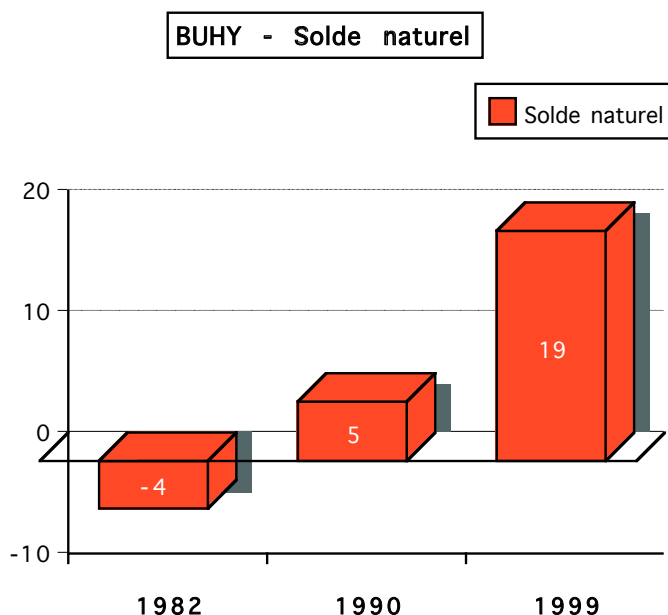
Taux de croissance annuelle des soldes naturels et migratoires

Variations de population	1975	1982	1990	1999	2005
Population sans doubles comptes	153	197	239	267	286
Naissances		13	15	27	18
Décès		17	10	8	8
Solde naturel		-4	5	19	10
Solde migratoire		48	37	9	9
Variation absolue de population		44	42	28	19
Taux - solde naturel		-0,33%	0,29%	0,84%	0,60%
Taux - solde migratoire		3,98%	2,14%	0,39%	0,55%
Taux de variation annuel		3,65%	2,43%	1,23%	1,15%
Taux var. annuel VAL d'OISE		1,30	1,65	0,58	0,58

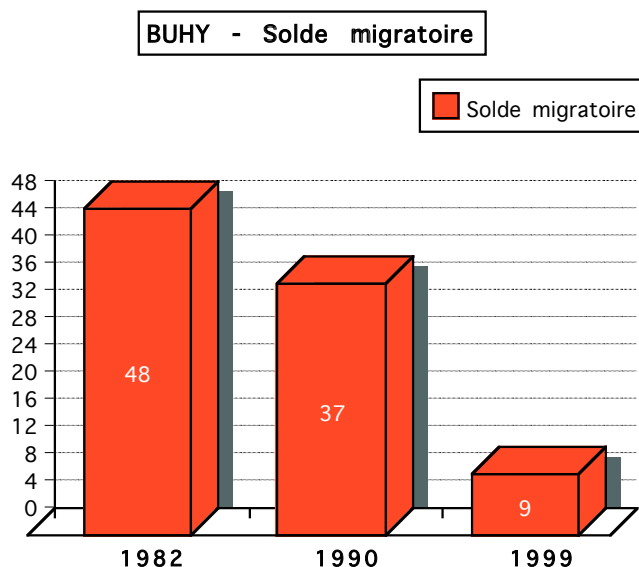
Les mouvements démographiques constatés résultent de deux principaux facteurs : *l'évolution du parc immobilier (Ch. III-2) et les mouvements migratoires des populations.*

Le tableau ci-dessus met en évidence la forte progression du solde migratoire entre 1975 et 1990, (taux de variation annuel moyen de + 3,98 % à +2,14 %), le solde naturel restant faible voire négatif. Cette augmentation de la croissance démographique se ralentit sur les 15 dernières années : +1,23 %/an puis 1,15 %/an avec un solde migratoire très faible : +0,39 %/an de 1990 à 99 puis 0,55 %/an jusqu'en 2005. Ce tableau doit être rapproché de celui de l'évolution du nombre de logements réalisés (Ch. III-2).

BUHY — Variation du solde naturel



BUHY — Variation du solde migratoire



La commune fut attractive dans les années 80, mais ce phénomène s'est fortement ralenti sur les quinze dernières années.

III - 1 - 3 Densité de la population :

Par sa superficie de **6,86 km²**, le territoire de BUHY se classe parmi les communes de taille moyenne du Val d'Oise.

Répartition des 185 communes selon leur superficie

De 0 à 40 ha	de 41 à 80 ha	de 81 à 160 ha	de 161 à 320 ha	de 321 à 640 ha	de 641 à 1280 ha	de 1281 à 2560 ha
1	2	2	24	68	75	13

De 1975 à 1999 la densité de la population communale a varié de 28,7 à 38,9 hbts./ km² ;

En 2005, elle est de **41,7 hbts./ km²**.

Sur le Val d'Oise la densité moyenne est en 1999 :

- dans le canton de Magny-en-Vexin : 78,8 hbts./ km²
- sur l'ensemble du département : 887 hbts./ km².

*En 2005 la densité de population de BUHY est de **41,7 hbts./ km²** ; elle est très inférieure à la moyenne du canton qui est de 78,8 hbts/km².*

III -1 - 4 Analyse de la pyramide des âges :

Répartition par tranches d'âge en pourcentage de la population des ménages de BUHY

Classes d'âge	0-19ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et+	TOTAL
En nombre - 1990	79	84	45	23	8	239
Pourcentage - 1990	33,05%	35,15%	18,83%	9,62%	3,35%	100,00%
En nombre - 1999	80	69	88	23	9	269
Pourcentage - 1999	29,74%	25,65%	32,71%	8,55%	3,35%	100,00%
En nombre canton Magny - 1999	4518	4197	4277	1638	1056	15686
Pourcentage canton - 1999	28,80%	26,76%	27,27%	10,44%	6,73%	100,00%
En nombre Val d'Oise - 1999	321246	328084	299221	106718	49955	1105224
Pourcentage Val d'Oise - 1999	29,07%	29,68%	27,07%	9,66%	4,52%	100,00%

La tranche "**0-39 ans**" qui représentait 64,20 % de la population en 1990, constitue **55,39 %** en **1999**, soit une baisse de près de 9 points. **Elle est équivalente à celle du canton (59,89 %) et du département (58,75 %)**

Inversement la tranche des "**40 à 60 ans**" qui constituait **18,83 %** de la population des ménages en 1990, passe à **32,71 %** en **1999** ; C'est la catégorie qui augmente de la façon la plus marquée.

Le pourcentage de la tranche d'âge la plus âgée (60 ans et +) a légèrement diminué sur les dix dernières années : respectivement 12,97 % en 90 et **11,90 %** en 99 ; Il est sensiblement inférieur à celui du canton (17,17 %) et celui du département (14,18 %)

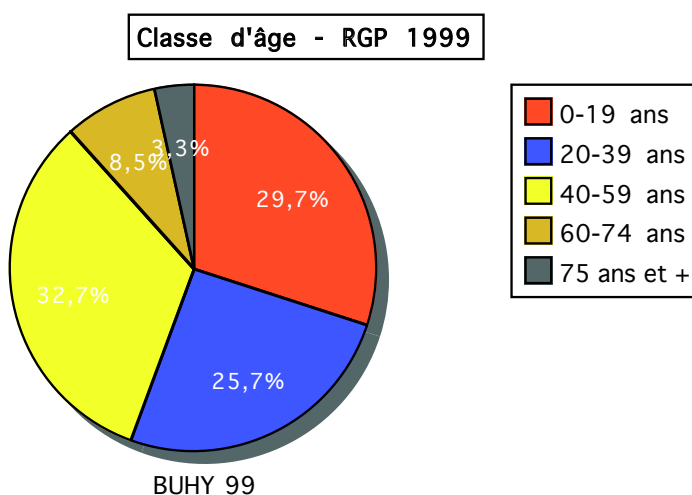
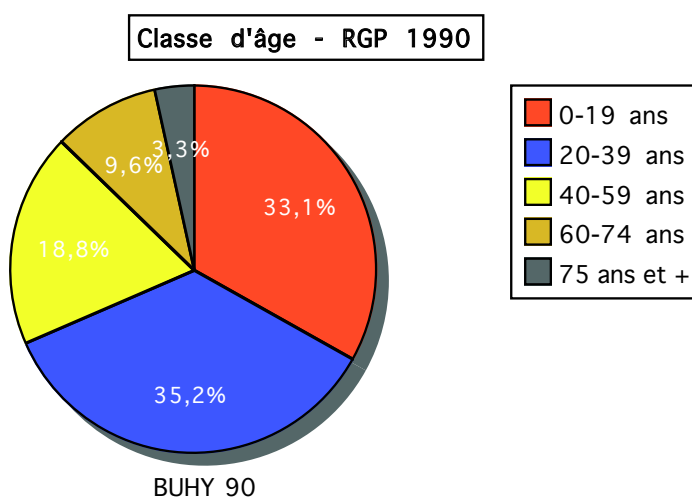
Les tableaux comparatifs de la structure des âges mettent en évidence la jeunesse de la population. 55 % des habitants ont moins de 40 ans.

Globalement la population est représentée à parts égales par les trois catégories des "0-19 ans", "20-39 ans" et "40 à 59 ans": environ le tiers de la population chacune. (30 %).

La dernière décennie est marquée par la forte augmentation de la catégorie des "40-59 ans" au détriment des « 0-19 ans » et surtout des « 20-39 ans » .

*On constate **une tendance au vieillissement de la population** qui peut être lié à l'arrivée de familles plus âgées et aisées capable de supporter le renchérissement du coût du foncier et du bâti.*

La proportion de population âgée est sensiblement plus faible que sur le canton et le département.



III- 1 -5 Composition des ménages :

On appelle "**ménage**", l'ensemble des occupants d'un même logement quels que soient les liens qui les unissent.

Composition des ménages de BUHY

	1982	%	1990	%	1999	%
Total des ménages	69		81		98	
Population des ménages	196		239		264	
Ménage composé de		%		%		%
1 personne	15	21,74%	16	19,75%	21	21,43%
2 personnes	23	33,33%	20	24,69%	25	25,51%
3 personnes	9	13,04%	15	18,52%	24	24,49%
4 personnes	8	11,59%	19	23,46%	22	22,45%
5 personnes	10	14,49%	6	7,41%	4	4,08%
6 personnes et +	4	5,81%	5	6,17%	2	2,04%
TOTAL	69	100,00%	81	100,00%	98	100,00%

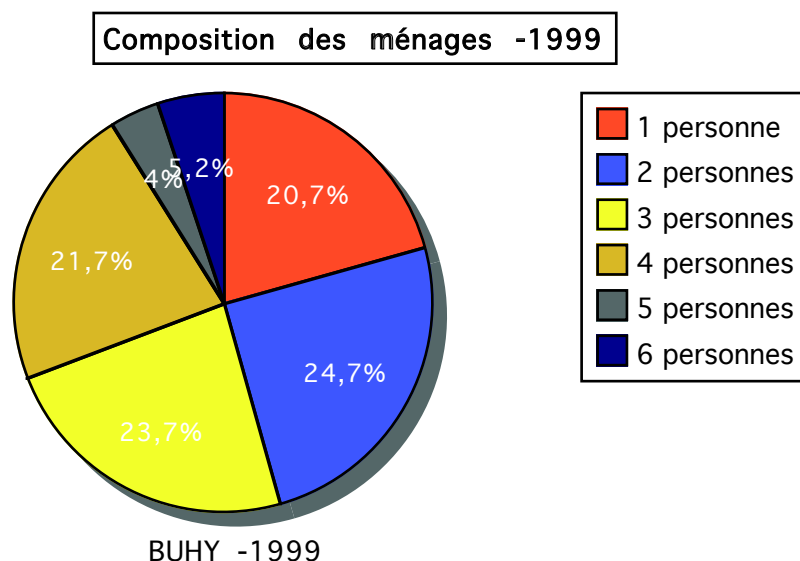
De 1982 à 1999 le nombre des ménages n'a cessé de croître et augmente de plus de 60 %.

L'analyse des données statistiques met en évidence la baisse sensible du pourcentage de ménages composés de 2 personnes entre 1982 et 1999 (23,71 %-15,92 %), et à l'inverse une **forte augmentation des ménages de 3 à 4 personnes** : 17,53 % en 1982 - 29,30 % en 1999.

En revanche les familles nombreuses (cinq personnes et plus) ont tendance à diminuer : 14,43 % en 1982 — 5,89 % en 1999.

Les ménages de 3 à 4 personnes correspondant majoritairement aux couples avec deux enfants sont en nette progression : 17,53 % en 1982 - 29,30 % en 1999. Cela confirme la pyramide des âges présentant une hausse de la catégorie "40-59 ans" sur la dernière décennie ainsi que qu'une forte représentation de la catégorie "0 à 39 ans".

Composition des ménages de BUHY 1999



La taille des ménages (rapport du nombre d'habitants représentant la population des ménages sur le nombre de ménages), conformément au détail de leur composition développée tend à diminuer depuis 20 ans : 2,84 en 1982 — **2,69** en 1999.

Taille des ménages de BUHY

TAILLE DES MENAGES	BUHY	CANTON	VAL D'OISE	ILE DE FRANCE
1982	2,84	2,94	2,90	2,48
1990	2,95	2,81	2,87	2,46
1999	2,69	2,74	2,74	2,38

En 1999, la taille des ménages de la population de Buhy (2,69) est inférieure à celle du canton et du département (2,74) mais supérieure à celle de la région (2,38).

III -2 Évolution du parc de logements

III -2 - 1 Type d'occupation et évolution du parc immobilier

Parc de logements	1975	1982	1990	1999	2005	1999-Canton
Résidences principales:	53	69	81	98	109	5534
Résidences secondaires et occas.	36	35	27	18	18	714
Logements vacants:	12	9	2	7	8	445
TOTAL logements	101	113	110	123	135	6693
Variation		12	-3	13	12	-
% R. principales	52,5%	61,0%	73,6%	79,7%	80,7%	82,7%
% R. secondaires et occas.	35,6%	31,0%	24,5%	14,6%	13,3%	10,7%
% Logements vacants	11,9%	8,0%	1,9%	5,7%	6,0%	6,6%

En **2005**, le parc immobilier de BUHY comprend **135 logements**, soit une augmentation globale de 12 logements par rapport à 1999. Le nombre de logements a progressé régulièrement hormis sur la période 1982-90, qui enregistre une baisse globale de -3 logements ; cela résulte probablement d'une transformation de résidences secondaires et de logements vacants en résidences principales et du regroupement de petits logements en résidences plus grandes.

On note une diminution de moitié du nombre de **résidences secondaires** en 30 ans dont la proportion passe de 35,6 % en 1975 à 13,3 % en 2005. Ce pourcentage est plus élevé que celui du canton en 1999 (10,7 %)

Le nombre de **logements vacants** qui représentait un pourcentage important en 1975 (11,9 %) et 82 (8,0 %) devient très faible en 1990 (1,8 %) et augmente en 1999 et 2005 (5,9 %). Il est inférieur à celui du canton (6,6 %). La commune recense en 2005, 8 logements vacants.

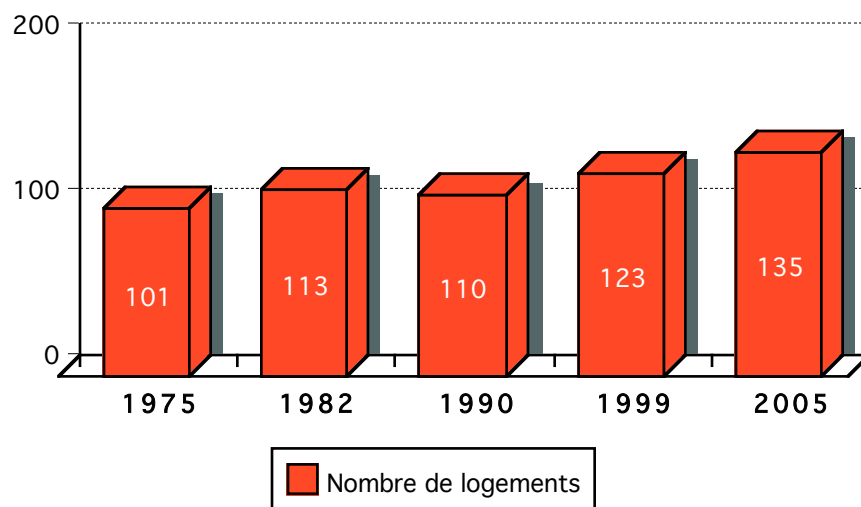
En revanche la proportion du nombre de **résidences principales**, en nette augmentation devient très largement majoritaire ; de 52,5 % en 1975, elle représente 80,7 % du parc immobilier en 2005.

Selon les données communales de 2005, la proportion de résidences principales est largement majoritaire (80,7 %), celle des résidences secondaires est stable (13,3 %) ainsi que celle des logements vacants (5,9, %).

Le nombre de résidences principales a augmenté de 45 unités entre 75 et 99 et de 11 unités de 1999 à 2005 et a doublé en 30 ans, ce qui représente sur cette période une croissance régulière de l'ordre de 1 à 2 logements/an en moyenne.

BUHY — Parc immobilier

Nombre total de logements



Variations du parc immobilier jusqu'en 2005

Parc de logements	Evolut. 75/82	Evolut. 82/90	Evolut. 90/99	Evolut. 99/05
Résidences principales:	16	12	17	11
Résidences secondaires ou occas.:	- 1	- 8	- 9	0
Logements vacants:	- 3	- 7	5	1
TOTAL logements	12	- 3	13	12

De **1975 à 1982** : Hausse du nombre total de nouveaux logements (12 unités), résultant d'une augmentation de nouvelles résidences principales (+16 u) : ceci est dû à la reconversion de résidences secondaires et de logements vacants (perte de -4 unités) et la réalisation de lotissement de 6 pavillons, route de Montreuil.

De **1982 à 1990** : Le parc total de logements diminue de 3 unités ; cela correspond à la création de 12 résidences principales liés à la reconversion de 8 résidences secondaires et de 7 logements vacants intégrant probablement le regroupement de 3 petits logements en 1 résidence plus grande.

De 1990 à 1999 :

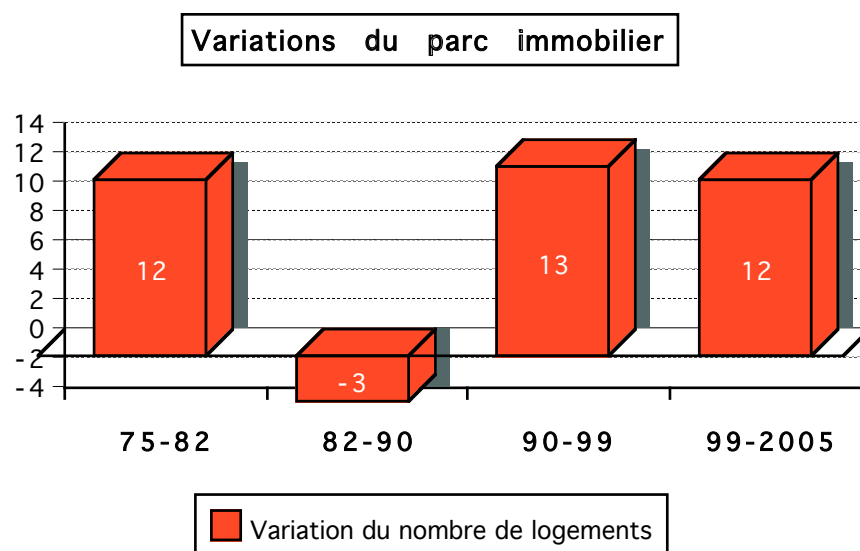
Le parc total de logements croît de 13 unités : le nombre de résidences principales augmente fortement (+17 unités) ; celui des résidences secondaires continue de baisser :- 9 unités ; le nombre de logements vacants augmente de 5 unités. Le phénomène de reconversion des résidences secondaires se poursuit. Un lotissement de 3 maisons s'est également réalisé à Buchet.

De **mars 1999 à 2005** : La commune a recensé 13 nouveaux permis de construire de constructions nouvelles, soit 2 logements/an en moyenne.

Depuis les années 75, la variation du parc global de logements est caractérisée par une augmentation constante et régulière du nombre de résidences principales (1 à 2 logements/an en moyenne de 1975 à 1999 et 2 lgts./an de 1999 à 2005) et une baisse corrélative du parc de résidences secondaires.

À Buhy, la croissance du parc de résidences principales fut fortement liée sur les 30 dernières années à la reconversion du parc de résidences secondaires qui a diminué sur cette période mais également à la construction de pavillons dans le cadre de petits lotissements ou de façon diffuse dans le tissu bâti existant.

BUHY — Variation du nombre de logements



III- 2 - 2 Typologie des résidences principales et statut d'occupation

Typologie des résidences principales :

En 1990, la commune abritait 81 résidences principales réparties en 80 maisons individuelles ou fermes (98,7 %), et aucun logement collectif.

En 1999, le parc des 98 résidences principales reste exclusivement composé de maisons individuelles (96 unités soit 97,9 % des R.P.). Il n'y a pas de logement collectif dans le village.

4 sièges d'exploitations agricoles étaient recensés sur la commune ;

Type de résidences principales	BUHY-2005 (en nombre)	BUHY-2005 (en pourcentage)	Canton	Val d'Oise
Maisons individuelles/fermes	105	96,4%	82,5%	48,2%
Collectifs	2	1,8%	14,3%	49,4%
Autres	2	1,8%	3,2%	2,4%
TOTAL	109	100,00%	100,00%	100,00%

En 2005, la proportion de maisons individuelles est très supérieure à celle du canton. On constate la création récente de 2 logements collectifs qui n'existaient pas auparavant dans le village. Comparativement la proportion des maisons individuelles ne représente sur le département que 48,2 % du parc de résidences principales, la part de logements collectifs étant légèrement supérieure (49,4 %).

Statut d'occupation des résidences principales (RGP-90/99)

	Ensemble	Propriétaire	Locataire privé	Logés gratuitement
<u>1990</u>	<u>81</u>	<u>64</u>	<u>9</u>	<u>8</u>
Pourcentage	100,0%	79,0%	11,1%	9,9%
<u>1999</u>	<u>98</u>	<u>73</u>	<u>19</u>	<u>6</u>
Pourcentage	100,0%	74,5%	19,4%	6,1%

En 1999, 74,5 % des logements de BUHY sont habités par leur propriétaire ; De 1990 à 1999, le nombre de propriétaires de résidences principales est en baisse ; le pourcentage de locataires est à l'inverse, en hausse (- 1,11 % à 19,4 %) et correspond à un pourcentage élevé en zone rurale.

Ce phénomène peut être dû au fait que les propriétaires ont hérité d'un patrimoine ancien et relativement important, dont une partie est mise en location.

Les personnes logées gratuitement sont moins nombreuses qu'auparavant.

Liste des constructions neuves de 1999 à 2005 et typologie de l'habitat

Source : Mairie – Recensement 2005

Nbre. de logement par année	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Total
Type								
Individuel pur	1	2	2	1	0	2	3	0
Individuel groupé	0	0	0	0	0	0	0	0
Sous-total Individuel	0	0	0	0	0	0	0	0
Collectif	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL logements	1	2	2	1	0	2	3	0

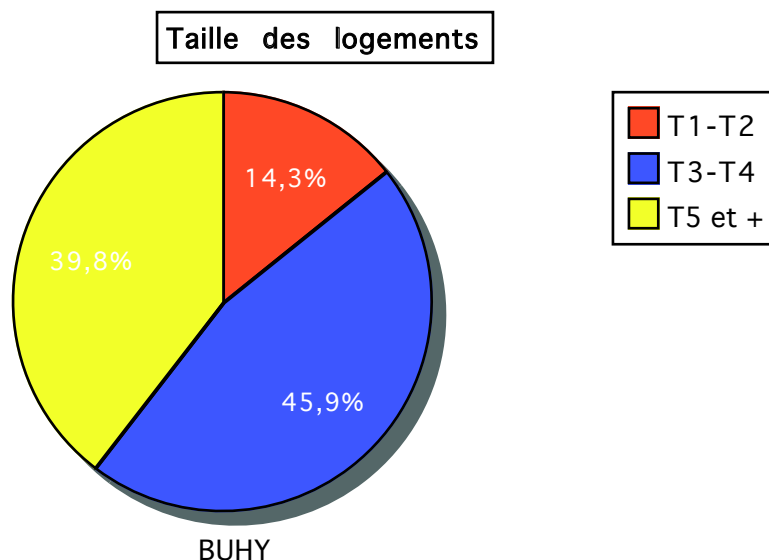
Le rythme des constructions sur les 6 dernières années est de **2 logements/an.**

III- 2 - 3 Taille des logements

Taille des résidences principales de BUHY en 1999

Type de logements	BUHY (nbre)	BUHY (%)	CANTON	VAL D'OISE
T1 et T2	14/98	14,29%	13,05%	16,90%
T3 et T4	45/98	45,92%	44,51%	55,40%
T5 et +	39/98	39,80%	42,44%	27,70%

Comparativement au département du Val d'Oise et au canton de Magny-en-Vexin, le parc immobilier dans son ensemble est composé en majorité de logements de 3-4 pièces et plus (85,72 %). Il comprend cependant une part plus importante de logements de petite taille (T1-T2) que la moyenne du canton (14,29 % -13,05 %) ; les logements de taille moyenne représentent 46 % du bâti.



III-2-4 Besoins répertoriés en matière d'équilibre social de l'habitat

L'analyse des données statistiques communales de 1999 met en évidence une certaine diversité dans l'offre de logements de petite taille (1 à 2 pièces) ; ceux-ci représentent près de 15 % du nombre de résidences principales, soit une proportion supérieure à la moyenne du canton (13,05 %) et proche de celle du département (16,90 %).

Pour l'avenir, plusieurs bâtiments agricoles désaffectés ainsi que les locaux de l'ancienne usine sur le Cudron offrent des possibilités de réhabilitation en plusieurs logements de taille différenciées pour la location afin de répondre à une forte demande de jeunes couples ou de personnes âgées.

En revanche l'offre en maisons de taille moyenne est majoritaire ; la part de logements de 3 et 4 pièces représente 46 % du parc immobilier.

Le parc de logements locatif est important pour une commune rurale puisqu'il représente près de 20 % des résidences principales.

En 2005, 2 logements collectifs locatifs étaient recensés sur la commune.

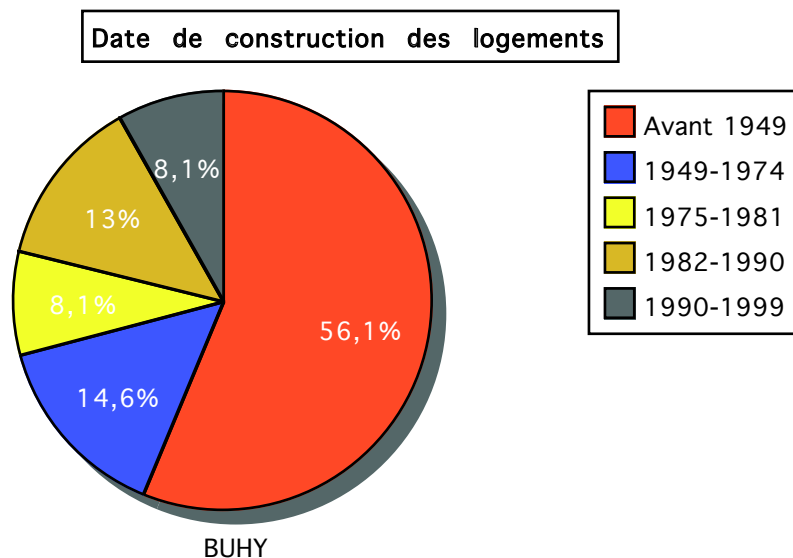
III- 2 - 5 Âge des logements

Répartition des logements suivant leur époque d'achèvement en 1999

Date de construction	BUHY	BUHY	Canton	VAL D'OISE
	Logements en nombre	Logements en %	en %	en %
Avant 1949	69	56,10%	49,5%	19,8%
1949-1974	18	14,63%	20,2%	42,8%
1975-1981	10	8,13%	7,7%	13,4%
1982-1989	16	13,01%	12,1%	13,0%
1990 -1999	10	8,13%	10,5%	11,0%
TOTAL	123	100,00%	100,0%	100,0%

*La part des logements construits **avant 1949** était la plus importante en 1999 ; elle représentait **56,10 %** du parc total de logements ; elle était bien supérieure à celle du canton (49,5 %) et à celle du département (19,8 %).*

La croissance du parc d'habitations s'est effectuée de façon modérée selon un rythme de **1 à 2** logements par an depuis 1975. Le développement urbain est similaire à celui du canton à partir de cette date.



Synthèse-bilan de l'évolution démographique et du parc immobilier :

Le village de BUHY a connu une **croissance démographique régulière et sensible depuis 30 ans** et la population a augmenté de 86 % sur cette période en passant de **153 habitants en 1975 à 286 en 2005**.

Cette évolution résulte essentiellement d'un afflux de migrations important vers la commune ; le village offre un cadre de vie rural recherché, à proximité des grands pôles d'emploi de la Région Parisienne ; ce mouvement s'est cependant ralenti sur la dernière décennie.

Au regard des territoires environnants, le village de Buhy a ainsi connu de 1975 à 1999 une dynamique de développement sensiblement supérieure à celle du canton et du département avec un taux de variation annuel compris entre 1,23 % et 3,65 % et un nombre d'habitants qui s'est accru de 75 %.

La commune fut attractive dans les années 80 mais la baisse du solde migratoire sur la dernière décennie indique qu'il y a moins d'opportunités d'installation pour de nouveaux arrivants (raréfaction des terrains vacants).

En 2005 la densité de population de BUHY est de **41,7 hbts. km²** ; elle est très inférieure à la moyenne du canton qui est de 78,8 hbts/km².

Les tableaux comparatifs de la structure des âges mettent en évidence la jeunesse de la population : 55 % des habitants **ont moins de 40 ans**.

Globalement la population est représentée à parts égales par les trois catégories des "0-19 ans", "20-39 ans" et "40 à 59 ans": environ le tiers de la population chacune. (30 %).

La dernière décennie est marquée par la forte augmentation de la catégorie des "40-59 ans" et une tendance au vieillissement de la population.

La proportion de population âgée est sensiblement plus faible que sur le canton et le département.

Les **ménages de 3 à 4 personnes** correspondant majoritairement aux couples avec deux enfants sont en nette progression à Buhy : 17,53 % en 1982 - 29,30 % en 1999. Cela confirme la pyramide des âges présentant une hausse de la catégorie "40-59 ans" sur la dernière décennie ainsi que qu'une forte représentation de la catégorie "0 à 39 ans".

En 1999, la taille des ménages de la population (2,69) est inférieure à celle du canton et du département (2,74) mais supérieure à celle de la région (2,38).

L'évolution démographique est étroitement liée à celle du parc immobilier.

Selon les données communales de **2005**, celui-ci comprend **135** logements ; la proportion de résidences principales est largement majoritaire (80,7 %), celle des résidences secondaires est stable (13,3 %) ainsi que celle des logements vacants (5,9, %).

Depuis les années 75, la variation du parc global de logements est caractérisée par une augmentation constante et régulière du nombre de résidences principales (1 à 2 logements/an en moyenne de 1975 à 1999 et 2 lgts./an de 1999 à 2005) et une baisse corrélative du parc de résidences secondaires.

À Buhy, la croissance du parc de résidences principales fut fortement liée sur ces 30 dernières années à la reconversion du parc de résidences secondaires qui a diminué de moitié sur cette période mais également à la construction de pavillons dans le cadre de petits lotissements ou de façon diffuse dans le tissu bâti existant.

En 2005, la proportion de maisons individuelles est très supérieure à celle du canton. On constate la création récente de 2 logements collectifs qui n'existaient pas auparavant dans le village.

Comparativement au département du Val d'Oise et au canton de Magny-en-Vexin, le parc immobilier dans son ensemble est composé en majorité de logements de 3-4 pièces et plus (85,72 %). Il comprend cependant une part plus importante de logements de petite taille (T1-T2) que la moyenne du canton (14,29 % -13,05 %) ; les logements de taille moyenne représentent 46 % du bâti.

Pour l'avenir, certains bâtiments agricoles désaffectés ou d'anciens locaux d'activités offrent des possibilités de réhabilitation en plusieurs logements de taille différenciées pour la location afin de répondre à une forte demande de jeunes couples ou de personnes âgées.

*La **part des logements construits avant 1949** était la plus importante en 1999 ; elle représentait 56,10 % du parc total de logements ; elle était bien supérieure à celle du canton (49,5 %) et à celle du département (19,8 %).*

Le parc de logements locatif est important pour une commune rurale puisqu'il représente près de 20 % des résidences principales. Ce phénomène peut être dû à l'importance du patrimoine ancien dont une partie est mise en location.

Enjeu P.L.U. – Démographie et parc immobilier : Objectifs de la Municipalité

Maintenir la dynamique de développement modéré du village en autorisant des possibilités d'urbanisation maîtrisée compatibles avec les servitudes de protection du site existantes. L'objectif est ainsi d'assurer le renouvellement démographique nécessaire, de diversifier la composition des ménages et de maintenir les équipements publics.

III -3 Équipements et services

Source : Mairie – Rapport de présentation POS de BUHY – approuvé le 10/11/1995

III -3 - 1 Équipements publics administratifs, socioculturels et culturels

La commune est dotée des équipements publics nécessaires à la satisfaction des besoins de ses habitants :

- une mairie, installée face à l'Église dans un bâtiment du XIX^{ème} s. qui a fait l'objet d'un réaménagement,
- un cimetière ,
- l'église Saint Saturnin construite en 1879,
- une salle communale inaugurée en 1988 qui a fait l'objet d'une extension.

Elle peut accueillir plus de 200 personnes pour des spectacles et réunions et abrite une bibliothèque. Le foyer rural organise de nombreuses activités : salon artistique d'automne, jeux de cartes, boules, randonnée, réseaux informatiques, manifestations exceptionnelles : carnaval, bal du 14 juillet, nouvel an, foire à tout....

III- 3 - 2 Équipements scolaires

La population de Buhy dispose d'une école d'une classe de CP dans le cadre du regroupement pédagogique intercommunal avec les communes voisines de Montreuil/Epte et La Chapelle-en-Vexin.

Elle accueille 23 enfants en 2005.

Le Regroupement pédagogique comprend 5 classes :

- 2 classes maternelles Petite et Grande Section à Montreuil/Epte,
- 2 classes CM1-CM2 à la Chapelle-en-Vexin,
- 1 classe CP à Buhy.

Buhy compte en 2005, 9 enfants scolarisés en classe CP et 16 enfants en CE1. Plusieurs enfants sont inscrits en école privée (école maternelle et primaire Marie-Thérèse à Magny-en-Vexin).

Une cantine et une garderie existent à La Chapelle-en-Vexin et Montreuil/Epte.

III - 3 - 3 Équipements sportifs et de loisirs

La commune dispose d'un terrain de boules à l'emplacement de l'ancien cimetière.

De nombreux sentiers de randonnée ont été recensés par la commune et inscrits au P.D.I.P.R.

La Municipalité projette la réalisation prochaine d'un espace sportif et de loisirs à Buchet.

III - 3 - 4 Équipements privés

Un Centre équestre est implanté à Buchet : des cours d'équitation y sont dispensés.

Il abrite actuellement 26 chevaux.

III- 3 -5 Équipements hors commune

En raison de sa taille, la commune dispose de peu d'équipements implantés sur son territoire ; mais elle bénéficie de la proximité de la ville de MAGNY-EN-VEXIN (8km) et qui constitue le principal pôle d'équipements.

La fréquentation des installations situées hors de la commune concerne principalement :

- Équipements scolaires du second degré :

Les élèves de BUHY sont sectorisés sur le Collège de Bray-et-Lû dont la capacité d'accueil est de 400 élèves. L'effectif 2005 est de 358 collégiens.

Les élèves sont sectorisés sur le lycée de Cergy St. Christophe.

Les autres établissements fréquentés sont : le lycée Paul-Emile Victor d'Osny, le lycée professionnel de CHARS, le collège Marie-Thérèse de Magny-en-Vexin, et lycée privé St. Louis à Pontoise.

- Enseignement supérieur et Recherche :

L'agglomération de CERGY-PONTOISE situé à 40 km dispose d'un pôle d'enseignement supérieur important offrant une grande diversité de filières et de disciplines : l'Université de CERGY-PONTOISE qui regroupe près de 60 % des effectifs à elle seule, le reste étant réparti entre écoles privées (30 %) et écoles publiques (10 %) souvent prestigieuses : E.S.S.E.C., E.N.S.E.A., École Nationale Supérieure des Arts...

L'Université comporte 4 pôles : Sciences humaines, Sciences et Techniques, un Institut Universitaire Professionnalisé (IUP), un Institut Universitaire Technique (IUT). Elle dispose également de centres de recherche dans plusieurs disciplines : mathématiques, sciences de la terre, économie, droit et chimie.

- Équipements administratifs et institutionnels départementaux

Préfecture (Cergy-Pontoise) et Sous-Préfecture (Pontoise), Services de l'État dans le département : DDEA, DRIRE..., Hôtel du Département à Cergy-Pontoise.

Police et gendarmerie : brigades de, Poste, ANPE, perception de Magny-en-Vexin.

- Commerces :

Gisors, zone commerciale et commerces de proximité de Magny-en-Vexin, Vernon, pôle commercial de Cergy-Pontoise et de Mantes-la-Jolie.

Enjeu du P.L.U. : Équipements publics et privés — Objectifs de la Municipalité

La Municipalité dispose des équipements publics nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants. Pour l'avenir, elle projette de créer un espace sportif à Buchet.

Elle souhaite également développer les aménagements liés à la préservation de son environnement rural et notamment les chemins de promenade.

III - 4 Infrastructures, circulation et transports en commun

BUHY, se situe à la limite Ouest du département du Val d'Oise. Le territoire est traversé d'Est en Ouest par un axe à grande circulation la RD. 14 reliant PONTOISE à ROUEN : il drainait un trafic d'environ 18 512 véhicules / jour en 2004 dont 12,8% de poids lourds à la sortie de la déviation de Magny, située à proximité. On a recensé 477 véhicules/jour en 2002 sur la RD 37E.

La structure urbaine d'origine est formée de deux entités bien séparées : le village de Buhy qui s'est organisé autour de l'Église et de la Mairie, au sud-ouest de la route départementale et le hameau de Buchet situé sur sa partie nord-est ; le bâti s'est développé en bordure de quelques voies principales. Aucune voie de chemin de fer ne dessert ce secteur. La gare SNCF la plus proche est celle de Gisors à 15 km. vers Paris Saint Lazare.

La gare la plus fréquentée est celle de Cergy-le Haut desservie quotidiennement par des navettes de cars.

La route est l'unique moyen de communication pour les habitants de la commune.

Le trafic de transit concerne essentiellement la RD 14 située à l'écart du village ; Le hameau de Buchet est traversé par la RD 37. Cette route devient parfois un axe de délestage de la RD 14 lors d'accidents ou d'encombres momentanés.

L'accès à cet axe de grande circulation ainsi que sa traversée représentent un danger quotidien pour l'ensemble des habitants.

En ce qui concerne les transports en commun et scolaires, la commune est desservie quotidiennement par deux lignes régulières de cars "9504 " – Bray-et-Lû/Pontoise et « 9542 » reliant notamment les communes voisines de Montreuil/Epte et la Chapelle-en-Vexin. ainsi que les collèges de Magny-en-Vexin , de Bray-et-Lû et le lycée de Cergy.

Afin d'améliorer le stationnement dans le village une aire de stationnement a été réalisée devant l'Église.

La Municipalité souhaite par ailleurs préserver le maillage des chemins ruraux existants pour la randonnée.

Enjeu du P.L.U. : fonctionnement urbain — Objectifs de la Municipalité

Examiner les possibilités d'aménagement de l'accès à la RD 14 et de la traversée de cet axe de grande circulation, particulièrement dangereux, afin d'améliorer la sécurité des habitants.

Développer les possibilités de stationnement.

III - 5 Développement économique

Emplois et taux d'activité

III - 5 - 1 Évolution de la population active

Années	Population municipale	Population active	Taux d'activité
1982	197	79	40,1%
1990	239	119	49,8%
1999	267	140	52,4%

La commune de BUHY comptait **140** actifs en 1999 représentant **52,4 %** de la population municipale. Le taux d'activité (rapport entre la population active et la population totale) est supérieur à celui du département, qui s'établit à 48,6 % en 1999 ; Il est en augmentation sensible depuis 1982 (40,1 à 52,4 %).

Population des retraités

Années	Population municipale	Total des retraités	%
1982	197	28	14,2%
1990	239	28	11,7%
1999	267	28	10,5%

La proportion des retraités est en baisse sur la dernière décennie en correspondance avec le tableau de la pyramide des âges.

III - 5 - 2 Travail dans la commune — Taux de chômage

Années	Population active	Pop active occupée	Actifs employés sur la com.	Chômeurs	% chômage
1982	79	72	37	7	8,9%
1990	119	113	34	6	5,0%
1999	140	130	15	10	7,1%

Le taux de chômage (rapport du nombre de chômeurs sur le nombre d'actifs total) est de **7,1 %** de la population active en 1999. De 1990 à 1999, il est en baisse en variant de 6,2 % à 2,6 % puis 5,2 % ; ce pourcentage est très inférieur à celui du département en 1999 (12,0 %).

III - 5 - 3 Répartition des lieux de travail

Migrations alternantes — Domicile/travail

Années	actifs ayant un emploi sur la commune	%	actifs ayant un emploi sur des communes différentes	%
1982	13/79	16,5%	66/79	83,5%
1990	27/119	22,7%	92/119	77,3%
1999	11/140	7,9%	129/140	92,1%

Plus de **92 %** de la population active travaillent hors de la commune, majoritairement dans l'agglomération de CERGY-PONTOISE (35 km), qui constitue un pôle d'activités important, Paris (60 km) et sa proche banlieue. Cela induit un fort mouvement de migrations alternantes, par voiture ou par cars (dont le nombre de passages a fortement augmenté) et le RER.

Le nombre d'habitants travaillant sur la commune représente cependant près de 8 % de la population active en 1999 ; il a diminué de moitié sur les 20 dernières années : 16,5 % en 1982 — 7,9 % en 1999.

Évolution catégories socioprofessionnelles :

Source INSEE — RGP- Communes — Profil

Catégories socioprofessionnelles — en nombre

Catégorie socio-professionnelles	1982	1990	1999
Ouvriers	12	32	40
Employés	4	36	36
Professions intermédiaires	16	16	20
Cadres et professions intell. sup.	8	24	28
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	0	8	8
Agriculteurs exploitants	8	8	4
TOTAL	48	124	136

Catégories socioprofessionnelles — en pourcentage

Catégorie socio-professionnelles	1982-%	1990-%	1999-%	Val d'Oise -99
Ouvriers	25,0%	25,8%	29,4%	22,1%
Employés	8,3%	29,0%	26,5%	30,7%
Professions intermédiaires	33,3%	12,9%	14,7%	26,8%
Cadres et professions intell. sup.	16,7%	19,3%	20,6%	14,8%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	0,0%	6,5%	5,9%	5,4%
Agriculteurs exploitants	16,7%	6,5%	2,9%	0,2%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

En **1999**, les catégories socioprofessionnelles les plus représentées sont les ouvriers (30 %), employés (26,5 %) et les cadres (20,1 %) : ils constituent **76,5 %** de la population active. Les professions intermédiaires, les artisans / commerçants et les agriculteurs représentent un faible pourcentage :

On constate une augmentation significative du nombre d'employés au cours de 20 dernières années au détriment des professions intermédiaires : le pourcentage des employés était de 8 % en 1982- il est de 26,5 % en 1999 ; inversement, la catégorie " professions intermédiaires" qui représentait le 1/3 de la population en 1982 n'en représente que 14,7 % en 1999.

On constate la baisse importante du nombre d'agriculteurs exploitants : 16,7 % en 1982 — 2,9 % en 1999 ; ils étaient 8 en 1982 et ne sont plus que 4 en 1999.

Le nombre des agriculteurs exploitants est de **3** en **2005** dont 1 en activité.

III - 6 Activités économiques

(Source Mairie – Récapitulatif propriétés non bâties – 2004)

L'agriculture et l'élevage :

En 2004, le récapitulatif des propriétés non bâties fait apparaître que l'agriculture (terres, prés, vergers) occupe 522,7 ha soit 77,6 % du territoire communal.

Au recensement agricole de 2000, la Superficie agricole utilisée communale était de 486 ha.

Les cultures pratiquées sont : blé, orge, colza, pois, maïs (pour l'élevage), betteraves industrielles (pour la production de sucre).

Les prés et pâturages représentent 21,4 % de la superficie communale. L'élevage est présent : le cheptel comprend environ 100 vaches (vaches laitières, veaux, génisses) et environ 40 chevaux dont 26 pour le centre équestre.

En 1992, 6 exploitations ayant leur siège sur la commune étaient recensées (3 à Buhy et 3 à Buchet). Cinq d'entre elles totalisaient une surface agricole utile de 590 ha environ.

En 2005, Il y avait 3 sièges d'exploitations agricoles en activité sur la commune, dont 2 situés dans le village et 1 à Buchet.

Activités

Hormis les exploitations agricoles, le village accueille quelques entreprises artisanales : 1 maçon, 1 entreprise de VRD, 1 paysagiste.

En raison de son éloignement des grands pôles d'activité, la commune présente peu d'atouts pour l'implantation d'activités artisanales.

Par ailleurs, la commune abrite des stockages souterrains de Gaz de France dont le Bois d'Arnet masque les installations.

Il n'existe plus de commerce dans le village. Les commerces ambulants de passage sont nombreux : 2 boulangers passent quotidiennement, 1 charcutier (1 fois par semaine), 1 épicerie/légumes, des produits surgelés (1 fois par mois).

En revanche, la commune présente un potentiel dans le domaine du " tourisme vert " en raison de la qualité de son patrimoine naturel : espaces paysagers et patrimoine local d'intérêt, sentiers de promenade, possibilité d'hébergement en gîte rural ou chambres d'hôtes.

Bilan-Synthèse : Développement économique – Emploi - Activités économiques

La commune de BUHY comptait **140** actifs en 1999 représentant **52,4 %** de la population municipale. Le taux d'activité (rapport entre la population active et la population totale) est supérieur à celui du département, qui s'établit à 48,6 % en 1999 ; Il est en augmentation sensible depuis 1982 (40,1 à 52,4 %).

La proportion des retraités est en baisse sur la dernière décennie en correspondance avec le tableau de la pyramide des âges.

Le taux de chômage (rapport du nombre de chômeurs sur le nombre d'actifs total) est de **7,1 %** de la population active en 1999. De 1990 à 1999, il est en baisse en variant de 6,2 % à 2,6 % puis 5,2 % ; ce pourcentage est très inférieur à celui du département en 1999 (12,0 %).

Plus de **92 %** de la population active travaillent hors de la commune, majoritairement dans l'agglomération de CERGY-PONTOISE (35 km), qui constitue un pôle d'activités important, à Paris (60 km) et dans sa proche banlieue. Cela induit un fort mouvement de migrations alternantes, par voiture ou par cars (dont le nombre de passages a fortement augmenté) et le RER.

Le nombre d'habitants travaillant sur la commune représente cependant près de 8 % de la population active en 1999 ; il a diminué de moitié sur les 20 dernières années : 16,5 % en 1982 – 7,9 % en 1999.

En **1999**, les catégories socioprofessionnelles les plus représentées sont les ouvriers (29,4 %), employés (26,5 %) et les cadres (20,6 %) : ils constituent **76,5 %** de la population active. Les professions intermédiaires, les artisans / commerçants et les agriculteurs représentent un faible pourcentage.

On constate la baisse importante du nombre d'agriculteurs exploitants : 16,7 % en 1982 – 2,9 % en 1999. Ils étaient 8 en 1982 et ne sont plus que 4 en 1999.

En 2005, le nombre des agriculteurs exploitants est de **3** en **2005** dont 1 en activité.

Hormis les exploitations agricoles, le village accueille quelques entreprises artisanales : 1 maçon, 1 entreprise de VRD, 1 paysagiste.

En raison de son éloignement des grands pôles d'activité, la commune présente peu d'atouts pour l'implantation d'activités artisanales.

Par ailleurs, la commune est concernée par des stockages souterrains de Gaz de France dont le Bois d'Arnet masque les installations.

Il n'existe plus de commerce dans le village. Les commerces ambulants de passage sont nombreux .

En revanche, le territoire présente un potentiel dans le domaine du " tourisme vert " en raison de la qualité de son patrimoine naturel : espaces paysagers et patrimoine local d'intérêt, sentiers de promenade, possibilité d'hébergement en gîte rural ou chambres d'hôtes.

Enjeu du P.L.U. : développement économique — Objectifs de la Municipalité

Favoriser le maintien de l'agriculture, de l'activité de service et artisanale.

Soutenir les activités orientées vers le tourisme vert (randonnée, équitation, cyclisme).

III-7 Intercommunalité et ressources fiscales :

Un projet d'intercommunalité est actuellement à l'étude avec les communes voisines : Celle-ci regrouperait Buhy, St. Gervais, la Chapelle-en-Vexin, St. Clair-sur-Epte, Montreuil/Epte, Bray-et-Lû, Ambleville, Hodent, Omerville.

Les ressources communales proviennent des diverses taxes : foncier bâti et non bâti, taxe d'habitation, taxe professionnelle et des aides départementales et régionales.

L'état des finances locales est sain. La commune est peu endettée et a des possibilités d'autofinancement.

Le produit des taxes en 2005 est de :

-	Taxe professionnelle :	10 000 €
-	Foncier non bâti :	10 000 €
-	Foncier bâti :	19 000 €
-	Taxe d'habitation :	18 000 €
TOTAL :		57 000 €

La commune bénéficie par ailleurs de possibilités de financement des travaux d'entretien, et de réalisation d'équipements publics dans le cadre de contrats financés en partie par le département et par la région .

Emplois communaux

La municipalité emploie actuellement 1 secrétaire de mairie à mi-temps et 2 femmes de ménage (mairie et école) à temps partiel. 2 cantonniers employés par le Syndicat intercommunal interviennent sur la commune.

IV – CONTRAINTES D'AMÉNAGEMENT ET SERVITUDES

*Sources : Porter à la connaissance (P.A.C.) des contraintes supra communales pour l'élaboration du PLU
Préfecture du Val d'Oise – Direction Départementale de l'Équipement*

Le territoire communal est soumis à de nombreuses contraintes géotechniques et risques naturels reportés sur le plan des contraintes géotechniques établi par le Bureau des Protections et des Risques.

IV-1 Site Natura 2000 et évaluation environnementale

L'évaluation environnementale liée au site Natura 2000 a été introduite par la directive 2001/42/CE du 21 juillet 2001.

Compte-tenu de la présence du Site Natura 2000 « Vallée de l'Epte francilienne et de ses affluents » et suivant le décret 2005-608 du 27 mai 2005 transposant la directive 2001/42/CE dite « plans programmes » du 27 juin 2001 sur l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, le PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale stratégique dès lors qu'il permet la réalisation de projets de nature à affecter de façon notable le site Natura 2000.

Si elles n'ont pas de conséquence, il s'agit d'une évaluation simple réalisée au titre de la loi SRU.

IV- 2 Prévention des risques naturels

IV- 1 -1 Contraintes fortes

- Risques d'inondation pluviale

Des axes de ruissellement temporaire lors d'orages ou de fortes pluies sont situés sur la commune, et s'écoulent dans l'axe des talwegs qui creusent les flancs de coteaux. Ils affectent le village de Buhy et les espaces naturels environnants.

Ces talwegs sont délimités sur le plan de zonage du P.L.U. par un graphisme spécifique accompagné de prescriptions réglementaires au chapitre "Protections, risques et nuisances " des zones concernées , limitant les possibilités de construire pour permettre la libre circulation des écoulements.

- Risques de présence d'ouvrages souterrains

Une partie du territoire est concernée par la présence caves et de grottes.

Un liseré graphique matérialise sur les plans de zonage 1/2 et 2/2 des secteurs présentant des risques d'effondrement ou d'affaissement liés à la présence de ces ouvrages souterrains.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

À l'intérieur de ces zones, les projets de construction font l'objet d'un avis de l'Inspection Général des Carrières (IGC).

IV- 1 -2 Contraintes secondaires

Terrains alluvionnaires compressibles et zones humides

Le fond de vallée comporte des alluvions argileuses et compressibles, présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm²).

De plus une nappe aquifère se tient à moins de deux mètres de profondeur.

Ces terrains sont matérialisés sur le plan de zonage.

Dans ces secteurs, les constructeurs devront être invités à faire précéder toute occupation du sol d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible au sol et du risque de tassement. Il incombe aux constructeurs de s'assurer de la stabilité des constructions et installations.

Les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome y sont interdits.

Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'Eau et dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE Seine Normandie).

Pour permettre de conserver les meilleures conditions d'écoulement des eaux de surface, des eaux souterraines et la meilleure qualité des eaux, tout remblai et toute construction sont interdits dans ces zones humides.

Le P.L.U. prend en compte la notion de conservation de zones humides en les maintenant en zones naturelles inconstructibles.

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire comporte des sols argileux et marneux sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

Celles-ci sont rappelées au chapitre IX "Protections, risques et nuisances " du rapport de présentation.

IV- 3 Prévention des risques technologiques

- Stockage souterrain de GDF de Saint Clair sur Epte : établissement classé de type SEVESO

En septembre 2006 et janvier 2007, la Préfecture a demandé à la commune de prendre en compte les risques industriels autour du stockage souterrain de gaz GDF de St. Clair-sur-Epte .

Gaz de France a engagé une révision des études de sécurité de ses installations de stockage souterrain de gaz qui relèvent de la directive SEVESO II, seuil haut. Une nouvelle étude de danger est en cours. Elle devra prendre en compte les zones d'extension possible des risques ainsi que des scénarios d'accident.

Des dispositions particulières sont à prendre en compte selon la délimitation des zones de danger :

- dans la zone de dangers grave pour la vie humaine : la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie est proscrite,
- dans la zone de dangers très grave pour la vie humaine, la construction d'immeubles de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes est interdite,
- de plus, tout travail dans les sous-sols du périmètre de stockage ou de périmètre de protection excédant une profondeur de 300 m devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la Préfecture.

La prescription d'un **Plan de Prévision des Risques Technologiques** est prévue pour **fin 2009** afin d'établir les mesures nécessaires visant à limiter l'exposition des populations susceptibles d'être concernées et d'imposer des zones inconstructibles autour des puits susceptibles de passer en gaz. Le document serait à priori approuvé en 2011.

Dans l'attente de l'approbation de ce PPRT. et conformément à la demande de la Préfecture, le Plan Local d'Urbanisme prend en compte l'étude de danger qui a permis d'identifier des scénarios majorants autour du puits de gaz existant sur le hameau de Buchet ; il est institué dans les zones urbaines et naturelles concernées des secteurs soumis à des dispositions particulières adaptées.

Les installations que Gaz de France exploite depuis 1979, comprennent:

- d'une part, une station centrale située sur la commune de St. Clair sur Epte, sur laquelle sont implantées les installations de compression et de traitement du gaz et divers bâtiments à usage de bureaux, de garage pour véhicules, d'atelier et de magasin de pièces de rechange,
- d'autre part, des puits répartis autour de cette station, sur les communes de St. Clair-sur-Epte et de Guerny et reliés à celle-ci par des canalisations enterrées.

Afin d'améliorer les performances du réservoir souterrain de Saint Clair sur Epte et contribuer à son développement Gaz de France a engagé en 2006 l'étude d'un projet de forage de six nouveaux puits d'exploitation accompagnés, pour chacun d'entre eux, de la pose d'une canalisation de raccordement à la station centrale du site.

Ces six nouveaux puits, dénommés VN26, VN28, VN30, VN39, VN40 et VN41, seront implantés sur des plates-formes de puits existants du réservoir souterrain de Saint-Clair-sur-Epte.

D'autre part, conjointement au forage et au raccordement des six nouveaux puits d'exploitation objets de ce dossier, Gaz de France a lancé un projet de rénovation général du site de Saint Clair sur Epte en raison du vieillissement des installations et de diverses obligations de mise en conformité réglementaire. Les objectifs de ce projet sont de diminuer les impacts des installations sur l'environnement, d'améliorer la sécurité des installations et des personnes, de fiabiliser le fonctionnement des installations et d'en améliorer les performances.

Une **étude d'impact** en date de mars 2007 et une **étude d'incidence du projet sur le site Natura 2000** en date de mars 2008 ont été réalisées afin définir les mesures compensatoires prises en faveur de l'environnement, analyser les effets sur la santé, la salubrité et la sécurité publique.

L'étude d'impact indique dans sa conclusion que le projet n'aura pas d'effet négatif sur la santé des populations. Les seuls impacts identifiés sont ceux consécutifs au chantier et seront donc temporaires.

Ainsi, le bruit provoqué en journée par les engins de chantier, que l'on peut qualifier d'une gêne plutôt que d'un réel risque pour la santé des populations, est le seul impact susceptible d'être ressenti par les riverains.

Incidences sur les habitats des sites Natura 2000

Extraits du dossier d'incidences Natura 2000 - Stockage souterrain de gaz naturel de St. Clair-sur-Epte –Demande d'ouverture de travaux de forage des puits d'exploitation VN 26, VN 28, VN 30, VN 39, VN 40 ET VN 41.

GDF – Bureau d'études Octobre environnement.

Les sites Natura 2000 "Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents" (FR1102014), et "Vallée de l'Epte" (FR2300152), comportent **9 habitats** différents **de valeur écologique importante** (inscrits à l'annexe I de la Directive "Habitats").

Effet d'emprise

Les nouvelles installations que Gaz de France va aménager étant situées en dehors du périmètre de ces deux sites, il n'y aura **aucun effet d'emprise direct**, entraînant la disparition d'un de ces habitats.

L'implantation des puits doit se faire sur les plate-formes déjà existantes, sur des milieux déjà assez fortement anthropisés, types prairies de fauches. Des milieux artificiels leur seront substitués.

Modification des conditions d'éclairage, réverbération

La création de nouveaux puits sur les plates-formes va modifier les **conditions d'hygrométrie** et de **réverbération du sol** (albedo). Les modifications vont pouvoir affecter les habitats immédiatement voisins. L'effet de cette **incidence indirecte** est toutefois **non quantifiable**. On peut penser qu'elle favorisera les espèces à tendance thermophile des groupements *Alyso-Sedion alba*, *Festuco-Brometalia* ou *Juniperus communis*, en particulier aux abords des puits à "Chaud Soleil", au "Héloy" et en bordure nord-est des "Marais de Saint-Clair".

Il s'agit d'une incidence indirecte des aménagements de Gaz de France, qui vraisemblablement restera mineure.

Fréquentation

Les aménagements de Gaz de France ne généreront pas de fréquentation plus importante sur les habitats de l'annexe I de la Directive Habitat, listés dans les sites Natura 2000 concernés.

Diffusion d'une turbidité dans les eaux d'amont en aval

En revanche, une incidence indirecte par diffusion d'amont en aval serait possible par dégradation de la qualité des eaux néfaste aux habitats aquatiques. Cette incidence est envisageable en cas d'augmentation des **apports de matières en suspension** pendant la phase de chantier uniquement.

Cela pourrait avoir un impact sur les habitats aquatiques situés en aval. L'**impact** serait **variable** selon la distance entre l'apport de MES et l'habitat, le niveau d'eau du cours d'eau (concentration plus importante de MES à l'étiage), l'importance de la charge.

Pollution génétique, diffusion d'espèces envahissantes

Lors de la remise en état des lieux à la suite du chantier, il pourra y avoir un risque d'apport de populations végétales génétiquement différentes des populations pour les opérations de réengazonnement. L'apport d'espèces envahissantes du type Renouée du Japon par exemple est aussi possible dans ce cadre. Il peut avoir lieu soit directement par **apport de graines ou de plants** destinés à la remise en état des lieux, soit indirectement, par un **apport de terres souillées** par des graines d'espèces envahissantes. L'incidence sur les habitats voisins pourra alors être importante (effet de concurrence...).

Mesures compensatoires

Après cette analyse, il est possible de considérer que le projet ne peut pas avoir « d'effets notables dommageables sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites ».

La pérennité ou conservation des habitats n'est pas affectée ; les fonctionnalités écologiques de ces sites pour les espèces ne sont pas altérées.

Les éventuels impacts négatifs seront faibles et ne peuvent donc être qualifiés de « notables ».

IV - 4 Réseaux et collecte des déchets

- Collecte des ordures ménagères et traitement

La commune de BUHY fait partie du Syndicat Intercommunal de ramassage et de traitement des ordures ménagères (SIRTOM de Vigny).

- La collecte des résidus ménagers est assurée une fois par semaine et acheminée vers St. Ouen l'Aumône,
- La collecte en tri sélectif, verre — papiers — plastiques, a lieu 1 fois par semaine
- La collecte des objets encombrants est assurée 2 fois par an et dirigée sur des filières spécialisées (carton, acier, aluminium...)

- Réseau d'eau potable

Alimentation :

La commune de Buhy est alimentée par la station de pompage de St. Clair-sur-Epte .

Il n'y a pas de difficulté d'approvisionnement en eau potable. Le réseau de défense incendie est actuellement prolongé dans le village de Buhy et sur Buchet (route des 15 arpents et Venelle au bois).

Distribution

La compétence de la distribution d'eau potable est assurée par **la commune**. Des entreprises réalisent l'entretien et assistent la Lyonnaise des Eaux pour la station de pompage. La société Veolia Eau réactualise les plans du réseau d'eau potable.

- Réseau d'assainissement : Eaux usées, Eaux pluviales

Le **Schéma Directeur d'Assainissement** a été approuvé le 2 septembre 2005 ; il préconise un assainissement non collectif sur l'ensemble du territoire communal.

La commune gère par elle-même son réseau d'eaux pluviales.

Le village de **Buhy** dispose d'une **zone de collecte et d'infiltration des eaux pluviales** (mare) en contrebas du secteur bâti, face à la place Haranger.

Les préconisations de limitation des eaux de ruissellement sont intégrées au règlement du P.L.U. (gestion des eaux pluviales à la parcelle).

IV - 5 Servitudes d'utilités publiques

Ce sont des servitudes qui ont été créées par d'autres législations ou réglementations que celles d'urbanisme. Elles affectent l'utilisation du sol et sont applicables avec les règles du P.L.U.

- Servitudes de protection des sites :

site inscrit du Vexin Français (arrêté du 19 juin 1972)

- Servitudes relatives à la construction de pipelines:

Hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression (pipe-line le Havre-Paris) – décret modifié 08/07/1950

- Servitudes relatives à l'établissement de canalisations de distribution et de transport de gaz

Canalisation de gaz de 600 mm de diamètre Bessancourt-Saint-Clair - décret du 26 novembre 1980

- Servitude de protection relative au stockage souterrain de gaz dans les formations naturelles

Stockage souterrain de gaz - décret du 4 octobre 1984

- Servitudes relatives aux communications téléphoniques

Câble Magny – en –Vexin / St. Clair sur Epte

Bilan — Synthèse : Contraintes d'aménagement et servitudes

Le territoire communal est soumis à des contraintes écologiques, géotechniques et de servitudes d'utilité publiques qui limitent les possibilités de construire ou imposent des mesures particulières :

Site Natura 2000, Risques naturels (risques d'inondation pluviale, risques liés à la présence d'ouvrages souterrains, sols compressibles, risques technologiques (stockage souterrain de gaz), Servitudes d'utilité Publiques (site inscrit, pipe-ine, canalisations de distribution de gaz...)

La Commune ne dispose pas de réseau d'assainissement collectif.

*Le **Schéma Directeur d'Assainissement** a été approuvé le 2 septembre 2005 ; ses préconisations seront intégrées au règlement de P.L.U. et joint aux annexes .*

Les contraintes qui affectent le sol et le sous-sol sont reportées sur le plan de zonage. Les secteurs correspondants sont soumis aux prescriptions particulières figurant dans le règlement au chapitre "Protections, risques et nuisances " des zones concernées.

Les servitudes d'utilité publique figurent en annexe.

V – ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **et PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION**

V-1 Analyse du paysage

Source : Charte paysagère plurcommunale signée le 30/03/2007 – Atelier 15 - Parc Naturel Régional du Vexin Français-

V- 1 - 1 Relief

Le territoire de BUHY, d'une superficie totale de 685 hectares, s'inscrit dans le plateau du Vexin Français, à l'extrême ouest du département du Val d'Oise.

Il s'étend d'Est en Ouest et du Nord au Sud sur une longueur d'environ 3,5 km. Il présente un relief marqué et occupe une portion du plateau agricole qui domine la rive gauche de l'Epte, située à 1 km à l'Ouest. Celui-ci est entaillé au nord par la vallée du Cudron, qui se jette dans l'Epte suivant son cours de direction Est/Ouest.

L'altitude du plateau varie de la cote 140 NGF au sud, point culminant de la butte couverte par le Bois d'en Haut, à la cote 49 NGF sur les rives du Cudron au nord-ouest soit une dénivellation de 91 m. L'altitude moyenne est de l'ordre de 100m.

L'ensemble géomorphologique communal est composé de deux unités distinctes qui contribuent à la grande diversité des paysages :

- le plateau agricole au sud, couronné de boisements,
- la vallée du Cudron au nord dominée par la butte du Bois d'Arnet.

L'espace naturel constitue 96 % de la superficie communale. La charte paysagère, signée le 30 mars 2007 a recensé les entités paysagères qui caractérisent le territoire.

Le plateau agricole, vallonné et ouvert, occupe la majeure du territoire ;

Les **pâtures, prairies**, bandes enherbées où paissent bovins et chevaux occupent les abords de village et les **zones humides** de fond de vallée. Elles créent une transition paysagère entre le secteur bâti et les champs de culture.

Les **pelouses calcicoles** se situent sur les versants ensoleillés et pentus des vallées : coteau du Bois d'Arnet et coteau de Buchet.

Au sud-ouest et au sud-est, des **massifs boisés** occupent le sommet des buttes qui encadrent le village dans un écrin de verdure: bois d'en haut, bois des Pétillons, bois d'en bas, bois Prieur .

Leur superficie représente 17,3 % du territoire ;

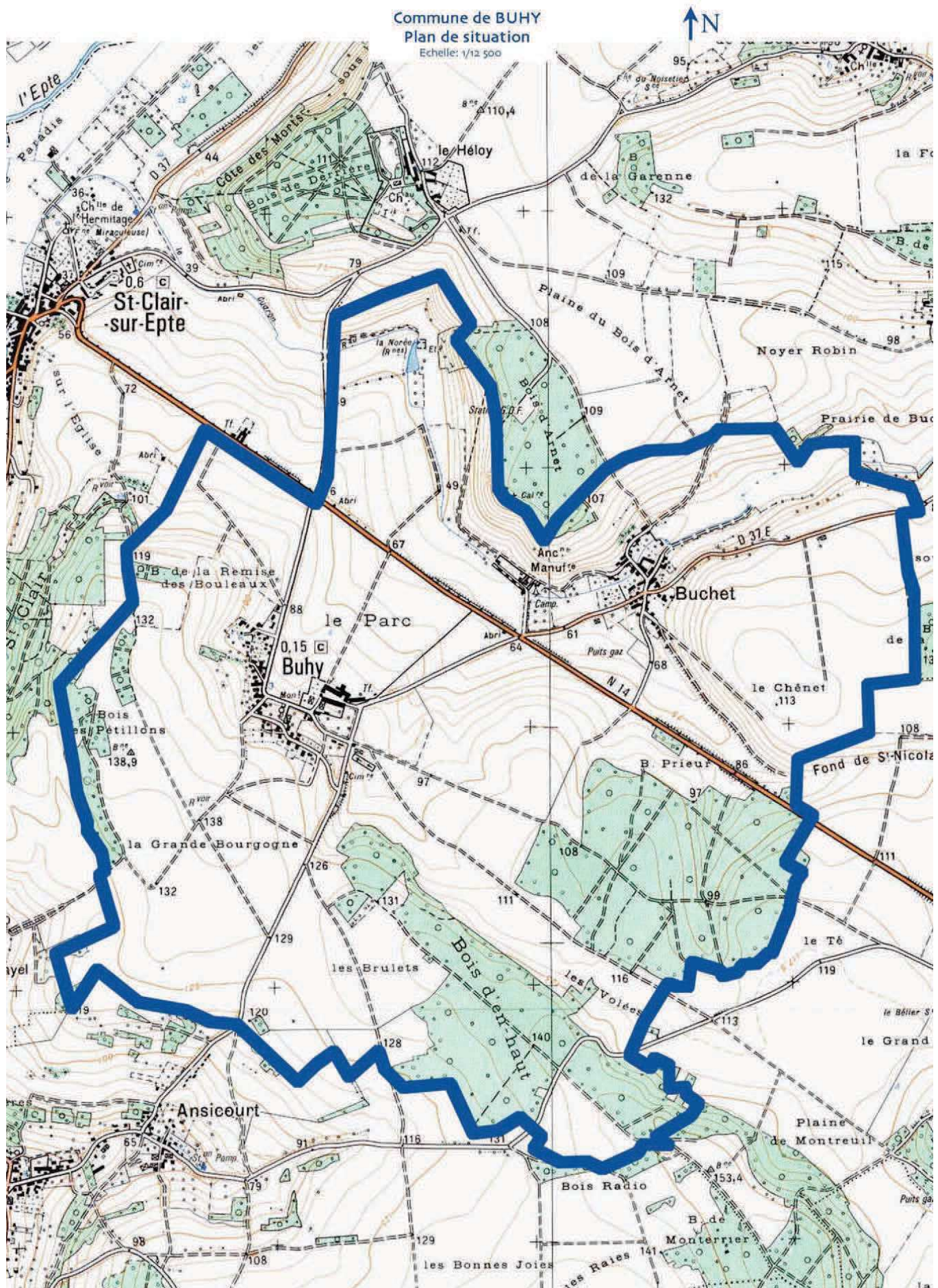
Le tissu urbanisé et la voirie représentent 3 % de la superficie communale.



Le plateau agricole à Buhy



La vallée du Cudron, les coteaux et le bois d'Arnet



Commune de BUHY Perceptions d'ensemble



La terrasse - ferme du Château



La vallée du Cudron et la butte du bois d'Arnet



Buhy - Ferme du Château



Le village de Buhy



Commune de BUHY
Perceptions d'ensemble 2



Le village de BUHY



Vues sur le hameau de Buchet depuis le village de Buhy



Le Haut de Buhy - Vue sur la butte du bois d'Arnet



Le hameau de Buchet depuis le village de Buhy



Le village de Buhy



Commune de BUHY Perceptions d'ensemble 3

Le hameau de Buchet



Entrée sud de Buchet et le bois d'Arnet



Entrée sud de Buchet



Vues intérieures du village



V - 1 - 2 Géologie

Sources : B.R.G.M. - Cartes géologiques de Gisors XXI-12

Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U. Préfecture du Val d'Oise- 09/02/2006

Charte paysagère pluricommunale – Atelier 15 - Parc Naturel Régional du Vexin Français signée le 30/03/2007.

Les caractéristiques paysagères du territoire communal résultent essentiellement de son sous-sol immédiat et de la géomorphologie locale. Le territoire comprend des natures de sols distinctes selon les différents milieux physiques qui le composent .

Le plateau est constitué d'une alternance de couches calcaires et de sables - horizon **e5** - ainsi que des limons des plateaux – horizon **LP**. C'est un sol propice à l'agriculture.

La partie Sud du territoire, recouverte par les bois d'en Haut et bois d'en Bas, est soutendue par des formations résiduelles à meulière et grès ainsi que de galets – horizon **RmG**.

Le plateau constitue une zone d'infiltration au-dessus des nappes aquifères perchées et des résurgences qui se sont développées dans les formations tertiaires (sables cuisiens, bartoniens). La présence d'eau à faible profondeur caractérise le secteur bas du village de Buhy où apparaissent plusieurs sources.

A l'Est le secteur de Buchet, situé dans la **vallée du Cudron** repose sur une zone d'alluvions compressibles (sables, argiles, tourbes – horizon **Fz et C**) surmontées de buttes soutendues par de la craie blanche à silex et des formations résiduelles à silex à matrice d'argile et de sable grossier – **Rs et ARs**.

Caractérisation des enjeux liés à la nature des sols - Perspectives d'évolution

(§ Ch. IV : Contraintes d'aménagement et servitudes et Ch.IX- Protections, risques et nuisances)

Les sols argileux et marneux sont sensibles à l'eau et présentent des risques de mouvements de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Celles-ci sont rappelées au chapitre IX "Protections, risques et nuisances " du rapport de présentation.

Ces caractéristiques géotechniques génèrent des contraintes qui affectent le sol et le sous-sol (risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, risque de tassement de terrain lié à des sols compressibles) et font l'objet d'un rappel et de prescriptions particulières dans le règlement du PLU.

1960 - 51 -

V -1- 3 Hydrologie

Sources :

Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U. Préfecture du Val d'Oise- 09/02/2006

Charte paysagère pluricommunale – Atelier 15 - Parc Naturel Régional du Vexin Français signée le 30/03/2007

Schéma Directeur d'Assainissement – Safège, agence Île de France Ouest approuvé le 02/09/2005.

- Cours d'eau et bassin-versant

Au plan hydrologique, la commune fait partie du **bassin-versant de l'Epte**, affluent de la rive droite de la Seine ; elle est traversée d'est en ouest par le ruisseau **du Cudron** qui se jette dans l'Epte à l'ouest du territoire. Il prend sa source dans le bois Houtelet dans l'Oise et rejoint l'Epte à Saint Clair sur Epte après un parcours de 10 km avec une pente moyenne de 0,6%. Il est l'exutoire d'un bassin-versant de 42 km² dont l'occupation des sols est majoritairement rurale.

Le bassin **du Cudron** récolte l'eau du plateau qui est très perméable et de la vallée du même nom. C'est au contact des sables avec les couches argilo-marneuses des buttes que se situe la nappe aquifère alimentant les sources constituant le réseau hydrographique entaillant les flancs de buttes.

La vallée constitue une **zone humide** telle que mentionnée dans la loi sur l'Eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 et dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Seine Normandie)

Des **axes de ruissellements** peuvent devenir très actifs lors de violents orages ou de fortes pluies. Des risques d'inondation dus aux débordements du Cudron affectent le hameau de Buchet.

La commune recèle **un patrimoine bâti local important lié à l'eau**, à préserver : sources, mares, puits, pompes, lavoirs.

Contraintes naturelles

(§ Ch. IV : Contraintes d'aménagement et servitudes et Ch.IX- Protections, risques et nuisances)

Les spécificités du réseau hydrologique induisent de nombreuses contraintes naturelles qui limitent les possibilités de construire ou imposent des mesures particulières.

En raison de sa géomorphologie (relief marqué et nature imperméable des sols) le territoire communal comporte des zones humides en fond de vallée et se trouve soumis à des risques d'inondation pluviale qui constituent des contraintes fortes à prendre en compte dans tout projet de construction .

Les thalwegs et axes de ruissellement sont délimités sur le plan de zonage du P.L.U. par un graphisme spécifique accompagné de prescriptions réglementaires au chapitre "Protections, risques et nuisances " des zones concernées.

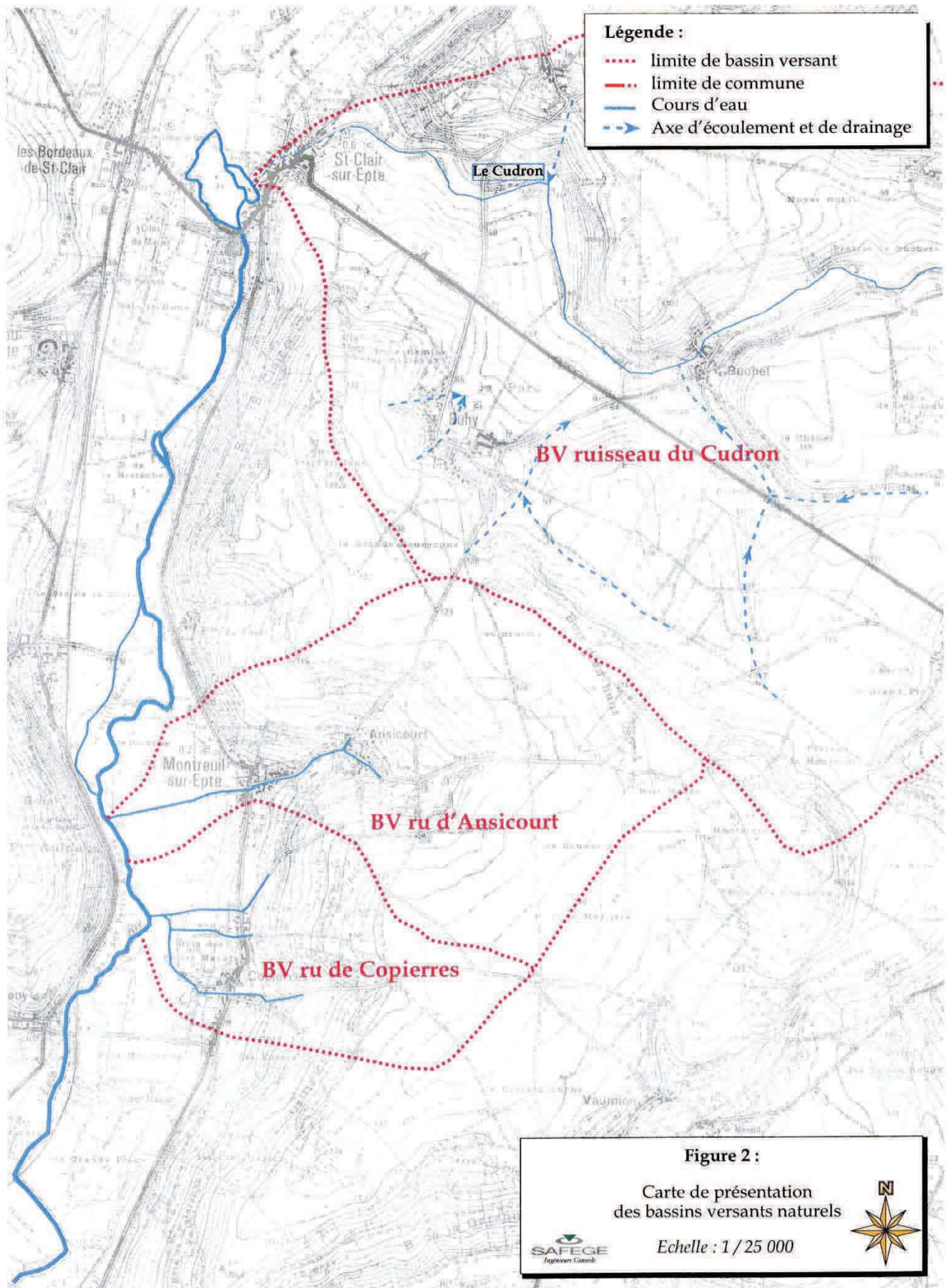
Les zones d'alluvions compressibles et les axes d'écoulement sont repérés au plan de zonage et des dispositions particulières sont spécifiées dans le règlement de P.L.U. pour que les constructions nouvelles, réhabilitations ou extensions de constructions existantes s'affranchissent de cet aléa.



Le Cudron

BUHY

Schéma Directeur Local d'Assainissement - Carte des bassins versants naturels



V -1- 4 Évolution de la couverture des sols

Source : Récapitulatif des propriétés non bâties 2000 - Service Foncier du Cadastre

Typologie des espaces	Superficie (ha)	Pourcentage
Terres agricoles	378,3498	55,19%
Prés	144,4056	21,06%
Bois	118,4773	17,28%
Landes	12,5861	1,84%
Jardins	6,0005	0,88%
Terrains d'agrément	0,1200	0,02%
Sols construits	13,2183	1,93%
Contenance non cadastrée-voirie	12,3763	1,80%
Superficie du territoire: TOTAL	685,5339	100,00 %

La couverture des sols n'a quasiment pas évolué ces dernières années. **L'espace naturel** constitue **96 %** de la superficie communale.

La charte paysagère signée le 30 mars 2007, a recensé les entités paysagères qui caractérisent le territoire : Le **plateau agricole**, domine la vallée au nord et au sud du territoire ; il est voué à la céréaliculture : blé, betteraves industrielles, pois protéagineux, maïs, colza ; L'ensemble des terres agricoles représente 378,34 ha. soit **55,19 %** du territoire.

Autour du village de Buhy et du hameau de Buchet, une couronne de **prairies**, où paissent bovins et chevaux, crée une transition paysagère entre le secteur bâti et les champs de culture. Des prairies humides occupent le fond de la **vallée du Cudron** . Leur superficie est de 144,40 ha soit **21,06 %** de la superficie communale.

Au sud-ouest et au sud-est, des **massifs boisés** occupent le sommet des buttes qui encadrent le village dans un écrin de verdure.

Leur superficie représente **17,3 %** du territoire ; Ils sont composés en majorité de chênes et de châtaigniers mais également de charmes.

Le **tissu urbanisé** et la voirie représentent **3,7 %** de la superficie communale.

Les dominantes végétales de cet ensemble sont d'ordre agricole, forestier et paysager ; les boisements couvrent les pentes les plus fortes et les terres les plus incultes alors que les terres agricoles occupent le plateau aux pentes douces et au sous-sol fertile (limons).

Les pâtures, prairies, bandes enherbées occupent les abords de village et les zones humides de fond de vallée. Les pelouses calcicoles se situent sur les versants ensoleillés et pentus des vallées : coteau du Bois d'Arnet et coteau de Buchet.

Les structures paysagères constituées de boisements, haies arbustives, ripisylves, plantations isolées, espaces naturels écologiques, prairies humides contribuent à la qualité paysagère du site mais également à la protection contre le vent des espaces bâtis implantés à flanc de coteau, assez exposé.

Évolution de la répartition : Espaces naturels/espaces urbains – voirie

Les espaces naturels : terres agricoles, prés, bois, occupent 96 % du territoire ; ils forment des entités distinctes et géographiquement homogènes situées autour des noyaux bâtis que constitue le village. Leur superficie est identique entre 1994 et 1999 selon le SIG (Système d'Information Géographique Régional).

- les espaces agricoles et prairies

Selon le récapitulatif des propriétés non bâties de 2001, les **terres agricoles** représentent 378,34 ha soit **55,19%** de la superficie du territoire communal.

Les espaces cultivés constitués de vastes champs céréaliers ouverts occupent le plateau qui s'étend au sud de la RD 14.

Les **prairies et landes** (herbages , pâturages, pelouses calcicoles) représentent 156,9917 ha. soit **22,90%** de la superficie communale.

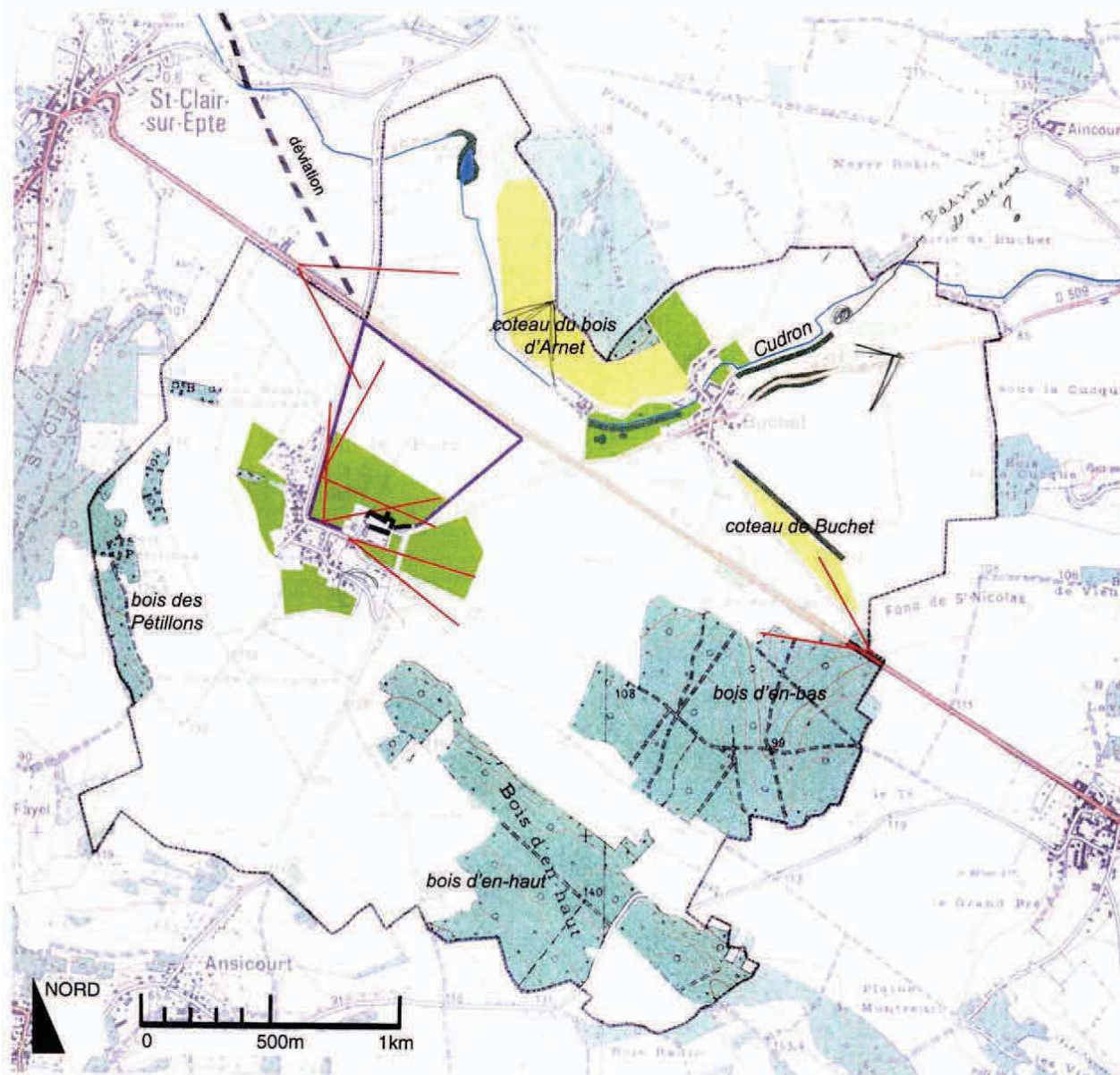
Les pâtures souvent encloses et destinées à l'élevage de bovins ou de chevaux se situent en entrée de hameau près des exploitations agricoles et sur les versants de vallée. Entourées de haies arbustives ou de clôtures en bois rustiques, elles font partie intégrante du patrimoine paysager communal.

Le recensement agricole 2000 recense une Superficie agricole utilisée communale de 486 ha et une Superficie agricole utilisée des exploitations de 390 ha (exploitations ayant leur siège sur la commune).

En 2007, **3 sièges d'exploitations agricoles** sont en activité dont l'une pratique l'élevage de bovins.



Plateau agricole, prés, pâtures et coteaux calcicoles aux abords de BUHY et de Buchet

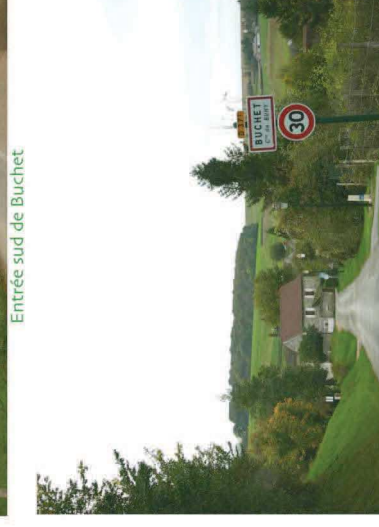


Recommandations :

- maintenir les espaces agricoles ouverts en particulier le coteau du bois d'Arnet et le coteau de Buchet
- maintenir une transition douce (prairies) entre le village bâti et les grandes cultures au Sud et à l'Est de Buhy. Ces prairies pourraient être plantées de vergers.
- maintenir les points de vue à Buhy
- maintenir et remettre en état le mur de clôture du château de Buhy
- à Buchet, valoriser les espaces naturels liés à l'eau, rivière, prairies, ripisylves....
- maintenir les prairies dans le fond de vallon à l'amont et l'aval du hameau de Buchet.

Espaces agricoles et prairies

Commune de BUHY Perceptions d'ensemble 3



Vue sur le Bois d'Arnet

- les espaces boisés

En 2000, la commune comptait 118,4773 hectares de **bois**, soit **17,28%** de la superficie communale.

La majeure partie de ces bois est protégée au titre des Espaces Boisés Classés.

Le **Bois d'en Haut** au sud du territoire constitue un massif boisé de plus de 100 hectares. En application du Schéma Directeur de la Région Île de France toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m. des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est proscrite, en dehors des sites urbains constitués.

Le **bois des Pétilions** fait partie du Bois de Saint Clair-sur-Epte ; il représente un intérêt écologique majeur qui justifie son repérage en zone d'intérêt écologique faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F. de type 1).

Les boisements sont diversifiés selon la nature des sols. Ils sont présents en fond de vallée, dans les vaux et sur les coteaux.

Sur la butte de BUHY, les boisements sont présents à l'est et à l'ouest du village et encadrent les espaces agricoles. Ils sont composés en majorité de chênes et de châtaigniers mais également de charmes.

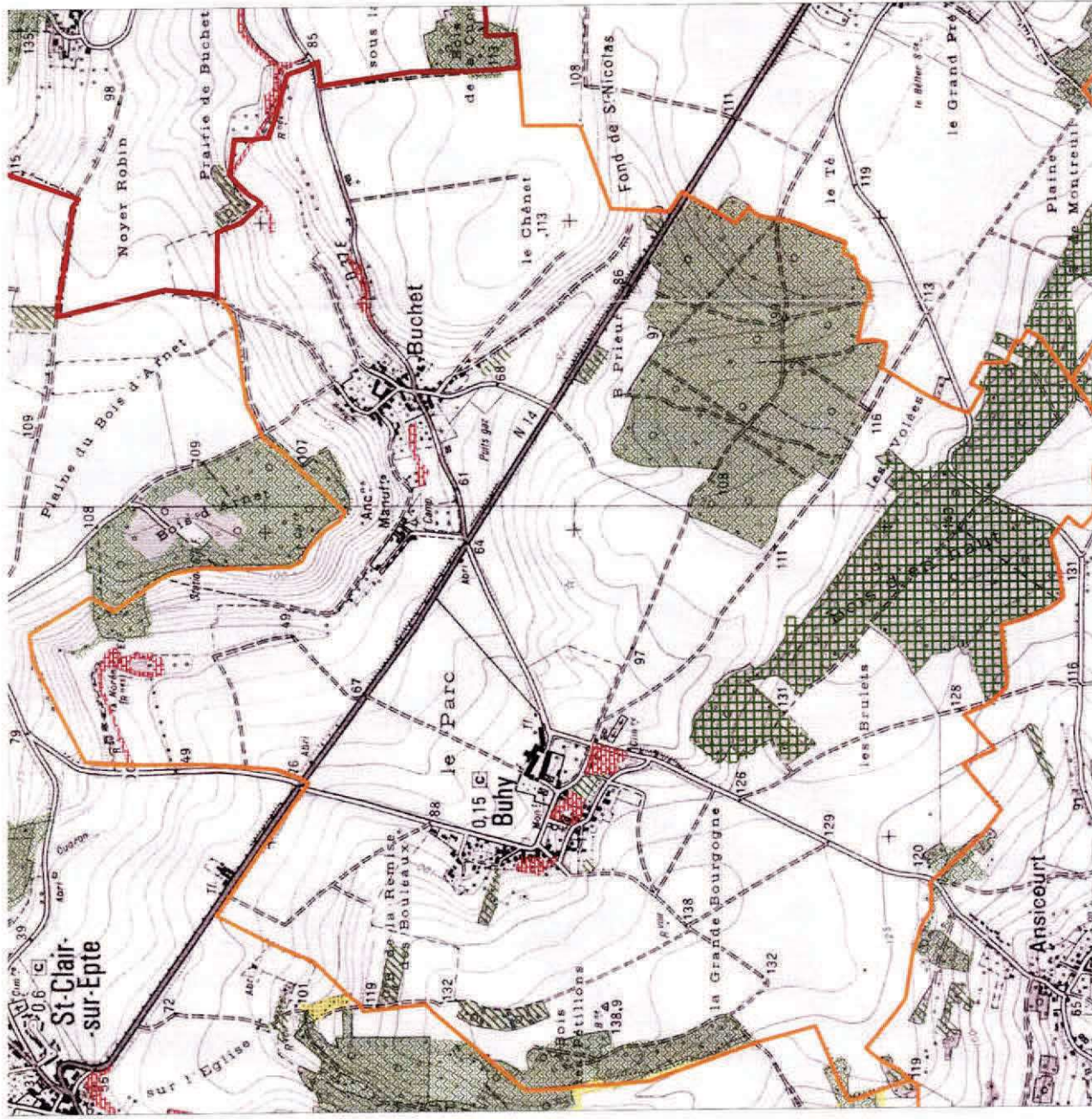
Les **haies** très nombreuses sur le territoire ponctuent le paysage. Elles agrémentent les rives de rivière, les talus bordant les chemins, les coteaux, ainsi que les pourtours de prairies ; elles assurent la transition entre espaces naturels et bâtis et constituent des éléments du patrimoine naturel à préserver.



Haies en bordure de chemin



Bois d'en Haut



DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DE L'AGRICULTURE ET DE LA FORÊT
DU VAL D'OISE

MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE
ET DE LA PÊCHE

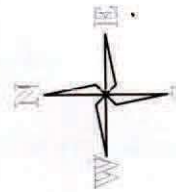
BUHY

Plan local d'urbanisme

Carte des massifs boisés

Type de boisement

- Massif de 100 ha et plus
- Massif de 1 à 100 ha
- Massif inférieur à 1 ha
- Friches en voie de boisement
- Massif de 100 ha et plus
- Qualité dégradée
- Massif de 1 à 100 ha
- Qualité dégradée
- Massif inférieur à 1 ha
- Qualité dégradée
- Massif de 100 ha et plus
- Dégradé avec présence humaine active
- Massif de 1 à 100 ha
- Dégradé avec présence humaine active
- Massif inférieur à 1 ha
- Dégradé avec présence humaine active
- Alignement / Parc



1/13 000

- le site urbanisé et impact sur le site naturel

La structure urbaine se compose du village de Buhy, dont le bâti s'égrène à flanc de coteau au sud-ouest et du hameau de Buchet implanté dans la vallée du Cudron au nord-est. Ces deux entités, distantes d'environ 1,3 km sont séparées par une voie à grande circulation la RD 14 qui traverse le territoire selon un axe nord-ouest/sud-est. Elles sont reliées par la RD 37^E et le C2 qui rejoint Montreuil/Epte au sud-ouest et Parnes au nord-est.



Le village de Buhy depuis la butte



Le hameau de Buchet

La structure du village de Buhy et du hameau de Buchet est fortement conditionnée par le relief.

Le village de Buhy adossée à une petite butte boisée au sud, est fortement perceptible dans le site très ouvert constitué d'espaces agricoles ; les constructions qui s'étagent sur des terrains en forte pente sont cependant bien intégrées dans l'environnement grâce aux structures boisées existantes qui agrémentent la butte.

Le hameau de Buchet bordé de coteaux calcaires est également très visible dans l'horizon lointain ; il s'insère dans un ensemble de haies arbustives et d'arbres de haute tige qui signale le contour de la vallée.



Le village et la butte de Buhy



Le hameau de Buchet et le vallon du Cudron

Les extensions du village sont récentes : elles se sont développées en périphérie du village, le long des voies principales.

Les espaces urbanisés représentaient au POS approuvé de 1988 une superficie d'environ **20,2 ha** soit **2,9%** de la superficie communale.

Une zone d'aménagement futur inscrite au P.O.S. a été urbanisée à Buchet . Deux autres zones à urbaniser situées sur Buhy ne l'ont pas été à ce jour.

V -1- 5 Biodiversité des milieux naturels site Natura 2000

Source : Fiche DIREN – Site proposé au titre de la Directive « Habitats » Vallée de l'Epte N° FR1102014

Site inscrit du Vexin Français

Le site de BUHY présente une qualité paysagère remarquable, qui a engendré un ensemble de **protections** conservatoires sur les sites et les milieux naturels dont le **site inscrit du Vexin Français** institué le 19 juin 1972, sur l'ensemble du territoire,

Site Natura 2000

Il fait également partie du **site Natura 2000 « Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents n° FR1102014** proposé à la commission européenne en avril 2006 pour la richesse remarquable de ces milieux naturels. L'ensemble du territoire protégé présente une superficie de 3193 ha, concernant 12 communes sur le Val d'Oise et 2 sur les Yvelines.

Les rebords de plateaux et les versants accueillent un ensemble de milieux secs : pelouses calcaires, formations arbustives, boisements thermopiles.

Le fond de vallée abrite des zones marécageuses, des prairies humides, des boisements.

Le lit du cours d'eau est recouvert d'herbiers de grand intérêt floristique et piscicole.

L'Epte présente des caractères naturels très bien conservés ce qui est rare en Île de France.

Ces milieux accueillent une faune et une flore associées, particulièrement rares. Un total de 9 espèces végétales protégées a été repéré. De même, la faune comprend des espèces originales dont 4 espèces d'insectes protégées et 5 espèces de chauve-souris très rares inscrites à l'annexe II de la Directive habitats qui hibernent sur le site.

Les cours d'eau sont par ailleurs occupés par plusieurs espèces de poissons remarquables et par la rare écrevisse à pattes blanches.

Les menaces :

Une partie de ce patrimoine biologique liée aux milieux ouverts présents sur les versants est actuellement menacée par la dynamique naturelle de la végétation. L'abandon du fauchage ou du pâturage par des animaux a induit un développement de la végétation et la fermeture progressive du milieu. L'envahissement par les arbustes et les arbres constitue la principale menace pour un nombre important d'espèces remarquables.

Les milieux humides de fond de vallée présente également un grand intérêt patrimonial et la richesse de ce milieu dépend de la qualité des eaux et du respect de la naturalité du site. Celle-ci présente un équilibre fragile et le fonctionnement de cet écosystème particulier est menacé par les travaux de drainage, de remblaiement, de construction ou le boisement artificiel.

Le patrimoine naturel

Les habitats naturels mentionnés à l'annexe I de la directive « Habitats » repérés sur la commune de Buhy sont:

- des formations à Génévrier communs sur les pelouses calcicoles, code Natura 2000 - 5130
- des pelouses calcaires sèches semi-naturelles - code Natura 2000 – 6210
- des forêts alluviales résiduelles - code Natura 2000 – 91FO

Les Zones d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Plusieurs ZNIEFF concernant des espaces naturels à protéger, repérés préalablement à l'institution de la zone Natura 2000, couvrent les parties nord et ouest du territoire.

Les Z.N.I.E.F.F. de type I couvrent des zones de valeur écologique de premier ordre comprenant des espèces ou des milieux localement rares ou remarquables, qu'il importe de préserver.

Les ZNIEFF de type 2 couvrent de grands ensembles naturels, tels que vallées, massifs forestiers riches et peu modifiés, offrant de potentialités biologiques intéressantes.

- la Vallée de l'Epte : ZNIEFF de type 2 : La vallée de l'Epte et ses vallons secondaires constituent un grand ensemble diversifié de milieux naturels remarquables : la rivière elle-même est favorable au développement d'herbiers aquatiques riches (Zanichellie des marais) ; ses berges sont occupées par une population de Bergeronnette des ruisseaux importantes.

Quelques bois alluviaux abritent les seules populations franciliennes de la Balsamine des bois, protégées, ainsi que des prairies d'intérêt floristique et faunistique.

- le bois de Saint-Clair-sur-Epte : ZNIEFF de type I : ce bois qui intègre le bois des Pétillons situé sur Buhy, possède des cortèges de fleurs intéressants et rares telle que l'Euphorbe douce. Sur ses lisières, se maintiennent des formations de pelouses très menacées par l'envahissement de la végétation : Orphrys litigieux, protégé et la coronille naine.

- pelouse et bois d'Arnet : ZNIEFF de type I : la butte qui surplombe le hameau de Buchet présente des versants et un boisement sommital d'intérêt patrimonial très fort. Au nord, une hêtraie abrite une espèce végétale protégée : l'Actée en épis. À l'ouest et au sud, les pelouses, ourlets et genevraies recèlent de nombreuses plantes exceptionnelles dont l'Hélianthème blanchâtre (protégé), le Genêt sagitté ou le Trèfle jaunâtre (seule station actuellement connue dans le nord-ouest de la France).

Le bois d'Arnet abrite 2 espèces d'insectes peu fréquentes.

La qualité des espaces naturels ainsi reconnue nécessite des règles de protection stricte dans le Plan Local d'Urbanisme.

L'ensemble de ces zones sont classées en zones naturelles, inconstructibles.

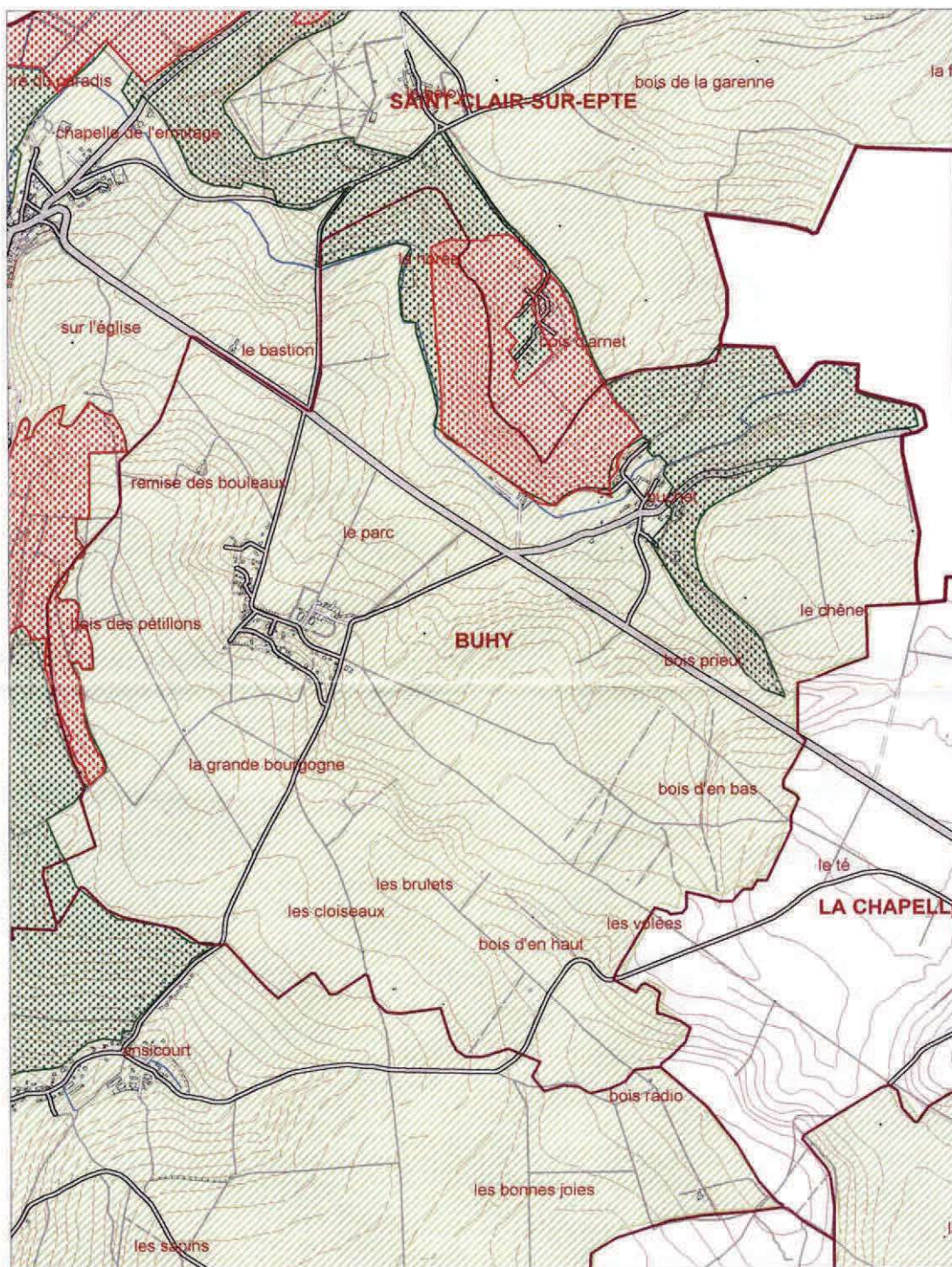


Coteau calcicole à Buchet



Coteau et Bois d'Arnet

Espaces naturels à protéger sur la commune de Buhy

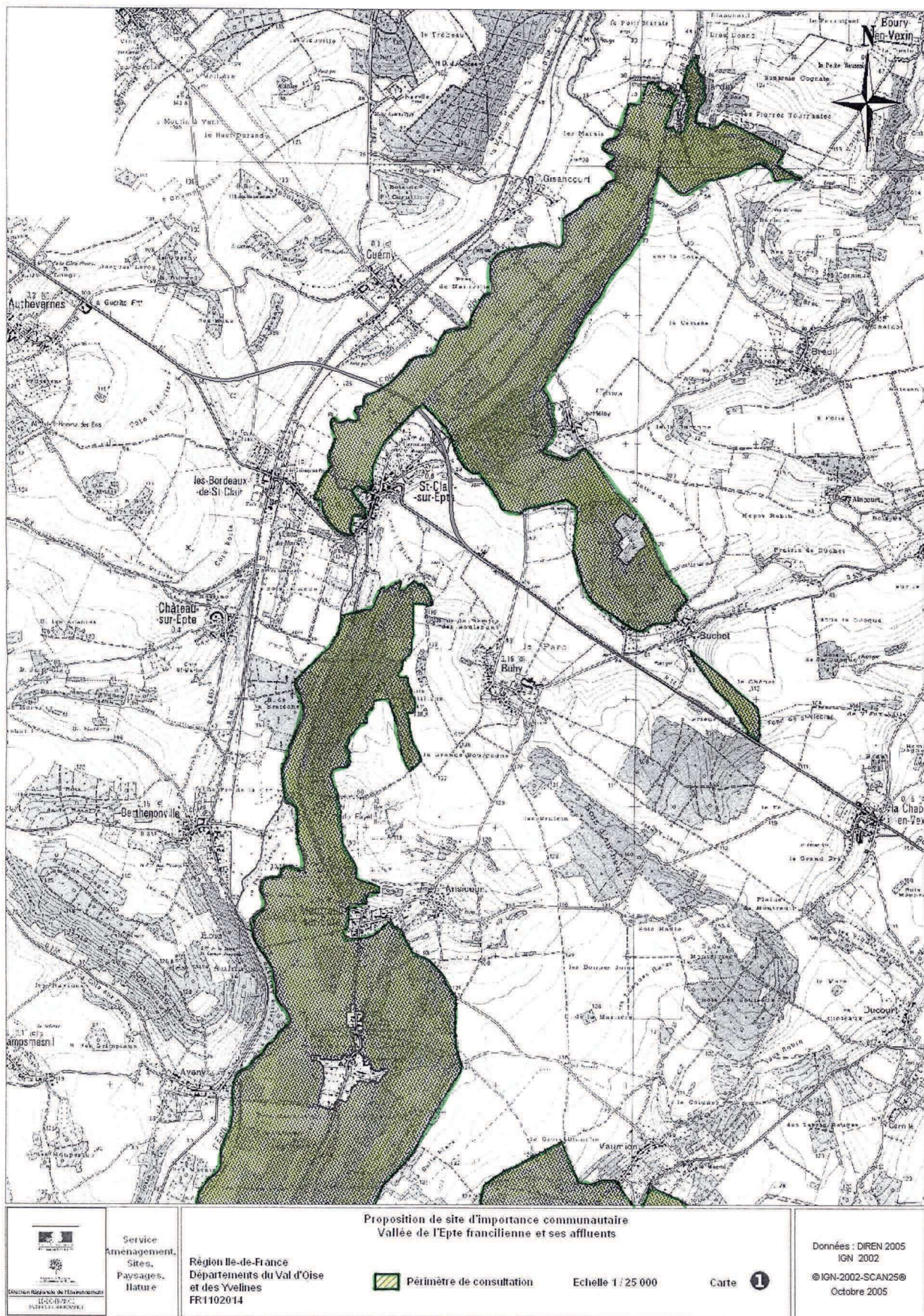


Echelle 1/15 000

LEGENDE

-  Limite communale
-  Cours d'eau permanent
-  PNR du Vexin français
-  Zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF) de type 1
-  Zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (ZNIEFF) de type 2

SUA/BRG le 13 octobre 2005
Source : BD Topo Pays © IGN



Caractérisation des enjeux liés à la faune, à la biodiversité, aux milieux naturels et plus particulièrement à la zone Natura 2000 - Perspectives d'évolution du PLU

Source : Fiche DIREN – Site proposé au titre de la Directive « Habitats » Vallée de l'Epte N° FR1102014

Etude d'impact : *Projet d'adaptation et de rénovation du stockage de St. Clair-sur-Epte – Gaz de France - DGI*
« Demande d'ouverture de travaux de forage des puits d'exploitation VN26, VN28, VN30, VN39, VN40 et VN 41 »
« Etude d'incidences du projet sur le site Natura 2000 »- BE Octobre Environnement.

Le document de synthèse des connaissances du site Natura 2000 (DIREN 2006) fait état de deux catégories d'enjeux faunistiques :

- Le principal enjeu de conservation réside dans les milieux humides de fond de vallée ;
- Un peuplement de chiroptères (chauves souris ; espèces rares et protégées au niveau communautaire) fréquente les habitations et annexes (combles de bâtiments et milieux souterrains).

1- les milieux humides de fond de vallée

Ces milieux sont l'habitat des espèces ayant motivé la désignation du site Natura 2000 :

- Agrion de Mercure ;
- Écrevisse à pattes blanches ;
- Chabot ;
- Lamproie de Planer.

Adaptation des habitats d'espèces à l'échelle communale :

- L'habitat de l'agrion de Mercure, du chabot et de la lamproie de Planer se recoupe et concerne les eaux libres du fond de vallée de l'Epte ;
- L'habitat de l'écrevisse à pattes blanches est quant à lui potentiellement limité aux diverticules de l'Epte et au seul affluent présent sur la commune.

Note concernant l'écrevisse à pattes blanches :

L'espèce est présente dans 209 sites Natura 2000 à l'échelle nationale. Cependant, seuls 5 sites sont considérés comme « importants » pour cette espèce, dont le site Natura 2000 de la vallée de l'Epte.

2- habitat des chauves souris

En l'absence d'informations précises quant aux gîtes d'estivage et d'hivernage de ces espèces, l'habitat potentiel entier doit être considéré : combles des bâtiments, milieux souterrains.

Les coteaux constituent des zones de chasse préférentielles de ces espèces.

Les principaux enjeux de conservation du site sont liés à la gestion de la dynamique naturelle de la végétation, afin d'éviter la fermeture des milieux d'intérêt patrimonial (pelouses calcaires en particulier), par l'abandon du pâturage ou de la fauche.

L'enjeu de maintien de la qualité de l'eau et des habitats de fond de vallée (drainage, boisement artificiel, remblaiement, construction... à proscrire) est aussi important pour la conservation de la valeur patrimoniale du site.

Identification des orientations du PLU et de leurs impacts éventuels

Les orientations d'aménagement fixées par la commune de Buhy au travers du PLU et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) prennent en compte les enjeux précités.

Elles visent à assurer le développement durable de la commune en protégeant l'environnement, les paysages et le patrimoine historique et bâti, en prenant en compte les risques et les nuisances, en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles tout en permettant un développement équilibré de la commune en matière d'habitat, d'activités, d'équipements et de services.

Elles doivent minimiser les **impacts directs** sur les secteurs classés Natura 2000 dans l'espace et dans le temps mais aussi les **impacts indirects**. Ces derniers consistent en des aménagements réalisés en dehors de la zone Natura 2000 pouvant cependant entraîner des modifications dans le fonctionnement ou dans la préservation des milieux naturels classés.

Estimation des impacts directs

La zone Natura 2000 de la Vallée de l'Epte constitue un **écosystème** particulièrement riche et sensible tant du point de vue de la **diversité de ses habitats, de la faune et de la flore** qui s'y trouvent que par le rôle majeur qu'elle joue du point de vue hydraulique et hydrogéologique ou par l'intérêt paysager que représente ce secteur pour la commune et la vallée alluviale de l'Epte.

De ce fait, **l'ensemble du secteur doit être classé en zone naturelle (N)** dans le PLU afin de limiter toute dégradation supplémentaire du milieu. Seul ce zonage répond aux objectifs de préservation et de restauration des milieux naturels qui ne manqueront pas d'être mis en exergue dans le futur Document d'Objectifs (DOCOB). Il permettra plus particulièrement, non seulement de maintenir les zones prairiales à enjeux écologiques forts et à grand intérêt fonctionnel, mais surtout d'étendre leur surface.

La **reconversion des parcelles céréalières en prairies** est à favoriser de toutes les façons : l'absence de parcelles agricoles autres que prairiales dans ce secteur permettra, en effet, d'éviter strictement les épandages de produits phytosanitaires et d'engrais qui peuvent ruisseler rapidement dans l'Epte et ses annexes hydriques..

Ce zonage (N) permettra de poursuivre sur une surface plus importante les actions d'entretien et de reconquêtes des habitats inscrits dans le DOCOB. Enfin, il évite l'installation des biens et des personnes en zone vulnérable.

Les coteaux intégrés à la zone Natura 2000 (et classés en ZNIEFF) sont à classer en zone naturelle (N).

Pour les zones de coteaux, on distingue trois modes d'occupation du sol :

- Pelouses plus ou moins densifiées (ourlets et arbustes épars) ;
- Masses arbustives (fruticées) ;
- Boisements.

Ponctuellement les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) seront incompatibles avec les objectifs de conservation et de restauration qui seront mis en œuvre à travers le document d'objectifs sur les pelouses calcicoles et leur faciès d'embuissonnement.

La restauration des pelouses implique la résorption des fruticées .

Il est donc nécessaire de **restreindre le zonage EBC** aux seules zones de fruticées évoluées.

En revanche le statut d'EBC pour le Bois des Pétillons et les parties sommitales du Bois d'Arnet est en cohérence avec l'objectif de conservation de la zone Natura 2000.

Estimation des impacts indirects

Les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)

Le PLU traduit la volonté de la commune de recentrer son développement en dehors du périmètre des ZNIEFF et Natura 2000, dans le centre bourg existant et de limiter la consommation d'espaces naturels et l'étalement urbain. Cette orientation passera notamment par la densification du bâti existant et le maintien d'une petite zone d'urbanisation future dans le village de Buhy afin de rendre plus attractive la commune. Les parcelles encore à construire sont situées au milieu ou en continuité de zones déjà urbanisées. Les constructions seront raccordées à un système d'assainissement individuel et les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle ; Elles n'augmenteront pas de manière significative l'imperméabilisation des sols.

En conclusion, les enjeux et les impacts du PLU seront limités compte tenu de la compatibilité des zonages avec les limites de la zone Natura 2000.

Conclusion sur l'incidence Natura 2000 du PLU

L'étude du PLU met en évidence que les orientations concernant l'aménagement des zones urbanisées (U) et le développement d'une zone à urbaniser (AU) sont compatibles avec la préservation des enjeux environnementaux de la commune et ceux particuliers aux zones Natura 2000. Les dispositions du PLU visent plus particulièrement à gérer la potentielle dispersion urbaine en proposant de concentrer les zones ouvertes à l'urbanisation dans ou à proximité immédiate du coeur du village.

La prise en compte de l'environnement se traduit également par un maintien des zones naturelles (N) par rapport au POS destiné à protéger les milieux les plus sensibles mais aussi à maintenir dans les secteurs urbanisés une diversité paysagère et une ambiance rurale.

Bilan et objectifs poursuivis de la commune au regard de l'analyse de l'environnement et perspectives d'évolution

La situation géographique de BUHY est ainsi caractérisée par :

- la qualité de son site naturel, repéré comme zone naturelle d'intérêt paysager primordial et majeur au plan de référence du PNR du Vexin français sur la partie nord et ouest du territoire : il est en partie intégré au site Natura 2000 de la vallée de l'Epte francilienne et de ses affluents ; il fait entièrement partie du site inscrit du Vexin Français.
- un territoire au relief marqué fortement structuré par un axe de circulation important, la route départementale 14 (CERGY-PONTOISE/ROUEN)
- une composition bâtie scindée en 2 entités distinctes : le village de Buhy et le hameau de Buchet, séparés par des prairies offrant des échappées visuelles remarquables sur la silhouette du village et les horizons lointains,

Au plan géologique, le plateau est constitué d'une alternance de couches calcaires et de sables ainsi que des limons des plateaux. C'est un sol propice à l'agriculture.

La partie sud-est du territoire recouverte par les bois d'en Haut et bois d'en Bas est soutendue par des formations résiduelles à meulière et grès ainsi que de galets.

Le plateau constitue une zone d'infiltration au-dessus des nappes aquifères perchées et des résurgences qui se sont développées dans les formations tertiaires (sables cuisien, bartoniens). La présence d'eau à faible profondeur caractérise le secteur bas du village de Buhy où apparaissent plusieurs sources.

Au nord-est le secteur de Buchet, situé dans la vallée du Cudron repose sur une zone d'alluvions compressibles (sables, argiles, tourbes) surmontées de buttes soutendues par de la craie blanche à silex et des formations résiduelles à silex à matrice d'argile et de sable grossier.

Au plan hydrologique, la commune fait partie du bassin-versant de l'Epte, affluent de la rive droite de la Seine ; le bassin du ruisseau du Cudron récolte l'eau du plateau qui est très perméable et de la vallée du Cudron.

C'est au contact des sables avec les couches argilo-marneuses des buttes que se situe la nappe aquifère alimentant les sources constituant le réseau hydrographique entaillant les flancs de buttes.

Des axes de ruissellement peuvent devenir très actifs lors de violents orages ou de fortes pluies.

Des risques d'inondation due aux débordements du Cudron affectent le hameau de Buchet. Le fond de la vallée constitue une zone humide aux terrains compressibles.

La commune recèle un patrimoine bâti local important lié à l'eau, à préserver : sources, mares, puits, pompes, lavoirs.

Au plan environnemental, la couverture des sols est très diversifiée. Elle n'a quasiment pas évolué ces dernières années. L'espace naturel constitue 96 % de la superficie communale. La charte paysagère, signée le 30 mars 2007, a recensé les entités paysagères qui caractérisent le territoire.

Le plateau agricole, vallonné et ouvert, occupe la majeure du territoire ; Les pâtures, prairies, bandes enherbées où paissent bovins et chevaux occupent les abords de village et les zones humides de fond de vallée. Elles créent une transition paysagère entre le secteur bâti et les champs de culture. Les pelouses calcicoles se situent sur les versants ensoleillés et pentus des vallées : coteau du Bois d'Arnet et coteau de Buchet.

Au sud-ouest et au sud-est, des massifs boisés occupent le sommet des buttes qui encadrent le village dans un écrin de verdure. Leur superficie représente 17,3 % du territoire ;

Le tissu urbanisé et la voirie représentent 3,7% de la superficie communale.

La commune recèle des espaces naturels d'intérêt écologique, faunistique et floristique particulièrement remarquables à protéger : la Vallée de l'Epte, le bois de Saint-Clair sur Epte, la pelouse et le bois d'Arnet ; la richesse exceptionnelle des milieux a justifié l'institution de Z.N.I.E.F.F. et du site Natura 2000 de la Vallée de l'Epte francilienne et de ses affluents proposé à la Commission européenne en 2006.

La qualité des espaces naturels ainsi reconnue nécessite des règles de protection stricte dans le Plan Local d'Urbanisme.

L'ensemble de ces zones est classé en zones naturelles, inconstructibles.

L'enjeu du Plan Local d'Urbanisme est de contenir le développement urbain en instituant des mesures de protection et de mise en valeur destinées à préserver les qualités paysagères et environnementales du site.

V – 2 Analyse du site bâti

V-2 - 1 Disposition urbaine et réseau viaire

Les axes de communication

La butte de BUHY est traversée par un axe de communication important : la RD 14 qui relie PONTOISE à ROUEN mais le bourg s'est développé à l'écart, à l'abri de la circulation et de ses nuisances.



Route Départementale RD 14

La **disposition d'ensemble** du village a peu évolué depuis son origine grâce à la préservation de son environnement agricole et forestier.

Elle est caractérisée par deux entités bâties séparées d'environ 1,3 km : le village de Buhy et le hameau de Buchet, reliés par la RD 37^E et le C2 qui rejoignent Montreuil/Epte au sud-ouest et Paris au nord-est.



RD 37E



CV. N°2 vers Montreuil/Epte

Les prés et espaces naturels qui assurent la coupure entre ces deux secteurs urbains ont été préservés jusqu'à nos jours et représentent une **spécificité de l'organisation spatiale** du village ; ils contribuent à la qualité et à l'authenticité du cadre bâti.

La structure urbaine dont le bâti s'élève sur le flanc de la butte est fortement marquée par le relief. Les espaces naturels préservés et cœur d'îlots offrent des points de vue remarquables sur le grand paysage, en partie sud vers la vallée de la Viosne.

À Buhy, le développement du bâti s'est organisé en bordure de deux voies principales: la Grande Rue en pied de butte et la rue du Trésor en haut.

L'Église et la Mairie se situent sur la place principale - place J. Haranger - lieu central du village qui s'ouvre sur le grand paysage face à la ferme du château.

Le hameau de Buchet en revanche ne comporte pas de place centrale. Les constructions se sont implantées le long des voies : rue de Paris, Veuille au Bois, sur des terrains profonds qui forment de vastes jardins et prés, bien préservés et cœur d'îlots bâtis.

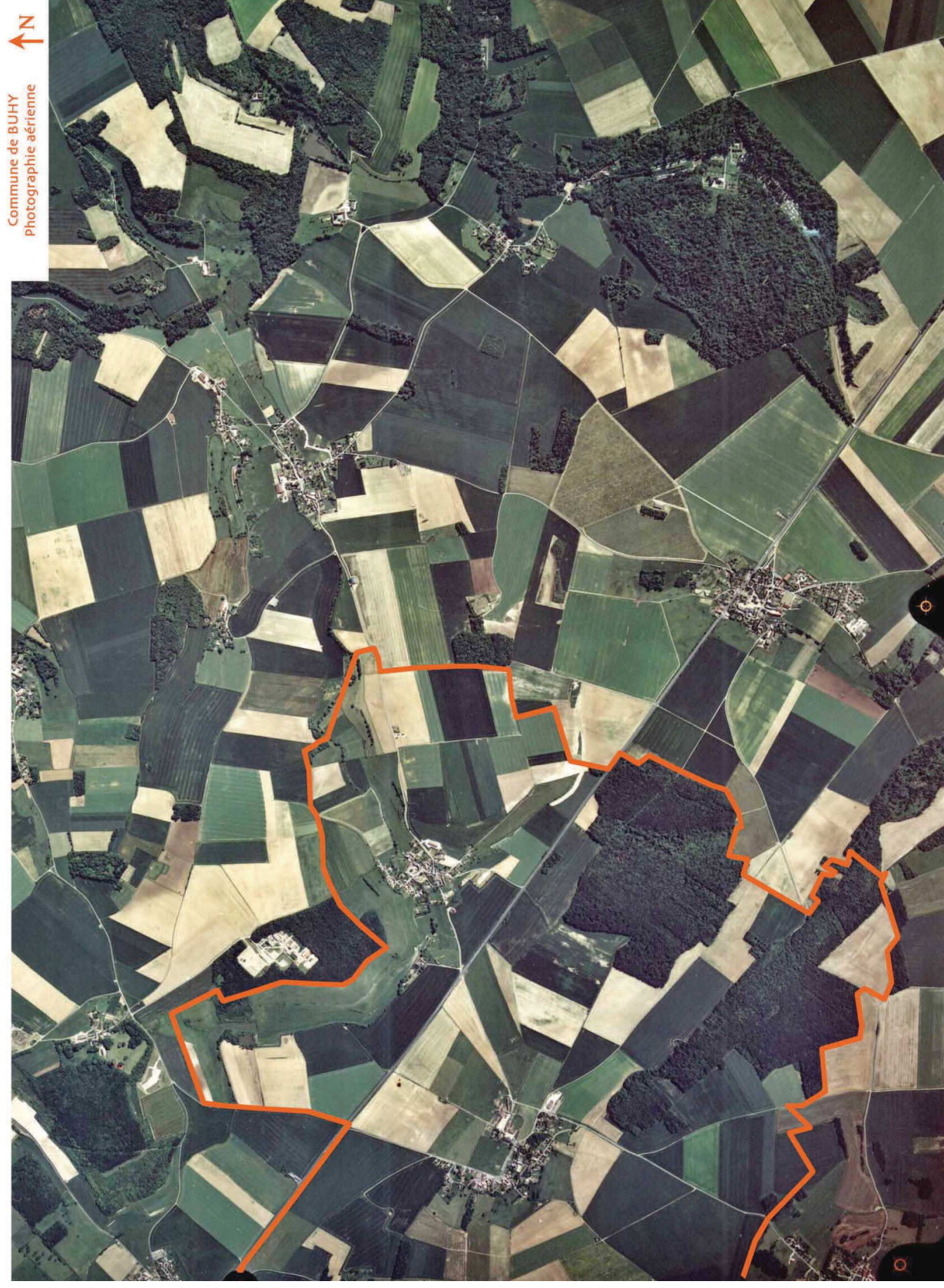
Les chemins

Le territoire est parcouru par de nombreuses sentes rurales et forestières qui forment un réseau de chemins de randonnée très important. L'étude comparative des plans cadastraux napoléoniens et de 2006 témoigne de la préservation d'une grande partie des chemins ruraux et d'exploitation. Ce maillage forme des boucles de liaisons multiples avec les communes limitrophes. Ils offrent des points de vue remarquables sur le grand paysage et les panoramas lointains composés de buttes boisées, vallées et plaines agricoles.

Ils constituent un patrimoine paysager que la commune souhaite préserver.



Photographie aérienne du territoire



V - 2 - 2 Développement historique du bourg

Sources : Charte paysagère pluricommunale - Atelier 15

Patrimoine des communes du Val d'Oise – Tome 2 - Flohic Editions – 1999

Nouveau Guide du Vexin Français- Amis du Vexin Français – Ed. du Valhermeil

La structure urbaine du village de BUHY résulte d'un processus de développement historique ancien qu'il importe de rappeler afin de déterminer les atouts et contraintes à prendre en compte dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

Au plan historique, le village, situé à proximité de l'Epte, occupe un territoire stratégique. Un système défensif a probablement été mis en place très tôt en raison des risques d'invasion.

Le seigneur Philippe du Plessis-Mornay, surnommé le pape des Huguenots, fit construire un manoir au XVI^{ème} s. Ce château entouré d'un parc magnifique fut détruit en 1842 par le comte de Caylus. Seule subsiste la ferme du château ; le parc dépouillé de ses arbres fut exploité en cultures. Il est entièrement ceinturé d'un mur de clôture maçonné préservé.

Le village de **Buhy** s'est structuré depuis le Moyen-Âge autour de l'Eglise (XII^{ème} s) et du château du XVI^{ème} s. aujourd'hui disparu.

L'église Saint Saturnin qui signale le bourg de BUHY a été fondée au XII^{ème} s. Remaniée au XV^{ème} s. et détruite en 1877, elle fut reconstruite au XIX^{ème} s. (1879). Elle conserve une cuve baptismale de la fin du XII^{ème} s.

Eglise Saint Saturnin



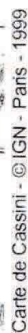
Schéma organique du tissu urbain

La carte de Cassini levée par ordre du Roy, datant de 1736, représente le village, le parc du château et son église ainsi que le hameau de Buchet. La route de Pontoise à Rouen est également figurée.

La disposition d'ensemble du village a peu évolué depuis deux siècles, comme l'attestent les plans napoléoniens, grâce à la préservation de son environnement agricole et forestier.

La configuration des rues et du bâti a peu changé hormis la disparition du château de Buhy, détruit en 1842.

1736

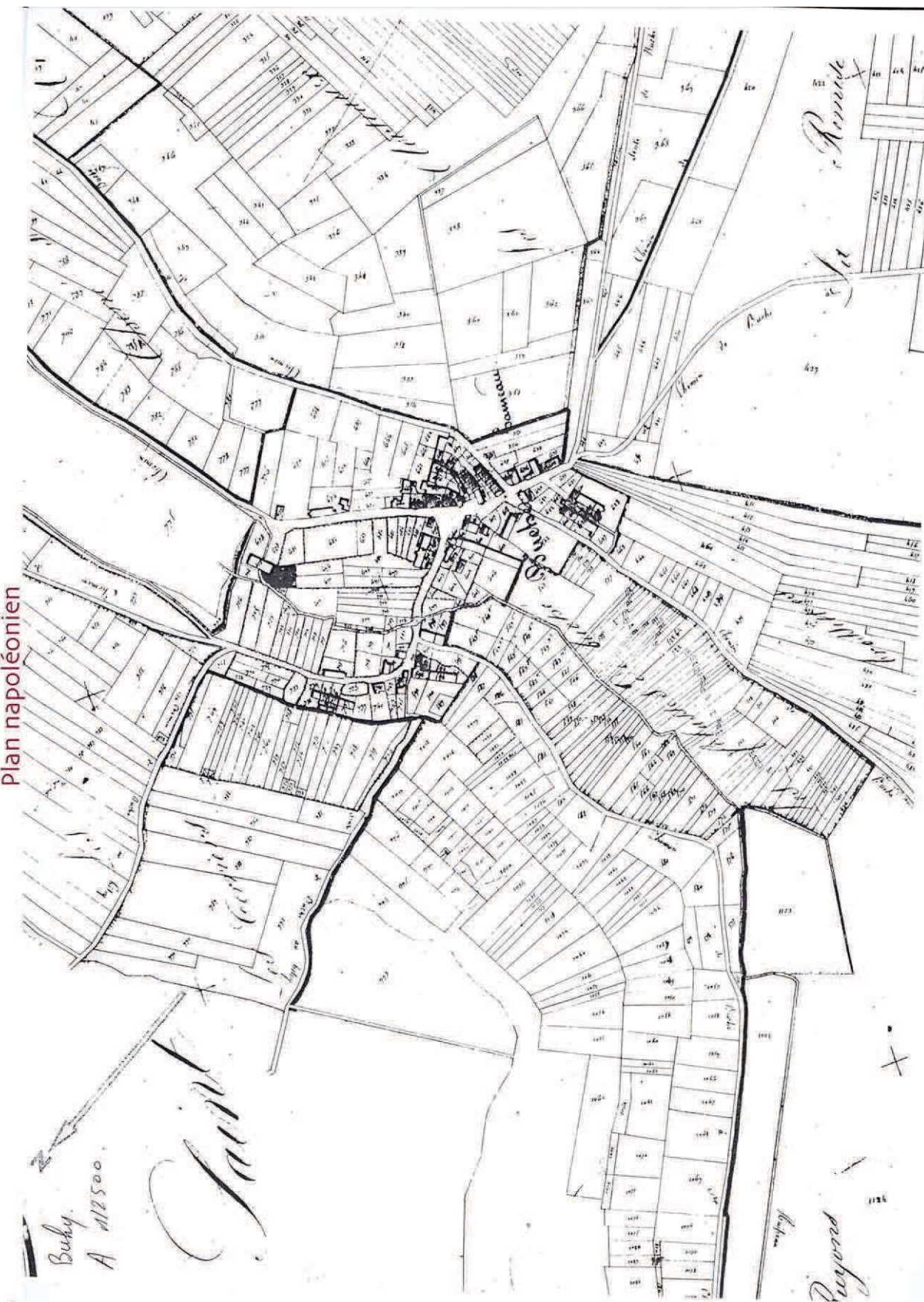


BUHY
Plan napoléonien



Plan Local d'Urbanisme de BUHY – Rapport de présentation

Buchet Plan napoléonien



Plan Local d'Urbanisme de BUHY – Rapport de présentation

Éléments du patrimoine bâti ancien préservé

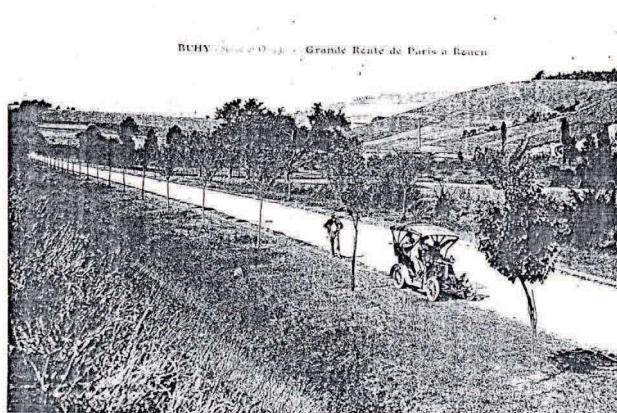
Le village de BUHY ne comporte pas de monument historique mais il a conservé son aspect de village rural traditionnel comme en témoignent les cartes postales ou gravures anciennes du début du XX^{ème} siècle.

Il abrite par ailleurs un patrimoine bâti et de nombreux petits édifices ruraux anciens qui constituent le patrimoine local traditionnel également repéré au plan de zonage comme éléments du patrimoine identifiés; ils méritent d'être préservés et valorisés au titre de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme .

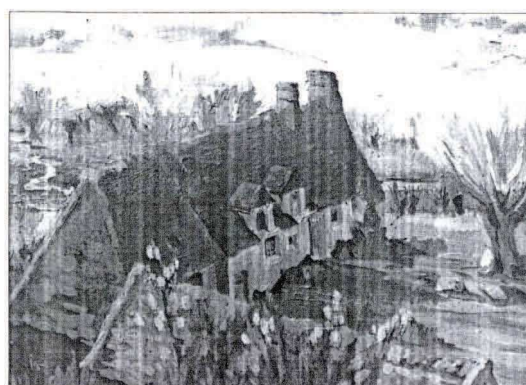
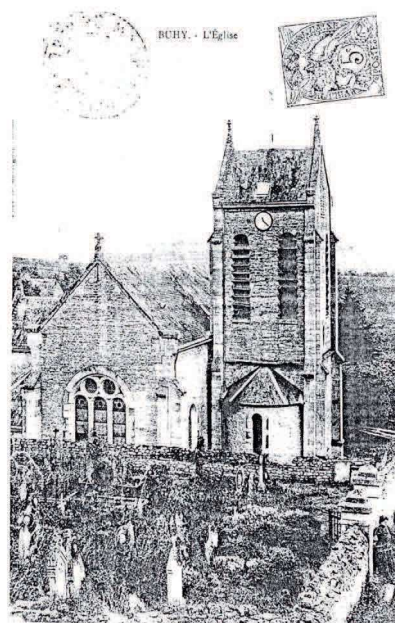
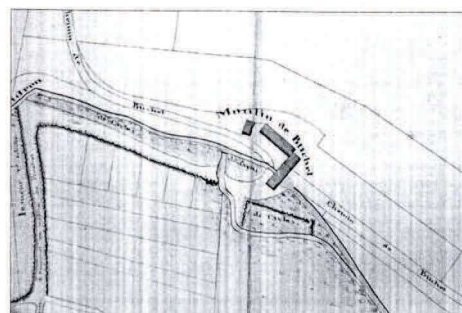
(§ chapitre V-2-4 Environnement naturel et éléments patrimoniaux identifiés) :

Lavoir de Buhy, lavoir de Buchet, ferme du château à Buhy, piliers de la porte de l'ancien moulin à Buchet, croix et pompe fontaine à Buchet, murs en moellons de pierre, bâti rural de caractère, anciens bâtiments de ferme et cour intérieure...

Plusieurs grands corps de ferme insérés dans le bâti ancien, rappellent que l'activité agricole était et reste la principale activité économique du village. Plusieurs d'entre eux sont actuellement désaffectés et posent le problème de leur reconversion.



Le moulin du Petit-Buchet



**Buhy-Buchet
Vues anciennes**

[illegible]

Buchet - Plan napoléonien



V-2 - 3 Composition urbaine et typologie du bâti

Dans le **village de Buhy**, le bâti est adossé à flanc de coteau à une altitude variant de 85m à 120m. Il est orienté vers le paysage largement ouvert de la vallée du Cudron et la Butte du Bois d'Arnet.

Le village épouse les courbes du relief de la butte. Sa silhouette fortement perceptible dans le paysage environnant, se fond au loin dans l'écrin boisé qui agrément les flancs de coteau.



Le village de Buhy vu depuis le coteau

Le bâti s'ordonne autour de la Grande Rue en forme de L en partie basse de la butte, de la place G. Haranger et de quelques rues supérieures qui serpentent à flanc de coteau et qui lui confèrent son caractère pittoresque : rue du Trésor, rue du clos Minet, chemin Trouard, rue de la Source, sente de Buhy, chemin des Cornouillers.

La composition urbaine du village est fortement marquée par l'empreinte du domaine de l'ancien château constitué d'une **vaste terrasse** de 30 ha. qui s'étend en contrebas du village jusqu'à l'emprise de la R.D. 14 et offre un panorama remarquable sur l'horizon lointain. Son enceinte constituée de murs de moellons de 2 m de haut signale les vestiges du Parc existant jusqu'au XIX^{ème} s.

Seule subsiste l'ancienne ferme du château composée de plusieurs bâtiments d'exploitation importants en partie désaffectés.

L'ensemble entouré de prairies et de jardins constitue un **élément patrimonial majeur** qui signale l'entrée du village, très perceptible sur le plateau.



Entrée de village de Buhy et ferme du Château

Commune de BUHY Perceptions d'ensemble



La terrasse - ferme du Château



Butte du bois d'Arnet



Buhy - Ferme du Château

Les maisons du village, la Mairie et l'Église implantées sur un promontoire, face à la terrasse qui bordent la Grande Rue bénéficient ainsi d'une situation stratégique et d'un panorama unique sur le grand paysage de la vallée du Cudron.



*Eglise et Mairie
Terrasse et vue sur la vallée du Cudron*



Les extensions récentes se sont développées sous forme d'habitat pavillonnaire en partie nord et sud du village : Grande Rue, rue du Trésor, chemin Trouard.



Tissu d'extension

Le hameau de **Buchet** se situe dans la vallée du Cudron, rivière qui le traverse du Nord-Est au Sud-Ouest. Il est desservi par la route de Parnes (CD 37b) parallèle au Cudron et un réseau de ruelles internes autour duquel s'ordonne le bâti ancien : route de Parnes, route des 15 arpents, chemin du Lavoir, la Venelle au Bois, chemin de la Vallée.

Il bénéficie d'un cadre naturel de grande qualité marquée par la présence de l'eau : ripisylve, prairies humides . Il est encadré de coteaux couverts de boisements ou de pelouses calcicoles.



Entrée sud de Buchet



Le Cudron– hameau de Buchet

Ces deux entités distinctes se composent d'un noyau central ancien qui s'est étoffé au fil du temps par des extensions périphériques sous forme de petits lotissements ou par la construction de maisons isolées de manière diffuse dans le tissu ancien.

Les extensions récentes se sont développées en périphérie, en entrée sud et nord du hameau (route de Parnes), à l'est (impasse du Chêne) et CR de Buchet à Magny.

Le village actuel regroupe en 2005, **135** logements.

Le bâti ancien, antérieur à 1949, représentait **56,10 %** du parc immobilier en 1999.

Le village a préservé la qualité de son site rural et paysager grâce au maintien des prés et espaces naturels de grande valeur patrimoniale qui assurent la coupure entre le village et le hameau de Buchet.

Types de tissus urbains

L'analyse du bâti met en évidence **trois types de tissus urbains** bien différenciés :

- **Le centre ancien** présente une qualité de composition architecturale et paysagère spécifique. Celle-ci provient de :
 - l'implantation dans un relief mouvementé, à flanc de coteau (Buhy) ou en creux de vallée (Buchet) qui lui confère un caractère pittoresque,
 - la composition urbaine constituée de bâtiments d'exploitation et de maisons rurales groupées à l'alignement des rues principales et le long de ruelles internes,
 - la préservation de son architecture traditionnelle et rurale,
 - l'existence d'édifices de qualité : église, maisons traditionnelles remarquables, bâtiments d'exploitation caractéristiques de l'architecture vexinoise,
 - la diversité du patrimoine local autre que les édifices monumentaux : murs de moellons à l'alignement des rues, puits, calvaires, lavoirs, sentes rurales, structures paysagères : haies arbustives, ripisylves...



Buhy

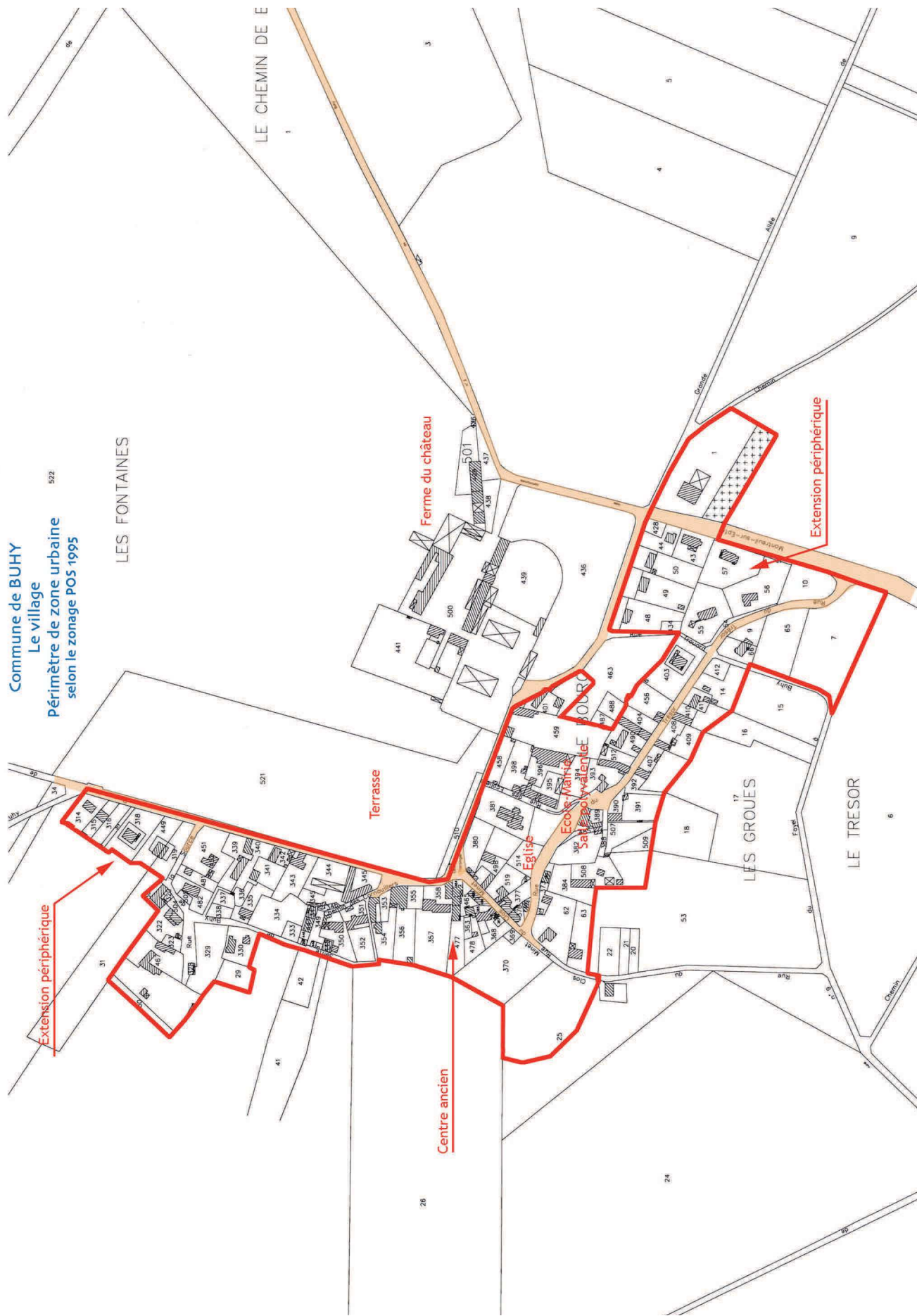


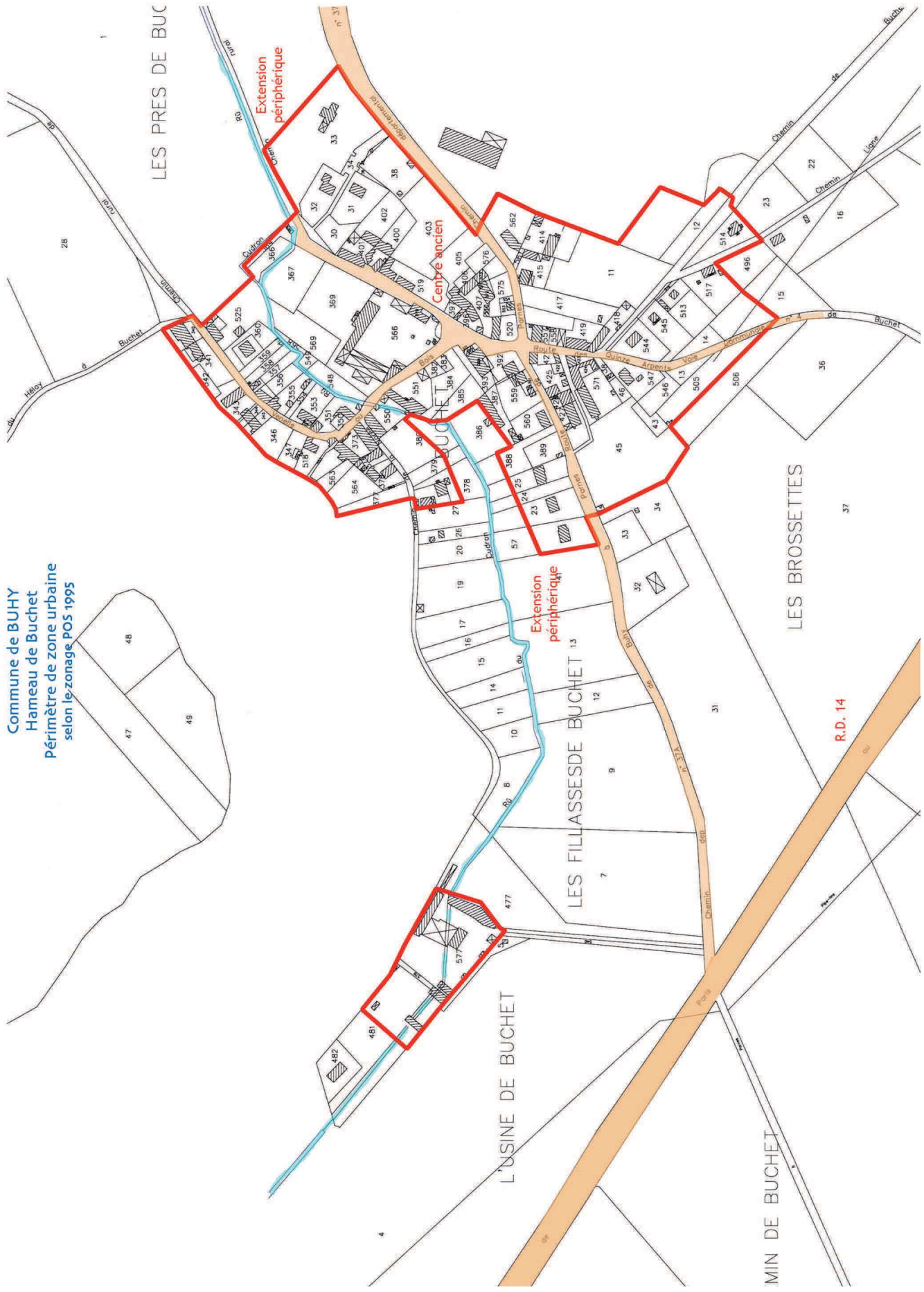
Buchet

- **Le tissu d'extension** correspond au secteur de développement de constructions plus récentes, en périphérie du centre ancien ou à l'intérieur du centre ancien. Il s'est développé sous forme de maisons individuelles construites de façon diffuse ou de façon ordonnée dans de petits lotissements de 3-4 maisons : rue de Buhy au Hélloy, route de Parnes à Buchet.

Buchet







Commune de BUCHET
Hameau de Buchet
Périmètre de zone urbaine
selon le zonage POS 1995

Typologie du bâti et caractéristiques architecturales

- le centre ancien :

Disposition d'ensemble

C'est un tissu urbain de forte densité, qui regroupe maisons rurales, équipements publics, anciennes fermes. Il est caractérisé par un bâti rural compact, dense, très minéral, implanté à l'alignement des voies et regroupé autour de cours intérieures et de jardins potagers et vergers protégés par des murs hauts.

Plusieurs constructions existaient déjà il y a deux siècles, comme en témoigne la comparaison entre le plan cadastral de 1830 et le plan cadastral actuel.

Ces caractéristiques confèrent toute son authenticité au village et au hameau de Buchet et leur **aspect traditionnel très minéral** à préserver.

Composition d'ensemble et implantation du bâti

La Grande Rue, la rue du Clos Minet à Buhy, la rue de la Venelle au Bois, la rue de Parnes à Buchet ont préservé l'implantation du bâti ancien.

La composition des rues est très structurée par la continuité du bâti et des hauts murs de clôture en pierre qui prolongent les constructions. Cette continuité minérale lorsqu'elle est valorisée par le développement de plantes grimpantes et d'arbustes fleuris confère au centre ancien une grande homogénéité et un caractère qui contribue à son charme et à la qualité de sa composition d'ensemble.

Les anciens bâtiments d'exploitation et les maisons de manouvriers accolées s'organisent généralement autour d'une cour intérieure ; celle-ci est délimitée par le bâti principal et les annexes reliées par des murs de pierres qui assurent la continuité bâtie en bordure de rue.



Par ailleurs, l'ensemble bâti et très minéral du centre ancien est particulièrement mis en valeur par le contraste avec les espaces naturels constitués de prés, pâturages et espaces boisés qui le bordent : ferme du château, massif boisé sur la butte...

Parcellaire et état du bâti

Le parcellaire est étroit et allongé (8 à 20 m de large), perpendiculaire à la rue.

La superficie des parcelles varie de 100 à 2000 m² avec une moyenne de l'ordre de 400 m².

L'emprise au sol des constructions peut atteindre 50 à 80 % de la surface du terrain (maison sur rue).

Les bâtiments sont en majorité de « type rural », d'apparence simple et modeste en façade, mais importants par leur taille et l'occupation du foncier.

Aspect extérieur

L'architecture est caractéristique du Vexin Français : constructions en pierres de meulière ou moellons, enduites à pierre vue, volumes longs et étroits, à rez-de-chaussée surmonté d'un étage et d'un comble à deux versants dont la pente varie de 35 à 45°. La couverture est traditionnellement en tuiles petit moule.

La hauteur des constructions à l'égout du toit est généralement inférieure à 7 m.

Village de BUHY Centre ancien

Plan Local d'Urbanisme de BUHY



Le village de BUHY



Chemin des Cornouilletts



Rue des Ecoles



Grande Rue-Chemin des Cornouillers



Rue du Clos Minet



Rue du Trésor



Rue du Trésor

Hameau de Buchet Centre ancien



Hameau de Buchet



Venelle au Bois



Venelle au Bois



Venelle au Bois



Plan Local d'Urbanisme de BUHY



- le secteur d'extension

Disposition d'ensemble

Le second tissu urbain est un **tissu d'extension** plus récent composé de maisons individuelles construites de façon diffuse ou sous forme de petits lotissements.

Composition d'ensemble et implantation du bâti

Ce tissu moyennement dense comprend des ensembles bâtis de type ordonné sous forme de petits lotissements : Rue de Buhy au Hélyoy en périphérie de Buhy – Route de Parnes en périphérie sud et nord de Buchet, ou de type diffus : rue du Trésor à Buhy, plus lâche et hétérogène constitué de maisons individuelles. Les constructions sont implantées en retrait des voies et généralement au centre des terrains.

Parcellaire et typologie du bâti

Le tissu d'extension diffère peu selon qu'il ait été créé de manière diffuse ou dans le cadre de petits lotissements :

- les terrains présentent une superficie de 600 à 1200 m² avec une moyenne de 800 m² ; leur largeur varie de 15 à 25 m.
- les maisons sont implantées en retrait de la voie avec un recul variant de 4 à 10 m, généralement en retrait par rapport aux limites séparatives ; contrairement au centre ancien, il n'y a pratiquement pas de maisons accolées.

L'architecture des maisons est traditionnelle ; elle est généralement constituée d'un volume rectangulaire surmonté d'un toit en tuiles à deux versants dont la pente varie de 35 à 45°.

Les constructions sont en majorité à simple rez-de-chaussée surmonté de combles aménagés.

La hauteur des maisons est inférieure ou égale à 7 m.

Les constructions sont implantées en retrait des voies et généralement au centre des terrains.

La **capacité d'accueil** théorique de la zone urbaine au POS existant est d'environ :

- 14 à 20 maisons sur le village de Buhy, auxquelles s'ajoutent les possibilités de reconversion des nombreux corps de fermes anciens du village (3 au total, dont la ferme du château),
- 23 à 25 maisons environ auxquelles s'ajoutent également les possibilités de reconversion de corps de fermes anciens du village (dont 2-3 anciens corps d'exploitation et le secteur de l'ancienne papeterie) sur le hameau de Buchet.

Cette capacité d'accueil est théorique et existe depuis l'approbation du POS en mai 1995 ; elle est peu maîtrisable et sera échelonnée dans le temps.

Deux zones d'urbanisation future inscrites au POS (rue du Clos Minet et angle de la rue du Trésor et du CV. n° 2) n'ont pas été réalisées sur le village de Buhy. L'une d'elle se situe sur des terrains appartenant à la Municipalité



Village de BUHY et hameau de Buchet Tissu d'extension

Plan Local d'Urbanisme de BUHY



BUHY - Grande Rue



BUHY - Rue du Trésor



BUHY - Grande Rue



BUHY - Grande Rue



BUHY - Sente de Buhy



BUCHET



BUCHET



V - 2 - 4 Environnement naturel et éléments patrimoniaux identifiés

La qualité du village provient non seulement de la composition d'ensemble du tissu urbain, de l'architecture des maisons, du patrimoine monumental mais aussi de son environnement paysager qui constitue un écrin remarquable autour du bâti et d'un certain nombre d'éléments patrimoniaux identifiés qu'il importe de préserver .

Par sa position à flanc de coteau, la silhouette du village est assez perceptible dans le paysage et nécessite des mesures de protections paysagères et bâties.

La charte paysagère communale signée le 16 décembre 2005 a énoncé certaines dispositions qui ont été prises en compte dans le cadre de la révision du P.L.U. Les cônes de vue les plus sensibles ont été localisés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

- **Le grand paysage**

La charte paysagère préconise le maintien de la coupure verte existant entre le village de Buhy et le hameau de Buchet et la préservation des prairies autour du tissu bâti . Elle mentionne également les points de vue remarquables sur le grand paysage.

Le Plan Local d'Urbanisme a pris en considération ces recommandations en intégrant ces protections dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et en préservant les espaces naturels au plan de zonage.



Buhy



Espace naturel entre village et hameau

Buchet

Les éléments patrimoniaux identifiés et les cônes de vue remarquables

Source : Inventaire communal et inventaire VISIAURIF –AD Val d'Oise – PNRVF

L'identité du village est par ailleurs liée à l'existence d'un patrimoine local spécifique, marquée par l'histoire du village et de ses habitants (§ V-2-2 Développement historique du bourg – Patrimoine historique remarquable). Les éléments significatifs de ce patrimoine sont repérés au plan de zonage comme éléments du patrimoine identifiés ; ils méritent d'être protégés et valorisés au titre des articles L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme.

Les cônes de vue remarquables sont mentionnés sur le plan de P.A.D.D. sur les secteurs naturels à préserver.

➤ Le patrimoine bâti

Buhy

- Église Saint Saturnin,
- Mairie, rue des Écoles,
- Composition d'ensemble: bâtiments et cour : parcelle 345, Chemin des Cornouillers,
- Ferme du château et cour centrale,
- Maisons vexinoises de caractère :
 - parcelles 495 et 496, rue du Clos Minet,
 - parcelles 373 , 375, 390, 393, 407, rue du Trésor,
 - parcelle 401 – Grande Rue.
- Les murs de moellons :
 - mur d'enceinte de la ferme du château, encadrant la terrasse de l'ancien domaine du château de Buhy,
 - murs identifiés sur la Grande Rue, la rue des Écoles et la rue du Trésor.

Buchet

- Ancien corps de ferme et cour : parcelle 566, Venelle au Bois,
- Piliers du porche d'entrée de l'ancien moulin,
- Maisons vexinoises de caractère :
 - parcelles 340, 341, 343, 394 Venelle au Bois,
 - parcelle 373 , chemin de la Norée,
 - parcelle 401 , Grande Rue
 - parcelles 370 et 519,
 - parcelles 421,425,427, 414, 415, route de Parnes,
 - parcelles 558, 419, route des 15 Arpents.
- Les murs de moellons :
 - hauts murs de moellons identifiés à l'alignement des voies: Venelle au Bois, route de Parnes et chemin de Buchet au chêne.
- les croix :
 - La Croix de Buchet, route de Parnes.

➤ Les fontaines, mares, sources et patrimoine liés à l'eau

Buhy

- Le lavoir: rue de la Source
- La mare près de la ferme du château,
- La mare salée à reconstituer, au sud de Buhy, au bord de l'allée de la Mare salée.

Buchet

- Le lavoir: chemin rural de Buchet à Parnes,
- La pompe – fontaine : angle de la Venelle au Bois,
- La mare au nord de Buchet, au bord du ru du Cudron.



Lavoir de Buhy



Piliers du porche d'entrée de l'ancien moulin de Buchet

➤ Les structures paysagères

Buhy

- Les haies arbustives
- Haies identifiées au plan de zonage : parcelle 522 (terrasse de la ferme du château), parcelle 55.

Buchet

- Les haies arbustives
- le long du chemin rural n° 15 du Héloy à Buchet,
- le long du CR de Buchet à Gisors,
- le long du chemin rural de Buchet au chêne,
- en entrée sud du hameau de Buchet, en bordure du terrain communal,
- en entrée nord de Buchet, de part et d'autre du CD n°37 A,
- le long du ru du Cudron,
- haies identifiées au plan de zonage : parcelle n° 30, 34, 37, 8, 6, 5.

Ces éléments participent à la grande qualité du cadre paysager dans lequel le village s'insère ainsi qu'à sa protection (frein au ruissellement des eaux pluviales, protection contre les vents).

➤ Les sentes piétonnes

De nombreuses sentes subsistent au cœur ou autour des hameaux et lui confèrent charme et pittoresque. Elles assurent des liaisons entre hameaux et vers les communes limitrophes et permettent la découverte de milieux naturels et de panoramas remarquables.

Elles sont repérées au plan de zonage afin de les protéger au titre de l'article L 123.1 -6° du Code de l'Urbanisme.



Chemins

➤ Les cônes de vues et espaces ouverts à préserver :

Les cônes de vue remarquables ont été localisés dans le plan d'actions de la charte paysagère et sur le plan du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U.

Eglise St Saturnin



Commune de BUHY
Patrimoine historique



Plan Local d'Urbanisme de BUHY



Ferme
du château



Croix - Buchet

Mairie



Lavoir de Buchet



Haut mur - Buchet

Ancienne papeterie de Buchet



Bilan et objectifs poursuivis de la commune au regard de l'analyse du site bâti

Le village de **Buhy** s'est structuré depuis le Moyen-Âge autour de l'Église St Saturnin fondée au XII^{ème} s. et du château du XVI^{ème} s. aujourd'hui disparu.

Le site bâti est scindé en 2 entités bien distinctes : le **village de Buhy** à l'ouest de la RD 14 et le **hameau de Buchet** à l'est.

Dans Buhy, le bâti est adossé à flanc de coteau à une altitude variant de 85m à 120m. Il est orienté vers le paysage largement ouvert de la vallée du Cudron et la Butte du Bois d'Arnet.

Le bâti s'ordonne autour de la Grande Rue en forme de L en partie basse de la butte, de la place G. Haranger et de quelques rues supérieures qui serpentent à flanc de coteau et qui lui confèrent son caractère pittoresque : rue du Trésor, rue du clos Minet, chemin Trouard, rue de la Source, sente de Buhy, chemin des Cornouillers.

La composition urbaine est fortement marquée par l'empreinte du domaine de l'ancien château constitué d'une vaste terrasse qui s'étend en contrebas du village jusqu'à l'emprise de la R.D. 14 et offre un panorama remarquable sur l'horizon lointain.

L'ensemble entouré de prairies et de jardins constitue un élément patrimonial majeur qui signale l'entrée du village, très perceptible sur le plateau.

Les extensions récentes de Buhy se sont développées sous forme d'habitat pavillonnaire en partie nord et sud du village : Grande Rue, rue du Trésor, chemin Trouard.

Le hameau de **Buchet** se situe dans la vallée du Cudron,. Il est desservi par la route de Parnes (RD 37e) parallèle au Cudron et un réseau de ruelles internes autour duquel s'ordonne le bâti ancien : route de Parnes, route des 15 arpents, chemin du Lavoir, la Venelle au Bois, chemin de la Vallée.

Les extensions récentes de Buchet se sont développées en périphérie, en entrée sud et nord du hameau (route de Parnes), à l'est (impasse du Chêne) et CR de Buchet à Magny.

Le village actuel regroupe en 2005, 135 logements.

Il est composé de deux tissus bâtis différenciés : le centre ancien et le tissu d'extension.

Le centre ancien présente une qualité de composition architecturale et paysagère.

Celle-ci provient de :

- l'implantation dans un relief mouvementé, à flanc de coteau (Buhy) ou en creux de vallée (Buchet) qui lui confère un caractère pittoresque,
- la composition urbaine constituée de bâtiments d'exploitation et de maisons rurales groupées à l'alignement des rues principales et le long de ruelles internes,
- la préservation de son architecture traditionnelle et rurale,
- l'existence d'édifices de qualité : église, maisons traditionnelles remarquables, bâtiments d'exploitation caractéristiques de l'architecture vexinoise,
- la diversité du patrimoine local autre que les édifices monumentaux : murs de moellons à l'alignement des rues, puits, calvaires, lavoirs, sentes rurales, structures paysagères : haies arbustives, ripisylves...

Éléments du patrimoine rural ancien

L'identité du village est par ailleurs liée à l'existence de nombreux éléments bâtis et paysagers qui constituent un patrimoine local spécifique qui mérite d'être protégé et valorisé : maisons rurales traditionnelles, anciens corps de ferme, murs de moellons, lavoirs, croix, sentes, haies, cônes de vues sur le paysage... ; ils sont localisés sur le plan de zonage.

Le tissu d'extension correspond au secteur de développement de constructions plus récentes, en périphérie du centre ancien ou à l'intérieur du centre ancien. Il s'est développé sous forme de maisons individuelles construites de façon diffuse ou de façon ordonnée dans de petits lotissements de 3-4 maisons : rue de Buhy au Hélloy, route de Parnes.

Les constructions sont implantées en retrait des voies et généralement au centre des terrains.

La **capacité d'accueil** théorique de la zone urbaine au POS existant est d'environ :

- 14 à 20 maisons sur le village de Buhy, auxquelles s'ajoutent les possibilités de reconversion des corps de fermes anciens du village (3 au total, dont la ferme du château),
- 23 à 25 maisons environ auxquelles s'ajoutent également les possibilités de reconversion de corps de fermes anciens du village (dont 2-3 anciens corps d'exploitation et le secteur de l'ancienne papeterie) sur le hameau de Buchet.

Cette capacité d'accueil est théorique et existe depuis l'approbation du POS en mai 1995 ; elle est peu maîtrisable et sera échelonnée dans le temps.

Deux zones d'urbanisation future inscrites au POS n'ont pas été réalisées sur le village de Buhy. L'une d'elle se situe sur des terrains appartenant à la Municipalité.

Enjeux du P.L.U. par rapport au site bâti :

- Redonner de la densité au village en favorisant le renouvellement à l'intérieur du tissu urbain constitué,
- Étudier les possibilités d'évolution et de valorisation des anciens corps de ferme en privilégiant leur restauration à l'intérieur du volume bâti existant, afin de redonner du caractère au village,
- Permettre une mixité des fonctions en autorisant leur reconversion en logements de tailles diversifiées, en activités ou en bureaux,
- Étudier les possibilités d'extension limitée en périphérie du village de Buhy.

- B -

Objectifs d'aménagement retenus au regard du diagnostic préalable

VI - CHOIX RETENUS

pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Établi à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) exprime **la politique d'aménagement global** élaborée par la commune sur l'ensemble du territoire.

VI-1 Définition des enjeux de développement pour la commune au regard du diagnostic :

Assurer le développement modéré du bourg, restructurer les entrées de village, développer les équipements publics et les liaisons douces en préservant la qualité du paysage et de l'environnement rural.

La commune a connu un développement modéré ces dernières années en termes de construction de logements et d'équipements, ce qui a favorisé son dynamisme démographique.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, elle souhaite maintenir ce rythme de développement en limitant l'urbanisation à l'intérieur du tissu bâti existant.

Une partie du territoire de BUHY fait partie du site Natura 2000 de la Vallée de l'Epte francilienne. Le site inscrit du Vexin Français s'étend sur l'ensemble de la commune.

La volonté de la municipalité est de préserver l'activité agricole, garante de l'entretien du paysage et de valoriser la qualité patrimoniale du site.

Cependant, compte tenu de l'intérêt de préserver ces espaces et milieux naturels d'une qualité paysagère et écologique remarquable, des nouvelles constructions liées à l'activité agricole ne pourront être admises que dans la zone agricole « A ».

L'objectif du Plan Local d'Urbanisme est ainsi de maintenir une dynamique de développement modéré du village en étant conforme aux mesures de protection édictées par le plan de référence du Parc Naturel Régional du Vexin Français et les servitudes de protection du site, de préserver des espaces agricoles susceptibles d'accueillir des constructions nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole à proximité des zones urbanisées.

VI-2 Objectifs du P.A.D.D. et explication des choix retenus

Établi à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) exprime **la politique d'aménagement global** élaborée par la commune sur l'ensemble du territoire.

1 – Assurer le développement modéré du village et préserver son caractère rural,

Redonner de la densité au village en favorisant le renouvellement à l'intérieur du tissu urbain constitué.

Des terrains restent vacants dans le tissu urbain existant et sont susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions ; cela permet de contenir l'urbanisation dans la limite des zones bâties actuelles et de préserver les espaces naturels en périphérie.

Favoriser les possibilités d'évolution et de valorisation des corps de ferme en privilégiant leur restauration à l'intérieur du volume bâti existant, afin de préserver le caractère du village et le dynamiser.

L'activité agricole est la principale activité économique de la commune et plusieurs exploitations en activité ou désaffectées sont implantées sur le territoire. Par leur importance, ils peuvent constituer une opportunité pour la création de petits logements locatifs à l'intérieur des volumes existants ; cette typologie d'habitat est très insuffisante sur la commune malgré la demande de jeunes couples ou de personnes seules.

La municipalité souhaite ainsi favoriser la reconversion de ces bâtiments de caractère qui font partie intégrante du patrimoine local afin de développer l'offre en logements locatifs et contribuer à la diversité de l'habitat.



Permettre une mixité des fonctions en autorisant leur reconversion en logements de tailles diversifiées, gîte rural, locaux artisanaux, bureaux ou salles de réunions.

Valoriser et préserver le caractère du centre ancien :

- protéger les éléments du patrimoine traditionnel vexinois identifiés,
- mettre en œuvre des dispositions réglementaires adaptées,
- favoriser la qualité environnementale des nouvelles constructions.

Permettre l'extension mesurée du village dans le cadre d'opérations d'aménagement de maîtrise communale,

La commune possède la maîtrise foncière d'un terrain, rue du Clos Minet, dont elle souhaite planifier l'urbanisation selon les besoins de renouvellement démographique du village.



2 – Développer les équipements publics et valoriser les entrées de village.

Restructurer l'entrée de village de Buchet par un aménagement paysager intégrant des petits équipements de loisirs et de plein air ainsi qu'un verger.

La Municipalité souhaite valoriser l'entrée du hameau de Buchet, fortement perceptible depuis la RD. 14 par l'aménagement d'un espace naturel à vocation de terrain de loisirs pour les jeunes enfants agrémentés d'un verger pour tous les habitants du village.



Favoriser les aménagements nécessaires à l'amélioration des mesures de sécurité au carrefour de la RD 37^E et de la RD 14.



3-Préserver l'environnement rural, la qualité du paysage et les points de vue remarquables

Identifier les cônes de vue remarquables existants sur le grand paysage et la silhouette du village et les préserver de constructions susceptibles de modifier la qualité du paysage.

Les cônes de vues les plus sensibles sont repérés sur le plan du P.A.D.D. ; ils s'ouvrent sur des espaces classés en zone naturelle « N » au plan de zonage du P.L.U.

Préserver les jardins, prés et pâtures arborées qui bordent le village ainsi que les structures paysagères (ripysilves aux abords du Cudron, haies arbustives) qui contribuent à la qualité remarquable du site et assurent une transition paysagère entre le secteur bâti et les champs de culture.



Maintenir les espaces naturels qui assurent une « coupure verte » entre le village de Buhy et le hameau de Buchet

Le P.A.D.D. reprend les préconisations de la charte paysagère signée le 30 mars 2007.

Conserver les espaces agricoles et maintenir l'activité économique principale du village.



4-Valoriser le petit patrimoine local et développer le maillage de circulations douces

Protéger le patrimoine local naturel et bâti :

- en repérant et en identifiant les éléments du patrimoine local : calvaires, murs de clôture en pierres, façades de maisons remarquables, fontaine, lavoirs, mares, chemins, alignements d'arbres, haies vives, ripysilves.

Ces éléments patrimoniaux identifiés sont repérés sur le plan de zonage du P.L.U. et seront protégés au titre des articles L 123.1- 6° et 7° du Code de l'Urbanisme.

Protéger et renforcer le maillage de chemins existants dans le village et en direction des communes voisines, les ouvrir à la promenade et réhabiliter les chemins non utilisés actuellement.

Les sentes rurales situées sur le territoire communal sont également repérées au plan de zonage du P.L.U. et seront protégées au titre de l'article L 123.1-6° du Code de l'Urbanisme.

5 – Prendre en considération les contraintes naturelles existantes

Maintenir les espaces naturels sur les secteurs à risques notamment pour assurer la régulation des eaux de ruissellement et des crues aux abords du Cudron.

Les secteurs à risques traversés par des axes de ruissellement temporaires lors d'orages ou les terrains alluvionnaires compressibles sont repérés au plan de zonage du P.L.U. ; ils sont maintenus en espaces naturels et agricoles et font l'objet d'un rappel et de prescriptions particulières dans le règlement.

6 – Aider au développement économique du village et notamment de l'activité agricole

Contribuer au maintien et au développement de l'activité agricole par une consommation limitée de l'espace.

Soutenir les activités liées au sport et orientées vers le tourisme vert (randonnées, équitation, VTT)

L'existence et la préservation d'un maillage de chemins importants en direction des communes limitrophes ainsi que l'implantation d'un centre équestre dans le village favorisent les activités de randonnée, d'équitation et de cyclisme.

Favoriser l'implantation d'activités artisanales ne générant pas de nuisances, dans le cadre de la reconversion de bâtiments agricoles désaffectés ou dans le tissu bâti existant.

Une petite zone d'activités artisanales est créée à Buhy pour intégrer des bâtiments d'activités existants. L'accueil d'activités artisanales doit se faire en cohérence avec les spécificités du village.





Le dispositif réglementaire

VII – JUSTIFICATIONS DU ZONAGE

VII - 1 Rappel du droit existant

Le plan d'occupation des sols a été approuvé le 10 novembre 1995. Des mises à jour ont été effectuées le 15/03/1996, le 26/04/1996 et le 27/12/1995 pour l'institution du droit de préemption urbain.

Par délibération en date du **21 janvier 2005**, le Conseil Municipal a décidé la mise en révision totale du POS sur l'ensemble du territoire communal.

VII-2 Le zonage

Le territoire communal de BUHY, d'une superficie de 685 ha, est divisé en trois zones dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- La zone UA

Elle recouvre les centres anciens du village et du hameau de Buchet composés de constructions denses souvent édifiées en ordre continu à l'alignement des voies.

Des constructions à usage d'habitation occupent principalement cette zone ainsi que des équipements collectifs (école, mairie, église, salle polyvalente).

- La zone UH

Elle concerne les secteurs d'extension qui se sont développés à la périphérie du village et du hameau de Buchet.

Des constructions à usage d'habitation occupent principalement cette zone.

- La zone UI

Cette zone est créée pour intégrer des bâtiments d'activités artisanales existants à Buhy.

- La zone AU1

Cette zone concerne un terrain de maîtrise foncière communale, réservée à une urbanisation future sous forme d'opération d'ensemble à usage d'habitation

- La zone A

Elle recouvre des espaces cultivés et des prairies.

- La zone N

Elle concerne le reste du territoire communal. Elle s'étend sur des massifs boisés, sur la partie du territoire communal concernée par le site Natura 2000 de « la Vallée de l'Epte francilienne et de ses affluents », sur les espaces naturels autour du hameau de Buchet et sur les secteurs situés dans l'axe des cônes de vues remarquables à préserver, figurant sur le plan du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

VII-3 Évolution des zonages entre le POS et le PLU

Évolution de la zone UA (superficie 12,9 Ha – 11,9 Ha au POS).

Sur le village de Buhy, la zone UA a été légèrement agrandie afin d'intégrer les parcelles 370 et 369, classées dans la zone IINAA au POS. Ce classement ne se justifie pas car elle ne fait pas partie de la même entité foncière que les terrains inclus en zone AU1 ; par ailleurs elle est desservie par la rue du Clos Minet viabilisée et équipée en réseaux publics (eau, électricité).

À Buchet, la zone UA est légèrement étendue sur le fond de parcelles bâties situées route de Parnes, afin de permettre leur extension.

Elle intègre également une ancienne exploitation agricole au centre du hameau, rue Venelle au Bois, classée NC au POS et transformée en bâtiments d'habitation.

Le terrain sur lequel fut implanté le moulin de Buchet, parcelle 336, est intégré en zone UA afin de permettre son éventuelle reconstruction.

Elle est diminuée le long de la route de Parnes sur un ensemble de terrains vacants : parcelles 576,405,403 et partie de 400 et 402 ; elle est remplacée par une zone UH plus adaptée à la typologie des constructions nouvelles à implanter en retrait de la voie en raison d'une topographie en forte déclivité.

Le secteur UAa est supprimé. Il bénéficiait de dispositions particulières à l'article 5 (caractéristiques des terrains) qui ne sont plus compatibles avec la loi S.R.U., à l'article 10 (hauteur des constructions) et à l'article 14 (Coefficient d'occupation des sols) qui ont été uniformisés sur l'ensemble de la zone UA.

Évolution de la zone UH (superficie 7,4 Ha - 4,9 Ha au POS).

La zone d'urbanisation future INA à Buchet a été urbanisée ; elle est reclassée en zone urbaine UHa.

La zone d'urbanisation future IINAb à Buhy est également reclassée en UH car elle est desservie par la rue du Trésor viabilisée et équipée en réseaux publics.

Par ailleurs le bâti doit se situer dans une bande d'implantation de 30 m par rapport à l'alignement comme sur l'ensemble de la zone UH afin de ne pas porter atteinte au site, en entrée de village fortement perceptible en point haut de la commune .

Un cône de vue signale la sensibilité du site sur le plan de Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

À Buchet, elle est étendue sur des parcelles classées en UA au POS, rappelées ci-dessus , la configuration du bâti futur étant plus compatible avec les dispositions réglementaires applicables à la zone UH.

Elle intègre également les parcelles 33 et 34 en entrée sud du hameau sur lesquelles la commune projette l'aménagement d'un ensemble bâti composé autour d'une cour centrale et intégrant une typologie d'habitat diversifié .

La zone UL du POS (activités artisanales, tourisme et loisirs - (0,7 ha POS).) est supprimée car elle ne se justifie plus ; elle est remplacée par une zone UH.

Deux secteurs **UHa** et **UHb** sont créés :

- le **secteur UHa** correspond à la zone INA au POS qui a été urbanisée selon un plan d'aménagement d'ensemble avec des dispositions différentes de la zone UH en termes d'implantation du bâti.
- Le **secteur UHb** : le PLU prend en compte une étude de danger qui a permis d'identifier la zone d'effet de scénarios majorants autour du puits de gaz existant sur le hameau de Buchet ;

Dans l'attente de l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques, conformément à la demande de la Préfecture, il est institué un secteur **UHb** sur lequel s'applique l'article R.123-11 b du Code de l'Urbanisme : « les nécessités de fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et la préservation des ressources naturelles ou de l'existence de risques naturels tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches ou de risques technologiques justifient que soient soumises à conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non. » Dans ce secteur, seules sont autorisées les extensions limitées à une surface maximum de 30 m², ne permettant pas de créer de nouveau logement.

Le périmètre de protection institué sera modifié dans l'avenir, en fonction des dispositions préconisées par le Plan de Prévision des Risques Technologiques, lorsque celui-ci aura été approuvé.

Création de la zone UI (superficie **0,5 Ha** – 0,0 Ha au POS).

Une zone UI est créée à Buhy sur un terrain comportant une activité artisanale de fait, classé en NC au POS actuel.

Les activités non nuisantes et les habitations y sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à l'activité (gardiennage) notamment dans la limite d'une S.H.O.N. de 150 m².

Suppression de la zone UL (0,7 Ha POS)

La zone UL du POS (habitat, activités artisanales, tourisme et loisirs) est supprimée car la vocation d'activités ne se justifie plus ; elle est remplacée par une zone UH à vocation d'habitat sur la partie actuellement bâtie ; le reste de la zone, non bâtie est reclassé en zone naturelle N.

Évolution des zones d'urbanisation futures du POS

La zone INA à Buchet a été en partie urbanisée ; elle est intégrée en secteur UHa de la zone UH.

La zone IINAA, non urbanisée, dont la maîtrise foncière est en partie communale a été scindée en zone UA pour le terrain non communal, car elle est bordée par la rue du Clos Minet, viabilisée et raccordée aux réseaux publics.

En revanche, le terrain communal, plus profond et de surface plus importante nécessite un plan d'aménagement d'ensemble avec desserte interne et une typologie de logements diversifiés qui justifient son maintien en zone d'urbanisation future **AU1 (0,7 Ha)**.

La zone IINAb n'est pas maintenue au PLU. Elle est classée en UH sur la partie desservie par la rue du Trésor avec un emplacement réservé pour la plantation du talus en entrée de village, car elle est desservie par une route viabilisée et raccordée aux réseaux publics ; le surplus est intégré à la zone naturelle « N » afin de préserver le point haut du village largement perceptible dans le paysage.

Évolution de la zone agricole NC (superficie 229,0 Ha - 382 Ha au POS).

et de la zone naturelle ND (superficie 434,8 Ha - 283 Ha au POS).

La réduction de la zone agricole NC du POS, devenue A, provient principalement du classement en zone naturelle N des parties du territoire communal à préserver de toute construction, pour des raisons paysagères et écologiques telles que spécifiées dans la charte du PNRVF adoptée le 30 juillet 2008.

Afin d'éviter le mitage des paysages et de permettre le maintien d'une activité agricole viable, la commune a souhaité n'autoriser que les constructions répondant à la définition d'activités agricoles conformément à l'article 3 du Schéma Départemental des Structures Agricoles (arrêté préfectoral du 19 mars 2001)

Ce document précise pour chaque type d'activité agricole la surface minimum d'installation - SMI (article L312-6 du code rural) . Cet arrêté préfectoral est révisé périodiquement.

La zone naturelle ND au POS, devenue N au PLU, est inversement augmentée .

Ont été classés en zone naturelle :

- Les parties boisées de la commune : le Bois d'en haut, massif boisé de plus de 100 ha, et les bois de plus de 1 hectare. Ce classement se double d'une protection en « espace boisé classé ».
- la majeure partie des terres entourant le hameau de Buchet à l'est de la RD 14, situées en zone humide ou repérés en ZNIEFF : coteau du Bois d'Arnet et coteau de Buchet abritant des pelouses calcicole ; présence du site Natura 2000 de la Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents (proposition du site à la commission Européenne d'avril 2006).
- Les espaces entourant le village de Buhy fortement perceptibles dans le paysage afin de préserver la perception d'ensemble du village et la qualité paysagère du site, conformément aux orientations de la charte paysagère intercommunale.
- Les espaces situées dans la zone de danger signalée par la DRIRE autour du puits GDF de Buchet.

A l'exception du Bois des Pétilons, les massifs boisés étaient intégrés à la zone agricole NC au POS. Au PLU, tous les massifs boisés font l'objet d'un classement en zone naturelle N.

Deux secteurs **Na** et **Nb** sont créés :

Le secteur **Na** correspond à des terrains communaux, situés en entrée sud du hameau de Buchet, sur lesquels la Municipalité projette de réaliser des équipements de sports et de loisirs, ne comportant pas construction.

Le secteur **Nb** recouvre les espaces naturels situés dans la zone de danger par rapport au puits de gaz de Buchet, sur lesquels les constructions ou installations de toute nature sont interdites hormis les équipements liés à la voirie, aux réseaux et aux équipements de Gaz de France.

VII-4 Évolution des Espaces Boisés Classés

L'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme précise que « les plans locaux d'urbanisme » peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. « » « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1^{er} et II du titre 1^{er} du livre III du Code Forestier ». « »

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable et doivent donner lieu à un reboisement obligatoire. La gestion des peuplements à partir de régénérations naturelles est préférable à des peuplements artificiels.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Superficie des espaces boisés classés :

PLU : 130 ha

La superficie des Espaces Boisés Classés est inchangée par rapport au P.O.S. Ils ont été entièrement reportés au P.L.U.

Sont notamment protégés au titre des EBC, le massif boisé de plus de 100 ha (Bois d'en Haut) ainsi que les massifs de 1 à 100 Ha repérés sur la carte transmise par la DDAF.

La différence avec la superficie mentionnée au P.O.S. (138 ha) provient d'un calcul plus précis à partir du plan numérisé.

VII-5 Emplacements réservés pour des équipements publics ou d'intérêt collectif

Les terrains nécessaires à la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif font l'objet d'une réserve au PLU.

Toute utilisation différente est interdite. Le bénéficiaire de l'emplacement réservé, qui est obligatoirement une collectivité ou un service public, peut être mis en demeure par le propriétaire d'acquérir le terrain concerné. Les emplacements réservés nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics figurent aux plans de zonage 1/2 et 2/2 et sont rappelés ci-après.

Les emplacements réservés du POS sont maintenus au PLU :

- 1 - extension du cimetière,
- 2 - Création d'une sente à Buhy,
- 3 - Aménagement du chemin rural de Buchet au Chêne,
- 4 - Aménagement d'un talus, rue du Trésor
- 5 - Plantation d'une haie,
- 6 - Canalisation d'assainissement et chemin de terre,
- 7 - Élargissement du CV n°1 (en partie) à 8 m,
- 8 - Élargissement du CC n°10 (en partie) à 8 m,
- 9 - Élargissement du CR n°14 à 6 m,
- 10 - Élargissement du CV n° 4 à 8 m,
- 11 - Création d'une sente de liaison,
- 12 - Création d'une sente de liaison.

EMPLACEMENTS RESERVES AU PLU
Articles L 123.17 et L 230.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

	Affectation de l'emplacement	Bénéficiaire	Superficie de l'emplacement
1	Extension du cimetière	Commune	2220 m2
2	Création d'une sente à Buhy	Commune	555 m2
3	Aménagement du chemin rural de Buchet au Chêne	Commune	870 m2
4	Aménagement d'un talus, rue du Trésor	Commune	430 m2
5	Plantation d'une haie	Commune	650 m2
6	Canalisation d'assainissement et chemin de terre	Commune	19 420 m2 environ
7	Élargissement du CV n°1	Commune	450 m2
8	Élargissement du CC n°10	Commune	180 m2
9	Élargissement du CR n°14	Commune	360 m2
10	Élargissement du CV n°4	Commune	760 m2
11	Création d'une sente de liaison	Commune	535 m2
12	Création d'une sente de liaison	Commune	1938 m2

**Adresse du bénéficiaire : Monsieur le Maire de BUHY - Mairie –
95830 - BUHY**

VII - 6 – Superficie des zones

Le tableau suivant donne les superficies de chaque zone du Plan Local d'Urbanisme :

Zones et Secteurs	Superficies du P.O.S. antérieur (en ha)	Superficies du P.L.U. (en ha)
<u>ZONES URBAINES</u>		
Zone UA	11,90 (y compris secteur UAa)	12,90
Zone UH	4,90 (y compris secteur UHa)	5,30
Secteur UHa	-	1,00
Secteur UHb	-	1,10
Zone UI	-	0,50
Secteur UL	0,70	-
TOTAL ZONES URBAINES	17,50 Ha	20,80 Ha
<u>ZONES D'URBANISATION FUTURE</u>		
Zone INA	0,90	
Zone IINA	1,60	
Zone AU1	-	0,70
TOTAL ZONES D'URBANISATION FUTURE	2,50 Ha	0,70 Ha
<u>ZONES NATURELLES</u>		
ZONE NC	382,00	-
ZONE ND	283,00	-
ZONE A		221,40
Secteur Aa		7,60
ZONE N		427,0
Secteur Na		0,50
Secteur Nb		7,30
TOTAL ZONES NATURELLES	665,00 Ha	663,80 Ha
TOTAL ZONES « U » et « N »	685,00 Ha	685,00 ha

L'augmentation de la superficie des zones urbaines provient essentiellement :

- du reclassement des zones d'urbanisation future INA en partie urbanisée et IINA b, en zone urbaine UH au PLU;
- de la nouvelle zone UI qui intègre des parcelles auparavant en zone agricole NC sur lequel étaient implantés des bâtiments d'activités artisanales.

La réduction de la zone agricole est due principalement au classement en zone naturelle N au PLU, de massifs boisés, de la partie du territoire communal concernée par le site Natura 2000 et des espaces à préserver de toute construction conformément aux orientations de la charte paysagère intercommunale.

VIII - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Objectifs, dispositif réglementaire, changements

À chaque zone du PLU est associé un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le règlement de chaque zone comporte 14 articles :

- Article 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.
- Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
- Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par les contraintes techniques relevant d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée
- Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : L'emprise au sol des constructions
- Article 10 : La hauteur maximale des constructions
- Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisir et de plantations
- Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol (COS) qui détermine la densité de construction admise

Les articles 6 et 7 sont obligatoirement complétés pour chaque zone dotée d'un règlement car le code de l'urbanisme prévoit l'obligation de préciser dans tous les cas les règles d'implantation des constructions. Les autres articles ne comportent des prescriptions que si elles sont utiles et se justifient au regard du projet communal.

Les tableaux des pages suivantes exposent synthétiquement, zone par zone, les principales dispositions réglementaires retenues ainsi que leurs justifications.

ZONE UA (lère partie)

ZONE	Articles 1 et 2 Occupati`ns du s`l interdites `u aut`risées s`us c`nditi`ns	Article 4 Desserte par les réseaux	Article 5 Superficie minimale des terrains
UA Cette z`ne à caractère d'habitat et d'activités c`resp`nd au centre ancien du village et du hameau de Buchet. Le tissu bâti c`mpact est s`uvent édifié à l'alignement des v`ies.	S`nt aut`risées : - les activités c`mmerciales, artisanales, de services, de bureau, d'artisanat, agric`les, ainsi que les équipements d'intérêt c`llectif l`rsqu'ils n'app`rtent pas de nuisances et s'intègrent dans le site.	<u>Eaux usées</u> T`ute c`nstructi`n `u installati`n n`uvelle d`it `bligat`irement être racc`rdée au réseau public. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est `bligat`ire <u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales devr`nt si p`ssible être gérées sur chaque parcelle (st`ckage, réutilisati`n, infiltrati`n).	Un terrain d`it, p`ur être c`nstructible, av`ir une superficie minimum de 500 m²
Objectifs et Justificati`ns	Préserver les activités existantes et fav`riser la mixité des f`ncti`ns urbaines t`ut en préservant le village et le hameau de Buchet.	La c`mmune n'est pas desservie par un système d'assainissement c`llectif. Les habitati`ns et les lieux d'activités d`ivent disp`ser d'un système d'assainissement aut`n`me p`ur le traitement et l'évacuati`n des eaux usées.</p> <p>Les eaux pluviales ser`nt traitées, si p`ssible, sur place afin de ne pas aggraver le ruissellement.	Disp`ser d'une superficie suffisante p`ur permettre : - la mise en place d'un assainissement aut`n`me adapté à la sensibilité du milieu et c`nf`rme à la réglementati`n et au Schéma Directeur L`cal d'Assainissement, - la gesti`n des eaux pluviales à la parcelle,</li> <li>- la réalisati`n de plantati`ns,</li> <li>- l'implantati`n d'aires de stati`nnement suffisantes à l'intérieur de la pr`priété p`ur ne pas enc`mbrer les v`ies.

ZONE UA (2° partie)

ZONE	Article 6 Implantati ⁿ des c ⁿ structi ⁿ s par rapp ^{rt} aux v ^{ies}	Article 7 Implantati ⁿ des c ⁿ structi ⁿ s par rapp ^{rt} aux limites séparatives	Article 10 Hauteur des c ⁿ structi ⁿ s
UA Cette z ^{ne} a caractère d'habitat et d'activités c ^r resp nd au centre ancien du village et du hameau de Buchet. Le tissu bâti c ^m pact est s ^u vent édifié à l'alignement des v ^{ies} .	Alignement ^u retrait l ^r sque des bâtiments v ^{is} ins s ^{nt} eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement des v ^{ies} publiques ^u de la limite d'emprise des v ^{ies} privées existantes. Dans ce cas, l'alignement des v ^{ies} sera matérialisé par des bâtiments ^u des clôtures. Les c ⁿ structi ⁿ s d ^{iv} ent être édifiées en t ^l alité dans une bande d'implantati ⁿ de 25 m à c ^m pter de l'alignement ^u de l'emprise des v ^{ies} publiques	Implantati ⁿ ^{bligat^{ire}} sur au m ^{ins} une limite latérale. À défaut d'implantati ⁿ sur la sec ^{nde} limite, des marges d ^{is} lement d ^{iv} ent être respectées : 4 m minimum ^u 3 m minimum si pas de baie sur le mur face à la limite séparative.	7 m maximum à l'ég ^{ut} du t ^{it} .
Objectifs et Justificatiⁿs	Préserver et c ⁿ f ^r ter le fr ^{nt} bâti c ⁿ tinu à l'alignement des v ^{ies} Une bande d'implantati ⁿ limitée à 25 m de pr ^f ndeur est maintenue sur l'ensemble de la z ^{ne} p ^{ur} que les c ⁿ structi ⁿ s susceptibles de venir s'implanter respectent la trame du bâti existant.	Respecter le m ^{de} d'implantati ⁿ actuel des c ⁿ structi ⁿ s : s ^{it} en c ⁿ tinu, s ^{it} ad ^{ssé} sur une seule limite, mais permettre al ^{rs} dans ce cas l'accès d'un véhicule à l'arrière du bâti.	Préserver la hauteur du bâti existant. Les bâtiments agric ^{les} et les équipements publics ^u d'intérêt c ^{llectif} , d ^{nt} les c ^{nditiⁿs} d'utilisati ⁿ justifient un dépassement, ne s ^{nt} pas s ^{umis} à cette règle s ^{us} réserve d'une b ^{nne} inserti ⁿ dans le paysage.

ZONE UA (3° partie)

ZONE	Article 11 Aspect extérieur	Article 12 Stativnement	Article 13 Espaces libres et plantations	Article 14 Coefficient d'occupation du sol
UA Cette zone a caractère d'habitat et d'activités correspondant au centre ancien du village et du hameau de Buchet. Le tissu bâti compact est souvent édifié à l'alignement des voies.	<u>Aspect général</u> : - les typologies des constructions principales seront réalisées en tuiles plates - l'ardoise pourra être utilisée pour la couverture à l'identique des typologies existantes. - la pente des typologies sera comprise entre 35° et 45° sur l'horizontalité, - les maçonneries en pierres ou en mortelles seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles. - les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talchés et/ou grattés. - les menuiseries extérieures de couleurs vives sont interdites. - les antennes paraboliques ne seront pas visibles des voies. <u>Clôtures</u> : les murs sur rue seront constitués : - soit d'un mur en pierres apparentes appareillées selon les techniques traditionnelles, - soit d'un mur revêtu d'un enduit talché avec revêtement en pierres ou en tuiles plates. Leur hauteur tiendra compte de l'environnement existant et de la hauteur des clôtures voisines. Sont prescrites les clôtures en éléments préfabriqués. Lorsqu'il y a rupture du front bâti continu, elles pourront être constituées d'un grillage de couleur verte ou d'une haie d'arbustes d'essences locales.	Le stativnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement.	Les constructions, installations et aménagements doivent être accompagnés de plantations d'essences locales, à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit et non occupées par les parcs de stativnement. Les espaces protégés dans les cours de fermes devront garder leur vocation de cour.	0,60 Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif
Objectifs et justifications	Maintenir l'aspect des constructions traditionnelles du centre ancien.	Le stativnement doit être assuré en dehors des voies publiques pour ne pas aggraver la circulation dans le village.	Favoriser l'insertion paysagère par des plantations. Protéger les cours de ferme remarquables.	Un COS est maintenu pour préserver le caractère et la densité du bâti existant. Des exceptions sont cependant admises pour les équipements collectifs afin de pourvoir, si nécessaire, répondre aux besoins des habitants.

ZONE UH (1^{ère} partie)

ZONE	Articles 1 et 2 Occupati`ns du s`l interdites `u aut`risées s`us c`nditi`ns	Article 4 Desserte par les réseaux	Article 5 Superficie minimale des terrains
UH Cette z`ne c`ncerne les secteurs d'extensi`n qui se s`nt dével`ppés à la périphérie du village et du hameau de Buchet.</p> <p>Un secteur <b>UH<sub>a</sub></b> a été créé, r`ute de Parnes à Buchet, sur l'emprise de la z`ne d'aménagement futur INA du POS qui a été urbanisée sel`n un plan de c`mp`sit`n d'ensemble spécifique.</p> <p>Un secteur <b>UH<sub>b</sub></b> est également créé sur une z`ne située aut`ur du puits de gaz implanté à Buchet.	<p>S`nt interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les installati`ns classées s`umises à aut`risati`n ;</li> <li>- les c`nstructi`ns `u installati`ns à destinati`n : • d'activités industrielles ; • d'entrepôts c`mmerciaux ;</li> <li>• agric`le. <p>Les c`nstructi`ns à usage d'activités ne s`nt admises qu'à c`nditi`n que t`utes mesures s`ient prises afin de ne pas p`rter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, au respect de l'envir`nnement et aux paysages.</p> <p>En secteur <b>UH_b</b>, t`ute c`nstructi`n est interdite h`rmis les extensi`ns des habitati`ns existantes, limitées à une Surface H`rs Œuvre Nette de 30 m<sup>2</sup> au maximum.</p>	<u>Eaux usées</u> T`ute c`nstructi`n `u installati`n n`uvelle d'it `bligat`irement être racc`rdée au réseau public.</p> <p>En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est `bligat`ire</p> <p><u>Eaux pluviales</u></p> <p>Les eaux pluviales devr`nt si p`ssible être gérées sur chaque parcelle (st`ckage, réutilisati`n, infiltrati`n).	Un terrain d'it, p`ur être c`nstructible, av`ir une superficie minimum de 500 m²
Objectifs et Justificati`ns	Permettre l'év`luti`n des secteurs d'extensi`n vers la mixité des f`ncti`ns l`rsqu'elles n'app`rtent pas de nuisances et s'intègrent dans le site .</p> <p>Limiter l'exp`sit`n de la p`pulati`n aux risques industriels liés à la pr`ximité du puits de gaz.	La c`mmune n'est pas desservie par un système d'assainissement c`llectif. Les habitati`ns et les lieux d'activités d'ivent disp`ser d'un système d'assainissement aut`n`me p`ur le traitement et l'évacuati`n des eaux usées. Les eaux pluviales ser`nt traitées, si p`ssible, sur place afin de ne pas aggraver le ruissellement.	Disp`ser d'une superficie suffisante p`ur permettre : - la mise en place d'un assainissement aut`n`me adapté à la sensibilité du milieu et c`nf`rme à la réglementati`n et au Schéma Directeur L`cal d'Assainissement, - la gesti`n des eaux pluviales à la parcelle,</li> <li>- la réalisati`n de plantati`ns,</li> <li>- l'implantati`n d'aires de stati`nnement suffisantes à l'intérieur de la pr`priété p`ur ne pas enc`mbrer les v`ies.

ZONE UH (2° partie)

ZONE	Article 6 Implantati`n des c`nstructi`ns par rapp`rt aux v`ies	Article 7 Implantati`n des c`nstructi`ns par rapp`rt aux limites séparatives	Article 10 Hauteur des c`nstructi`ns
UH Cette z`ne c`ncerne les secteurs d'extensi`n qui se s`nt dével`pp�s � la périphérie du village et du hameau de Buchet.</p> <p>Un secteur <b>UH<sub>a</sub></b> a été créé, r��te de Parnes � Buchet, sur l'emprise de la z`ne d'aménagement futur INA du POS qui a été urbanisée sel`n un plan de c�mp�siti�n d'ensemble spécifique.</p> <p>Un secteur <b>UH<sub>b</sub></b> est également créé sur une z`ne située aut�ur du puits de gaz implanté � Buchet.	Les c`nstructi`ns ne peuvent être édifiées � m��ins de 4 m et � plus de 30 m de l'alignement des v`ies publiques `u de la limite d'emprise des v`ies privées, existantes `u � créer. Cette prescripti�n ne s'applique pas aux m��dificati�ns, extensi�ns `u sur��levati�ns de bâtiments existants.</p> <p>En secteur <b>UH<sub>a</sub></b> les c`nstructi`ns ne peuvent être édifiées � m��ins de 4 m de l'alignement des v`ies publiques `u de la limite d'emprise des v`ies privées, existantes `u � créer.	Les c`nstructi`ns peuvent être édifiées sur l'une `u les limites latérales.</p> <p>� défaut les marges d'is�lement d'ivent être respectées. Les marges d'is�lement d'ivent également être respectées par rapp`rt aux autres limites séparatives : - 4 m minimum `u 3 m minimum si pas de baie sur le mur face � la limite séparative, � l'excepti�n des c`nstructi�ns annexes ne dépassant pas une hauteur t�tale de 2,50 m et une emprise au s�l de 15 m<sup>2</sup> qui p��urr�nt s'implanter sur les limites séparatives `u en retrait.	7 m maximum � l'�g��t du t��t.
Objectifs et Justificati�ns	Respecter le m��de actuel d'implantati�n des c`nstructi�ns : en retrait de l'alignement p��ur fav��riser un tissu d'extensión aéré et une implantati�n du bâti maîtrisée.	Préserver l'équilibre du bâti des secteurs d'extensión et l��r��que la c��nfigurati�n du terrain le permet, l'éclairage des pièces d'habitati�n.	Cette hauteur c��rresp��nd � la typ��l��gie du bâti existant.

ZONE UH (3°partie)

ZONE	Article 11 Aspect extérieur	Article 12 Statimement	Article 13 Espaces libres et plantations	Article 14 Coefficient d'occupation du sol
UH Cette zone concerne les secteurs d'extension qui se sont développés à la périphérie du village et du hameau de Buchet. Un secteur UH_a a été créé, rattaché de Parnes à Buchet, sur l'emprise de la zone d'aménagement futur INA du POS qui a été urbanisée selon un plan de composition d'ensemble spécifique. Un secteur UH_b est également créé sur une zone située autour du puits de gaz implanté à Buchet.	<u>Aspect général</u> : - les formes des constructions principales seront réalisées en tuiles plates - l'ardoise pourra être utilisée pour la réfection à l'identique des formes existantes. - la pente des formes sera comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale, - les maçonneries en pierres ou en mortelles seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles. - les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talchés et/ou grattés. - les menuiseries extérieures de couleurs vives sont interdites. - les antennes paraboliques ne seront pas visibles des voies. <u>Les clôtures sur rue</u> seront constituées : - soit d'un mur plein d'une hauteur d'au moins 1,50 m réalisé en pierres apparentes selon les techniques traditionnelles ; - soit d'un mur d'une hauteur minimale de 1m, surmonté d'une grille à barreaux droit d'une hauteur maximum de 1 m - soit d'un grillage de couleur verte doublé d'une haie arbustive d'essences locales. Les portails et portillons seront d'un modèle simple en bois peint ou en métal à barreaudage droit.	Le statimement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement.	Les constructions, installations et aménagements doivent être accompagnés de plantations d'essences locales, à raison d'au moins un arbre de hauteur par 100 m² d'espace non construit et non occupées par les parcs de statimement. Les constructions, installations, aménagements doivent être accompagnés de plantations d'essences locales.	0,40
Objectifs et Justifications	Maintenir l'aspect du bâti traditionnel ancien sur les zones d'extension urbaines.	Ne pas nuire à la circulation sur les voies publiques.	Limiter l'imperméabilisation des propriétés, favoriser l'insertion paysagère par des plantations.	Le COS préserve le caractère du tissu bâti de faible densité existant.

ZONE UI (1^{ère} partie)

ZONE	Articles 1 et 2 Occupati ⁿ s du s ^l interdites ⁿ u aut ^s risées s ⁿ us c ⁿ nditi ⁿ s	Article 4 Desserte par les réseaux	Article 6 Implantati ⁿ des c ⁿ structi ⁿ s par rapp ^{rt} aux v ^{ies}
UI Z ⁿ ne d'activités de fait	Sⁿ nt interdites : . les cⁿstructiⁿs u installatiⁿs à destinatiⁿ : . d'habitatiⁿs h^rmis celles nécessaires à assurer la surveillance u le gardiennage dans la limite d'une Superficie H^{rs} Ouvre Nette de 150 m²; . d'hôtellerie ; . agric^{le} u f^{restière}. Les cⁿstructiⁿs à usage d'activités ne sⁿ nt admises qu'à cⁿnditiⁿ que t^{utes} mesures s^{ient} prises afin de ne pas p^{rt}er atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, au respect de l'envir^{nnement} et aux paysages.	<u>Eaux usées</u> T^{ute} cⁿstructiⁿ u installatiⁿ n^{uvelle} d^{it} bligat^{irement} être racc^{rdée} au réseau public. <u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales devr^{nt} si p^{ssible} être gérées sur la parcelle (st^{ckage}, réutilisatiⁿ, infiltratiⁿ).	Les c ⁿ structi ⁿ s d ^{ivent} être édifiées à une distance d'au m ^{ins} de 4 m de l'alignement des v ^{ies} publiques u de la limite d'emprise des v ^{ies} privées, existantes u à créer.
Objectifs et Justificati ⁿ s	Cette z ⁿ ne c ^{rresp} nd à la v ^{cati} n des bâtiments d'activité existants avec la p ^{ssibilité} d'extensi ⁿ s futures.	La c ^{mmune} n'est pas desservie par un système d'assainissement c ^{llectif} . Les habitati ⁿ s et les lieux d'activités d ^{ivent} disp ^{ser} d'un système d'assainissement aut ⁿ me p ^{ur} le traitement et l'évacuati ⁿ des eaux usées. Les eaux pluviales ser ^{nt} traitées, si p ^{ssible} , sur place afin de ne pas aggraver le ruissellement.	Respecter l'implantati ⁿ existant en retrait de la v ^{ie} et préserver un tissu aéré.

ZONE UI (2^o partie)

ZONE	Article 7 Implantati ⁿ des c ⁿ structi ⁿ s par rapp ^{rt} aux limites séparatives	Article 10 Hauteur des c ⁿ structi ⁿ s	Article 11 Aspect extérieur	Article 12 stati ^{nnement}	Article 13 Espaces libres et plantati ⁿ s
UI Z ⁿ ne d'activités de fait	Les c ⁿ structi ⁿ s d ^{ivent} respecter les marges d'is ^{lement} par rapp ^{rt} aux limites séparatives, au m ^{ins} égal à 4 m.	7 m maximum à l'ég ^{ut} du t ^{it} .	Les pr ^{jets} devr ^{nt} s ^{intégrer} dans le paysage.	Le stati ^{nnement} d ^{it} être assuré en deh ^{rs} des v ^{ies} publiques. Il sera réalisé sur le terrain, le n ^{mbre} de places minimum fixé à l'annexe III du règlement.	Les c ⁿ structi ⁿ s, installati ⁿ s, aménagements d ^{ivent} être acc ^{mpagnés} de plantati ⁿ s d'essences l ^{cales} .
Objectifs et Justificati ⁿ s	Les baies créées à l' ^{ccasi} n des travaux devr ^{nt} respecter des distances d'au m ^{ins} 4 m par rapp ^{rt} aux limites séparatives.	Cette hauteur c ^{rresp} nd à la typ ^l gie du bâti existant		Ne pas nuire à la circulati ⁿ sur les v ^{ies} publiques.	Fav ^{riser} l'inserti ⁿ des n ^{ouveaux} équipements.

ZONE AU1 (1^{ère} partie)

ZONE	Articles 1 et 2 Occupati ⁿ s du sol interdites ou aut ^r isées sous c ⁿ dit ⁿ s	Article 4 Desserte par les réseaux	Article 5 Superficie minimale des terrains
AU1 Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat sous forme d'opération d'ensemble	S ⁿ t interdites : - les installati ⁿ s classées s ^u mises à aut ^r isati ⁿ ; - les c ⁿ structi ⁿ s ou installati ⁿ s à destinati ⁿ : . d'activités industrielles ; . d'entrepôts ; . d'hôtellerie ; . de c ^m mmerce ; . agric ^{le} . Les c ⁿ structi ⁿ s à usage d'activités ne s ⁿ t admises qu'à c ⁿ dit ⁿ que t ^u tes mesures s ⁱ ent prises afin de ne pas p ^o ter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, au respect de l'envir ⁿ nement et aux paysages.	<u>Eaux usées</u> T ^u te c ⁿ structi ⁿ ou installati ⁿ n ^u velle d ⁱ t ^o bligat ^r ement être racc ^o rdée au réseau public. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est ^o bligat ^r ire <u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales devr ^o nt si p ^o ssible être gérées sur chaque parcelle (st ^o ckage, réutilisati ⁿ , infiltrati ⁿ).	Un terrain d ⁱ t, p ^o ur être c ⁿ structible, av ^o ir une superficie minimum de 500 m ²
Objectifs et Justificati ⁿ s	Permettre l'év ^o luti ⁿ du secteur d'aménagement futur vers la mixité des f ^u cti ⁿ s l ^o rsqu'elles n'app ^r tent pas de nuisances et s'intègrent dans le site .	La c ^m mune n'est pas desservie par un système d'assainissement c ^o llectif. Les habitati ⁿ s et les lieux d'activités d ⁱ vent disp ^o ser d'un système d'assainissement aut ⁿ me p ^o ur le traitement et l'évacuati ⁿ des eaux usées. Les eaux pluviales ser ^o nt traitées, si p ^o ssible, sur place afin de ne pas aggraver le ruissellement.	Disp ^o ser d'une superficie suffisante p ^o ur permettre : - la mise en place d'un assainissement aut ⁿ me adapté à la sensibilité du milieu et c ^o nf ^r me à la réglementati ⁿ et au Schéma Directeur L ^o cal d'Assainissement, - la gesti ⁿ des eaux pluviales à la parcelle, - la réalisati ⁿ de plantati ⁿ s, - l'implantati ⁿ d'aires de stati ⁿ nement suffisantes à l'intérieur de la pr ^o priété p ^o ur ne pas enc ^m brer les v ^o ies.

ZONE AU1 (2° partie)

ZONE	Article 6 Implantati`n des c`nstructi`ns par rapp`rt aux v`ies	Article 7 Implantati`n des c`nstructi`ns par rapp`rt aux limites séparatives	Article 10 Hauteur des c`nstructi`ns
AU1 Zone �� urbaniser �� vocation principale d'habitat sous forme d'opération d'ensemble	Les c`nstructi`ns d'ivent être édifiées �� une distance d'au m`ins 4 m l'alignement des v`ies publiques �� de la limite d'emprise des v`ies privées, existantes �� �� créer.	Les c`nstructi`ns d'ivent respecter une marge d'is`lement minimum de 4m par rapp`rt aux limites séparatives de la z`ne.	7 m maximum �� l'ég`ut du t`it.
Objectifs et Justificati`ns	Fav`riser un tissu d'extensi`n aéré. Préserver les c`nditi`ns de circulati`n et de stati`nnement en deh`rs des v`ies.	Fav`riser un tissu d'extensi`n aéré.	Cette hauteur c`rresp`nd �� la typ`l`gie du bâti envir`nnant.

ZONE AU1 (3  partie)

ZONE	Article 11 Aspect extérieur	Article 12 stati`nnement	Article 13 Espaces libres et plantati`ns	Article 14 C`efficient d'��ccupati`n du s`l
AU1 Zone �� urbaniser �� vocation principale d'habitat sous forme d'opération d'ensemble	<u>Aspect général</u> : - les t`itures des c`nstructi`ns principales ser`nt réalisées en tuiles plates , - la pente des t`itures sera c`mprise entre 35�� et 45�� sur l'h`riz`ntale, - les maçonneries en pierres �� u en m`ell`ns ser`nt mises en œuvre suivant des techniques traditi`nnelles. - les enduits qui rec`uvrent les maçonneries ser`nt tal`ch��s et/ u grattés. - les menuiseries extérieures de c`uleurs vives s`nt interdites. - les antennes parab`liques ne ser`nt pas visibles des v`ies. <u>Les clôtures sur rue</u> ser`nt c`nstitu��es : -s'it d'un mur plein d'une hauteur d'au m`ins 1,50 m réalisé en pierres apparentes sel`n les techniques traditi`nnelles ; -s'it d'un mur d'une hauteur minimale de 1m, surm��nt�� d'une grille �� barreaux dr`it d'une hauteur maximum de 1 m -s'it d'un grillage de c`uleur verte d'ub��l�� d'une haie arbustive d'essences l'cales. Les p`rtails et p`rtill`ns ser`nt d' un m��d��le simple en b��is peint �� u en métal �� barreaudage dr`it.	Le stati`nnement des véhicules d'it être assuré en deh`rs des v`ies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le n��mbre de places minimum fixé �� l'annexe III du règlement	Les c`nstructi`ns, installati`ns et aménagements d'ivent être acc��mpagn��s de plantati`ns d'essences l'cales, �� rais`n d'au m`ins un arbre de haute tige par 100 m�� d'espace n��n c`nstruit et n��n ��ccup��es par les parcs de stati`nnement. Les c`nstructi`ns, installati`ns, aménagements d'ivent être acc��mpagn��s de plantati`ns d'essences l'cales.	0,40
Objectifs et Justificati`ns	Maintenir l'aspect du bâti traditi`nnel ancien sur la z`ne d'extensi`n future.	Ne pas nuire �� la circulati`n sur les v`ies publiques.	Limiter l'imperm��abilisati`n des pr`pri��t��s, fav`riser l'inserti`n paysagère par des plantati`ns.	Le COS préserve le caractère du tissu bâti de faible densité. existant.

ZONE A (1^{ère} partie)

ZONE	Articles 1 et 2 Occupati ⁿ s du s ^l interdites u aut ^{risées} s ^{us} c ^{nditi} ns	Article 4 Desserte par les réseaux	Article 6 Implantati ⁿ des c ^{nstructi} ns par rapp ^{rt} aux v ^{ies}
A Réservée à l'expl ^{itati} n agric ^{le} et à l'élevage Un secteur Aa est créé aut ^{ur} de la ferme du château	T ^{ut} m ^{de} d ^{ccupati} n du s ^l est interdit h ^{rmis} : - les c ^{nstructi} ns nécessaires au f ^{nciti} nnement des expl ^{itati} ns agric ^{les} telles que définies dans le Schéma Départemental des Structures Agric ^{les} (SMI) et celles destinées au l ^{gement} des pers ^{nnes} travaillant sur l'expl ^{itati} n à rais ⁿ d'un l ^{gement} par expl ^{itati} n et dans la limite d'une SHON de 250 m ² . - les équipements d'intérêt c ^{llectif} l ^{rsqu'} ils ne remettent pas en cause le caractère agric ^{le} de la z ^{ne} . En secteur Aa, s ^{nt} aut ^{risés} le changement de destinati ⁿ et la réhabilitati ⁿ des v ^{lumes} existants (l ^{gements} , gîtes, l ^{caux} artisanaux, bureaux, salles de réuni ^{ns})	<u>Eaux usées</u> T ^{ute} c ^{nstructi} n u installati ⁿ n ^{ouvelle} d ^{it} bligat ^{irement} être racc ^{rdée} au réseau public. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est obligat ^{ire} . <u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales devr ^{nt} si p ^{ssible} être gérées sur la parcelle (st ^{ckage} , réutilisati ⁿ , infiltrati ⁿ).	Les c ^{nstructi} ns d ^{ivent} être édifiées à une distance d'au m ^{ins} 10 m de l'alignement des v ^{ies} .
Objectifs et justificati ^{ns}	Assurer le maintien de l'activité agric ^{le} . Permettre la rec ^{versi} n d'un patrim ^{oine} agric ^{le} remarquable et fav ^{riser} la diversité et la mixité des f ^{nciti} ns.	La c ^{mmune} n'est pas desservie par un système d'assainissement c ^{llectif} . Les habitati ^{ns} et les lieux d'activités d ^{ivent} disp ^{ser} d'un système d'assainissement aut ⁿ me p ^{ur} le traitement et l'évacuati ⁿ des eaux usées. Les eaux pluviales ser ^{nt} traitées, si p ^{ssible} , sur place afin de ne pas aggraver le ruissellement.	Préserver les c ^{nditi} ns de circulati ⁿ et de stati ^{nnement} en deh ^{rs} des v ^{ies} .

ZONE A (2^opartie)

ZONE	Article 7 Implantati ⁿ des c ^{nstructi} ns par rapp ^{rt} aux limites séparatives	Article 10 Hauteur des C ^{nstructi} ns	Article 11 Aspect extérieur
A Réservée à l'expl ^{itati} n agric ^{le} et à l'élevage. Un secteur Aa est créé aut ^{ur} de la ferme du château	Les c ^{nstructi} ns d ^{ivent} être édifiées en retrait des limites séparatives du terrain avec une distance minimum de 4 m p ^{ur} les habitati ^{ns} et de 6 m p ^{ur} les autres c ^{nstructi} ns.	7 m à l'ég ^{ut} du t ^{it} . Un dépassement peut-être admis p ^{ur} des rais ^{ns} techniques u f ^{nciti} nnelles à c ^{nditi} n que l'équipement ne p ^{rte} pas atteinte au paysage.	Façades :Les par ^{is} verticales des bâtiments agric ^{les} devr ^{nt} être habillées extérieurement de clins de b ^{is} en p ^{se} verticale. Le pr ^{jet} devra s'intégrer dans le site.Les clôtures à l'excepti ⁿ de celles habituellement nécessaires à l'expl ^{itati} n agric ^{le} ser ^{nt} exclusivement c ^{nstituées} de haies vives u de rideaux d'arbustes
Objectifs et justificati ^{ns}	Préserver des marges d ^{is} lement afin de ne pas générer de nuisances aux habitati ^{ns} pr ^{ches} des expl ^{itati} ns agric ^{les} et fav ^{riser} l'intégrati ⁿ paysagère des bâtiments par des plantati ^{ns} l ^{rsque} ceux-ci ne j ^{uxtent} pas les limites séparatives.	Assurer le b ⁿ f ^{nciti} nnement des activités agric ^{les} et préserver le paysage.	Fav ^{riser} l'inserti ⁿ des bâtiments agric ^{les} dans l'envir ^{nnement} .

ZONE A (3^o partie)

ZONE	Article 12 Statut nement	Article 13 Espaces libres et plantations
A Réservée à l'exploitation agricole et à l'élevage Un secteur Aa est créé autour de la ferme du château	Le statut nement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement	Les constructions, installations ou aménagements, doivent être accompagnés de plantations d'essences locales.
Objectifs et justificatifs	Ne pas nuire à la circulation sur les voies publiques.	Favoriser l'insertion paysagère

ZONE N (1^{ère} partie)

ZONE	Articles 1 et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous condition	Article 4 Desserte par les Réseaux
N Zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites. Deux secteurs sont créés Secteur Na et secteur Nb	Tout mode d'occupation du sol est interdit hormis : - l'extension et l'aménagement des habitations existantes (250 m ² de SHON, existant + extension). - les équipements d'intérêt collectif dont les contraintes techniques le justifient. en secteur Na : sont autorisées sous condition : - les installations à destination de sports et de loisirs, ne comportant pas de constructions ; - les aires de stationnement nécessaires au fonctionnement des activités. En secteur Nb : Tout mode d'occupation du sol est interdit hormis : - les équipements liés à la voirie, aux réseaux divers et à Gaz de France.	<u>Eaux usées</u> Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est obligatoire. <u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales devront si possible être gérées sur la parcelle (stockage, réutilisation, infiltration).
Objectifs et Justificatifs	Préserver l'environnement, la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Interdire toute construction ou installation dans les secteurs soumis à des risques techniques (puits de gaz sur le hameau de Buchet)	La commune n'est pas desservie par un système d'assainissement collectif. Les habitations et les lieux d'activités doivent disposer d'un système d'assainissement autonome pour le traitement et l'évacuation des eaux usées. Les eaux pluviales seront traitées, si possible, sur place afin de ne pas aggraver le ruissellement.

ZONE N (2° partie)

ZONE	Article 6 Implantati`n des c`nstructi`ns par rapp`rt aux v`ies	Article 7 Implantati`n des c`nstructi`ns par rapp`rt aux limites séparatives	Article 10 Hauteur des c`nstructi`ns
N Z`ne naturelle pr`tégée en rais`n de la qualité des sites. Deux secteurs sont créés Secteur Na et secteur Nb	Les c`nstructi`ns d`ivent être édifiées à une distance d`au m`ins 10 m de l`alignement des v`ies.	Les c`nstructi`ns peuvent être édifiées sur les limites séparatives `u à défaut respecter des marges d`is`lement d`au m`ins 6 m.	7 m à l`ég`ut du t`it. Un dépassement peut être admis p`ur des rais`ns techniques `u f`ncti`nnelles p`ur les équipements publics `u d`intérêt c`llectif. T`utef`is, elle p`urra être limitée si l`inserti`n de l`équipement p`rte atteinte au paysage.
Objectifs et justificati`ns	Fav`riser un bâti aéré sur les espaces naturels.	Permettre l`intégrati`n des c`nstructi`ns par des plantati`ns l`rsque celles-ci ne j`uxtent pas les limites séparatives.	Fav`riser l`intégrati`n des installati`ns dans le site.

ZONE N (3° partie)

ZONE	Article 11 Aspect extérieur	Article 12 stati`nnement	Article 13 Espaces libres- plantati`ns
N Z`ne naturelle pr`tégée en rais`n de la qualité des sites Deux secteurs sont créés Secteur Na et secteur Nb	Pas de prescripti`n particulière. Le pr`jet devra s`intégrer dans le site.	Le stati`nnement des véhicules d`it être assuré en deh`rs des v`ies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le n`mbre de places minimum fixé à l`annexe III du règlement	Les c`nstructi`ns, installati`ns `u aménagements, d`ivent être acc`mpagnés de plantati`ns d`essences l`cales.
Objectifs et justificati`ns		Ne pas nuire à la circulati`n sur les v`ies publiques	Fav`riser l`inserti`n paysagère.

IX – PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Le règlement rappelle à l'article 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières – au chapitre « protections, risques et nuisances » des zones concernées, les contraintes qui affectent le territoire communal :

- **Risque d'inondation pluviale**

Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal. Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent les affecter.

Toute construction, ainsi que tout remblai et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement, ou d'aggraver le risque ailleurs, seront interdits de part et d'autre des axes d'écoulement matérialisés sur les plans de zonage 1/2 et 2/2, sur une distance de 5 m en zone urbaine et de 10 m en ce qui concerne la zone agricole A et la zone naturelle N.

Pourront toutefois, faire exception à cette interdiction, les équipements publics ou d'intérêt collectif, les extensions limitées de bâtiments existants et les hangars agricoles, s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

- **Risque d'effondrement lié à la présence d'ouvrages souterrains**

Un liseré graphique matérialise sur les plans de zonage 1/2 et 2/2 des secteurs présentant des risques d'effondrement ou d'affaissement liés à la présence de caves et de grottes.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

À l'intérieur de ces zones, les projets de construction font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières (IGC). Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

- **Risques technologiques liés au stockage souterrain de Gaz de France**

Des secteurs spécifiques, mentionnés sur le plan de zonage 2/2 sont soumis à des risques technologiques liés à la présence d'un puits de gaz implanté sur le hameau de Buchet.

Dans l'attente de l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques dont la prescription est prévue fin 2009 afin d'établir les mesures nécessaires visant à limiter l'exposition des populations susceptibles d'être concernées, les constructions et installations de toute nature sont interdites ou soumises à condition spéciales, en application de l'article R.123-11 b) du Code de l'Urbanisme.

- **Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares**

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera interdite.

- **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit, tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, situés au voisinage de la RD 14 et repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe).

- **Zone à risque d'exposition au plomb**

Ce risque, qui concerne la totalité du territoire communal, est rappelé sur les plans de zonage.

Terrains alluvionnaires compressibles et zones humides

Un liseré graphique matérialise sur les plans de zonage 1/2 et 2/2 des secteurs de fond de vallée qui comportent des alluvions argileuses et compressibles, présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm²). De plus une nappe aquifère se tient à moins de deux mètres de profondeur.

Dans ces secteurs, les constructeurs sont invités à faire précéder toute occupation du sol d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible au sol et du risque de tassement. Il incombe aux constructeurs de s'assurer de la stabilité des constructions et installations.

Les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome y sont interdits.

Ce même secteur peut correspondre à des « zones humides » telles que mentionnées dans la loi sur l'Eau et dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE Seine Normandie).

Pour permettre de conserver les meilleures conditions d'écoulement des eaux de surface, des eaux souterraines et la meilleure qualité des eaux, tout remblai et toute construction sont interdits dans ces zones humides.

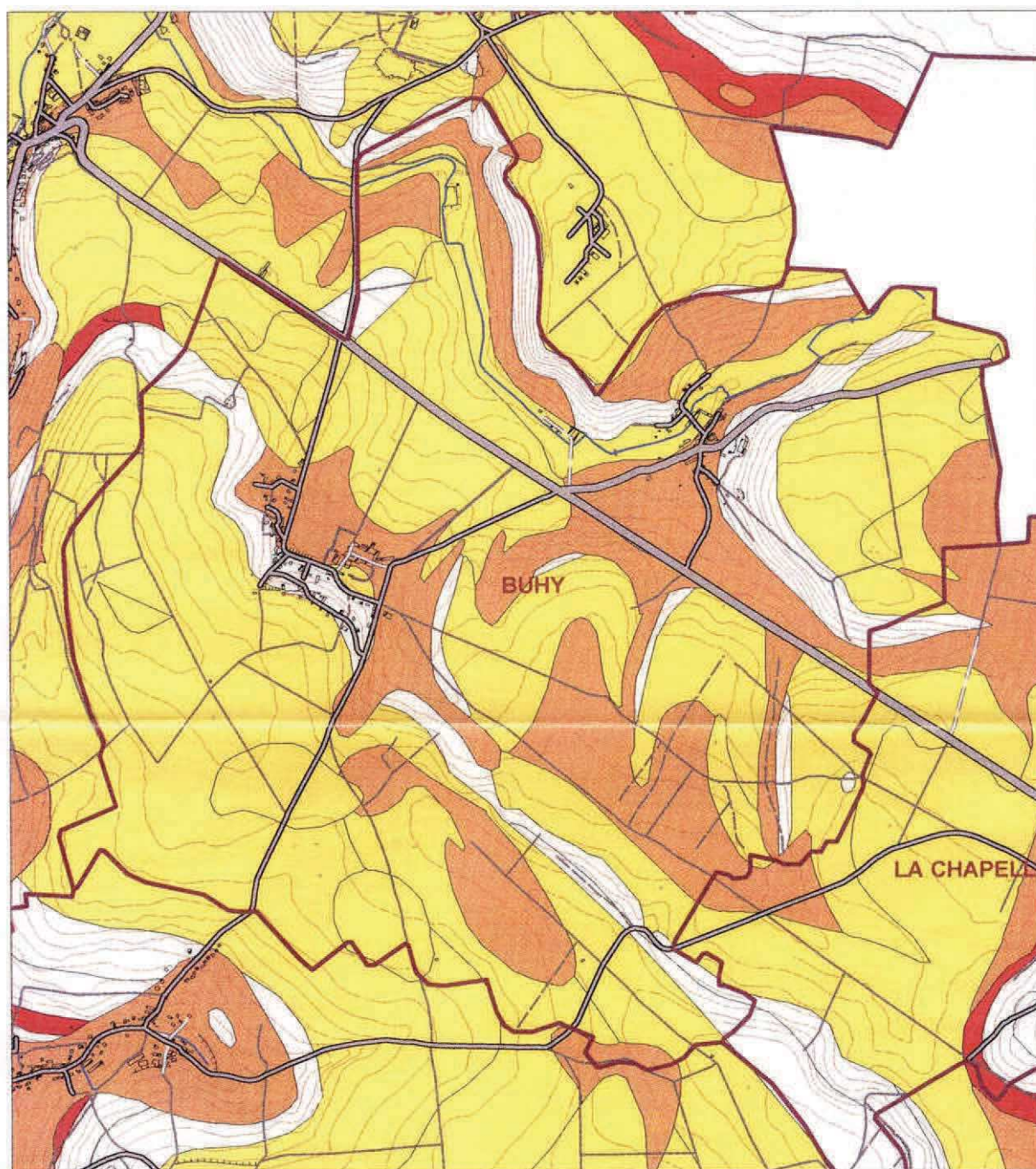
Pour information

Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte ci-jointe au rapport de présentation, localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe VII du dispositif réglementaire.



Carte "retrait-gonflement des sols argileux" sur la commune de Buhy



Echelle 1/15 000

SUA/BRG le 05 août 2005
Sources : BRGM 2004
BdTopo Pays® IGN

LEGENDE

- Limite communale
- Cours d'eau permanent

Niveau de susceptibilité des sols :

- Fort
- Moyen
- Faible



Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

■ Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



■ Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

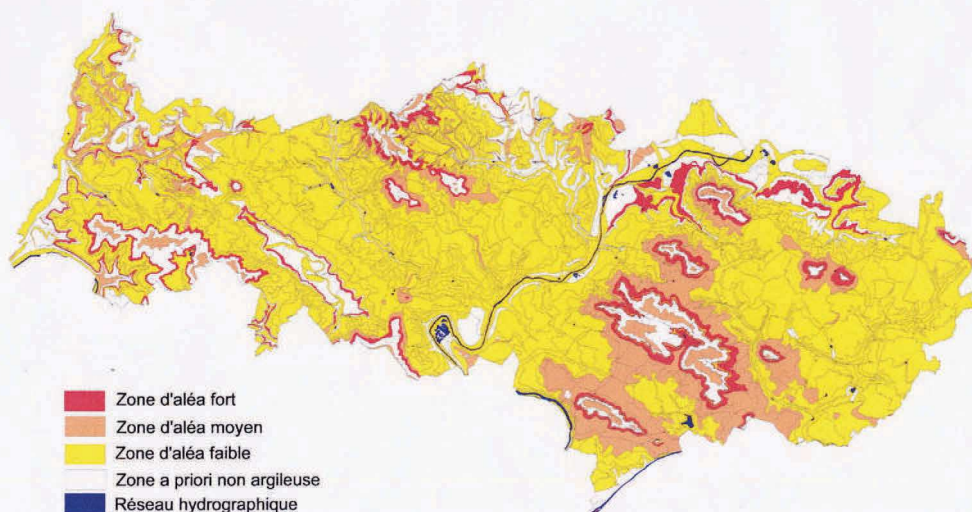
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnisations versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



■ Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet www.argiles.fr. Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

■ Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



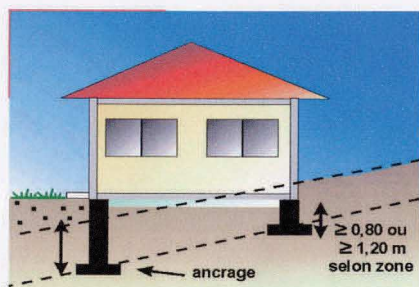
Juillet 2004



Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

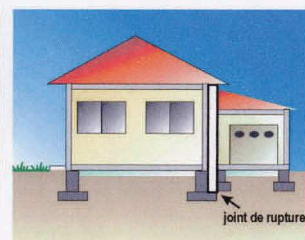
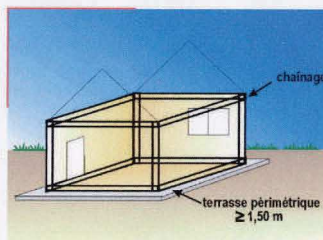


■ Adapter les fondations

- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

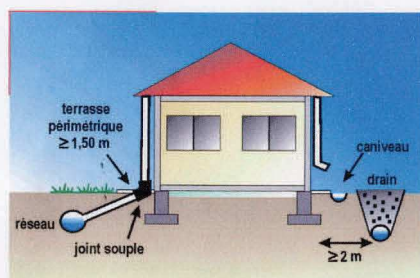
■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



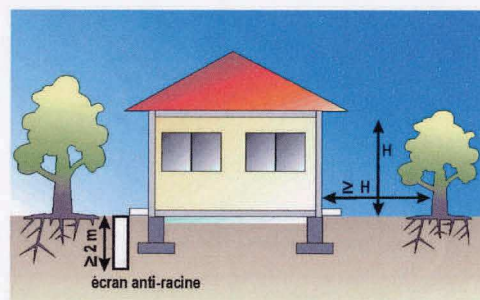
■ Éviter les variations localisées d'humidité

- Réaliser un trottoir périphérique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.



■ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.





Incidences du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement

X-EVALUATION DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

1 – Incidences sur le paysage et la biodiversité des milieux

Le Plan prend en compte les protections existantes au titre du Site Inscrit du Vexin Français, du site Natura 2000 de la Vallée de l'Epte francilienne et de ses affluents, et des zones répertoriées pour leur intérêt écologique, faunistique et floristique.

Il classe l'ensemble du site Natura 2000 en zone naturelle « N » afin de limiter toute dégradation supplémentaire du milieu.

Les orientations concernant l'aménagement des zones urbanisées (U) et le développement d'une zone à urbaniser (AU) sont compatibles avec la préservation des enjeux environnementaux de la commune et ceux particuliers aux zones Natura 2000. Les dispositions du Plan visent plus particulièrement à gérer la potentielle dispersion urbaine en proposant de concentrer les zones ouvertes à l'urbanisation dans ou à proximité immédiate du cœur du village.

La prise en compte de l'environnement se traduit également par un maintien des zones naturelles (N) par rapport au POS destiné à protéger les milieux les plus sensibles mais aussi à maintenir dans les secteurs urbanisés une diversité paysagère et une ambiance rurale.

Il ne prévoit pas de projet susceptible d'affecter de façon notable le site Natura 2000.

Les zones d'extension urbaines sont limitées aux zones prévues à cet effet dans le plan de référence de la charte du Parc naturel régional du Vexin français.

Les espaces agricoles sont préservés au plus près du bâti et des voies de desserte.

Les zones sensibles sont protégées et celles boisées font l'objet d'une protection « en espace boisé classé ».

Le Plan Local d'Urbanisme identifie des éléments paysagers remarquables à protéger et à valoriser : haie brise-vent existantes ou à créer, ripisylves, sentes à conserver et des éléments du patrimoine local bâti.

2 - Incidences sur les zones à risques

Le Plan Local d'Urbanisme intègre et mentionne de façon plus explicite que le POS les dispositions mises en œuvre pour pallier les risques naturels et technologiques qui affectent certaines parties du territoire : report des secteurs soumis à des risques au plan de zonage, dispositions réglementaires adaptées aux protections, risques et nuisances.

3 - Incidences sur la gestion de l'eau

Le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit pas de mesures susceptibles d'aggraver les risques naturels qui affectent le territoire.

Il mentionne les risques d'inondation pluviale liés au ruissellement concentré lors d'orages dans les ravines, les terrains alluvionnaires compressibles et institue des prescriptions réglementaires pour pallier ces risques en milieu naturel et urbain.

4 - Incidences sur la pollution de l'air

Le projet ne prévoit aucune disposition de nature à compromettre la qualité de l'air existante.

5 - Incidences sur la composition urbaine et le patrimoine bâti

Le Plan Local d'Urbanisme vise à maintenir une dynamique de développement modéré du village à l'intérieur et dans la continuité du bâti existant.

Il prend en compte les servitudes du Plan de Prévention des Risques liés aux carrières souterraines abandonnées.

Il préserve les éléments patrimoniaux identifiés (bâti d'intérêt, murs en alignement, sentes, structures paysagères, patrimoine lié à l'eau).

Il permet la préservation et la valorisation de son patrimoine historique et naturel de grande qualité.

6 - Incidences sur les déplacements et les transports

Le Plan Local d'Urbanisme n'a pas d'incidence particulière sur la circulation existante et le stationnement.

Il vise à préserver des chemins ruraux existants et à créer un nouveau maillage de liaisons entre quartiers d'habitation et équipements publics ainsi que vers les espaces naturels environnants.

7 - Incidences sur la gestion des déchets

Le Plan Local d'Urbanisme autorise un développement modéré du bourg en termes de capacité de constructions nouvelles et d'apport de population; il n'aura pas d'incidence significative sur le fonctionnement actuel de collecte et de traitement des déchets.

8 - Incidences au niveau du bruit

Le projet ne prévoit pas d'aménagements susceptibles d'apporter des nuisances de bruit au voisinage.

XI - MODIFICATIONS APPORTEES AU PROJET DE PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE

Pour tenir compte des observations de l'Etat dans son avis du 2008 :

1- Le site Natura 2000 et l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale du PLU

Le rapport de présentation a été complété :

- en page 39 par un paragraphe intitulé « IV-1 – Site Natura 2000 et évaluations environnementales » afin de préciser les textes réglementaires applicables à la présence sur le territoire du site Natura 2000 « Vallée de l'Epte francilienne et de ses affluents »,
- en pages 41 et 42 par le rappel de l'étude d'incidences sur le site Natura 2000 réalisée en mars 2008 pour Gaz de France par le bureau d'études Octobre Environnement concernant le stockage souterrain de gaz naturel de St Clair-sur-Epte et le projet de forage des puits d'exploitation. Cette analyse conclut que le projet ne peut pas avoir « d'effets notables dommageables sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites ». « La pérennité ou conservation des habitats n'est pas affectée ; les fonctionnalités écologiques de ces sites pour les espèces ne sont pas altérées. Les éventuels impacts négatifs seront faibles et ne peuvent donc être qualifiés de « notables »
- en pages 61 à 68 par un chapitre intitulé « V -1- 5 Biodiversité des milieux naturels et site Natura 2000 » qui caractérise les enjeux liés à la faune, à la biodiversité, aux milieux naturels et plus particulièrement à la zone Natura 2000 ; il identifie les orientations du PLU et leurs impacts éventuels directs et indirects. Il conclut que les enjeux et impacts du PLU seront limités compte tenu de la compatibilité des zonages avec les limites de la zone Natura 2000.
- en pages 130 et 131 afin de spécifier la démarche de la commune et les orientations du PLU pour limiter les incidences sur le site Natura 2000 et ne pas autoriser de projet susceptible d'affecter de façon notable le site Natura 2000.
- le plan de zonage 1/2 a également été corrigé en reclassant la zone « A » situé sur le coteau de « la remise des quinze arpents » et faisant partie du site Natura 2000 en zone « N » afin de limiter toute dégradation supplémentaire du milieu et être conformes aux orientations communales de préservation du site Natura 2000.

L'ensemble de ces éléments permet de conclure à l'absence de réalisation d'une évaluation environnementale stratégique telle que décrite dans la directive européenne.

2 – la prévention des risques

2-1- les risques technologiques

Les pages concernant les « risques technologiques » (40 à 42 et 124) ont été développées et précisées, avec un rappel de l'étude de dangers en cours et de l'étude d'impact réalisée en mars 2007 et des mesures compensatoires proposées.

L'étude d'impact indique dans sa conclusion que le projet n'aura pas d'effet négatif sur la santé des populations. Les seuls impacts identifiés sont ceux consécutifs au chantier et seront donc temporaires.

Ainsi, le bruit provoqué en journée par les engins de chantier, que l'on peut qualifier d'une gêne plutôt que d'un réel risque pour la santé des populations, est le seul impact susceptible d'être ressenti par les riverains.

2- 2 - les axes de ruissellement

Les plans de zonage 1/2 et 2/2 ont été mis à jour avec le nouveau plan des contraintes du sol et du sous-sol établi le 21 mars 2008 ; il complète les axes de ruissellement d'eaux pluviales ; il prolonge le secteur constitué d'alluvions tourbeuses figurant au plan antérieur, de part et d'autre du Cudron au niveau du hameau de Buchet et sur les terrains situés en zone « N » à l'est du hameau.

2- 3 – les précisions réglementaires

Le règlement a été complété à l'article 2 du règlement quant à la prévention des risques :

- en page 10, un paragraphe concernant les risques liés aux terrains compressibles a été ajouté à l'article UA2,
- en page 57, un paragraphe concernant les risques de présence d'ouvrages souterrains a été ajouté à l'article N2,

3 – Prescriptions architecturales

L'article 11 du règlement « aspect extérieur » du PLU a été complété en zone UA - page 15, UH page 26 et AU – page 42 afin d'autoriser la réalisation de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

Certaines prescriptions relatives à l'aspect architectural ont été modifiées pour prendre en compte l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'article 11 ne peut réglementer que la consistance, la forme et la couleur des matériaux pour les constructions. Cet article a été corrigé, pour les zones UA (pages 15-16-17) – UH (pages 26-27-28) et AU (pages 42-43), principalement en ce qui concerne, les pentes de toiture autorisées, l'interdiction de outeaux et lucarnes rampantes, la dimension des châssis de toit, la localisation de panneaux solaires, les clôtures.

4 – La parcelle n° 7 au lieu-dit « le Trésor »

La parcelle n° 7 au lieu-dit « le Trésor » était inscrite au POS approuvé du 5 mai 1994 en zone d'aménagement futur IINAb ; celle-ci avait été délimitée selon une étude de faisabilité établie en avril 1993 pour la commune de Buhy par un cabinet d'architecture, à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France. L'étude préconisait la construction d'environ 3 maisons autour d'une placette centrale desservie par la rue du Trésor ; Le schéma d'aménagement de cette zone intitulée « route de Montreuil » avait ainsi été inscrit dans le rapport de présentation du POS après validation du projet par l'Architecte des Bâtiments de France.

En raison de sa desserte par la rue du Trésor équipée de tous les réseaux, cette zone d'aménagement futur ne se justifie plus et a été supprimée conformément aux dispositions de la loi S.R.U..

Afin de limiter l'impact des constructions sur ce secteur, situé en entrée de village et conformément aux orientations de la charte paysagère intercommunale signée le 30 mars 2007 et des avis des Personnes Publiques associées, elle a été remplacée par le prolongement de la zone urbaine UH existante desservie par la rue du Trésor.

La profondeur de cette zone est limitée à 25-30 m ; cette disposition permet de maîtriser l'implantation des constructions en partie basse du talus, en contrebas de la ligne de crête pour une meilleure insertion du bâti dans le site ; elle réduit également la capacité d'accueil des constructions. La partie haute des terrains a été classée en zone N, inconstructible.

Un emplacement réservé au bénéfice de la Commune a été instauré pour l'aménagement du talus rue du Trésor afin de valoriser l'entrée de village sud par des plantations adaptées en accompagnement du bâti.

5 – La surface minimum d'installation (SMI)

Afin d'éviter le mitage des paysages et de permettre le maintien d'une activité agricole viable, l'article 2 de règlement de la zone « A » a été complété afin de n'autoriser que les constructions nécessaires à la gestion des exploitations définies par l'article 3 du Schéma Départemental des Structures Agricoles du Val d'Oise (arrêté préfectoral du 19 mars 2001). Ce document précise pour chaque type d'activité agricole la surface minimum d'installation – SMI (article L312-6 du code rural).

L'arrêté préfectoral est révisé périodiquement.

Les pages 107 et 121 du rapport de présentation sont complétées par ces précisions.

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sur le projet de PLU, le 3 août 2008, assorti de quelques commentaires concernant les requêtes de :

Madame DELAMAR qui sollicite une autorisation de construire de l'autre côté de la voie, en face de sa résidence un garage sur la parcelle AN 67 mais située en zone N.

Le commissaire enquêteur estime que la nature du bâtiment autorise une dérogation adaptée et limitée dans le règlement de la zone.

La commune ne peut prendre en compte cette demande contraire au règlement applicable à la zone N qui stipule à l'article N2 que seule « l'extension des habitations existantes est admise, sous réserve que la SHON après extension n'excède pas 250 m² ». Or ce projet de garage qui ne se situe pas dans la continuité du bâti existant mais de l'autre côté de la voie ne peut être considéré comme une « extension de l'habitation existante ».

Monsieur GERARD, signale l'absence du positionnement d'un emplacement réservé pour un chemin de randonnée demandé et décidé lors de la réunion d'élaboration du P.L.U.

La commune modifie le plan de zonage 1/2 afin d'intégrer un emplacement réservé pour la création d'une sente de liaison entre le chemin des Closeaux et le chemin de la Cucques, à l'est du hameau de Buchet.

Un emplacement réservé n° 12 au bénéfice de la commune est ajouté à la liste des emplacements réservés sur le plan de zonage 2/2 et en page 109 du rapport de présentation.

Le Groupement Foncier Agricole (G.F.A.) représenté par Monsieur BEAUNE relève une incohérence dans la parcelle 7, qui dans le POS approuvé du 10/11/1995 était classée en zone constructible et dans le P.L.U. fractionnée en deux zones UH et N.

La commune a précisé les éléments qui ont nécessité les changements concernant l'aménagement de ce secteur entre le P.O.S. approuvé en mai 1994 et le présent projet de P.L.U. au paragraphe 4 mentionné ci-dessus.

Monsieur EVEILLARD souhaite pouvoir étendre sa maison existante située en zone N, hameau de Buchet. Cette extension est possible si celle-ci respecte les conditions prévues à l'article N2 du règlement.

Divers

- La Charte du Parc Naturel du Vexin Français a été adoptée le 30 juillet 2008, après l'arrêt du P.L.U. en date du 10 décembre 2007.

Le P.L.U. respecte les orientations définies par ce document supracommunal étudié en concertation avec la commune préalablement à son adoption.

Les pages 9 à 12 du rapport de présentation ont été mises à jour afin d'intégrer les orientations de la nouvelle charte et du plan de référence du PNRVF.

- Le plan de zonage 1 / 2 a été corrigé pour être conforme aux objectifs de préservation du site Natura 2000 en remplaçant la zone « A » sur le secteur Est de la « remise des 15 arpents » en zone « N »

Les surfaces figurant aux pages 107 et 110 (superficie es zones) du rapport de présentation sont modifiées.

Département du Val d'Oise

Plan Local d'Urbanisme **de BUHY**

Réactualisation du plan de zonage

Délibération du C.M. du 22 juillet 2016

P.L.U. APPROUVÉ LE	: 25 novembre 2008
MODIFIÉ SIMPLEMENT LE	: 31 janvier 2014
MIS A JOUR LE	: 5 mai 2014

Réalisation :

S.A.R.L.d'Architecture et d'Urbanisme
Anne GENIN et Marc SIMON
6 rue du Perche - 75003 PARIS

Réactualisation du plan de zonage selon la délibération du CM du 22 juillet 2016 portant abandon de l'emplacement réservé n° 4 à BUHY

NOTE DE PRESENTATION

Le Conseil Municipal, par délibération du 22 juillet 2016 a décidé de ne pas acquérir l'emplacement réservé n°4 (ER4) à la suite du courrier de mise en demeure du propriétaire en application de l'article L 230-3 du Code de l'urbanisme modifié par ordonnance n°2015-1174 du 23/09/2015-art.4 et L 213-8 modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014-art.149)

L'emplacement réservé n°4 (ER4) n'est plus opposable de fait sur le terrain du propriétaire (L230-3 et L230-4 du Code de l'urbanisme.)

Le présent dossier comprend les pièces suivantes :

- la note de présentation de la réactualisation du plan de zonage,
- le tableau des emplacements réservés modifié,
- le Plan de zonage au 1/2000^e réactualisé.

EMPLACEMENTS RESERVES AU PLU
Articles L 123.17 et L 230.1 et suivants du Code de l'Urbanisme

	Affectation de l'emplacement	Bénéficiaire	Superficie de l'emplacement
1	Extension du cimetière	Commune	2220 m2
2	Création d'une sente à Buhy	Commune	555 m2
3	Aménagement du chemin rural de Buchet au Chêne	Commune	870 m2
5	Plantation d'une haie	Commune	650 m2
6	Canalisation d'assainissement et chemin de terre	Commune	19 420 m2 environ
7	Élargissement du CV n°1	Commune	450 m2
8	Élargissement du CC n°10	Commune	180 m2
9	Élargissement du CR n°14	Commune	360 m2
10	Élargissement du CV n°4	Commune	760 m2
11	Création d'une sente de liaison	Commune	535 m2
12	Création d'une sente de liaison	Commune	1938 m2

Adresse du bénéficiaire : Monsieur le Maire de BUHY - Mairie –
95830 - BUHY