

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de COURBEPINE



2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Arrêté le 22 juin 2018

Approuvé le 20 juin 2019



Cachet de la mairie

Signature

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "J. R.", written over a horizontal line.

SOMMAIRE

PREAMBULE	2
LES ENJEUX	4
LES ORIENTATIONS	5
1. AFFIRMER UN CENTRE-BOURG AU SEIN D'UN TERRITOIRE EQUILIBRE ET DURABLE	6
1.1 AJUSTER SA CROISSANCE URBAINE DE MANIERE A CONSERVER SA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE ET LA CENTRALITE DU CENTRE-BOURG	6
1.2 PROMOUVOIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE	8
1.3 CONSERVER LE TISSU ECONOMIQUE LIES AUX RICHESSES LOCALES	9
2. PRESERVER LA SPECIFICITE RURALE ET UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE	11
2.1 PROTEGER LES DIFFERENTS MILIEUX NATURELS	11
2.2 MAINTENIR LA QUALITE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE	12
2.3 INTEGRER LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX AUX AMENAGEMENTS ET CONSTRUCTIONS	13
LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	16

PREAMBULE

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, entrée en vigueur le 1^{er} avril 2001, fixe le cadre d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Courbépine. Elle impose le Projet d'Aménagement et de Développement Durable comme composante majeure du document d'urbanisme.

Par ailleurs, la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 et son décret d'application du 9 juin 2004 a permis de préciser son contenu (Art.123-3) :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir sur l'ensemble du territoire communal.

Le PADD occupe une place capitale dans la démarche d'élaboration du PLU et doit s'inscrire dans le respect des objectifs et principes énoncés notamment dans l'Art L.101-1 et l'Art L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Article L. 101-1 du Code de l'urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Une disposition nationale (Art. L. 101-2 du Code de l'Urbanisme) impose aux collectivités qui élaborent un document d'urbanisme de rechercher les objectifs suivants :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 géographique 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 ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° 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 ;

7° 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 l'expression du projet politique de la commune, qui fait l'objet d'un débat.

C'est un projet qui aborde de façon complémentaire l'ensemble des problématiques du territoire, afin d'apporter une réponse équilibrée aux besoins des habitants.

Ainsi, l'élaboration du PLU et son PADD s'inscrivent dans le cadre d'une évolution marquée par la promulgation de lois : celle du 12 juillet 2010, de la loi 2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite loi « Grenelle II », qui modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU, et en particulier du PADD et plus récemment celle de la loi ALUR du 24 mars 2014.

LES ENJEUX

Des éléments qui participent à l'attractivité de la commune

- ▶ Une dynamique démographique plus marquée depuis les années 2000.
- ▶ La proximité de pôles d'emplois et de services.
- ▶ Des infrastructures routières importantes (A28, D 834..)
- ▶ Des activités économiques diversifiées et une agriculture pérenne qui affirme sa ruralité
- ▶ Des éléments naturels, bâtis et paysagers identitaires (réseaux de mares, haies..)

Des facteurs à prendre en compte dans les perspectives de développement

Cependant, un certain nombre d'éléments sont à prendre en compte dans la définition du parti d'aménager que les élus souhaitent engager sur le territoire communal, et notamment :

- ▶ Une structure urbaine peu regroupée et un parc de logement peu diversifié
- ▶ Une lisibilité et accessibilité aux différents secteurs urbanisés compliquées
- ▶ Certains axes routiers parfois inadaptés aux différents trafics générés par le développement urbain et d'autres représentant des coupures physiques contraignantes
- ▶ Une pression foncière grandissante liée à la présence des axes (A28)
- ▶ La présence de risques liés aux marnières

LES ORIENTATIONS

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables que les élus de la commune souhaitent mettre en place à travers l'élaboration de leur PLU poursuit un objectif principal : la volonté d'affirmer son identité et la présence des différentes activités tout en renforçant la qualité de son cadre de vie. Courbépine doit trouver un équilibre entre croissance urbaine, économie et environnement de qualité.

Ainsi, les orientations du PADD et les choix pour la gestion de son territoire doivent permettre de renforcer cet équilibre entre identité urbaine et rurale de la commune en s'appuyant sur une stratégie qui favorise la mise en oeuvre de plusieurs grands principes :

- à l'échelle du territoire communal, la nécessité de préserver les éléments structurants en termes de paysages et d'écologie
- à l'échelle de la zone urbaine, l'affirmation d'une centralité et des fonctions urbaines et économiques.

Ces principes s'appuieront sur plusieurs objectifs :

- l'adoption d'un parti d'urbanisme moins consommateur d'espace et visant à donner plus de cohérence à la structure urbaine de la commune
- des orientations d'aménagement adaptées aux caractéristiques paysagères et environnementales
- la préservation de la qualité du cadre de vie et de l'environnement en structurant une trame verte et bleue.

Ainsi, le PADD s'articule autour de deux axes structurants :

- 1. Affirmer un centre-bourg au sein d'un territoire équilibré et durable**
- 2 - Préserver la spécificité rurale et un environnement de qualité**

1. Affirmer un centre-bourg au sein d'un territoire équilibré et durable

1.1 Ajuster sa croissance urbaine de manière à conserver sa dynamique démographique et la centralité du centre-bourg

OBJECTIFS	ORIENTATIONS
► choisir un rythme de construction cohérent avec les capacités d'équipements, de services, de réseaux en corrélation avec son rôle de commune rurale inscrit dans le SCOT	- suivre un rythme de construction qui confirme la dynamique démographique : → sur les 10 dernières années : 5 à 6 logements /an ; → rythme souhaité sur une période allant de 2013 à 2026 : 4 logements /an afin d'atteindre environ 809 habitants (croissance annuelle autour de 0,84 %) Soit 52 logements à réaliser en résidence principale entre 2013 et 2026, en intégrant un desserrement des ménages (2,38) dans la moyenne de celui des années précédentes, d'une diminution faible des résidences secondaires au vue de leur nombre déjà restreint (13 à 12) et d'une baisse du nombre de logements vacants (de 20 à 15) - développer majoritairement des opérations d'ensemble de construction sur les secteurs accueillant le développement urbain en centre-bourg : des sites d'intérêt local en habitat favorisant une densité et mixité (10 à 12 logement/ha)
► introduire une offre de logement diversifiée	- intégrer une offre de logement locatif (10 à 20%) à partir de 4 logements, aussi bien dans le cadre d'opérations d'ensemble de constructions nouvelles que des programmes de réhabilitation au sein du tissu urbain existant.



	--assurer une production de logement adaptée aux besoins (jeunes, actifs et personnes âgées ou à mobilité réduite), notamment en centre-bourg à travers des opérations mixtes
► finaliser la structure urbaine existante du centre-bourg tout en privilégiant une urbanisation économe en espace	- optimiser les parcelles dites « en dents creuses » et la reconquête d'îlots au sein du tissu urbain existant dans le centre-bourg - redéfinir les zones d'extensions de manière à ce qu'elles soient en continuité des zones bâties et moins consommatrices - prendre en compte dans la finalisation des limites urbaines les dernières opérations et les risques de carrières - intégrer des formes d'habitat plus denses (habitat groupé) à condition de l'adapter à l'environnement urbain existant
► limiter le développement des hameaux et le contenir à leur enveloppe urbaine actuelle	- limiter le développement urbain dans les hameaux où le caractère agricole domine et où il y a des risques (présence de carrières) en ne permettant que l'évolution de l'existant et la réhabilitation - permettre aux hameaux ayant un rôle d'accueil résidentiel complémentaire au centre-bourg (Le Mesnil et le Coudray) de finaliser leur structure urbaine tout en conservant leur structure bocagère et en ajustant en fonction des contraintes : réhabilitation et/ou comblements de « dents creuses »
► ajuster le développement urbain en fonction de la prise en compte des risques naturels	- limiter voire supprimer les possibilités de construire dans les secteurs sensibles (axes de ruissellements, carrières souterraines)



1.2 Promouvoir la qualité du cadre de vie

OBJECTIFS	ORIENTATIONS
► Assurer une offre d'équipement adapté aux besoins et maintenir les services de proximité	- optimiser et intégrer les équipements scolaires, administratifs, sportifs et culturels dans le fonctionnement urbain : signalétique et continuité des dessertes en liaisons douces, adaptation aux nouveaux besoins si nécessaire....
► Valoriser les espaces publics et le patrimoine ancien	-favoriser l'installation du haut débit sur les zones urbaines et à urbaniser : prévoir les équipements d'infrastructures nécessaires pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à une offre haut débit performante et adaptée
► Améliorer les déplacements	- -penser les aménagements d'espaces publics en relation avec le réseau de chemins - Prendre en compte dans la réflexion du développement urbain le traitement des nuisances et de fonctionnement liées au trafic de passage sur les différentes départementales
► garantir l'accessibilité des espaces et des équipements publics pour l'ensemble des habitants de la commune, assurer la sécurité des passants	- Limiter un développement urbain supplémentaire dans les secteurs desservis par des voies secondaires à trop faible gabarit et où des aménagements sont difficiles, ce qui ne garantit pas une accessibilité correcte. - traiter des intersections par des aménagements simples permettant de sécuriser les zones de traversées piétonnes, de contraindre les trafics (croisement D834-D42 au Mesnil et D40 et rue du Coudray)



► encourager le développement des modes doux et de déplacements alternatifs à la voiture individuelle (transports en commun, co-voiturage,...)	- favoriser les déplacements doux dans l'aménagement des secteurs accueillant l'urbanisation nouvelle et de manière à relier les équipements présents (centre-bourg et centre-bourg et le Coudray) - optimiser les chemins existants pour créer des continuités entre les différents secteurs bâtis de la commune - soutenir les réflexions à l'échelle intercommunale sur le transport collectif afin d'améliorer l'accès aux services des pôles urbains environnants et aux gares qui se trouvent à proximité (Bernay)
---	--



1.3 Conserver le tissu économique liés aux richesses locales

OBJECTIFS	ORIENTATIONS
► pérenniser les activités agricoles	- protéger la présence des différents sièges d'exploitation agricole du territoire : éviter l'urbanisation à proximité afin de permettre leur développement et de ne pas provoquer de conflits et de nuisances - permettre l'accueil de modes de cultures et d'élevage variés pour diversifier l'activité
► Soutenir les services et activités de proximité	- maintenir le tissu économique de proximité en assurant la pérennité de l'offre artisanale et commerciale présente sur le territoire, notamment par des conditions de fonctionnement adaptées (accès, stationnement..)
► permettre le maintien et le développement au sein de la zone d'activité existante	- affirmer la vocation mixte et permettre l'évolution et un développement adapté de la zone d'activité existante (rue des Hauts Granges, le long de la route de Pont-Audemer) en fonction de la demande et dans le cadre des réflexions intercommunales



N ←



- | | |
|---|---|
|  | Renforcement urbain du centre-bourg :
optimisation des parcelles au sein du
tissu urbain et extensions mesurées |
|  | Finalisation de l'enveloppe urbaine des
hameaux : réhabilitation et comblement
de "dents creuses" |
|  | Conservation du caractère agricole et
résidentiel des hameaux : réhabilitation
de l'existant |
|  | Asseoir l'attractivité du centre-bourg :
maintien du niveau d'équipement et de
services de proximité |
|  | Maintenir et permettre l'évolution de la
zone d'activités |
|  | Espaces et activités agricoles à préserver |
|  | Bois |
|  | Autoroute A28 |
|  | Voies principales à grande circulation |
|  | Voie de desserte principale à conforter
et/ou à améliorer |
|  | Réseau de chemins à conserver |
|  | Zone de croisement à sécuriser |
|  | Liaisons douces à créer |
|  | Fossés d'assainissement |

2. Préserver la spécificité rurale et un environnement de qualité

2.1 Protéger les différents milieux naturels

OBJECTIFS	ORIENTATIONS
► préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques ► maintenir les continuités écologiques	- conserver le massif boisé en limite est de la commune en lien avec la ZNIEFF « vallée de la Risle » ainsi que les bosquets boisés de la plaine agricole (Hameau de l'épinay) en évitant de les fragmenter par l'urbanisation - mettre en valeur certains milieux naturels spécifiques : conserver et protéger les mares, pérenniser la continuité du corridor en lien avec le fossé drainant - maintenir et conforter les continuités écologiques qui permettent de faciliter les déplacements de la faune et maintien de la flore en préservant des secteurs inconstructibles : - développer des lisières plantées (vergers, bandes de prairie...) entre espaces naturels ou agricoles et espaces urbanisés existants ou futurs - conserver les haies composant la structure bocagère et les jardins à travers le tissu bâti



2.2 Maintenir la qualité paysagère et patrimoniale

OBJECTIFS	ORIENTATIONS
► protéger la qualité du cadre de vie des habitants	- être attentif à la qualité des lisières entre bâti et espaces cultivés et naturels : ces limites sont l'occasion d'aménager des chemins accompagnés de haies composées d'essences locales, des espaces publics qui garantiront la qualité et la pérennité de ces limites
► Identifier, valoriser le patrimoine bâti et naturel remarquable et favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions	- valoriser des parcours de promenade et leurs accès depuis le centre-bourg et les hameaux, particulièrement les connexions existantes ou à créer pour découvrir la plaine agricole et ses bois - préserver les secteurs à forte visibilité et covisibilité des implantations anarchiques afin de conserver le paysage communal - conserver les éléments qui structurent de manière simple les espaces publics (vergers, alignement d'arbres,...)
	- intégrer les nouvelles constructions en tenant compte de la composition urbaine et paysagère existante : respecter les gabarits, hauteurs, volumétrie du bâti environnant
	- préserver le tissu traditionnel au sein de la zone bâtie et encourager la réhabilitation



► préserver les continuités agricoles qui maintiennent un paysage ouvert	- valoriser des éléments remarquables naturel : les mares, haies et alignements d'arbres ou ensemble formant des vergers,... - maintenir des points de vue en particulier sur la plaine agricole et les quelques parties boisées (maintien d'espaces ouverts entre bâti et lisière forestière, réflexion sur l'implantation du bâti..)
---	--



2.3 intégrer les enjeux environnementaux aux aménagements et constructions

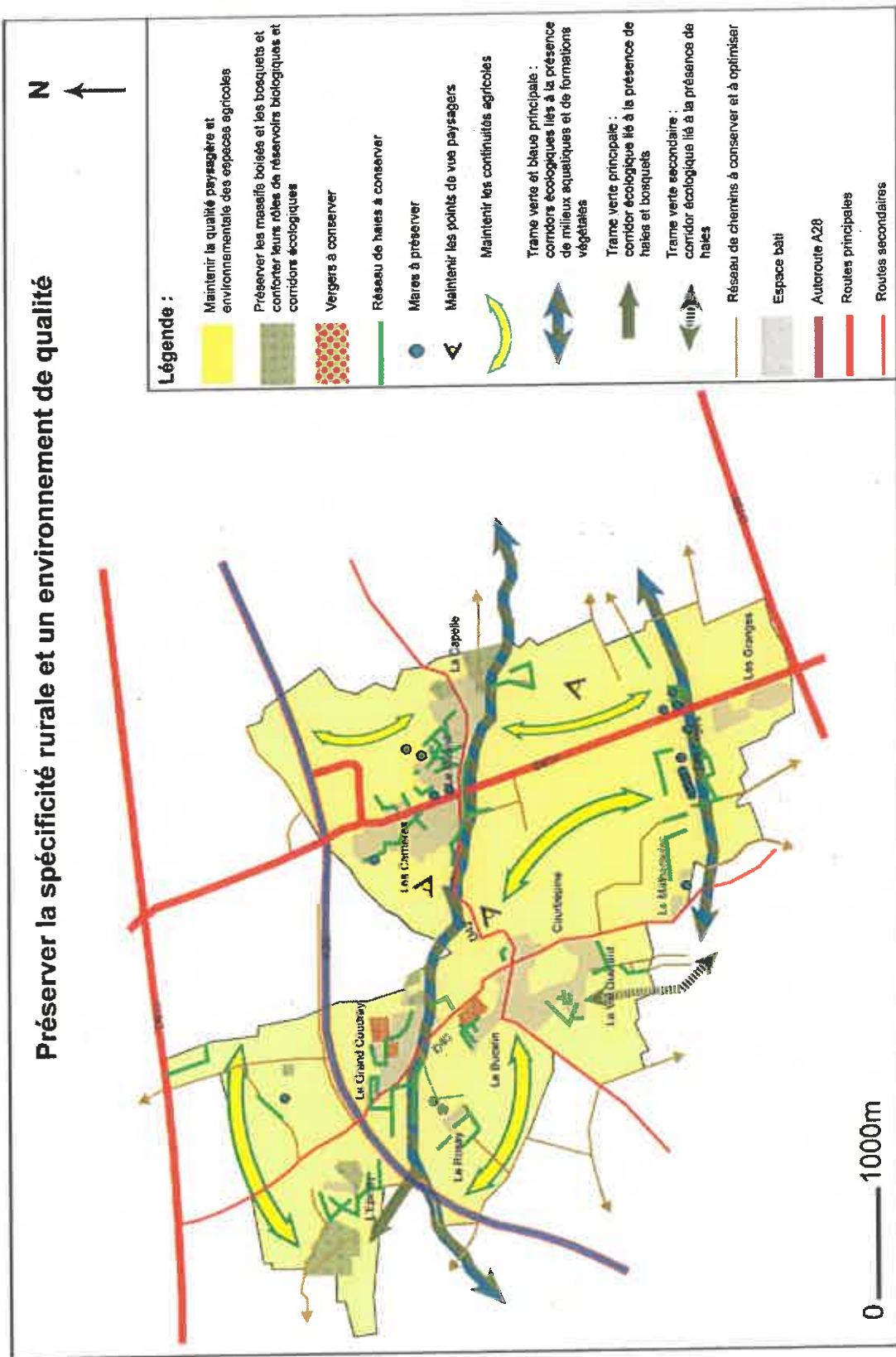
OBJECTIFS	ORIENTATIONS
► favoriser un mode de fonctionnement plus durable dans le développement urbain	- mettre en place des règles d'urbanisme qui contribuent à faire évoluer les secteurs bâtis existants et futurs et à limiter les nuisances : > réflexion sur l'implantation du bâti en cohérence avec la topographie existante > traitement et réutilisation des eaux pluviales : récupération / infiltration à la parcelle > économies d'énergies et utilisation des énergies renouvelables : prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement..) dans la conception et l'orientation des nouveaux bâtiments, encourager l'isolation des façades et toitures (phonique, thermique) et la mitoyenneté > plantations favorables à la biodiversité et à la lutte contre la pollution > tri sélectif des déchets,





► optimiser la gestion des ressources ► protéger les habitants des risques et nuisances	- être attentif à la ressource en eau, notamment sur les eaux pluviales et les eaux de ruissellements afin de limiter les risques de pollution, engorgement, submersion, ... : > limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier la construction sur des sites déjà imperméabilisés > laisser l'eau s'écouler et favoriser l'infiltration en renforçant les obligations de rétentions des eaux pluviales dans les espaces privés - optimiser la gestion des déchets et les circuits de collecte : > configurer les secteurs bâtis dans cette optique > ne pas encourager les essences végétales non indigènes, pour les haies de clôtures (Thuja, laurier palme, cupressus...) afin de réduire les volumes de déchets verts difficilement compostables. - éviter l'urbanisation des zones sensibles aux ruissellements et à la présence de carrières - préserver les boisements et les mares permettant l'absorption des eaux de ruissellement
---	--

Préserver la spécificité rurale et un environnement de qualité



LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

La consommation foncière au cours des 10 dernières années

Le développement de Courbépine au cours de dernières années s'est fait à la fois à travers la réalisation d'opérations d'ensemble de plusieurs logements et d'habitat individuel diffus au sein des différents secteurs bâtis de la commune. Entre 2005 et 2017, le rapport entre nombre de constructions neuves et espace consommé donne une moyenne de 6 maisons à l'hectare avec des moyennes de parcelle variant de 1100m² à plus de 2500m².

Ainsi, le projet du PLU prévoit plusieurs orientations qui favoriseront la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels pour la commune de Courbépine non seulement à travers une réduction des réserves foncières permettant de satisfaire les besoins de la population en terme d'habitats, d'activités ou d'équipements mais plus globalement dans un projet de développement urbain visant à utiliser de manière réfléchie et maîtrisée ses espaces.

Objectif 1 : Affirmer la centralité du centre-bourg et limiter le développement des hameaux au sein de leur enveloppe urbaine existante

La commune de Courbépine possède une structure urbaine composée d'un centre-bourg et de plusieurs hameaux. La première orientation du PADD « Affirmer le centre-bourg au sein d'un territoire équilibré et durable » définit les principes que le PLU devra mettre en œuvre dans l'urbanisation future du territoire communal.

La forme urbaine devra être renforcée, notamment en donnant la priorité à l'urbanisation des dents creuses disponibles à l'intérieur du tissu urbain. Les extensions urbaines seront réduites et limitées à des parcelles du centre-bourg de la commune et de manière à créer une continuité avec le bâti existant et de renforcer sa centralité, qui a aujourd'hui besoin de s'affirmer face aux différents hameaux. Concernant ces hameaux, leur urbanisation sera contenue dans l'enveloppe urbaine qu'ils présentent actuellement d'une part en favorisant la réhabilitation du bâti et d'autre part par l'optimisation des « dents creuses » uniquement sur les deux hameaux qui ont un rôle complémentaire dans l'accueil résidentiel de la commune.

Calcul du nombre de logements nécessaires à l'horizon 2026 au regard des objectifs de développement fixés par la collectivité

Résidences principales en 2013	281		
Augmentation de la population souhaitée à l'horizon 2026	83	hypothèse de +0,84 %	Nombre de logements correspondant
			35
Logements nécessaires pour répondre au desserrement des ménages	24		Hypothèse de réaffectation de résidences secondaires et de logements vacants
			-7

Nombre de logements à construire pour satisfaire à l'objectif :

52

Le rythme maximum de 4 constructions par an permet de maîtriser ce développement car il entraîne une mobilisation foncière plus limitée qu'au cours des dernières années : 6,5 ha maximum pour 52 logements sur 13 ans soit une moyenne de parcelle ramenée entre 1000-1200m2 et la nécessité de réaliser 10 à 12 logements à l'hectare pour les opérations d'ensemble de centre-bourg.

Ces constructions se répartiront pour environ 2ha par la densification et l'utilisation de dents creuses pouvant représenter un potentiel de d'environ 15 logements car situés au sein de hameaux avec des caractéristiques naturelles à préserver, une autre partie à travers la reconversion de résidences secondaires ou la réhabilitation de logements vacants (6 logements) et le reste par des extensions d'urbanisation dans la continuité du centre-bourg soit environ 4ha.

OBJECTIF 2 : Préserver les milieux naturels et les grands ensembles agricoles

Le PLU de Courbépine à travers son PADD, affirme la volonté communale de préserver les espaces naturels et agricoles de la commune, qui font intégralement partie de son identité et participent à la qualité de son cadre de vie.

Ainsi, le maintien d'ouverture paysagère, la préservation des espaces sensibles notamment liées à la présence de mares, du fossé drainant ou encore des quelques massifs boisés, le renforcement de corridors écologiques, la valorisation des activités agricoles entraînent une meilleure maîtrise du développement urbain. Cela se traduit en particulier à travers plusieurs mesures :

- le renforcement du centre-bourg et la limitation du développement des hameaux à leur enveloppe urbaine actuelle pour éviter un étalement urbain sur la plaine agricole et le mitage des terres arables ;
- la protection des sièges d'exploitation et des espaces sensibles.