

Commune de
COURCELLES-
LES-GISORS

PLAN LOCAL
D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

3

PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLES

SOMMAIRE

	Page
INTRODUCTION	2
A - Le PADD, aspects généraux	2
B - Contenu du document	3
CHAPITRE UNIQUE - ORIENTATIONS DU PADD	4
I - Contexte territorial	4
II - Paysage, patrimoine naturel, continuités écologiques	5
III - Risques et contraintes	6
IV - Qualité urbaine et morphologie urbaine	6
V - Renouvellement et développement urbains	7
VI - Dynamique communale	9
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	11

INTRODUCTION

A - Le PADD - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, de la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 02 juillet 2003, de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Ces lois restructurent profondément l'élaboration des documents d'urbanisme, en particulier le Plan Local d'Urbanisme. Le PLU, qui se substitue au POS (Plan d'Occupation des Sols), doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document présentant le projet communal pour les années à venir.

Selon les termes de l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, « **le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

Le PADD définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

En outre, il est rappelé que le PLU est élaboré dans le respect de plusieurs principes fondamentaux définis à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que « *dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

- l'équilibre entre : les populations résidant dans les zones urbaines et rurales / le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux / l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels / la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables / les besoins en matière de mobilité,

- la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville,

- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile,

- la sécurité et la salubrité publiques,
- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature,
- la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,
- la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

C'est dans ce cadre que la Commune a engagé une réflexion, d'une part, sur la définition des espaces consacrés notamment à l'habitat, aux équipements publics et aux activités économiques, et, d'autre part, sur la planification d'un développement communal reposant sur une gestion rationnelle et harmonieuse de l'espace.

Le diagnostic a permis de faire ressortir les enjeux principaux du territoire communal, et a conduit aux orientations exposées ci-après.

B - Contenu du document

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Courcelles-lès-Gisors, qui couvre l'intégralité du territoire communal.

Il constitue un élément du dossier de PLU, qui comprend en outre :

- un rapport de présentation,
- des orientations d'aménagement et de programmation,
- un règlement écrit et un règlement graphique,
- des annexes techniques.

Le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 101-1 et L. 101-2, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ne sont pas directement opposables aux autorisations d'urbanisme. Le PADD constitue la « clef de voûte » du Plan Local d'Urbanisme ; les éléments du PLU ayant une valeur juridique doivent être compatibles avec le PADD.

A l'issue du diagnostic établi dans le cadre de l'élaboration du PLU, et conformément aux dispositions de l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme, les élus se sont réunis, en séance de Conseil Municipal du 01 avril 2016, afin de débattre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les orientations retenues par la Municipalité visent à respecter les spécificités du territoire communal, au service d'un développement cohérent et durable.

CHAPITRE UNIQUE

ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

I - CONTEXTE TERRITORIAL

↳ **Inscrire le projet municipal dans un contexte géographique « écartelé » entre les départements de l'Oise et de l'Eure.**

L'appartenance au département de l'Oise et à ses administrations a contribué à ce que la commune de Courcelles-lès-Gisors se tourne vers l'Oise et vers Beauvais, tandis que son positionnement géographique aux portes de Gisors fait appartenir la commune au bassin de vie et d'emploi de ce pôle de l'Eure.



La commune de Courcelles-lès-Gisors est membre de la Communauté de Communes du Vexin Thelle (Oise), et est ainsi couverte par le SCOT du Vexin Thelle approuvé le 16 décembre 2014, document dans lequel la commune de Courcelles-lès-Gisors est identifiée parmi les « communes rurales » (« villages »).

Pour mémoire, la Municipalité a formulé le souhait de rejoindre la Communauté de Communes du Vexin Normand (Eure), qui est couverte par le SCOT du Pays du Vexin Normand approuvé le 16 avril 2009. Toutefois, ce SCOT ne comprenait pas dans son périmètre d'élaboration la commune de Courcelles-lès-Gisors, qui y serait donc considérée en « zone blanche » (commune non couverte par ce SCOT).

Cependant, un contentieux relatif à cette appartenance intercommunale reste à ce jour pendant, et ce dans l'attente de la décision du Conseil d'Etat (maintien dans la Communauté de Communes du Vexin Thelle, ou transfert à la Communauté de Communes du Vexin Normand). Aujourd'hui, en l'état actuel de l'instruction de la procédure d'appel, Courcelles-lès-Gisors appartient administrativement à la CCVT, et reste donc couverte par le SCOT du Vexin-Thelle.

↳ **Contenir l'urbanisation et conserver l'identité villageoise de Courcelles-lès-Gisors**, dans le respect du caractère de commune rurale.

↳ **Valoriser le potentiel touristique du territoire** (site inscrit du Vexin, patrimoine, chemins de randonnée,...).

II - PAYSAGE, PATRIMOINE NATUREL, CONTINUITES ECOLOGIQUES

↳ **Préserver les terres agricoles**, et reconnaître leur vocation agronomique et économique, en particulier s'agissant de la culture de fruits rouges qui constitue une spécificité locale.



↳ **Préserver les espaces naturels dans le fond de la vallée de l'Epte**, dans le respect de sa sensibilité hydraulique et environnementale.



↳ **Protéger le coteau boisé de la vallée de l'Epte** dans la partie nord du territoire communal, **de même que le versant boisé** dans sa partie sud.

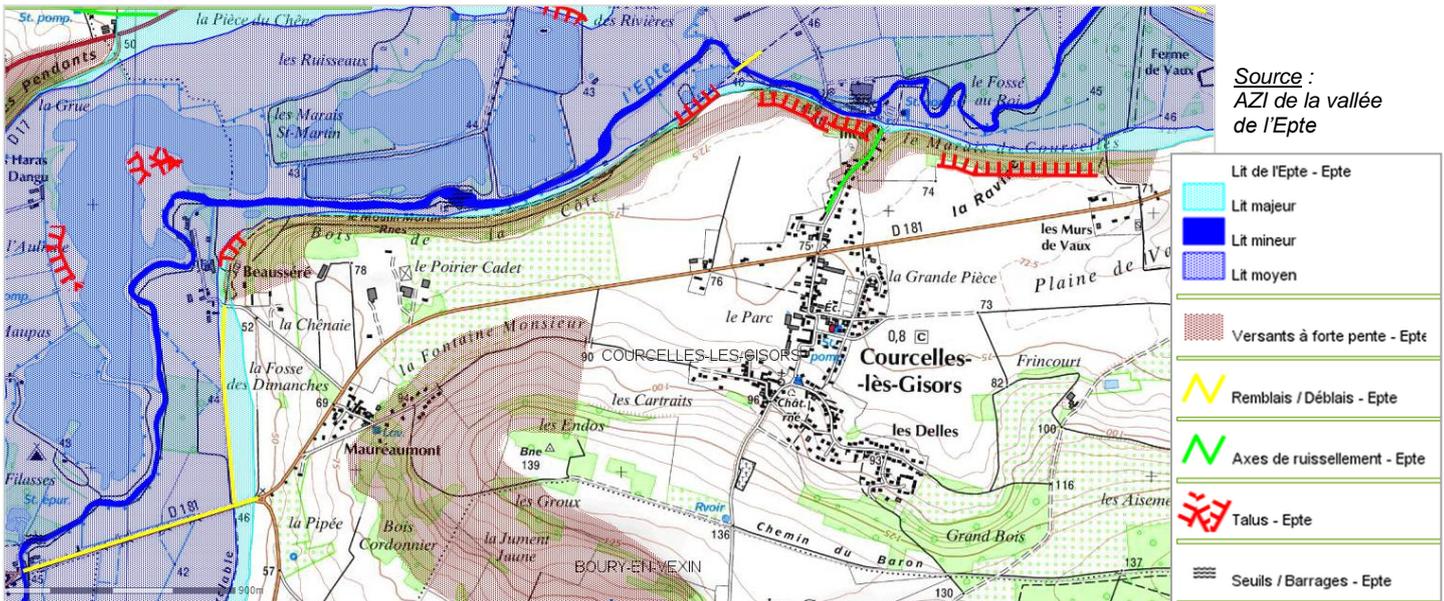


↳ **Protéger les principaux boisements et les principales haies**, qui jouent un rôle non seulement dans le paysage, mais aussi dans la lutte contre les ruissellements et l'érosion des sols.



III - RISQUES ET CONTRAINTES

↪ **Veiller aux risques d'inondations dans la vallée de l'Epte**, en prenant en compte l'Atlas des Zones Inondables (AZI), à défaut de Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI).



↪ **Assurer une gestion performante des eaux pluviales** (traitement à la parcelle, maintien des zones tampon et des axes de ruissellement,...).

↪ **Tenir compte de la présence de sources** dans le positionnement des limites des zones urbaines, afin d'éviter, d'une part, de porter atteinte à l'équilibre du milieu, et d'autre part d'exposer de nouvelles constructions à cet aléa.

↪ **Veiller à l'aléa de retrait-gonflement des argiles**, en particulier dans la partie sud du village (recommandations constructives en cas de nouvelles constructions).

↪ **Préserver la ressource en eau** par la maîtrise de l'urbanisation aux abords du point de captage d'eau potable.

IV - QUALITE URBAINE ET MORPHOLOGIE URBAINE

↪ **Poursuivre les efforts de traitement qualitatif des espaces publics en vue d'en renforcer l'attractivité** (embellissement,...), **et d'encourager les loisirs** (terrains de sports, aires de jeux,...).



↪ **Améliorer les liaisons douces** par l'aménagement et la sécurisation des cheminements.

↪ **Prévoir l'aménagement d'un espace de stationnement** à proximité de l'église.

↪ **Veiller à la sauvegarde du caractère du bâti ancien**, et promouvoir un règlement respectueux des caractéristiques architecturales du Vexin.



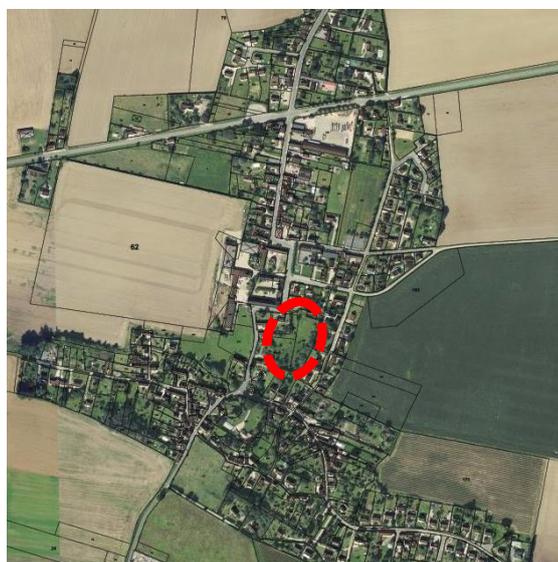
V - RENOUVELLEMENT ET DÉVELOPPEMENT URBAINS

↪ **Privilégier un renouvellement et un développement urbains à l'intérieur de l'espace aggloméré**, et favoriser le comblement des dents creuses.

↪ **Encourager la réhabilitation du parc de logements**, et permettre la reconversion des bâtiments anciens.

↪ **Promouvoir la mixité sociale et générationnelle**, par une diversification de l'offre en logements.

↪ **Encadrer les modalités d'aménagement d'un îlot foncier situé au sein du village** entre la rue de la Tour et la sente du Moulin d'Inval.



↪ **Ne pas exclure à plus long terme, si la vitalité de la commune le nécessite, de programmer un développement urbain** sur un espace situé dans la partie nord-ouest du village à proximité du Clos d'Inval (sur une superficie d'environ 1 ha).



↪ **Encadrer l'évolution des écarts bâtis (hameaux de Mauréaumont, de Beausséré, et des Murs de Vaux)**, considérant qu'ils n'ont pas vocation à se développer (capacité des réseaux limitée, éloignement du village et de ses équipements,...): y permettre ainsi l'extension des constructions existantes mais pas l'accueil de nouvelles habitations.



Beausséré



Mauréaumont

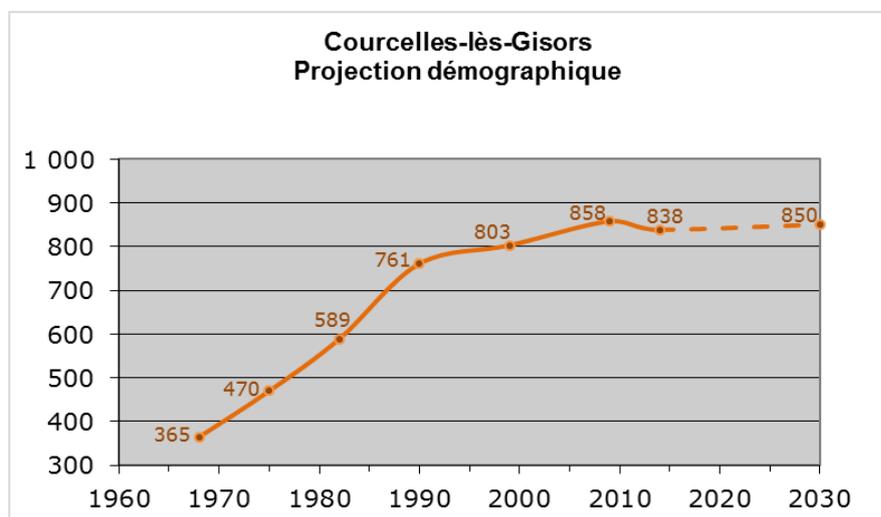


Les Murs de Vaux

↪ **Favoriser les performances énergétiques des bâtiments**, en ne faisant pas obstacle aux techniques qui visent à la réduction de leur consommation énergétique.

VI - DYNAMIQUE COMMUNALE

↳ Favoriser une stabilité de la courbe démographique autour de 850 habitants, et permettre pour cela l'accueil de nouveaux habitants afin de compenser la baisse de la taille moyenne des ménages.



Les projections établies concernant la baisse attendue de la taille moyenne des ménages, dans un contexte de desserrement dû à des causes sociologiques (facteur de décohabitation des ménages, de départ des enfants,...), mettent en évidence un besoin de logements sur la commune de Courcelles-lès-Gisors pour éviter à terme une baisse démographique.

	Nombre d'habitants à Courcelles-lès-Gisors	Nombre moyen d'occupants par résidence principale (taille des ménages)	Nombre de résidences principales
Recensement légal 2014	838	2,55	329
Hypothèse 2030 à population stable	838	2,35 (selon l'hypothèse d'une poursuite constante de la baisse observée auparavant)	357

Le « point mort », qui correspond au nombre de logements à produire pour maintenir la population à un niveau constant, est ainsi estimé (d'après le tableau ci-dessus) à près de 30 logements à l'horizon 2030.

Or, il apparaît que les capacités d'accueil dans les espaces libres et au sein du bâti existant devraient permettre à terme d'y répondre :

- dans les dents creuses : environ 5 constructions,
- dans la zone d'urbanisation située à l'intérieur du village entre la rue de la Tour et la sente du Moulin d'Inval : entre 6 à 8 constructions,
- par reconversion de bâtiments anciens : près de 10 logements,
- par réhabilitation de certains logements vacants : environ 5 logements,
- par mutation de certaines résidences secondaires : environ 5 logements.

↳ **Soutenir les activités en place** et favoriser la vitalité économique de la commune.



Activités implantées à l'intérieur du village,
à l'approche du carrefour RD 181 / rue d'Inval



↳ **Soutenir l'activité agricole** en permettant le développement des exploitations et en limitant la consommation de l'espace, et en ne faisant pas obstacle à la diversification de l'activité (vente de produits locaux,...).



Activité située au lieu-dit « Le Poirier Cadet » en bordure de la RD 181

↳ **Favoriser le développement des infrastructures liées aux communications numériques** (déploiement du très haut débit en particulier).

...

**OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE
ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

↳ **Evolution de la surface urbanisée « réelle » :**

	Surface urbanisée actuelle (zones U)	Surface urbanisée prévue dans le PLU (zones U + AU)
Superficie	39 ha 36	39 ha 98
Part du territoire communal	5,7 %	5,8 %

↳ **Evolution des superficies prévues dans le document d'urbanisme :**

	Ancien POS (zones U hors UY + NA)	Présent PLU (zones U + AU)	Variation
Superficie	53 ha 57	39 ha 98	- 13 ha 59

...