URBA-SERVICES

CABINET DE CONSEILS EN URBANISME

83, rue de Tilloy, BP 401 - 60004 BEAUVAIS CEDEX
Téléphone : 03.44.45.17.57
Fax : 03.44.45.04.25
contact@urbaservice.fr

Commune de COURCELLES-LES-GISORS

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération en date du :
08 MARS 2019

2

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

Page

INTRODUCTION **4**

A - Le PLU, aspects généraux 4

B - Le PLU de COURCELLES-LES-GISORS 4

C - Evaluation environnementale 5

D - Contenu du document 5

CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC **7**

1.1. - Données de base **7**

1.1.1. Localisation 7

1.1.2. Démographie 8

1.1.3. Logement 11

1.1.4. Activités économiques 14

1.1.5. Equipements 19

1.1.6. Intercommunalité 29

1.1.7. Document d'urbanisme antérieur 37

1.2. - Analyse de l'état initial de l'environnement **40**

1.2.1. Géographie 40

1.2.2. Topographie 41

1.2.3. Paysage 45

1.2.4. Milieux naturels et continuités écologiques 48

1.2.5. Hydrographie 57

1.2.6. Géologie 58

1.2.7. Climat et air 60

1.2.8. Forme urbaine 61

1.2.9. Réseau viaire 66

1.2.10. Bâti existant 67

1.2.11. Evolution de l'urbanisation et consommation de l'espace 78

1.2.12. Qualité urbaine 82

1.2.13. Dynamique urbaine et mobilité 84

1.2.14. Contraintes et servitudes d'utilité publique 89

1.2.15. Réceptivité du tissu urbain et potentialités de développement 97

CHAPITRE 2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU 101

2.1. - Choix retenus pour le PADD 101

2.1.1. Objectifs du PADD 101

2.1.2. Choix et orientations du PADD de Courcelles-lès-Gisors 103

2.2. - Justifications des règles adoptées au PLU 111

2.2.1. Présentation 111

2.2.2. Les zones urbaines 115

2.2.3. Les zones à urbaniser 129

2.2.4. La zone agricole 135

2.2.5. La zone naturelle 138

2.2.6. Tableau récapitulatif des surfaces 141

2.2.7. Evolution des règles et des superficies des zones 142

2.2.8. Consommation de l'espace et indicateurs de suivi 145

2.2.9. Les emplacements réservés 149

2.2.10. Les plans d'alignement 150

2.2.11. Les servitudes 150

2.2.12. Les nuisances acoustiques 150

CHAPITRE 3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN 151

3.1. - Préambule 151

3.2. - Les implications 151

3.3. - Les actions d'accompagnement 152

3.3.1. L'action foncière 152

3.3.2. La gestion de l'espace 152

3.4. - Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur 153

3.4.1. Evaluation des incidences du PLU sur Natura 2000 153

3.4.2. Milieux naturels et biodiversité 156

3.4.3. Paysage 157

3.4.4. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain 157

3.4.5. Cadre bâti 158

3.4.6. Economie, vie locale et logement 159

3.4.7. Ressource en eau 159

3.4.8. Sols, sous-sols, déchets 160

3.4.9. Risques et nuisances 160

3.4.10. Air, énergie, climat 161

3.4.11. Impact sur l'environnement (synthèse) 163

INTRODUCTION

A - Le PLU - Aspects généraux

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'un instrument de l'urbanisme issu de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 ; il fait suite au POS créé à l'occasion de la loi d'orientation foncière de 1967 :

- document juridique, il fixe, dans le cadre du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article L. 101-2, les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

- outil d'aménagement et de gestion de l'espace, il planifie, maîtrise et ordonne le développement de l'urbanisation sur le territoire communal. Il traduit l'organisation du territoire, et exprime les objectifs de la politique urbaine de la commune dans le respect des principes énoncés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.

Depuis la loi de décentralisation de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. L'élaboration du PLU peut être confiée à un bureau d'études privé.

L'État, la Région, le Département, et divers partenaires, sont associés à l'élaboration du document, qui doit être compatible avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA), et les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer, de la Charte du Parc Naturel Régional (PNR), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Programme Local de l'Habitat (PLH), et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ dix à vingt années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

B - Le PLU de COURCELLES-LES-GISORS

Le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 12 septembre 2014.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme fut conduite sous l'autorité du Maire, conformément au Code de l'Urbanisme modifié par la loi du 07 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les Communes, les Départements, les Régions, et l'Etat. Ont été associés à cette élaboration, et à leur demande, l'Etat, la Région, le Département et les Chambres Consulaires.

Monsieur le Préfet de l'Oise a PORTÉ À LA CONNAISSANCE du Maire l'ensemble des éléments avec lesquels le PLU devait être compatible, ainsi que certaines informations utiles à son élaboration.

C - Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale d'un projet, d'un plan ou d'un programme est réalisée par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité. Elle consiste à intégrer les enjeux environnementaux tout au long de son élaboration et du processus décisionnel qui l'accompagne. Elle rend compte des effets prévisibles, et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés.

Plusieurs textes internationaux, communautaires et nationaux sont venus progressivement définir et modeler l'évaluation environnementale, dont deux directives communautaires, celle de 1985 relative à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement, et celle de 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. En France, le dispositif a été complété en 2005 par l'introduction de l'évaluation environnementale des plans et programmes.

Deux circulaires ont précisé en 2006 le champ d'application, la procédure et le contenu de l'évaluation environnementale des plans et programmes, ainsi que les conditions de l'exercice de l'autorité environnementale par les préfets.

L'évaluation environnementale des « plans et programmes » figure dans le Code de l'Environnement (notamment aux articles L.122-4 à L.122-11 et R.122-17 à R.122-24), et dans le Code de l'Urbanisme (notamment aux articles L.104-1 à L.104-3 et R.104-18 à R.104-33).

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 a élargi le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ; le PLU peut désormais être soumis à une « évaluation environnementale stratégique ». Cette évaluation est systématique lorsque le territoire est couvert en tout ou partie par un site Natura 2000 (ce qui n'est pas le cas de Courcelles-lès-Gisors), et s'effectue selon une procédure dite « au cas par cas » lorsque le territoire n'est pas couvert par un site Natura 2000 (ce qui est le cas de Courcelles-lès-Gisors).

Ainsi, en réponse à la saisine de l'Autorité Environnementale effectuée par la Commune le 05 octobre 2017, puis le 08 décembre 2017 après une demande de compléments, la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 06 février 2018 stipule que la procédure d'élaboration du PLU de Courcelles-lès-Gisors n'est pas soumise à « évaluation environnementale stratégique ».

D - Contenu du document

Le présent rapport concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Courcelles-lès-Gisors, lequel couvre la totalité du territoire communal.

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

- le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- le règlement écrit,
- le règlement graphique, comprenant les plans de découpage en zones et les emplacements réservés,
- les documents techniques annexes, concernant notamment les réseaux publics et les servitudes.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale et les éléments susceptibles de faire ressortir les caractéristiques de la commune, ainsi que d'expliquer et justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le PLU.

A cet effet, le rapport comprend 3 parties essentielles :

1 - LE DIAGNOSTIC

2 - LES CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RETENUES

3 - LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Le rapport fait la synthèse des travaux menés lors de l'élaboration du document et des éventuels remaniements qui lui ont été apportés. Il justifie les dispositions retenues, et notamment :

↳ la délimitation :

- des zones constructibles homogènes et leur vocation différenciée,
- des zones mises en réserve pour accueillir le développement de l'urbanisation,
- des zones protégées en raison de leur qualité particulière.

↳ les emplacements réservés aux équipements publics et aux installations d'intérêt général,

↳ les prescriptions réglementaires de l'utilisation et de l'occupation du sol dans chaque secteur spécifique.

NB : Certaines des informations figurant dans la première partie du rapport proviennent des sources suivantes : INSEE, IGN, DDT, Mairie de Courcelles-lès-Gisors.

CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC

1.1. - LES DONNÉES DE BASE

1 - 1 - 1 - Localisation

Commune de 827 habitants (population légale 2016, entrée en vigueur au 01/01/2019), Courcelles-lès-Gisors est positionnée à l'extrémité sud-ouest du département de l'Oise. Appartenant à l'arrondissement de Beauvais, la commune de Courcelles-lès-Gisors est située à une quarantaine de kilomètres au sud-ouest de la ville préfecture. Elle se situe par ailleurs à environ 3 kilomètres à l'ouest de Gisors (27).

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).

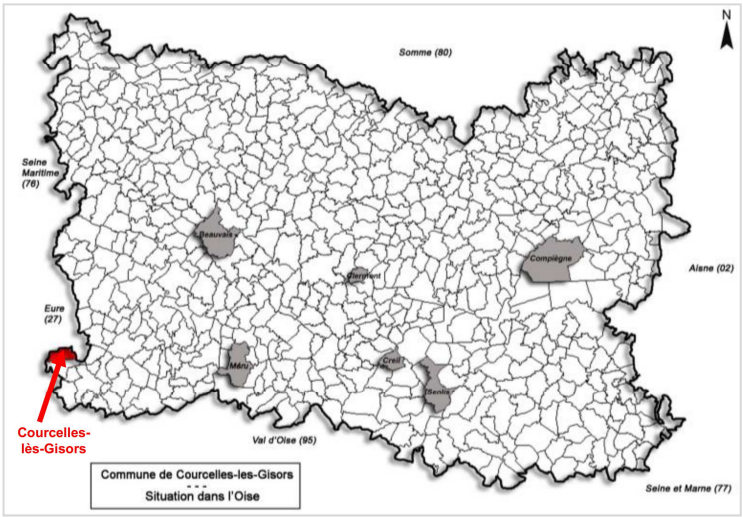
Cependant, un contentieux relatif à cette appartenance intercommunale reste à ce jour pendant, et ce dans l'attente de la décision du Conseil d'Etat (maintien dans la Communauté de Communes du Vexin Thelle, ou transfert à la Communauté de Communes du Vexin Normand). Aujourd'hui, en l'état actuel de l'instruction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

Géographiquement, le territoire communal est situé au cœur de l'entité du plateau du Vexin français, qui couvre une partie des départements de l'Oise et du Val d'Oise.

D'une superficie de 692 hectares, le territoire de la commune est d'une taille inférieure à la moyenne départementale (environ 850 ha).

Le territoire de Courcelles-lès-Gisors est par ailleurs bordé par 4 communes, dont 1 dans le département de l'Oise : Boury-en-Vexin au sud, et 3 dans le département de l'Eure : Dangu à l'ouest, Neaufles-Saint-Martin au nord, et Gisors à l'est.

Par ailleurs, le territoire n'est pas traversé par des infrastructures routières importantes ; seule la RD 181, reliant Dangu à Gisors, traverse la commune.



1 - 1 - 2 - Démographie

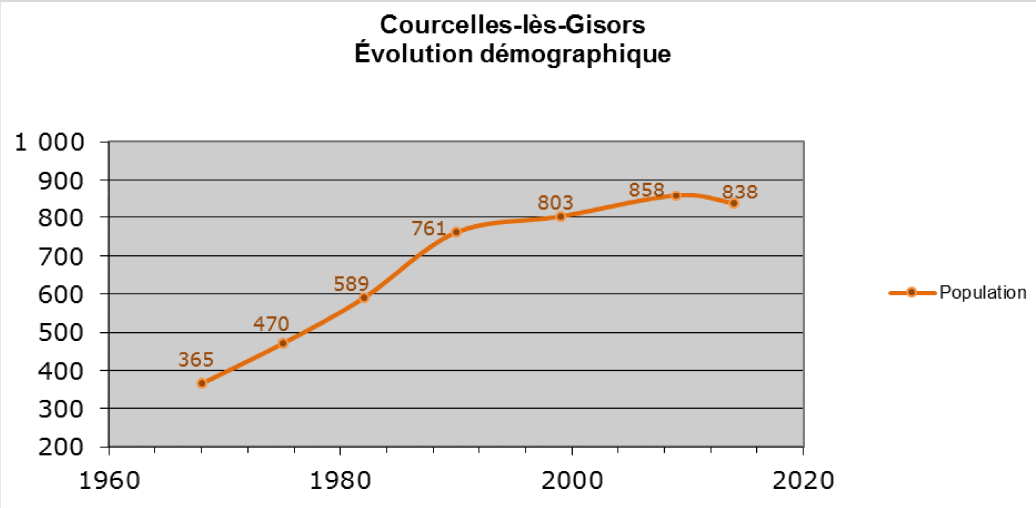
Évolution de la population

Recensements Généraux de Population	Nombre d'habitants	Variation absolue par rapport au recensement précédent	Variation relative par rapport au recensement précédent
1968	**365**	/	/
1975	**470**	**+ 105**	+ 28,7 %
1982	**589**	**+ 119**	+ 25,3 %
1990	**761**	**+ 172**	+ 29,2 %
1999	**803**	**+ 42**	+ 5,5 %
2009	**858**	**+ 55**	+ 6,8 %
2014	**838**	**- 20**	- 2,3 %

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE

La commune de Courcelles-lès-Gisors a connu une croissance démographique depuis les années 1960, avec une période de plus forte croissance dans les décennies 1970 et 1980, correspondant à l'accueil de population dans les principaux lotissements.

Le dernier recensement fait en revanche état d'une baisse du nombre d'habitants.



La population légale 2016, entrée en vigueur au 01/01/2019, est la suivante :

Population municipale	Population comptée à part	Population totale
827	25	852

La population « comptée à part » comprend les personnes dont la résidence habituelle est située dans une autre commune (malades dans des établissements de santé, communautés religieuses,…). Dans l'étude statistique, c'est la population municipale, dite « sans doubles comptes », qui sert de référence.

Les facteurs démographiques

L'évolution démographique de la commune résulte de deux facteurs : le solde naturel et le solde migratoire.

Le solde naturel représente la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès au sein de la commune ; il correspond au renouvellement sur place de la population.

Le solde migratoire représente la différence entre le nombre de personnes qui viennent s'installer sur le territoire communal et le nombre de personnes qui quittent le territoire communal.

	Taux de variation annuel (%)		*dû au solde naturel (%)*		*dû au solde migratoire (%)*	
	Courcelles-lès-Gisors	Vexin-Thelle	**Courcelles-lès-Gisors**	Vexin-Thelle	**Courcelles-lès-Gisors**	Vexin-Thelle
1968 - 1975	**+ 3,7**	+ 0,7	**+ 0,7**	+ 0,2	**+ 3**	+ 0,5
1975 - 1982	**+ 3,3**	+ 2,7	**+ 0,1**	0	**+ 3,1**	+ 2,7
1982 - 1990	**+ 3,3**	+ 2,1	**+ 0,6**	+ 0,2	**+ 2,6**	+ 1,9
1990 - 1999	**+ 0,6**	+ 1	**+ 0,5**	+ 0,3	**+ 0,1**	+ 0,7
1999 - 2009	**+ 0,7**	+ 0,5	**+ 0,6**	+ 0,3	**+ 0,1**	+ 0,2
2009 - 2014	**- 0,5**	+ 0,9	**+ 0,5**	+ 0,1	**- 1**	+ 0,8

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

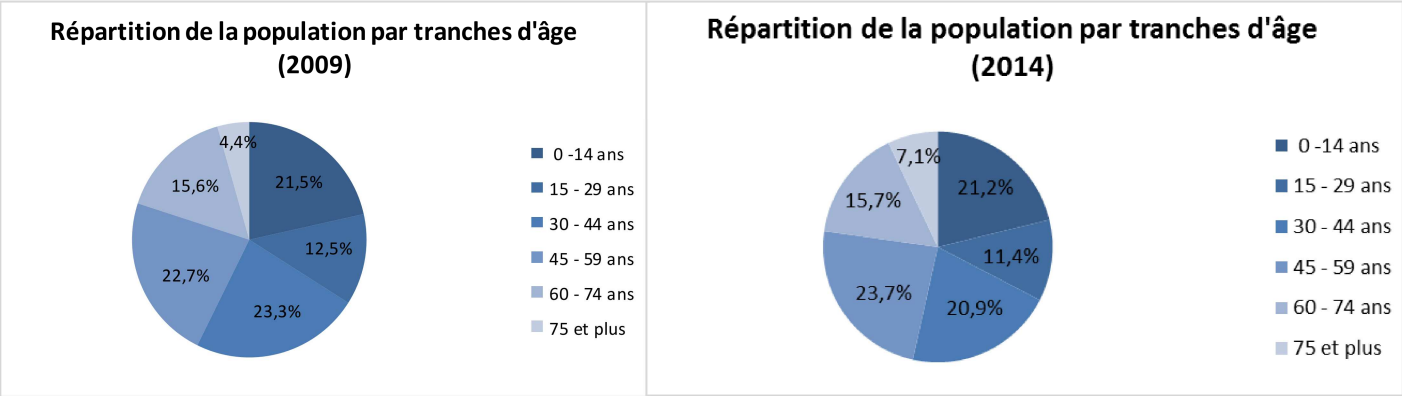
Le taux de variation annuel de la population communale a été très élevé entre 1968 et 1990 (supérieur à 3 %), et est resté positif jusqu'aux années 2000. Dans les décennies 1970 et 1980, c'est le solde migratoire qui a constitué le principal moteur de la démographie communale (accueil d'habitants dans les nouveaux lotissements), tandis que, depuis 1990, c'est le solde naturel qui permet d'atténuer la baisse de population.

Une comparaison avec le taux de variation de la population du Vexin-Thelle montre que la commune de Courcelles-lès-Gisors a connu dans les années 1970-1980 une évolution démographique supérieure à la moyenne intercommunale, tendance qui s'est inversée dans les décennies suivantes.

Répartition par âge de la population

	% de la population en 2009	**% de la population en 2014**	Moyennes départementales en 2014 (%)
0 -14 ans	21,5	**21,2**	20,4
15 - 29 ans	12,5	**11,4**	18,9
30 - 44 ans	23,3	**20,9**	21,2
45 - 59 ans	22,7	**23,7**	20,8
60 - 74 ans	15,6	**15,7**	12
75 et plus	4,4	**7,1**	6,6

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.



La répartition par âge de la population de Courcelles-lès-Gisors en 2009 et 2014 fait apparaître un léger vieillissement de la population.

En outre, les données départementales montrent que la commune de Courcelles-lès-Gisors présente une population dont les tranches d'âge de plus de 45 ans sont surreprésentées.

Ménages

Le nombre de ménages sur la commune était de 329 en 2014, contre 325 en 2009. La taille moyenne des ménages est exposée dans le chapitre 1.1.3. relatif au logement.

Population active

	Actifs ayant un emploi	Part des actifs résidents travaillant sur la commune
2009	371	36, soit **9,8 %**
2014	365	50, soit **13,6 %**

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.

En 2014, sur les 838 habitants recensés, 365 étaient déclarés comme actifs ayant un emploi. Le nombre d'actifs résidant à Courcelles-lès-Gisors, et travaillant sur la commune, a augmenté.

En outre, la commune enregistrait en 2014 :

- un taux d'activité (nombre d'actifs / nombre d'habitants) de 78,1 %,

- un taux d'emploi (nombre d'actifs ayant un emploi / nombre d'habitants) de 69,7 %,

- un taux de chômage (nombre de chômeurs / nombre d'actifs) de 10,8 %,

- un indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emplois / nombre d'actifs) de 35,2 %.

Emplois

Le nombre d'emplois sur la commune était de 128 en 2014, contre 120 en 2009.

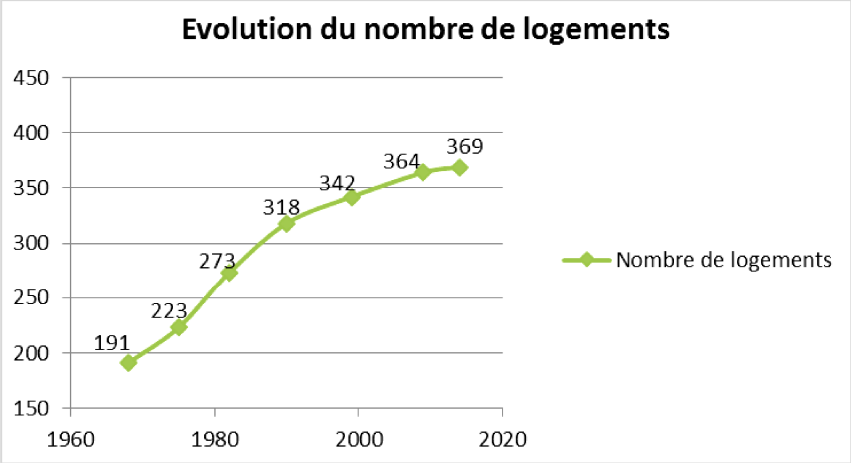
Postes salariés par secteur d'activité	Nombre	Part
Agriculture, sylviculture et pêche	5	5,8 %
Industrie	31	36 %
Construction	5	5,8 %
Commerce, transports, services divers *dont commerce et réparation automobile*	30 *dont 4*	34,9 % *dont 4,7 %*
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	15	17,4 %

Source : Recensement Général de Population 2015, INSEE.

1 - 1 - 3 - Logement

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Nombre total de logements	**191**	**223**	**273**	**318**	**342**	**364**	**369**
Nombre et part des résidences principales	117 *61,2 %*	150 *67,3 %*	203 *74,4 %*	259 *81,5 %*	295 *86,3 %*	325 89,3 %	329 *89,2 %*
Nombre et part des résidences secondaires	55 *28,8 %*	66 *29,6 %*	67 *24,5 %*	42 *13,2 %*	30 *8,8 %*	15 4,1 %	27 *7,3 %*
Nombre et part des logements vacants	19 *10 %*	7 *3,1 %*	3 *1,1 %*	17 *5,3 %*	17 *4,9 %*	24 6,6 %	13 *3,5 %*
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	**3,12**	**3,13**	**2,90**	**2,94**	**2,72**	**2,64**	**2,55**

Source : Recensements Généraux de Population, INSEE.



Les données révèlent une augmentation régulière du nombre de logements, avec un ralentissement dans la période récente.

Par ailleurs, le nombre de résidences secondaires a diminué, mais reste encore significatif. La part des logements vacants oscille quant à elle autour de 5 %.

En outre, le nombre moyen d'occupants par résidence principale a considérablement baissé durant les quarante dernières années. Ce contexte de desserrement de la taille des ménages (due à des causes sociologiques : facteur de décohabitation des ménages, de départ des enfants,…) doit être pris en compte dans les prévisions de développement établies dans le PLU (augmentation des besoins en logements). A titre de comparaison, la taille moyenne des ménages était de 2,49 dans le département de l'Oise en 2014.

Les projections établies concernant la baisse attendue de la taille moyenne des ménages mettent ainsi en évidence un besoin de logements sur la commune de Courcelles-lès-Gisors pour éviter à terme une baisse démographique.

	Nombre d'habitants	**Nombre moyen d'occupants par résidence principale (taille des ménages)**	**Nombre de résidences principales**
Recensement légal 2014	838	2,55	329
Projection 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 à près de 30 logements à l'horizon 2030.

Statut d'occupation des résidences principales

Sur les 329 résidences principales recensées en 2014 sur le territoire communal :

- 294 (soit 89,2 %) étaient occupées par des propriétaires,
- 29 (soit 8,9 %) étaient occupées par des locataires,
  dont 1 (soit 0,3 %) d'un « logement HLM loué vide »,
- 6 (soit 1,8 %) étaient occupées par des personnes logées à titre gratuit.

La commune compte 1 logement locatif social, soit 0,3 % du parc de résidences principales.

Indice de construction

	2004	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**
Nombre de logements commencés	0	4	7	0	2	2	1	/	1	/

Source : Application Sitadel du Ministère du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire.

Le rythme de construction sur la commune est d'environ 1,5 à 2 logements par an, en moyenne, sur les dix dernières années.

Caractéristiques du parc de logements

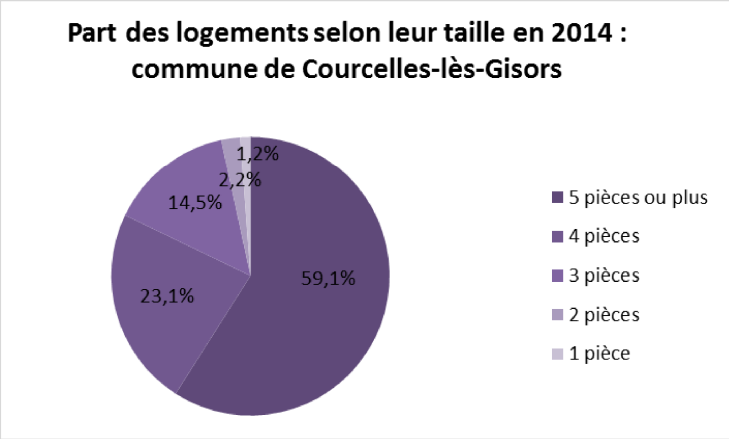
En 2014, le parc de logements était composé de :

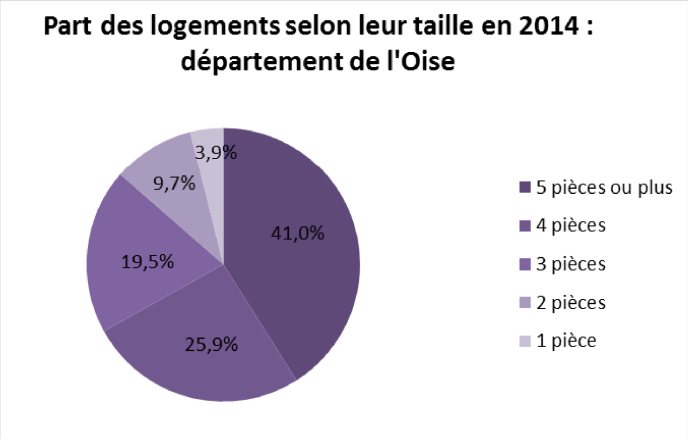
- 353 maisons individuelles (soit 95,6 %),
- 15 appartements (soit 4,1 %),
- 1 logements autres (foyers-logements, chambres meublées,…) (soit 0,3 %).

S'agissant des logements locatifs sociaux, les données sont exposées en page précédente dans le chapitre « statut d'occupation des résidences principales ».

Par ailleurs, la commune n'est pas couverte par un Programme Local de l'Habitat (PLH).

Taille des logements





La répartition de la taille des logements sur la commune de Courcelles-lès-Gisors fait ainsi apparaître une surreprésentation des grands logements (5 pièces ou plus) par rapport à la moyenne départementale.

Ancienneté d'emménagement

En 2014, l'ancienneté d'emménagement dans la résidence principale était la suivante :

- 6,8 % depuis moins de 2 ans,
- 13,5 % de 2 à 4 ans,
- 15,4 % de 5 à 9 ans,
- 64,3 % depuis plus de 10 ans.

Il ressort que près des deux tiers des habitants de Courcelles-lès-Gisors y résident depuis plus de 10 ans.

Une comparaison avec l'ancienneté moyenne d'emménagement à l'échelle du département de l'Oise – où les parts correspondantes étaient respectivement en 2014 de 11,4 %, 19,1 %, 17,5 % et 52,1 % – met en évidence un taux de rotation des ménages plus important en moyenne départementale qu'à Courcelles-lès-Gisors.

1 - 1 - 4 - Activités économiques

Activités commerciales et de services

La commune de Courcelles-lès-Gisors compte un bar-tabac-presse (et relais poste) situé rue d'Inval, à l'approche du carrefour avec la RD 181, ainsi qu'un restaurant en bordure de ce même axe.

Ne comptant pas d'autres activités commerciales ou de services, la commune se situe dans l'aire de chalandise du bassin de vie de Gisors (Eure).

Activités industrielles, artisanales et d'entrepôt

La commune compte plusieurs activités industrielles et artisanales, parmi lesquelles :

- la société « LALLOUR » implantée à l'angle de la RD 181 et de la rue d'Inval, entreprise d'environ 25 salariés, spécialisée dans le transport et le négoce de matériaux de construction,

- la société « BONATRE » implantée à l'extrémité nord de la rue d'Inval dans le fond de vallée, entreprise d'environ 15 salariés, spécialisée dans la fabrication d'éléments métalliques,

- la société « STCT » implanté rue d'Inval, entreprise d'environ 12 salariés, spécialisée dans la fourniture de systèmes de climatisation.

La commune accueille également plusieurs activités à l'arrière du grand corps de bâtiments situé dans le centre-bourg face à la rue de la Ferme (artisans, commerce de granulés,…).

Le tissu artisanal sur la commune est aussi représenté par plusieurs artisans du bâtiment.

En 2015, 72 **établissements** actifs étaient recensés sur la commune ; leur répartition par secteur d'activité était la suivante :

Etablissements par secteur d'activité	Nombre	Part
Agriculture, sylviculture et pêche	5	6,9 %
Industrie	8	11,1 %
Construction	8	11,1 %
Commerce, transports, services divers *dont commerce et réparation automobile*	41 *dont 13*	56,9 % *dont 18,1 %*
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	10	13,9 %

Source : Recensement Général de Population, INSEE.

↳ Activités agricoles

Un questionnaire a été adressé par la commune aux différents exploitants afin d'approfondir la connaissance de l'activité agricole à Courcelles-lès-Gisors et d'en répertorier les besoins.

La commune compte aujourd'hui 3 exploitations agricoles dont le siège est situé à Courcelles-lès-Gisors.

① Exploitation située dans le hameau de Beausséré au 5 chemin de l'Epte (M. JONES Mark, exploitant en nom propre, questionnaire renseigné) :

- polyculture,
- la surface exploitée totale est de 1 ha 70, en totalité sur le territoire de Courcelles-lès-Gisors ; les terres se situent aux abords du hameau de Beausséré (elles sont localisées en rose sur le plan ci-après).

② Exploitation située au 20 route de Dangu, en bordure de la RD 181 (LUNEL, SCEA, questionnaire renseigné) :

- petits fruits rouges,
- céréales,
- la surface exploitée totale est de 208 ha, dont 131 ha sur le territoire de Courcelles-lès-Gisors ; les terres sont réparties sur l'ensemble du territoire communal (elles sont localisées en mauve sur le plan ci-après),
- projet de construction d'un bâtiment agro-alimentaire (fruits rouges).

③ Exploitation située dans le centre-bourg face à la rue de la Ferme (questionnaire non renseigné) :

- polyculture.



↳ Par ailleurs, l'activité agricole est complétée par des exploitants qui cultivent des terres sur le territoire communal de Courcelles-lès-Gisors, mais sans y avoir leur siège d'exploitation. De plus, parmi ces exploitations, aucune ne compte de bâtiment sur la commune.

- Exploitation dont le siège est situé sur la commune d'Authevernes (27420) (M. DERLY Pascal, EARL « de la Guérite », questionnaire renseigné) :

  - prairies permanentes,
  - la surface exploitée totale est de 55 ha, dont 10 ha 74 sur le territoire de Courcelles-lès-Gisors ; les terres sont situées dans le fond de la vallée de l'Epte en limite nord du territoire communal (elles sont localisées en vert clair sur le plan ci-après),
  - élevage de bovins (environ 130, dont 50 vaches allaitantes), mais pas de cheptel sur le territoire de Courcelles-lès-Gisors.

- Exploitation dont le siège est situé sur la commune de Rémérangles (60510) (M. VANLERBERGHE Vincent, en nom propre, questionnaire renseigné) :

  - céréales,
  - la surface exploitée est de 91 ha sur le territoire de Courcelles-lès-Gisors ; les terres sont réparties sur l'ensemble du territoire communal (elles sont localisées en vert foncé sur le plan ci-après).

- Exploitation dont le siège est situé sur la commune du Mesnil-Verdines (27440) (M. RENAULT Didier, SCEA « Le Martin Pêcheur », questionnaire renseigné) :

  - polyculture,
  - la surface exploitée totale est de 90 ha, dont 9 ha 90 sur le territoire de Courcelles-lès-Gisors ; les terres sont situées dans la partie Est du territoire communal (elles sont localisées en orange sur le plan ci-après).

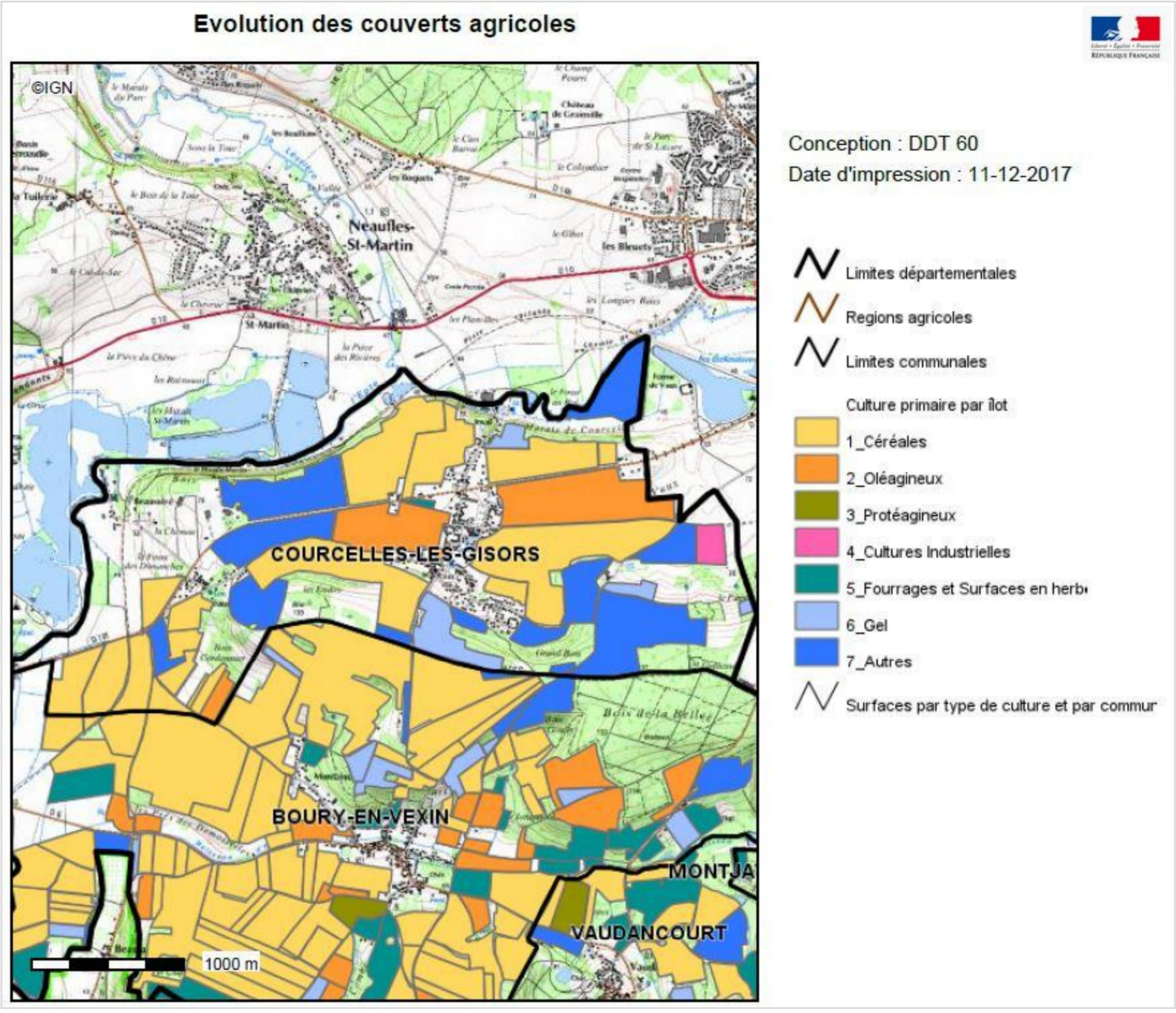


↳ En outre, le dernier Recensement Agricole fait état des informations suivantes :

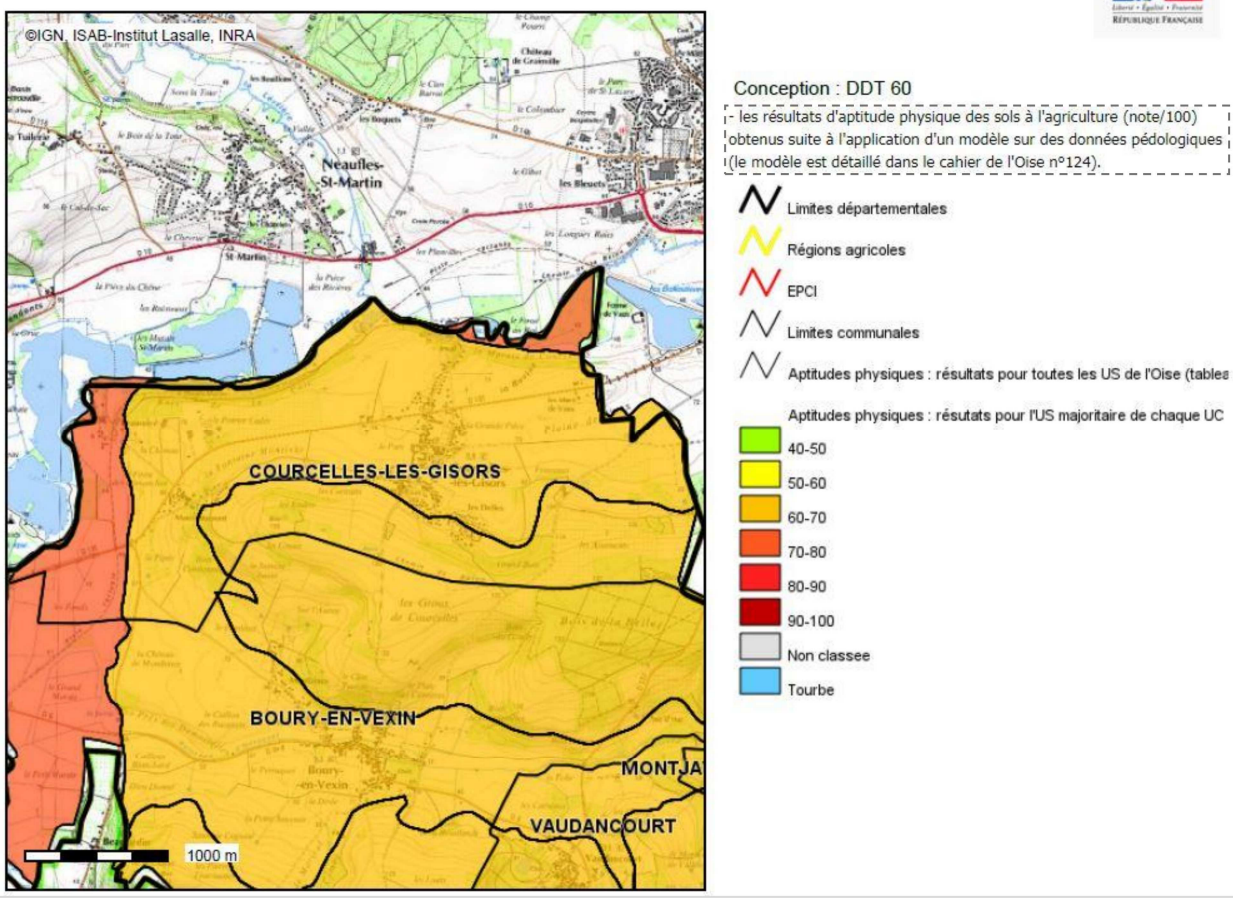
	2000	2010
Nombre d'exploitations	**4**	**3**
Surface Agricole Utilisée (SAU) en ha	**307**	**309**
Unité Gros Bétail (UGB)	-	-
Production Brute Standard (PBS) en euros	3 116 040	2 540 110
Unité de Travail Annuel (UTA)	7,9	9,1

Source : Recensements Agricoles, Agreste.

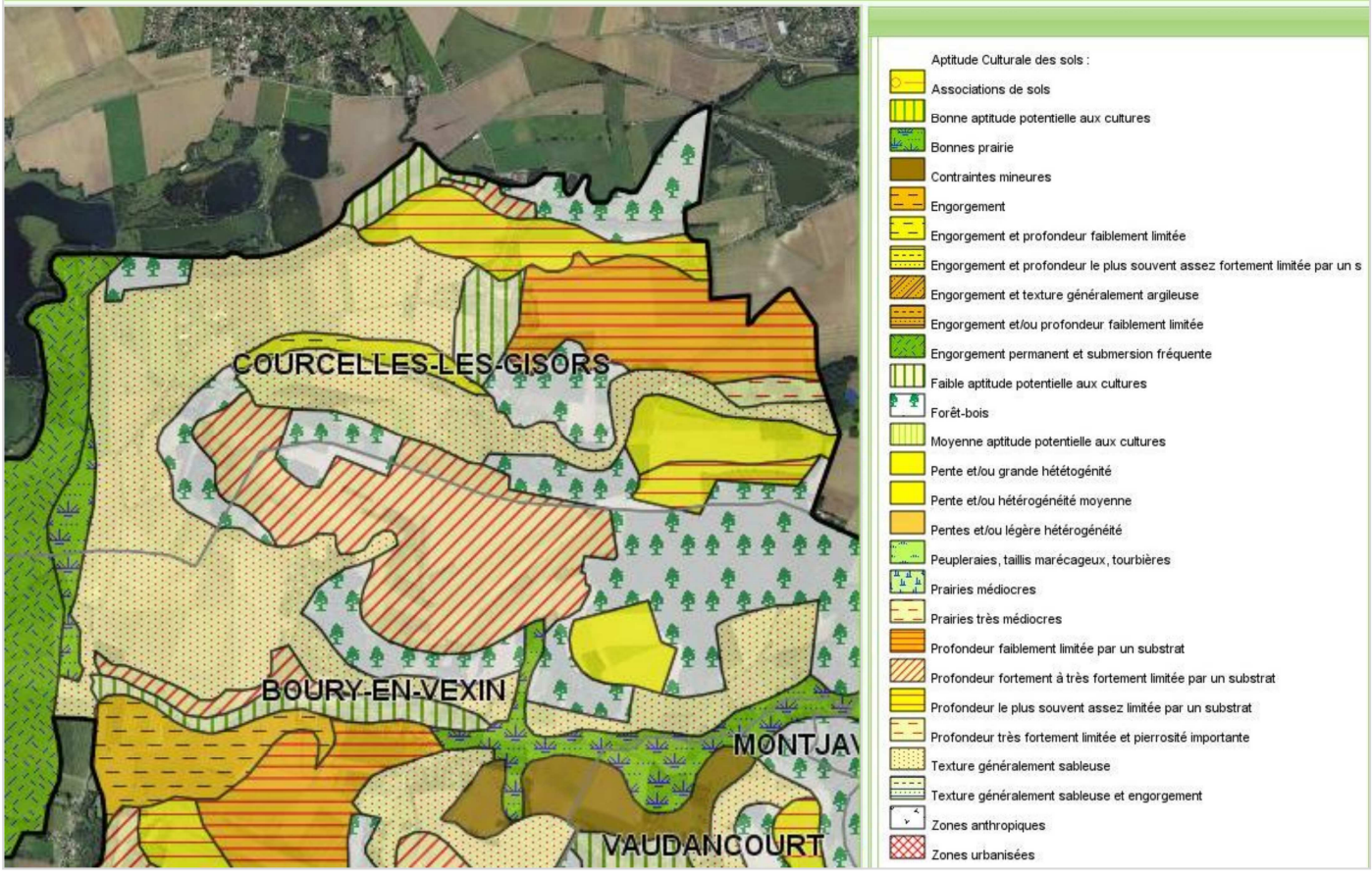
↳ Par ailleurs, les cartographies ci-après, issues du module Cartélie de la Direction Départementale des Territoires de l'Oise, permettent d'affiner la connaissance des pratiques culturales (évolution des couverts agricoles), de la valeur agronomique des terres (« aptitudes physiques »), et de l'aptitude culturale des sols.



L'organisation et les caractristiques physiques des espaces agricoles



Aptitudes culturales des sols



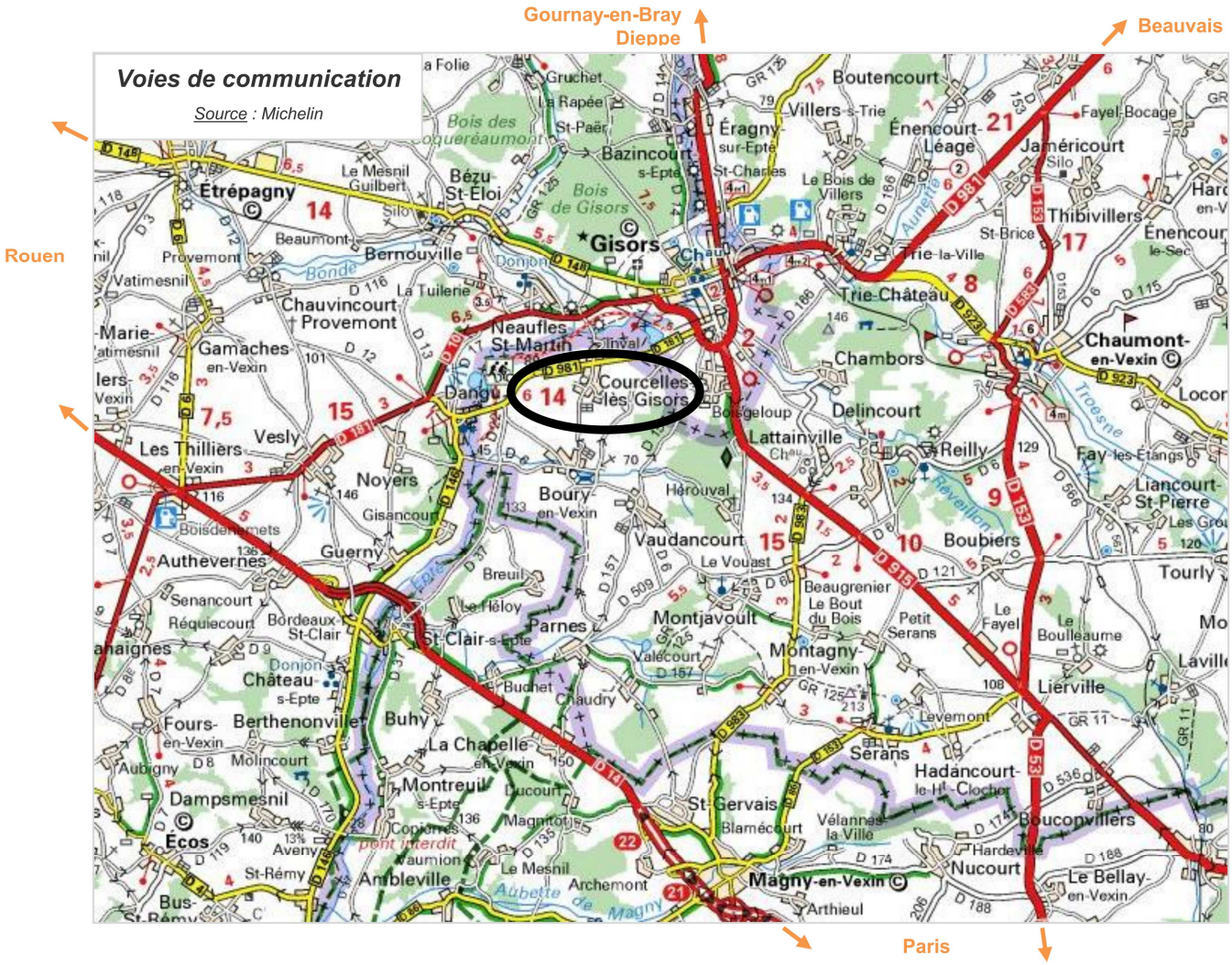
1 - 1 - 5 - Équipements

a) Equipements d'infrastructure

Voirie routière

La desserte routière de Courcelles-les-Gisors est principalement assurée par la RD 181 reliant Dangu à Gisors. D'après un comptage effectué en 2016, la RD 181 supportait un trafic de 2 571 véhicules/jour, dont 2,4 % de poids lourds.

La desserte est complétée secondairement par la RD 22 dans la partie ouest du territoire communal, qui relie la RD 181 à Saint-Clair-Sur-Epte ; cette voie supportait un trafic de 1 532 véhicules/jour, dont 3,9 % de poids lourds, d'après un comptage effectué en 2015.



Voie ferroviaire

Le territoire communal n'est pas traversé par une voie ferrée.

Voie fluviale

Le territoire communal n'est pas traversé par une voie navigable.

↳ Réseau d'eau potable

La commune de Courcelles-lès-Gisors est alimentée en eau potable par un réseau qui n'est pas géré par un syndicat ou une structure intercommunale.

L'exploitation du réseau est confiée à Veolia par contrat d'affermage.

L'eau potable distribuée dans la commune provient de captages situés à Gisors, collectivité à qui la commune de Courcelles-lès-Gisors achète désormais l'eau (le captage situé sur le territoire de Courcelles-lès-Gisors n'étant plus utilisé depuis plusieurs années).

L'eau est stockée dans un réservoir, d'une capacité de 200 m^3, situé au sud de la commune, route de Boury-en-Vexin. La longueur du réseau sur la commune est au total de 14 km, dont 11 km de canalisations de distribution.

L'eau est acheminée sur la commune par une canalisation de 125 mm de diamètre en provenance de Gisors.

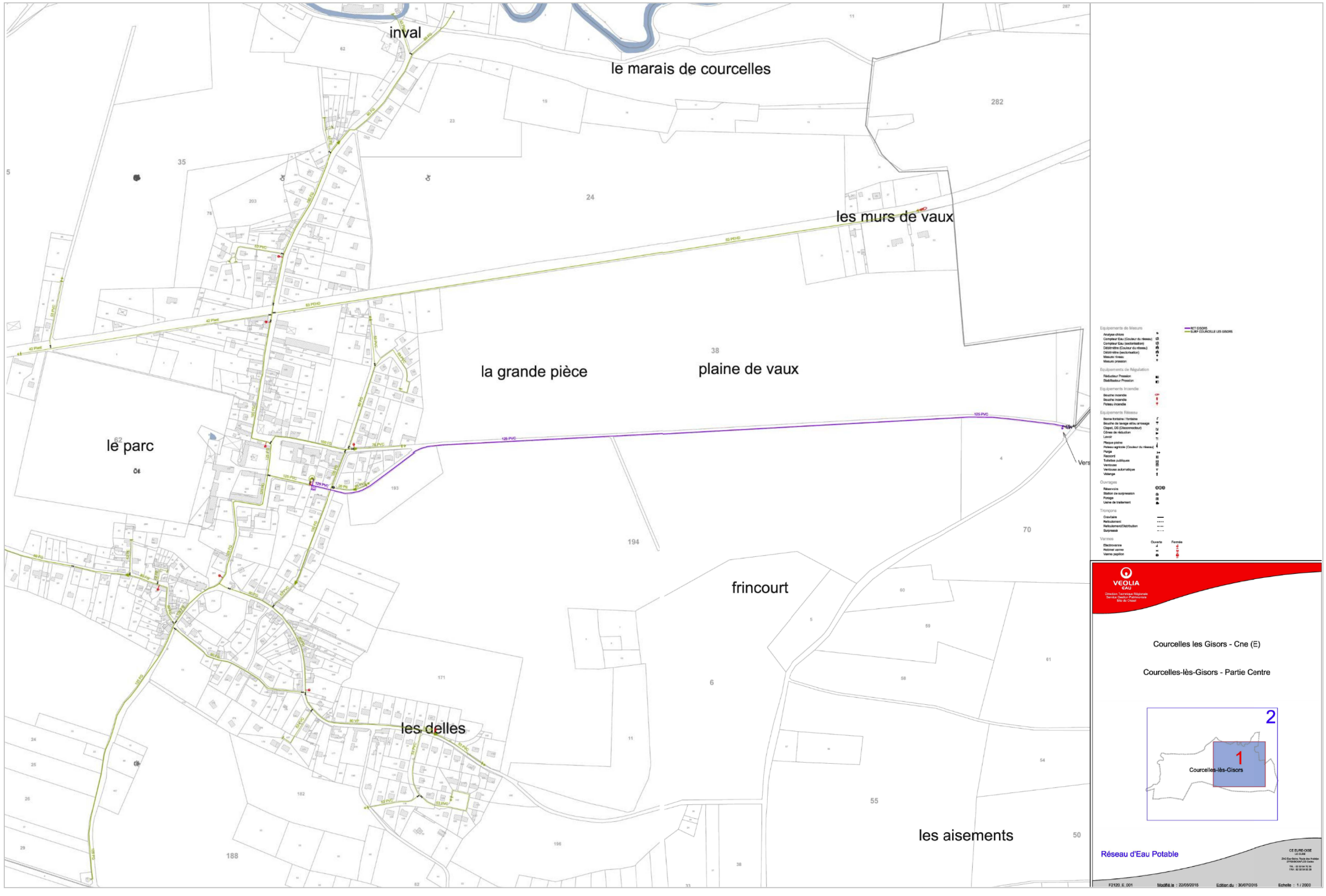
Le réseau d'adduction en eau potable dans le bourg présente des canalisations de diamètre égal ou supérieur à 100 mm, du nord de la rue d'Inval au sud de la rue de Boury-en-Vexin.

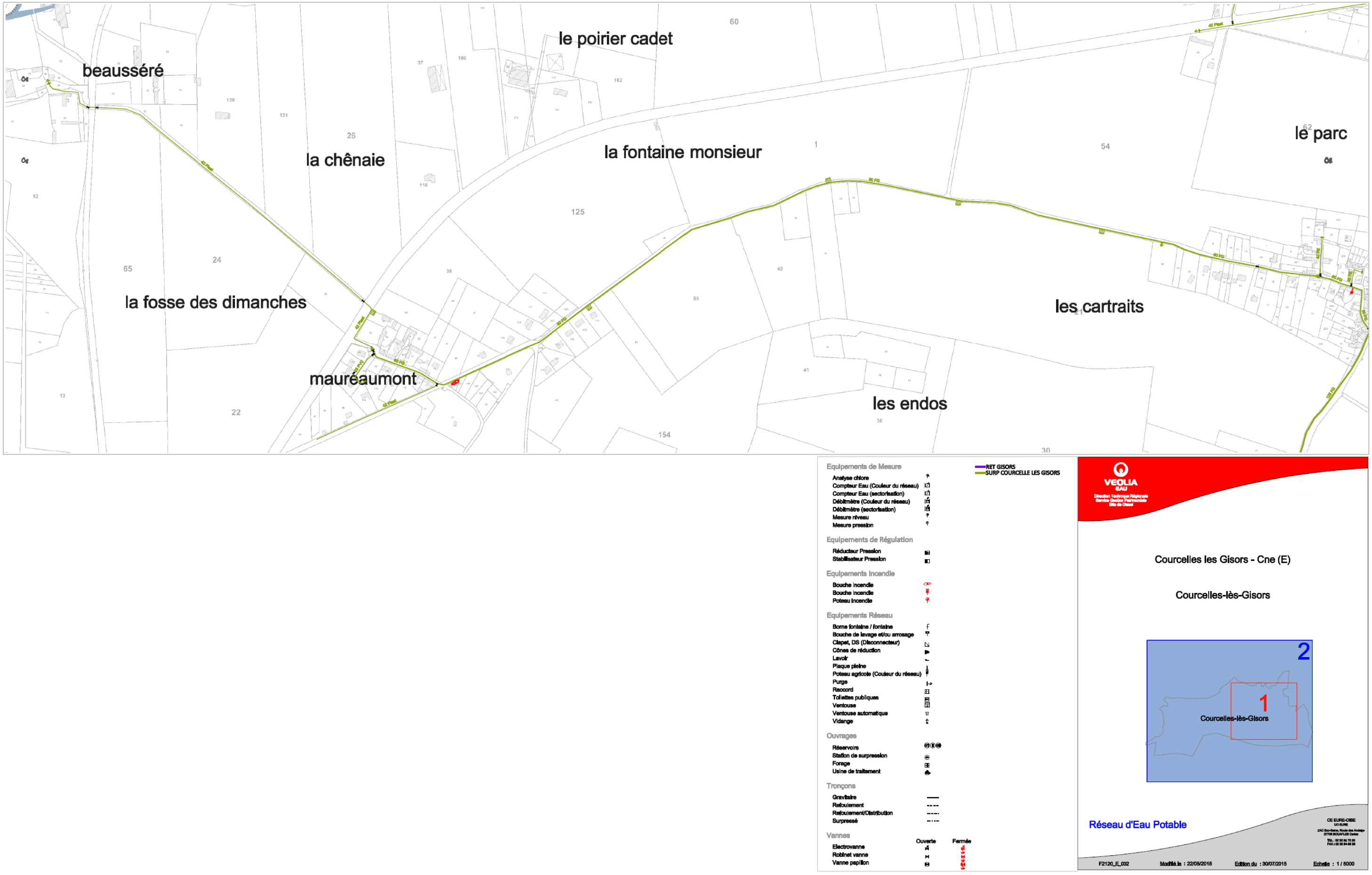
Les opérations d'urbanisation correspondant aux lotissements d'après-guerre sont en revanche principalement alimentées par des canalisations en antenne ; ces canalisations secondaires (rue de la Trouillette, impasse des Vignettes, square du Moulin, Clos d'Inval,…) complètent la structure principale du réseau.

Les hameaux sont quant à eux desservis par des canalisations de faible diamètre, inférieur à 60 mm, dont la capacité rend difficile l'alimentation de constructions nouvelles éventuelles. De plus, au vu de l'important linéaire de canalisations, tout renforcement de réseau serait excessivement coûteux.

La qualité de l'eau sur la commune est aujourd'hui satisfaisante.

Enfin, une réflexion est en cours sur la sécurisation de l'adduction en eau potable sur plusieurs communes, et il est question dans ce cadre que l'avenir du forage de Courcelles-lès-Gisors soit reconsidéré, et qu'il puisse être requalifié comme « puits de secours » en cas de pollution des captages de Gisors.


inval
le marais de courcelles
les murs de vaux
la grande pièce
plaine de vaux
le parc
frincourt
les delles
les aisements
Vers
Courcelles les Gisors - Cne (E)
Courcelles-lès-Gisors - Partie Centre
Courcelles-lès-Gisors
Réseau d'Eau Potable
F2120_E_001
Modifié le : 22/05/2015
Edition du : 30/07/2015
Echelle : 1 / 2000


beausséré
le poirier cadet
la chênaie
la fontaine monsieur
le parc
la fosse des dimanches
les cartraits
mauréaumont
les endos
Equipements de Mesure
Analyse chlore
Compteur Eau (Couleur du réseau)
Compteur Eau (sectorisation)
Débitmètre (Couleur du réseau)
Débitmètre (sectorisation)
Mesure niveau
Mesure pression
Equipements de Régulation
Réducteur Pression
Stabilisateur Pression
Equipements Incendie
Bouche incendie
Bouche incendie
Poteau incendie
Equipements Réseau
Borne fontaine / fontaine
Bouche de lavage et/ou arrosage
Clapet, DS (Disconnecteur)
Cônes de réduction
Lavoir
Plaque pleine
Poteau agricole (Couleur du réseau)
Purge
Raccord
Toilettes publiques
Ventouse
Ventouse automatique
Vidange
Ouvrages
Réservoirs
Station de surpression
Forage
Usine de traitement
Tronçons
Gravitaire
Refoulement
Refoulement/Distribution
Surpressé
Vannes
Ouverte
Fermée
Electrovanne
Robinet vanne
Vanne papillon
RET GISORS
SURP COURCELLE LES GISORS
VEOLIA EAU
Courcelles les Gisors - Cne (E)
Courcelles-lès-Gisors
2
1
Courcelles-lès-Gisors
Réseau d'Eau Potable
CE EURE-OISE
F2120_E_002
Modifié le : 22/05/2015
Edition du : 30/07/2015
Echelle : 1 / 5000

↳ Défense incendie

Il est rappelé que, jusqu'alors, ce sont les normes d'une circulaire interministérielle datant de 1951 qui s'appliquaient. Les interventions des services de lutte contre l'incendie nécessitaient le raccordement de poteaux incendie sur des conduites de diamètre 100 mm au minimum ; les poteaux devaient pouvoir débiter 60 m^3 par heure pendant 2 heures, et cela à 1 bar de pression minimum. De plus, le champ d'action pour l'intervention des services de secours incendie ne devait pas dépasser 200 m linéaires sur voie carrossable, distance qui pouvait être étendue à 400 m en milieu rural sous réserve de présence de prises accessoires ou de points d'eau équipés d'une plate-forme permettant l'accès des véhicules de secours.

Cette circulaire de 1951 n'est plus en vigueur depuis le 15 décembre 2015, date d'entrée en application du « Référentiel national de la défense extérieure contre l'incendie ». En application d'un décret du 27 février 2015 paru au Journal Officiel le 01 mars 2015, il revenait à chaque Préfecture, dans un délai de 2 ans, d'établir un Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie. Le RDDECI du SDIS 60 a ainsi été approuvé par arrêté préfectoral du 19 décembre 2016, il est entré en application à compter du 16 février 2017. Le document ci-contre synthétise les modalités d'évaluation des besoins en eau :

Source : RDDECI du SDIS 60, « Mémento DECI à l'usage des Maires »

- Risque Courant Faible - habitation isolée : Risque couvert par un volume d'eau de 30 m3 utilisable en 1 heure à moins de 400 mètres du risque à défendre ;
- Risque Courant Ordinaire – lotissements, hameaux ou habitats regroupés : Risque couvert par un volume d'eau de 120 m3 utilisable en 2 heures à moins de 200 mètres du risque à défendre ;
- Risque Courant Important – Centre-ville ancien, regroupement de bâtiments à fort potentiel calorifique : Risque couvert par un volume d'eau de 240 m3 utilisable en 2 heures et situé à moins de 100 mètres 150 mètres en fonction du risque à défendre ;
- Risque Particulier : nécessite une étude particulière et individualisée.

La défense-incendie sur la commune est assurée au moyen de 9 poteaux ou bouches incendie, 3 réserves-incendie, et 1 point d'aspiration dans un cours d'eau.

Le centre du bourg de Courcelles-lès-Gisors est bien défendu contre l'incendie. S'agissant des extrémités sud-est et sud-ouest du village, les constructions se trouvent hors de portée des hydrants déclarés conformes ; les trois hydrants qui couvrent le sud du village présentent en effet un débit inférieur à 60 m^3/h.

Le hameau « Les Murs de Vaux » est bien défendu contre l'incendie puisqu'il dispose d'une réserve-incendie fonctionnelle et conforme (120 m^3).

Le hameau de Beausséré est défendu au moyen d'un point d'aspiration dans la rivière, jugé conforme par la Centre de Secours de Chaumont-en-Vexin.

Le hameau de Mauréaumont est équipé d'une réserve-incendie de 80 m^3, capacité insuffisante au regard de la réglementation si ce hameau est considéré comme présentant un « risque courant ordinaire ».

Les constructions situées au lieu-dit « Le Poirier Cadet » (site agricole) sont défendues au moyen d'installations privées pour lesquelles le Centre de Secours ne dispose pas d'information.

↳ Assainissement

➢ La commune ne dispose pas d'un réseau collectif d'assainissement des **eaux usées**, l'ensemble des constructions présentent un assainissement individuel.

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) relève de la compétence de la Communauté de Communes du Vexin Normand.

Par ailleurs, le zonage d'assainissement, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 08/12/2006, a confirmé l'assainissement autonome sur l'ensemble de la commune.

➢ S'agissant des **eaux pluviales**, la commune ne dispose pas de réseau collecteur. Les eaux pluviales recueillies sur le territoire se dirigent vers le milieu naturel ; elles s'acheminent vers l'exutoire principal qu'est la rivière de l'Epte.

Par ailleurs, il n'est pas constaté sur la commune de désordres hydrauliques majeurs lors de fortes précipitations. Toutefois, lors de gros orages, des écoulements peuvent être observés dans la partie sud du village (qui est implantée en pied de versant), et à l'extrémité nord de la rue d'Inval (point bas du village).

°°°

En outre, la connaissance du fonctionnement hydraulique sur les bassins versants des cours d'eau du Vexin Thelle et des Sablons est complétée par une étude réalisée en 1998-1999 par Hydratec : ***« étude pour la maîtrise des eaux de ruissellement et de l'érosion des sols »*** (étude qui est annexée au SCOT du Vexin Thelle).

Les éléments suivants sont issus de cette étude ; ils illustrent le fonctionnement hydraulique du bassin versant de la rivière du Réveillon, qui intéresse le territoire de Courcelles-lès-Gisors, et précisent des propositions d'aménagements.

I - Eléments de l'étude hydrologique et hydraulique sur la vallée du Réveillon :

Caractéristiques :

Le Réveillon collecte un chevelu de vallons courts et pentus, de 5 à 2 %.

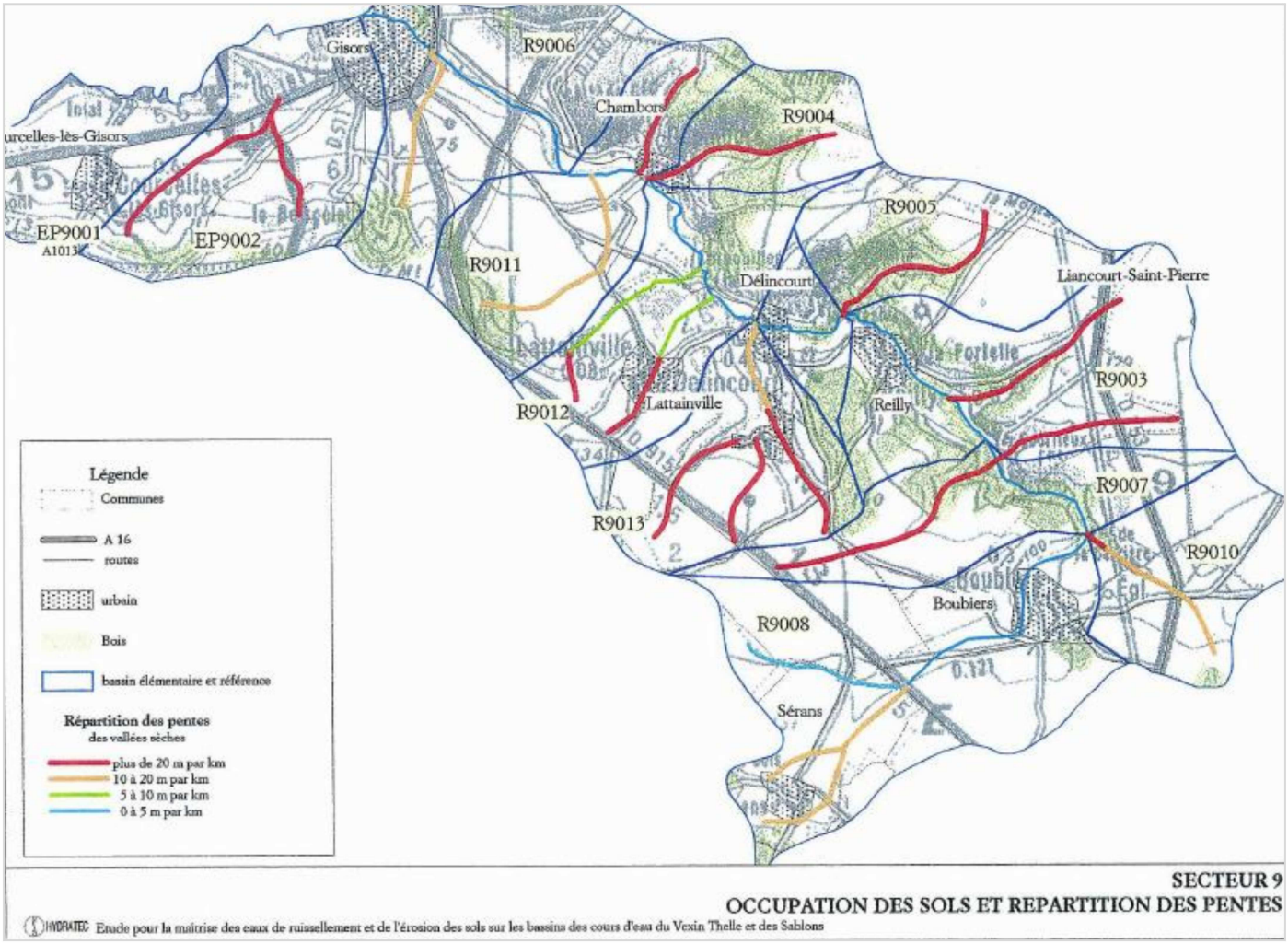
Des villages sont installés dans l'axe des ruissellements : Lattainville et Delincourt

La vallée du Réveillon concerne Reilly et Chambors.

En tête, le marais de Reilly offre une zone d'expansion pour les crues.

Le boisement est relativement important.

Les routes constituent un réseau maillé qui emprunte les vallons secs.



<u>Débits et emprises des inondations</u> :

Concernant la rivière, le Réveillon est largement dimensionné pour la crue centennale. Cependant sa capacité est réduite par le mauvais entretien, et des ouvrages à capacité réduite à Delincourt et au pont de Cornouillet.

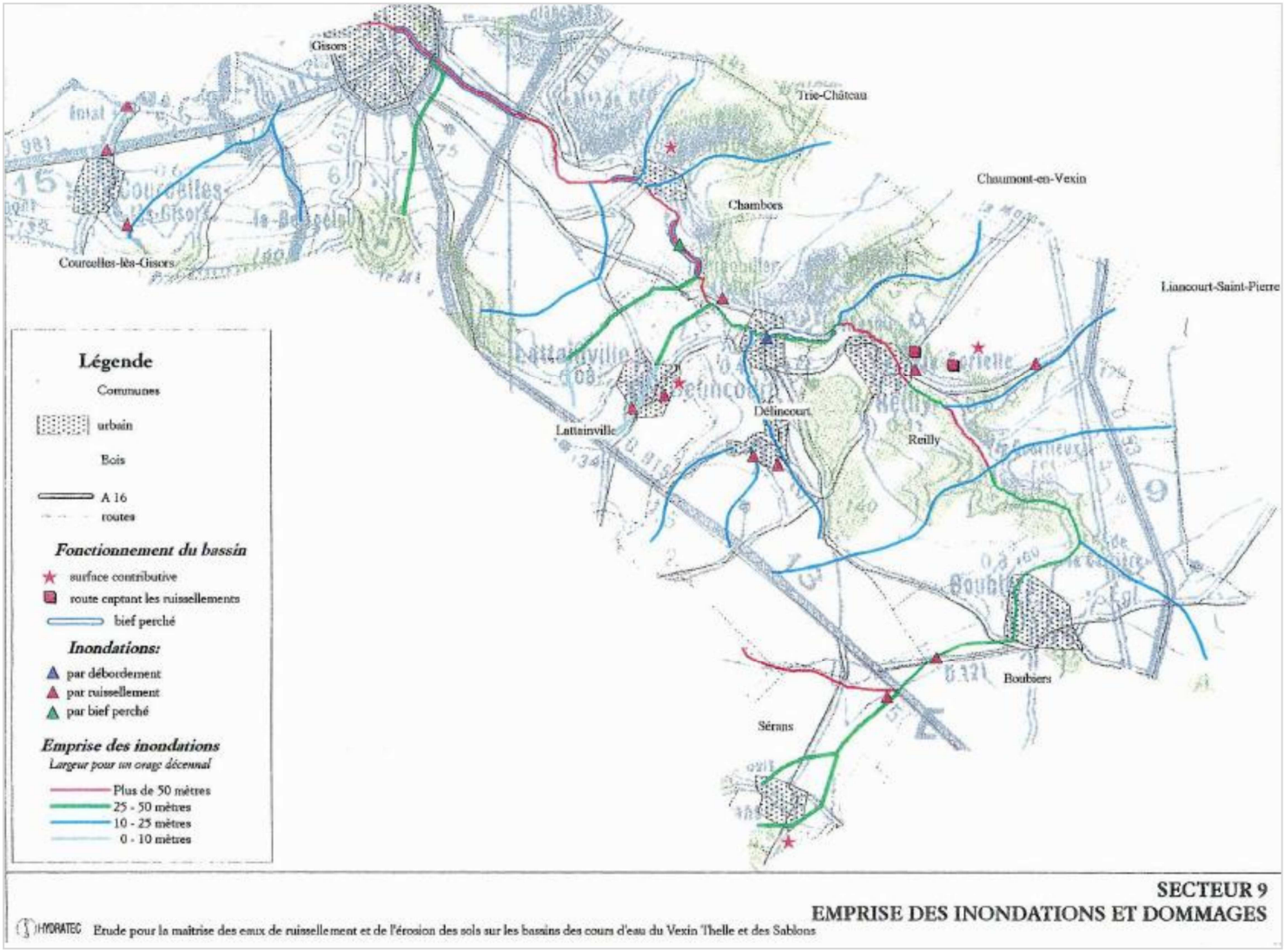
La zone d'expansion pour un orage décennal est de largeur moyenne, de 50 à 100 m dans les fonds marécageux plats.

Concernant le bassin versant, l'orage décennal provoque des inondations de 10 à 20 m de large, exception faite de la zone de Petit Serans - Boubiers où les apports orageux inondent plus largement les vallons (plus de 50 m). Les vitesses sont importantes de 0,6 m/s en général.

<u>Diagnostic</u> :

Concernant la rivière, deux points noirs situés à Delincourt et Chambors : réduction de la capacité de la rivière

Concernant le bassin versant, le Petit Serans, Lattainville-Delincourt, Reilly sur le versant rive droite du Réveillon, sont des zones à problèmes aigus de coulées de boues : implantation de l'habitat et des routes, avec un contexte d'espace restreint qui oriente vers des solutions de type urbain.



<u>Propositions d'aménagements</u> :

Rivière : réfection et entretien des biefs et des ouvrages. En amont, lutte contre l'envasement par lutte contre l'érosion des versants.

Bassin versant :

- *Dériver les coulées boueuses,*
- *Stockage de type urbain classique et réseau pluvial,*
- *Lutter contre l'érosion : bandes enherbées, talus d'infiltration, banquette d'absorption-diffusion, etc…*

II - <u>Propositions d'actions sur la commune de Courcelles-lès-Gisors</u> :

- pas de proposition d'actions spécifiques sur la commune.

↳ Réseaux divers

↳ La gestion du réseau électrique est assurée par le Syndicat d'Energie de l'Oise (SE 60), et son exploitation par ENEDIS (anciennement ERDF).

La puissance des postes de distribution (ou transformateurs électriques) s'exprime en kVA (kilo volt ampère), 1 kVA équivaut à 1 kW (kilowatt). Le besoin d'une habitation neuve est de l'ordre de 12 kVA. Par ailleurs, un transformateur peut être utilisé, au maximum, à 110 % de sa capacité.

Le réseau de distribution d'électricité sur la commune de Courcelles-lès-Gisors comprend 9 transformateurs publics :

Nom du poste	Localisation	Puissance installée en kVA	% d'utilisation du transformateur
« Courval »	Rue d'Inval (nord)	160	93 %
« Courcelles »	Rue d'Inval (sud)	250	56 %
« Courcereine »	Chemin de la Reine	160	103 %
« Vignette »	Rue de Boury (sud)	160	115 %
« Lombard »	Rue de l'Aunaye	250	65 %
« Courgisele »	Impasse des Vignettes	160	65 %
« Ballastière »	RD 181	50	37 %
« Mauréaumont »	Allée des Bois	160	59 %
« Beausséré »	Chemin de l'Epte	50	49 %

Source : ENEDIS (ERDF), septembre 2015.

Le transformateur « Vignette » présente un pourcentage d'utilisation avoisinant sa capacité maximale, limitant ainsi fortement les capacités de densification urbaine dans la partie sud-ouest du village. Une répartition plus homogène dans la répartition des charges entre les postes « Vignette » et « Lombard » pourrait toutefois être envisagée à l'avenir.

Le poste « Courcereine » situé au centre du village présente également un pourcentage d'utilisation proche de sa capacité maximale. Cependant, ce poste est mutable en 250 kVa.

Les autres postes disposent en revanche d'une marge d'utilisation avant d'atteindre leur capacité maximale.

Par ailleurs, il n'est pas relevé de problèmes majeurs de chutes de tension sur la commune.

↳ Par ailleurs, la commune n'est pas desservie par le réseau de gaz.

↳ S'agissant du réseau des technologies de l'information et de la communication, le Conseil Départemental de l'Oise a mis en œuvre un Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) par délibération en date du 18 juin 2009. Ce document vise à construire un projet d'aménagement numérique cohérent, lisible, partagé par tous les acteurs, et à déterminer les modalités de sa mise en œuvre.

Le SDTAN décrit les objectifs progressifs à atteindre en matière de couverture numérique très haut débit, le type de service numérique envisagé selon le territoire à couvrir et en fonction d'un horizon de temps déterminé. Il arrête les orientations relatives à l'action publique, et lui fournit un cadre juridique.

Sur la commune de Courcelles-lès-Gisors, le déploiement du très haut débit par fibre optique a été réalisé en 2018.

Par ailleurs, la qualité de réception en téléphonie mobile sur la commune est inégale selon les opérateurs. L'antenne la plus proche est située sur le territoire de Boury-en-Vexin (opérateurs Bouygues Telecom et SFR), tandis que l'opérateur Orange compte 2 antennes au voisinage de la commune, l'une sur le territoire de Gisors, l'autre sur celui de Dangu.

↳ Collecte des déchets

Depuis le 01 janvier 2018 (intégration à la Communauté de Communes du Vexin Normand), la gestion des déchets est assurée par le Syndicat de gestion des ordures ménagères du nord et de l'est du département de l'Eure (SYGOM).

La commune de Courcelles-lès-Gisors est rattachée à la déchetterie de Gisors.

b) Equipements de superstructure

↳ Equipements administratifs et services publics

Les services administratifs municipaux sont aménagés dans la mairie située dans le centre-bourg (place de la Mairie).

↳ Equipements socio-culturels

La commune dispose d'une salle des fêtes située chemin de la Reine.

↳ Etablissements scolaires

La commune de Courcelles-lès-Gisors compte une école maternelle et élémentaire qui accueille une centaine d'enfants.

L'accueil péri-scolaire et la cantine sont assurés sur la commune.

Les collégiens qui résident à Courcelles-lès-Gisors sont scolarisés à Gisors, de même que les lycéens qui sont principalement rattachés à l'établissement de Gisors (sauf lorsqu'ils sont contraints d'être scolarisés dans d'autres établissements).

↳ Equipements sportifs et de loisirs

La commune dispose d'une aire de jeux sur la place de la mairie, d'un terrain de football et d'un terrain de basket dans un espace public situé à l'angle du chemin de la Reine et de la sente du Moulin d'Inval, et d'un terrain de boules à hauteur du lotissement du square du Moulin.

Par ailleurs, la commune est traversée par un sentier de Grande Randonnée (GR 125), qui sillonne le territoire en traversant le village du nord au sud.

↳ Plus globalement, la Commune ne recense pas de besoins particuliers en matière d'équipements publics, et dispose d'un degré d'équipements jugé satisfaisant.

1 - 1 - 6 - Intercommunalité

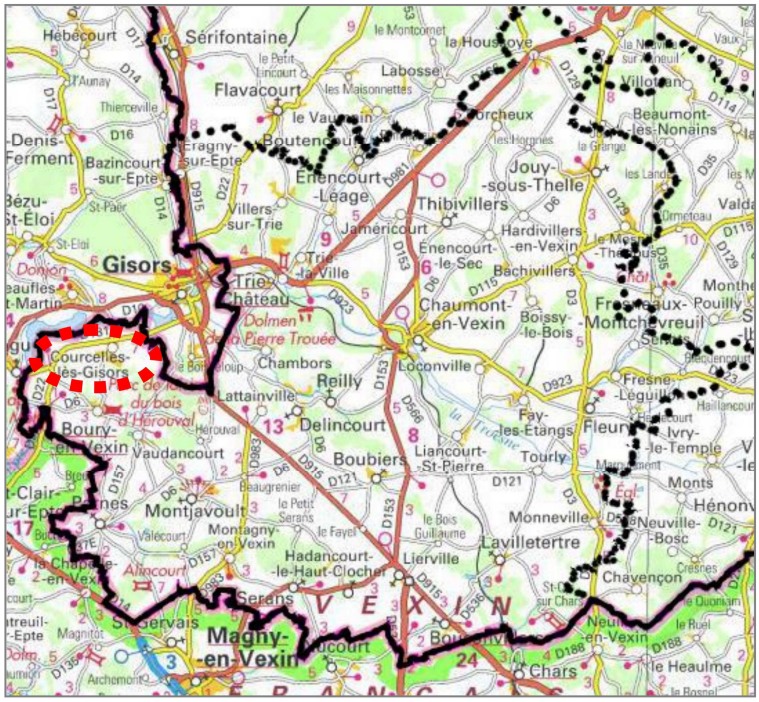
a) Intercommunalité et Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)

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.

A la date d'élaboration du SCOT du Vexin-Thelle, la Communauté de Communes du Vexin Thelle (CCVT) regroupait 41 communes et comptait près de 21 000 habitants, Chaumont-en-Vexin en étant le principal pôle urbain.



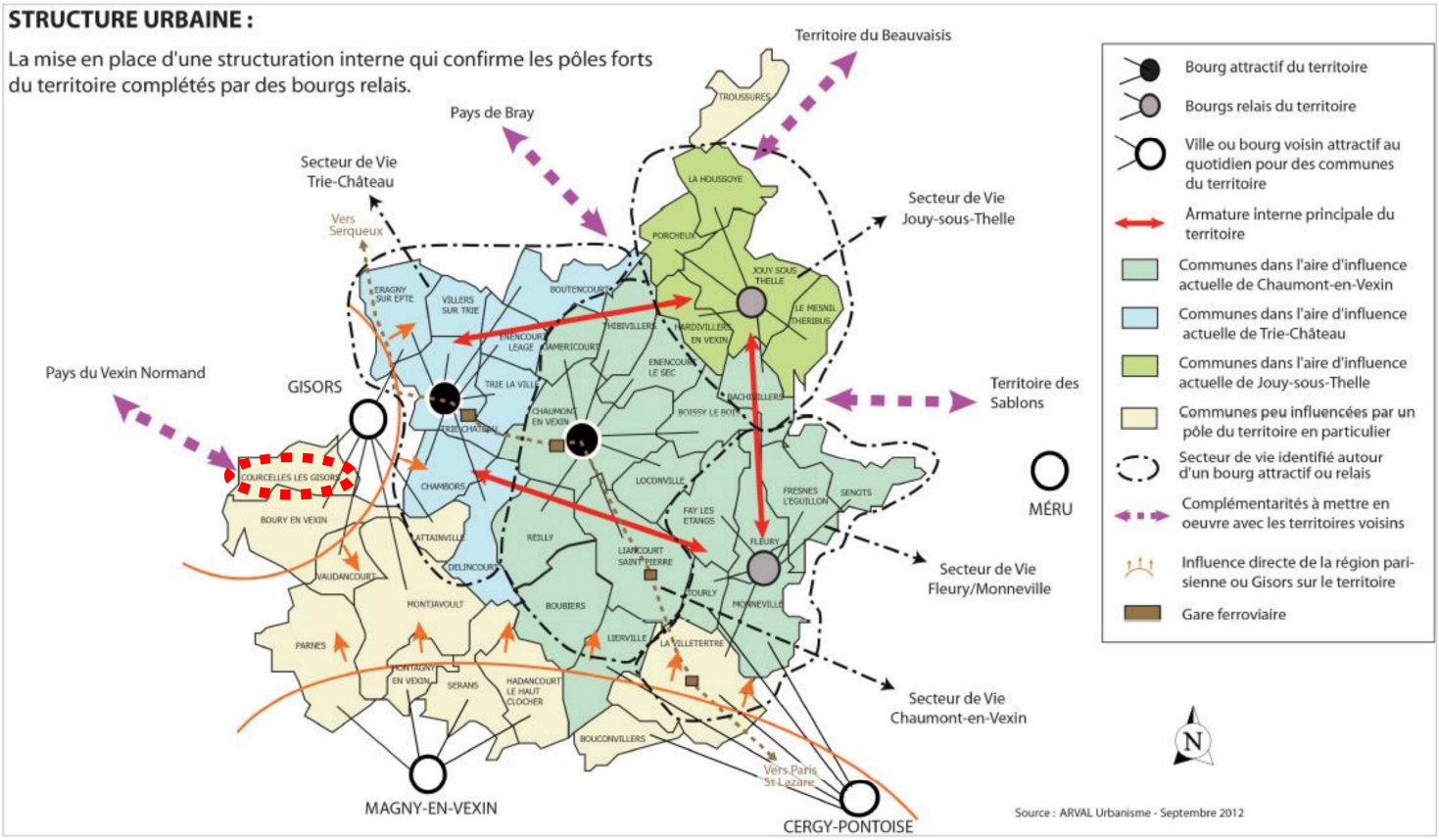
La CCVT a élaboré un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui a été approuvé le 16 décembre 2014.

↳ **Les orientations énoncées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT du Vexin Thelle sont rappelées ci-après :**

I - Organisation du territoire : doter le Vexin-Thelle d'une organisation urbaine en mesure de répondre efficacement aux besoins des habitants

1 - Identité et organisation du territoire

- Optimiser l'organisation territoriale du Vexin-Thelle pour préserver l'existence d'un bassin de vie local tenant compte des pôles attractifs extérieurs.



- Répondre ainsi plus efficacement aux différents besoins des habitants sur l'ensemble du territoire, en matière d'équipements, de services, d'activités, de déplacements.
- Améliorer le cadre de vie en maintenant un bon niveau d'équipements et de services de proximité.
- Développer l'attractivité du territoire, en particulier en matière d'habitat mais aussi d'activités économiques, comme moyen de conforter son identité et comme vecteur de croissance économique.

2 - Équipements et services d'intérêt territorial à développer ou à créer

- Garantir le bon fonctionnement des équipements et services existants de portée intercommunale.
- Faire évoluer l'offre en équipements et en services d'intérêt territorial pour répondre aux demandes actuelles et futures des habitants, quelle que soit leur catégorie d'âges.

II - Déplacements, transport et réseaux : des déplacements et des réseaux optimisés en lien avec l'organisation territoriale proposée

1 - Optimiser le réseau routier à l'horizon 2030

- Avancer des propositions d'aménagement du réseau routier corrélées aux perspectives de développement du territoire, participant notamment à renforcer l'organisation urbaine retenue.
- Mieux connecter le territoire au réseau autoroutier.

2 - Améliorer le transport collectif et développer des modes de transport peu impactant sur l'environnement

- Adapter l'offre de transport collectif existante pour mieux répondre à l'évolution des besoins au regard aussi de l'organisation urbaine retenue.
- Encourager le report modal vers des transports peu (la marche et le vélo) ou moins (le co-voiturage) impactant pour l'environnement, en particulier pour les déplacements de proximité.

3 - Actions à mener sur les réseaux traversant et/ou desservant le territoire

- Accompagner le développement (par les opérateurs) des réseaux sur le territoire en tenant compte des projets d'aménagements envisagés sur le territoire et en visant une équité entre les habitants dans le niveau de desserte par les réseaux liées aux nouvelles technologies.

III - Économie : un développement économique contribuant au maintien de l'équilibre emplois - habitants

1 - Taux d'activité et emplois à l'horizon 2030

- Préserver un équilibre emplois/habitants à l'échelle du territoire en évitant une dégradation du taux d'emploi et limiter les déplacements pour accéder à un travail.
- Maintenir une diversité dans le type d'emplois offerts localement afin de tenir compte des caractéristiques socioprofessionnelles des habitants du Vexin-Thelle.

2 - Les sites et les surfaces voués aux activités économiques à l'horizon 2030

- Ajuster le développement des sites d'activités au regard des disponibilités et projets existants, et limiter en conséquence la consommation des surfaces agricoles et naturelles nécessaires par ailleurs à d'autres secteurs d'activités.
- Corréler le choix des sites d'activités à leur potentiel de commercialisation au regard de leur accessibilité.

3 - L'activité agricole et son évolution

- Mettre en œuvre un projet territorial veillant à tenir compte de l'activité agricole notamment en limitant la réduction des espaces agricoles et en cherchant à développer des synergies entre cette activité et les autres secteurs d'activités.

IV - Habitat : une évolution maîtrisée de la population suivant les tendances en cours et une offre en logements diversifiée pour mieux répondre aux besoins

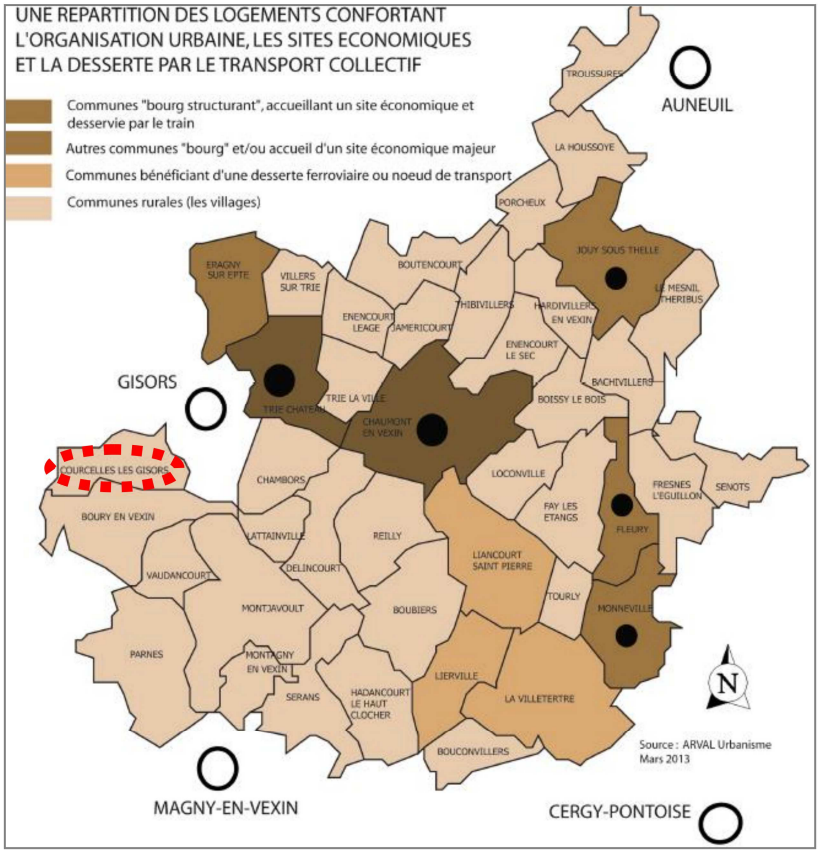
1 - L'offre en logements à l'horizon 2030

- Se positionner dans un contexte global de besoins en logements à l'échelle territoriale (grand bassin parisien) au regard des conséquences sur les besoins induits en termes d'équipements, de services, de déplacements, de paysages et d'environnement.
- Répondre aux besoins en logements en tenant compte des besoins liés au desserrement des ménages et en privilégiant les disponibilités dans les tissus urbains déjà constitués.

2 - Les besoins fonciers et la répartition des logements à l'horizon 2030

- Avancer des orientations conduisant à réaliser des nouvelles opérations d'habitat, respectueuse des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du Vexin-Thelle, tout en modérant la consommation d'espaces agricoles ou naturels
- Proposer une répartition territoriale de la réalisation de logements qui contribue à l'optimisation de l'organisation urbaine retenue et tient compte de la présence d'une desserte en transport collectif.

Courcelles-lès-Gisors est identifiée parmi les « communes rurales » (« villages »).



3 - Outils à mobiliser pour mettre en œuvre ces orientations

- Se doter d'outils d'urbanisme locaux en mesure de mieux répondre aux enjeux urbains du territoire.
- Envisager un appui aux communes en matière d'urbanisme, à l'échelle territoriale ou interterritoriale.
- Prévoir un suivi adapté des orientations du SCOT.

V - Tourisme : un potentiel touristique valorisé et globalisé à l'ensemble du territoire

1- L'activité touristique comme vecteur économique

- Optimiser l'offre touristique du Vexin-Thelle.
- S'appuyer sur le tourisme pour développer des emplois locaux et valoriser la qualité de l'image du Vexin-Thelle.

VI - Paysages : la valorisation des caractéristiques paysagères et du patrimoine bâti favorable à la qualité du cadre de vie et aux équilibres des milieux naturels

1 - Le patrimoine : les paysages bâtis

- Viser à la préservation et à la valorisation du patrimoine bâti qui concourent à la qualité du cadre de vie et à l'attrait touristique du Vexin-Thelle.
- Actualiser les outils utiles et se doter de moyens pour atteindre cet objectif de préservation et de valorisation du patrimoine bâti.

2 - Les paysages naturels

- Préserver et valoriser les paysages naturels du Vexin-Thelle qui contribuent à son identité et à son attrait.
- Valoriser les cônes de vue dans la lecture globale du territoire.
- Gérer efficacement les entrées de territoire.

VII - Environnement : une gestion durable des sensibilités environnementales

1 - La gestion des espaces à fortes sensibilités écologiques

- Tenir compte de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire afin de préserver, voire restaurer les continuités écologiques.

2 - La question de la ressource en eau à l'horizon 2030

- Veiller à ce que les orientations du SCOT soient compatibles avec celles du SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.
- Avancer au SCOT des orientations visant à préserver l'eau tant en quantité qu'en qualité.

3 - La gestion des secteurs présentant des risques

- Rappeler au SCOT l'existence d'outils de connaissance sur les risques et envisager des mesures de prise en compte du risque.

4 - La prise en compte des nuisances et la gestion des déchets

- Préserver la qualité de l'air et limiter les nuisances à l'échelle territoriale.
- Optimiser la valorisation des déchets ménagers pour réduire la quantité résiduelle restant à éliminer.

5 - La valorisation des énergies renouvelables

- Veiller au respect de l'architecture locale tout en assurant la performance énergétique dans la construction.
- Cibler les projets de valorisation à certains types de bâti.
- Inscrire les objectifs de performance dans les documents d'urbanismes locaux.

6 - La consommation foncière à des fins urbaines à l'horizon 2030

- Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels à des fins urbaines.

↳ Il est rappelé que la Commune 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, dans la mesure où ce SCOT ne comprenait pas dans son périmètre d'élaboration la commune de Courcelles-lès-Gisors, celle-ci y serait donc considérée en « zone blanche » (commune non couverte par ce SCOT).

Dans l'hypothèse où le transfert de Courcelles-lès-Gisors à la Communauté de Communes du Vexin Normand serait juridiquement validé et administrativement acté, les orientations de ce SCOT sont présentées afin de comprendre le contexte territorial et géographique du Vexin Normand.

↳ **Les orientations énoncées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT du Vexin Normand sont rappelées ci-après :**

I - Une ambition de croissance maîtrisée

- Un rythme de construction raisonnable
- Une maîtrise de la consommation de l'espace
- Une offre qualitative de l'habitat
- Une adaptation des services à la population
- Une amélioration de la qualité des déplacements

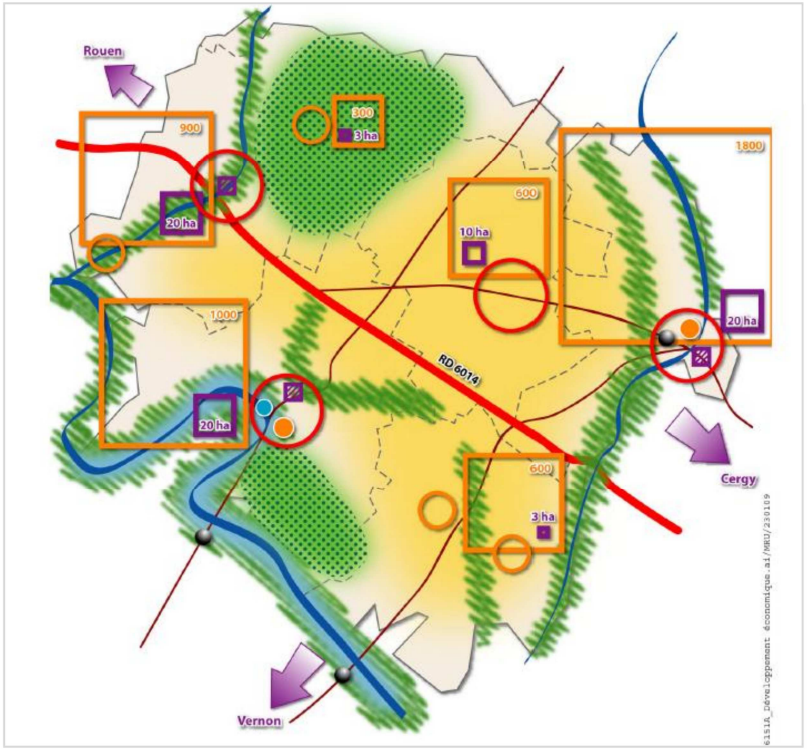
II - Une ambition de dynamisme économique

- La revalorisation du tissu industriel
- Le renforcement de l'artisanat
- La revitalisation du commerce en milieu rural
- Le développement de l'économie touristique
- La valorisation des savoir-faire agricoles

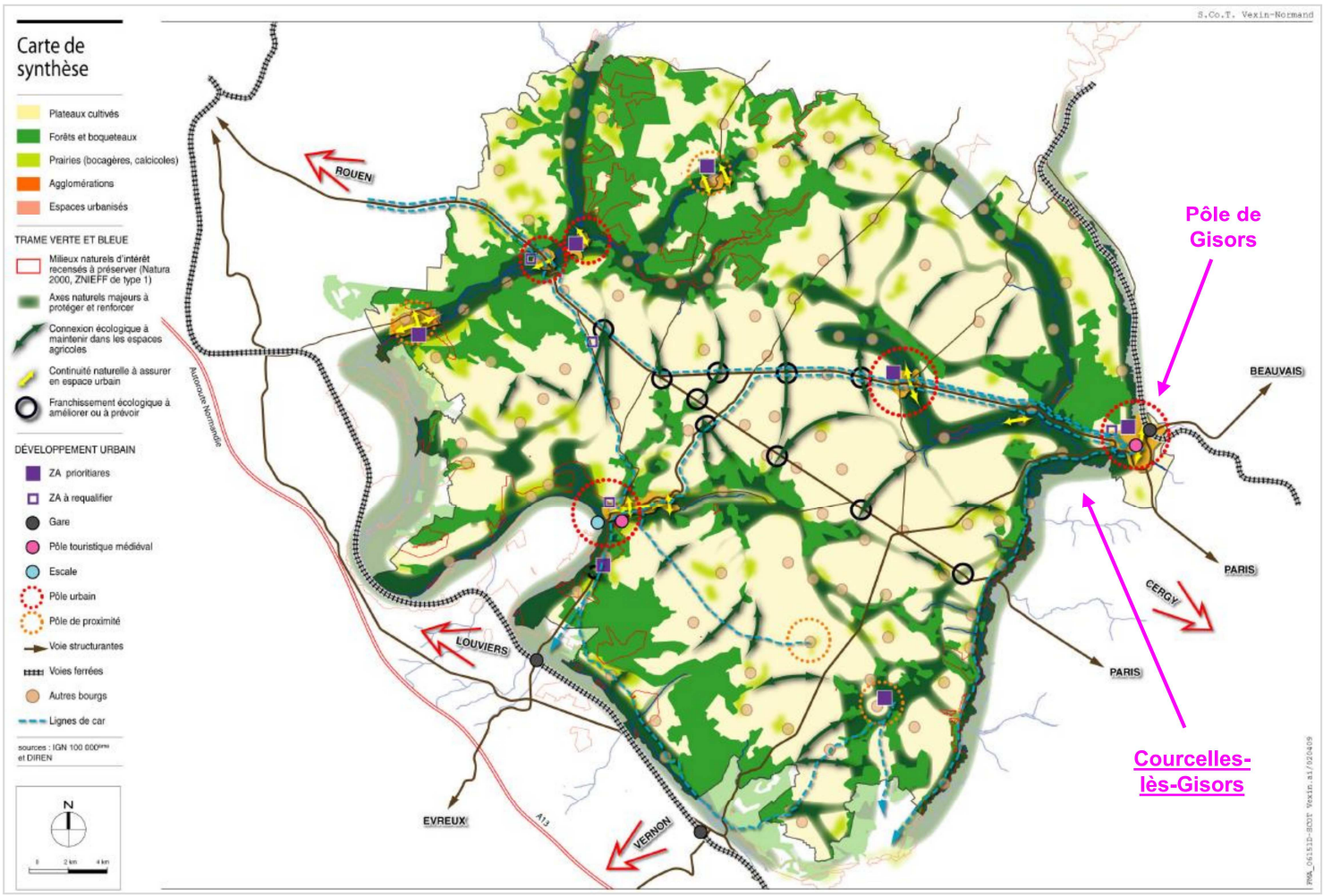
III - Une ambition de renforcer la qualité du cadre de vie

- Construire une identité paysagère et architecturale
- Une agriculture respectueuse de l'environnement
- Valoriser les massifs forestiers
- Soutenir le développement des énergies renouvelables
- Protéger les milieux naturels sensibles
- Gérer la ressource en eau
- Prendre en compte les risques et les nuisances

Ces orientations sont illustrées dans le schéma d'organisation repris ci-après :



↳ **Les objectifs énoncés dans le Document d'Orientations Générales (DOG) du <u>SCOT du Vexin Normand</u> sont quant à eux synthétisés sur la cartographie reprise ci-après :**



b) Autres documents supra-communaux

↳ La commune de Courcelles-lès-Gisors n'est couverte ni par une Charte de Parc Naturel Régional (PNR), ni par un Programme Local de l'Habitat (PLH), ni par un Plan de Déplacements Urbains (PDU).

↳ Par ailleurs, la commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Le SDAGE « 2016-2021 », qui avait été adopté le 05 novembre 2015 par le Comité de bassin et arrêté le 01 décembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin, a été annulé par jugement du Tribunal Administratif de Paris en date du 19 décembre 2018. En conséquence, c'est le précédent SDAGE « 2010-2015 », adopté par le Comité de bassin le 29 octobre 2009 et entré en vigueur le 17 décembre 2009, qui est remis en application. Les orientations du SDAGE sont les suivantes :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants,
- protéger et restaurer la mer et le littoral,
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- protéger et restaurer les milieux aquatiques humides,
- gérer la rareté de la ressource en eau,
- limiter et prévenir le risque d'inondation,
- acquérir et partager les connaissances,
- développer la gouvernance et l'analyse économique.

↳ En revanche, la commune n'est pas couverte par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

↳ Par ailleurs, un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), déclinaison de la Trame Verte et Bleue (TVB), avait été mis à l'étude en Picardie, mais n'a pas été approuvé par le Conseil Régional. Les documents provisoires établis dans le cadre de l'élaboration de ce document ne sont donc pas repris ici.

↳ Par ailleurs, le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), entré en vigueur le 30 juin 2012, a été annulé par décision de la Cour Administrative d'Appel de Douai du 16 juin 2016. Pour mémoire, le SRCAE fixe des objectifs et des orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables, et d'adaptation aux effets du changement climatique.

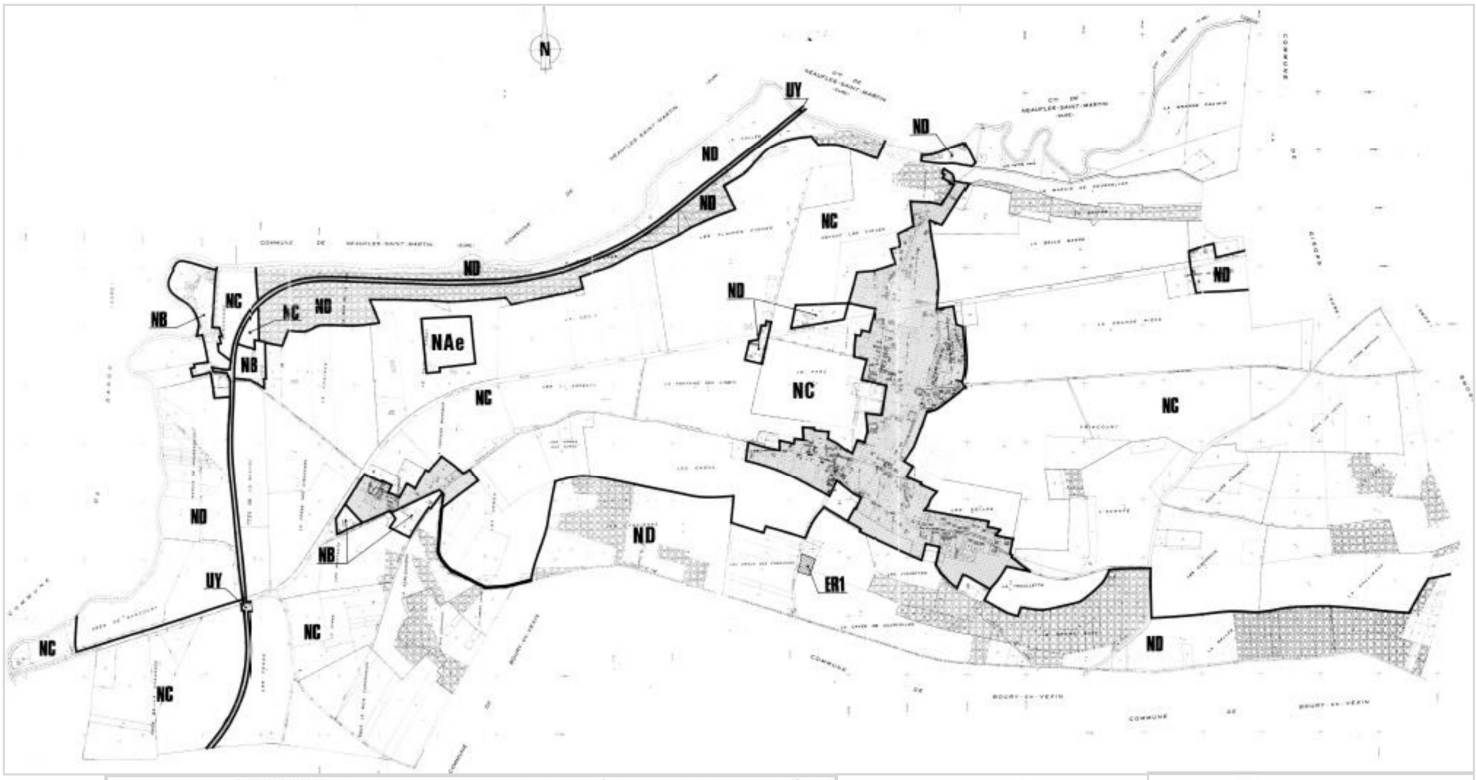
De plus, le Schéma Régional Eolien (SRE), annexé au SRCAE, identifie les parties du territoire régional favorables, ou favorables sous condition, au développement de l'énergie éolienne, compte tenu d'une part du potentiel éolien, et d'autre part des servitudes, des règles de protection des espaces et du patrimoine naturel et des ensembles paysagers, des contraintes techniques, et des orientations régionales. Le territoire de Courcelles-lès-Gisors est situé en dehors de toute « zone favorable » ou « zone favorable sous condition ».

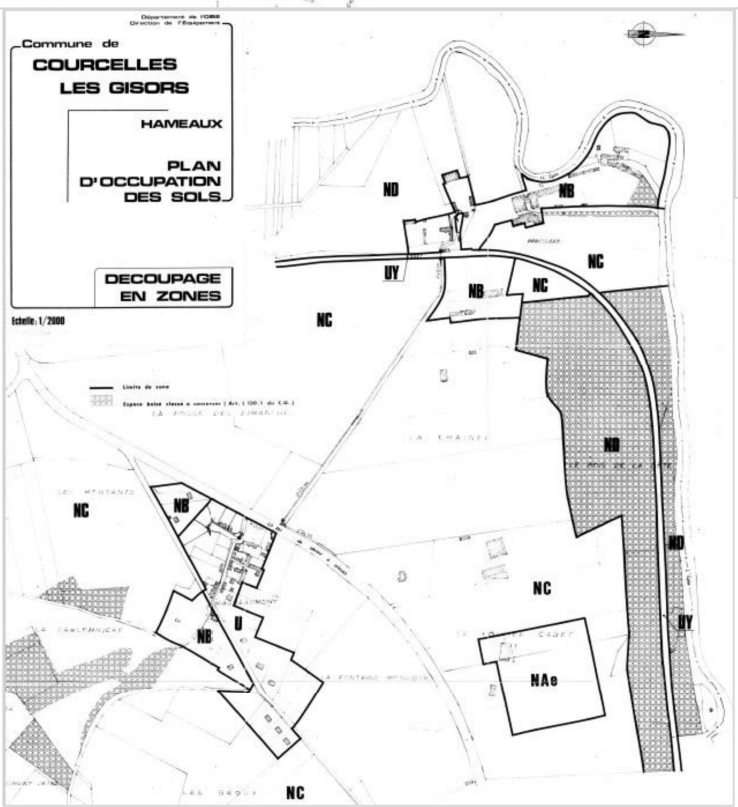
↳ Enfin, depuis la loi de transition énergétique pour la croissance verte du 18 août 2015, le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) est obligatoirement élaboré par les EPCI de plus de 20 000 habitants au 1er janvier 2017, ce qui est le cas de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle. Le PCAET vise à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'adaptation au changement climatique, la sobriété énergétique, la qualité de l'air, et le développement des énergies renouvelables.

1 - 1 - 7 - Document d'urbanisme antérieur

La commune de Courcelles-lès-Gisors était dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 07 mai 1988, puis qui avait fait l'objet de deux modifications, et d'une révision simplifiée approuvée le 10 avril 2009.

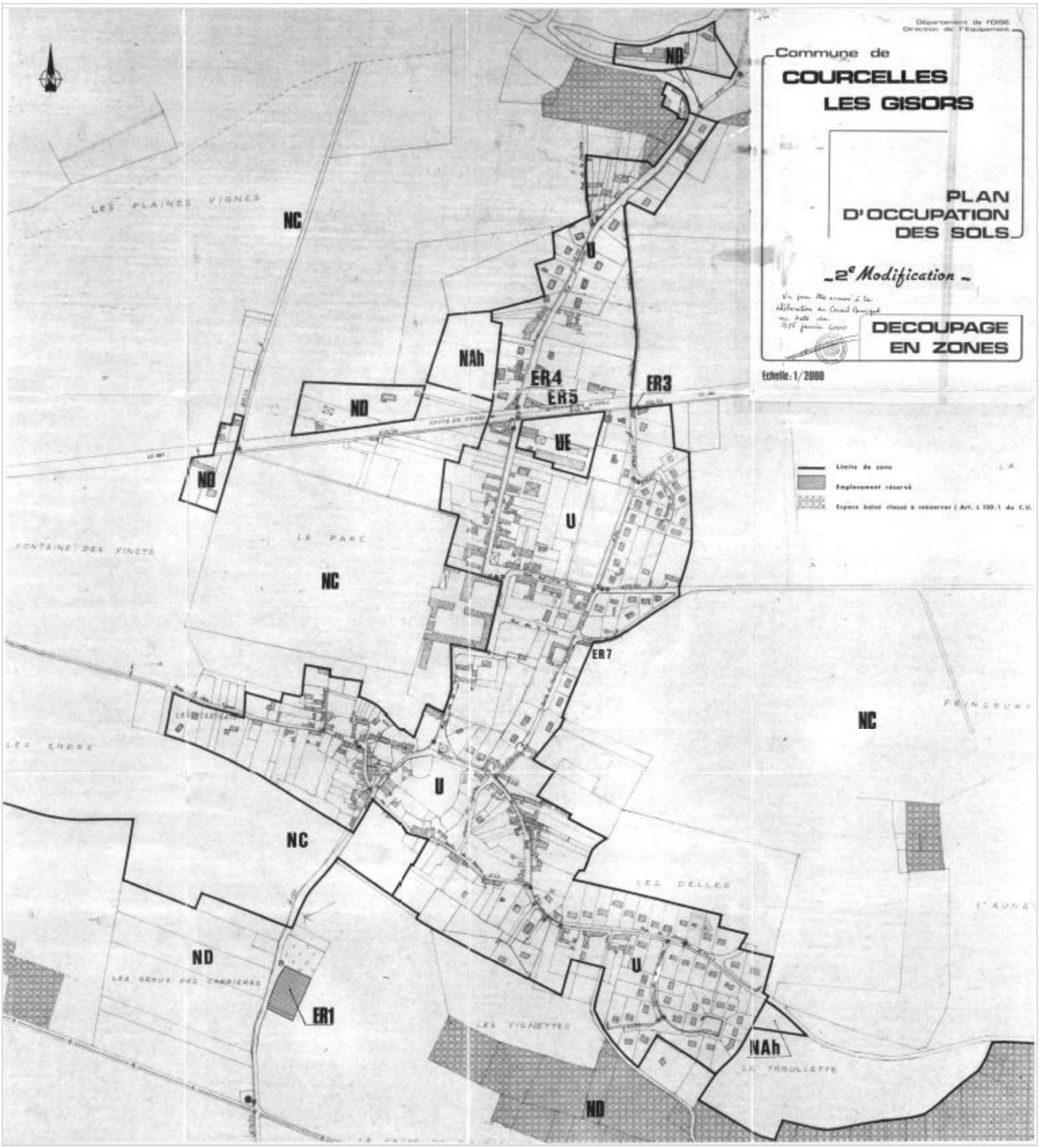
Bien que le POS soit caduc depuis le 27 mars 2017 en application de la loi ALUR, les plans de découpage en zones du précédent POS sont rappelés pour mémoire ci-après :

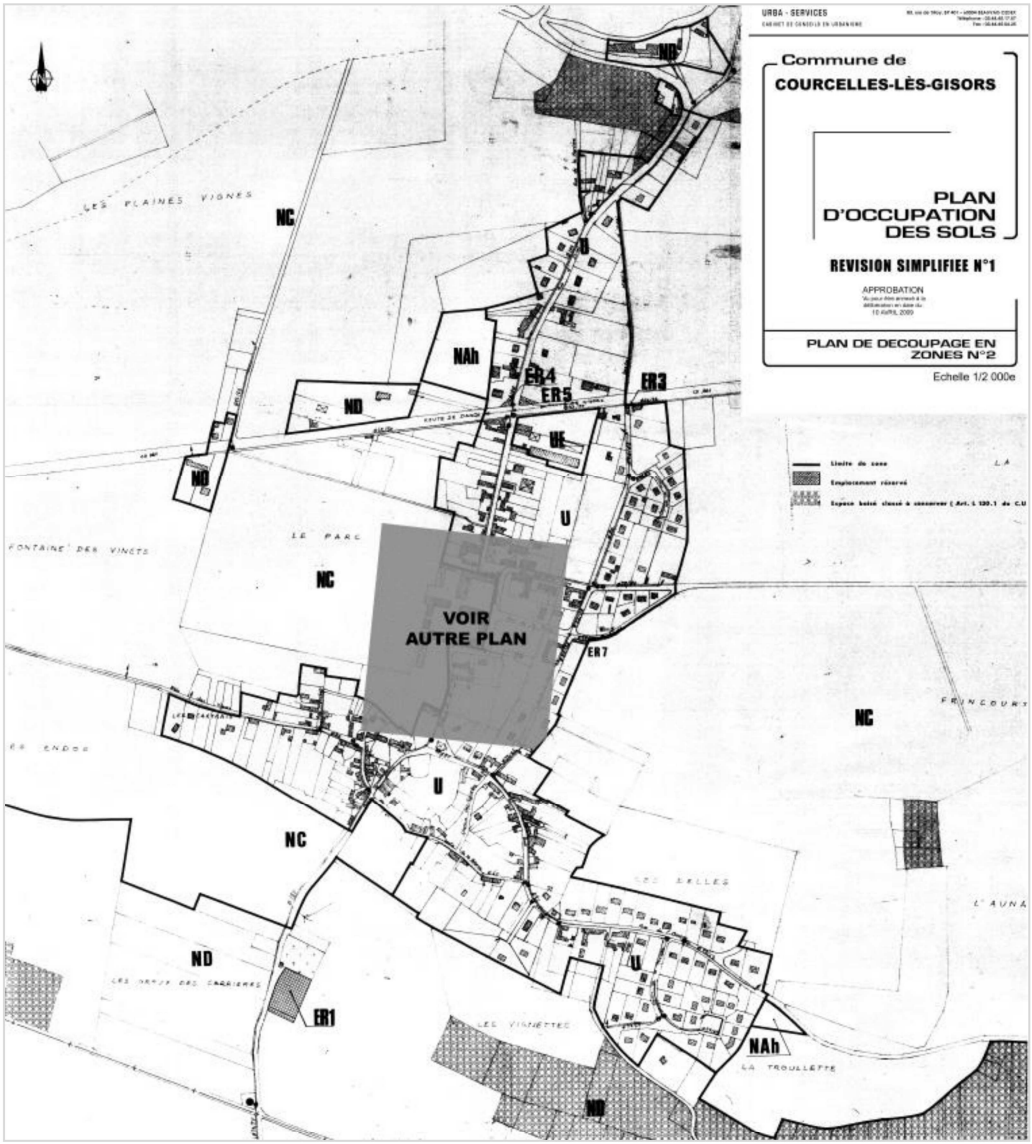


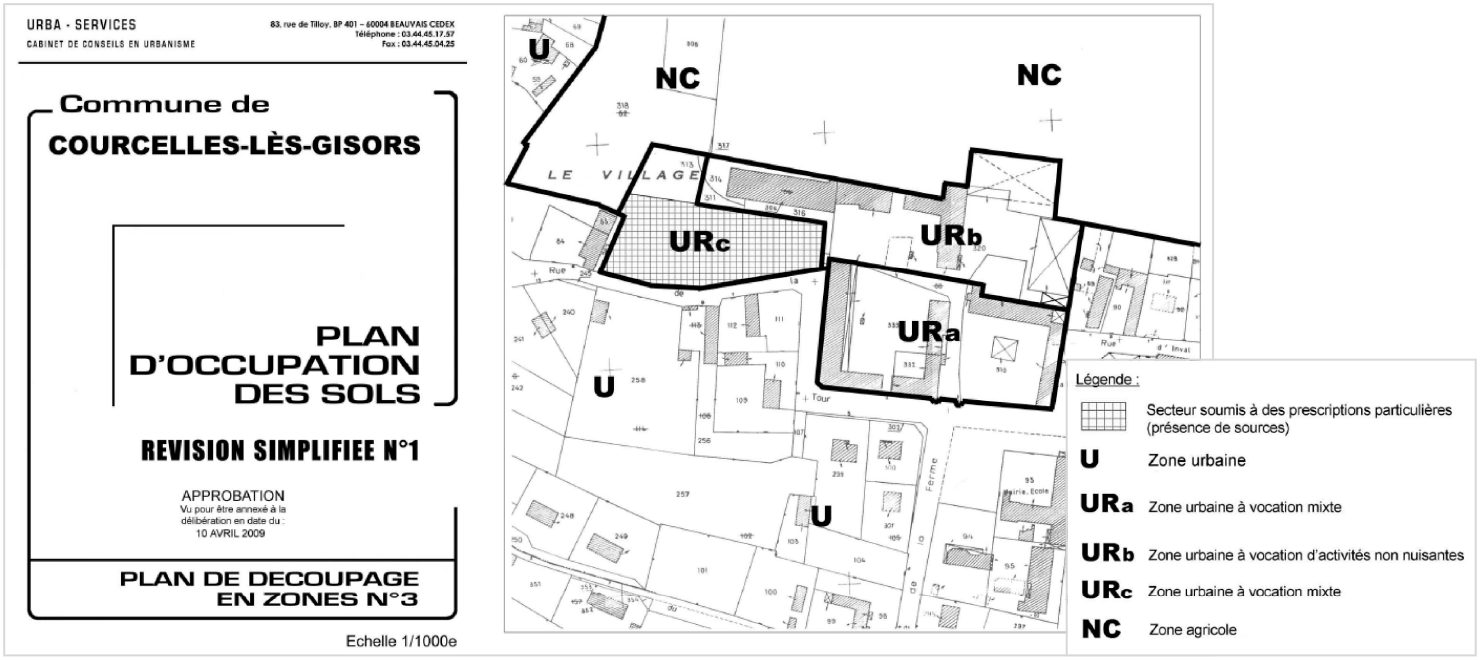







Commune de
COURCELLES
LES GISORS
PLAN
D'OCCUPATION
DES SOLS
2e Modification
DECOUPAGE
EN ZONES
Echelle : 1/2000
NC
ND
U
NAh
ER1
ER3
ER4
ER5
ER7
UE
LES PLAINES VIGNES
LE PARC
FONTAINE DES VINETS
LES ENDOS
LES DELLES
LES VIGNETTES
LA TROULETTE

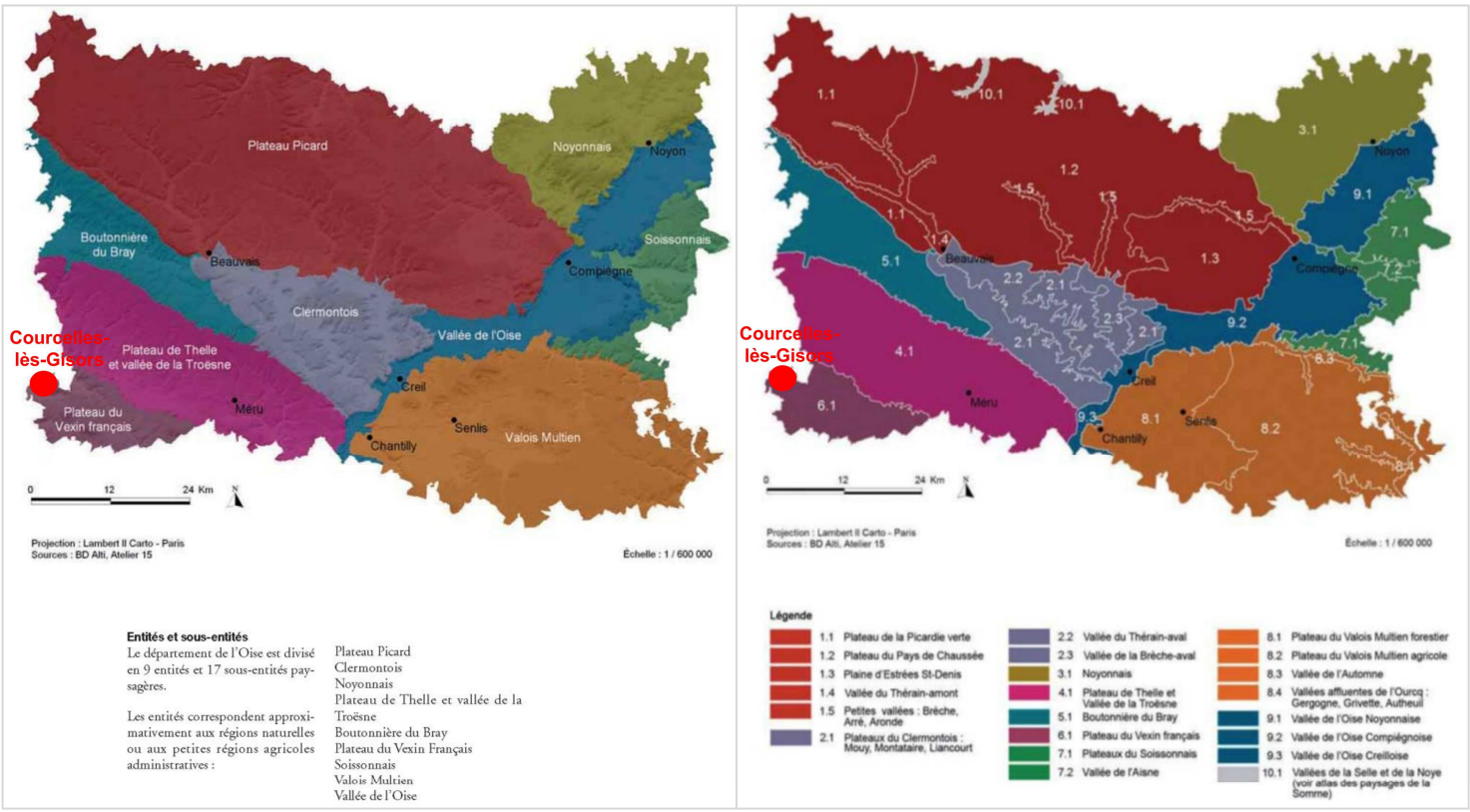

URBA - SERVICES
Commune de
COURCELLES-LÈS-GISORS
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
REVISION SIMPLIFIEE N°1
APPROBATION
PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES N°2
Echelle 1/2 000e
VOIR AUTRE PLAN
NC
NAh
ND
U
ER1
ER3
ER4
ER5
ER7
LES PLAINES VIGNES
LE PARC
FONTAINE DES VINETS
LES ENDOS
LES VIGNETTES
LA TROULLETTE
L'AUNA


URBA - SERVICES
CABINET DE CONSEILS EN URBANISME
83, rue de Tilloy, BP 401 – 60004 BEAUVAIS CEDEX
Téléphone : 03.44.45.17.57
Fax : 03.44.45.04.25
Commune de
COURCELLES-LÈS-GISORS
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
REVISION SIMPLIFIEE N°1
APPROBATION
Vu pour être annexé à la délibération en date du :
10 AVRIL 2009
PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES N°3
Echelle 1/1000e
U
NC
URc
URb
URa
LE VILLAGE
Légende :
Secteur soumis à des prescriptions particulières (présence de sources)
U Zone urbaine
URa Zone urbaine à vocation mixte
URb Zone urbaine à vocation d'activités non nuisantes
URc Zone urbaine à vocation mixte
NC Zone agricole

1.2. - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 - 2 - 1 - Géographie

La commune de Courcelles-lès-Gisors est située au cœur de l'entité géographique du plateau du Vexin français, qui couvre une partie des départements de l'Oise et du Val d'Oise.



Entités et sous-entités géographiques : situation de la commune de Courcelles-lès-Gisors (régions naturelles de l'Oise)

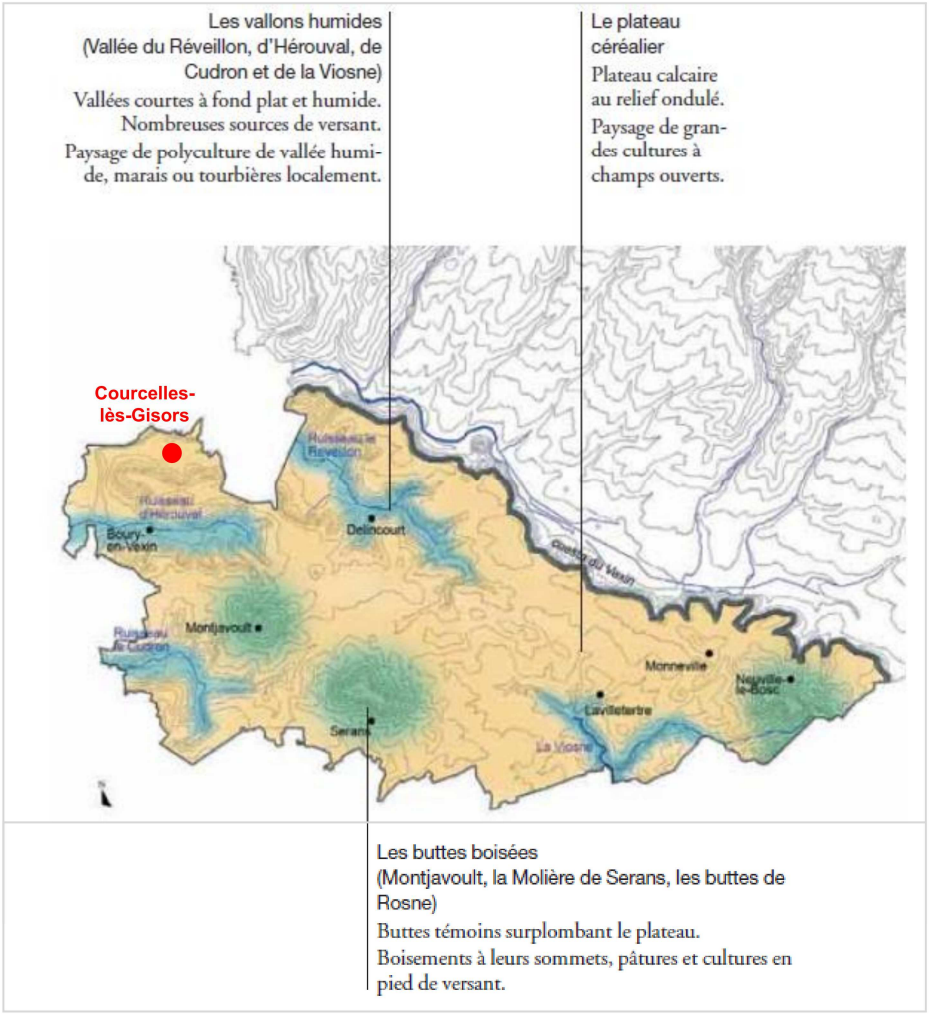
Source : Atlas des paysages de l'Oise

Le Vexin français correspond à un vaste plateau calcaire, traversé par de petits cours d'eau affluents de l'Epte et de l'Oise ; le territoire de Courcelles-lès-Gisors est bordé par la vallée de l'Epte à ses pourtours nord et ouest.

Les paysages alternent des champs de grandes cultures avec des ambiances boisées de buttes et de vallons humides. Les espaces de transition, notamment les pâtures, contribuent à la richesse de ces paysages.

Les villages accueillent un bâti traditionnel très homogène et préservé ; le Plateau du Vexin français constitue une entité ayant conservé un caractère rural.

Par ailleurs, le territoire de Courcelles-lès-Gisors n'est pas traversé par des infrastructures routières importantes ; seule la RD 181, reliant Dangu à Gisors, traverse la commune.



Entité géographique du Vexin français

Source : Atlas des paysages de l'Oise

1 - 2 - 2 - Topographie

Les cotes NGF reportées sur le plan du territoire communal permettent d'établir une première approche de l'organisation du relief. Le point le plus haut du territoire communal (139 m) correspond au coteau situé en frange sud du territoire (en limite du territoire de Boury-en-Vexin). Le point le plus bas (42 m) est localisé dans la vallée de l'Epte à l'extrémité ouest du territoire communal. L'amplitude d'altitude sur la commune est donc de 97 m.

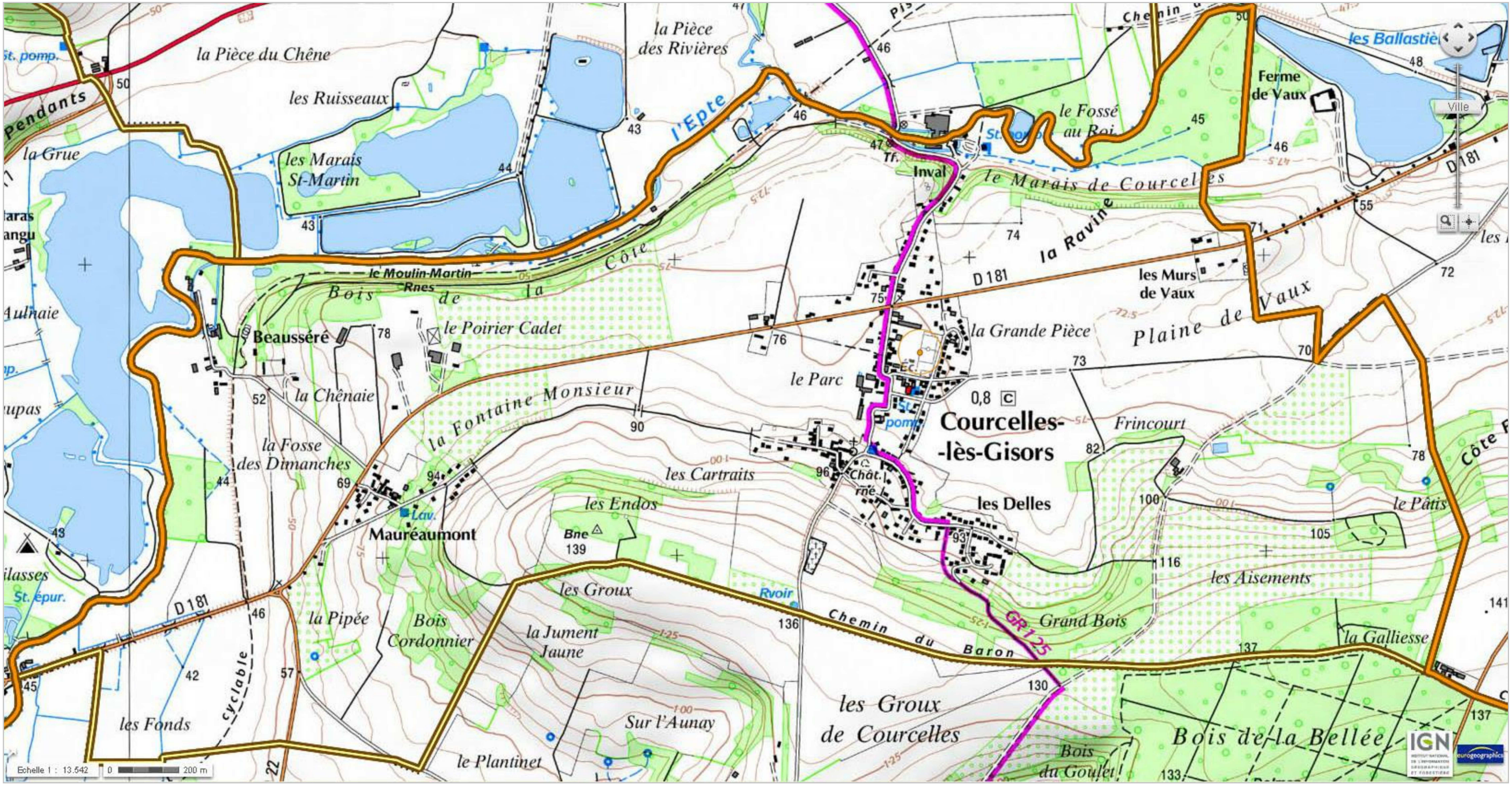
De plus, l'examen précis du relief sur l'ensemble du territoire communal fait ressortir différentes unités géographiques. La vallée de l'Epte, située dans la partie ouest du territoire communal, ainsi que sur sa marge nord, présente des altitudes homogènes propres au fond de vallée, autour de 45 m.

La vallée de l'Epte est séparée du plateau du Vexin français par un coteau au relief marqué à l'extrémité nord du village de Courcelles-lès-Gisors, et par un versant en pente plus douce à hauteur du hameau de Mauréaumont dans la moitié ouest du territoire communal.

Dans la partie centrale du territoire, le Vexin français présente une topographie de « plaine » où les altitudes oscillent entre 70 et 80 m (à hauteur de la RD 181), puis plus au sud celle d'un plateau où les altitudes sont supérieures à 130 m (en limite du territoire de Boury-en-Vexin).

Territoire de la commune de Courcelles-lès-Gisors

Extrait de carte IGN

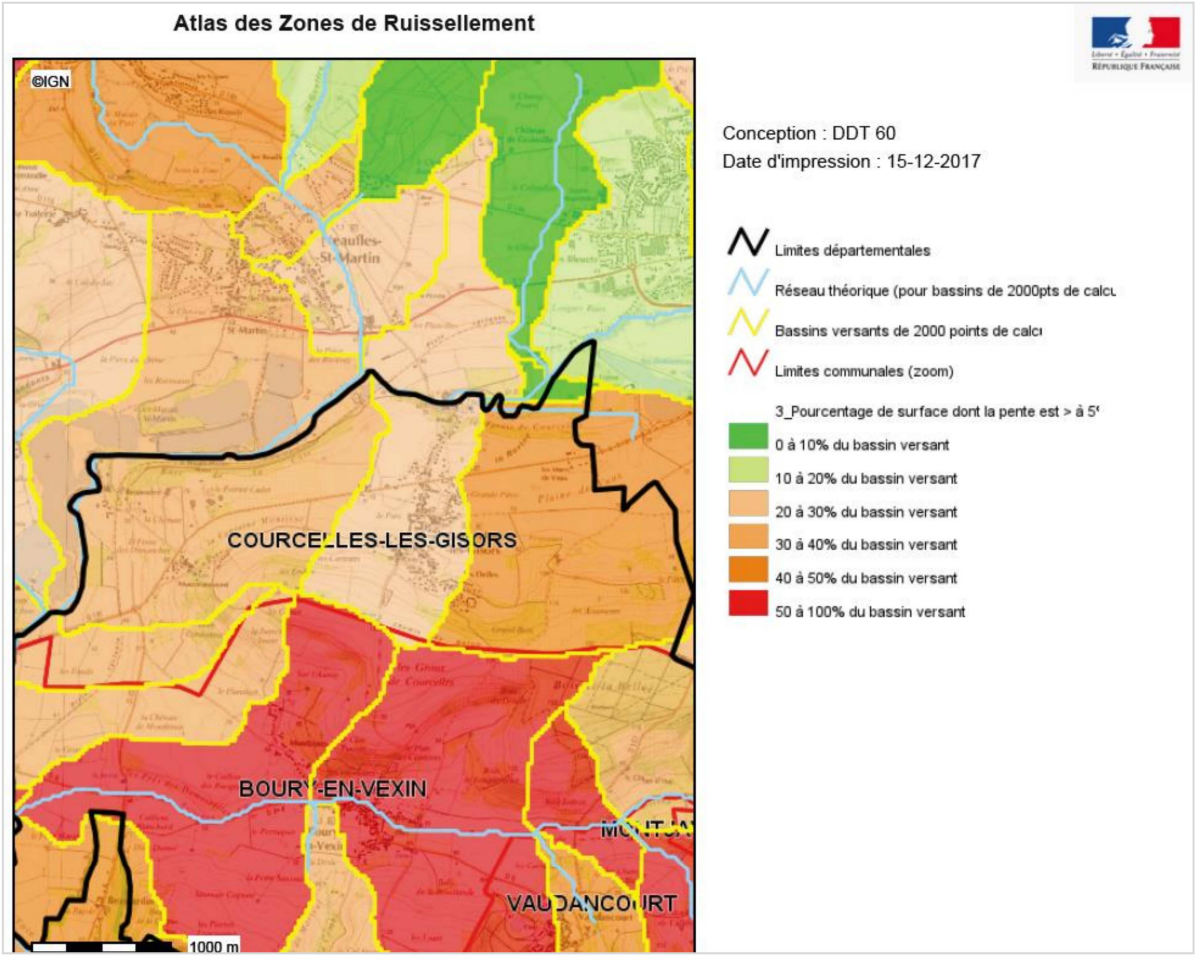


En outre, les lignes de crêtes (lignes de points hauts) et les talwegs (lignes de points bas) ont été mis en évidence, ils précisent l'analyse du relief effectuée précédemment. Ces éléments, qui organisent le relief, doivent être pris en compte dans la mesure où ils définissent des bassins versants, et par conséquent la répartition des eaux de ruissellement. Par ailleurs, les lignes de crêtes déterminent des zones où l'impact visuel d'éventuelles constructions est important. A l'inverse, les talwegs correspondent à des zones pouvant présenter des risques d'accumulation d'eau.

Les lignes de talwegs partent des points hauts du territoire et se dirigent vers les points bas situés dans le fond de la vallée de l'Epte ; les écoulements s'effectuent en direction de cette rivière. Plusieurs talwegs traversent ainsi le territoire communal, tous orientés vers ce fond de vallée.

Par ailleurs, il n'est pas constaté sur la commune de désordres hydrauliques majeurs lors de fortes précipitations. Toutefois, lors de gros orages, des écoulements peuvent être observés dans la partie sud du village (qui est implantée en pied de versant), et à l'extrémité nord de la rue d'Inval (point bas du village).

De plus, selon l'Atlas des Zones de Ruissellement établi par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise, aucun bassin versant sur la commune ne présente plus de la moitié de sa surface dont la pente est supérieure à 5 % (les bassins versants les plus pentus étant représentés en rouge sur le plan ci-dessous), limitant ainsi les risques de ruissellement induits.



Source : Cadastre
Communauté de Communes du Vexin-Thelle

COMMUNE DE NEAUFLES SAINT-MARTIN (27)
COMMUNE DE GISORS (27)
COMMUNE DE DANGU (27)
COMMUNE DE BOURY EN VEXIN
L'epte

Mai 2015

ANALYSE GEOGRAPHIQUE

- 42 Cote N.G.F
- Courbes de niveau
- Coteau
- Crête
- Talweg
- Principaux bois
- Alignements végétaux
- Cour d'eau/plan d'eau
- Fossé
- Problème d'inondations

PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune : COURCELLES LES GISORS
URBA-SERVICES 83, rue de Tilloy - BP 401 - 60004 Beauvais Cedex Tél : 03 44 45 17 57 - Fax : 03 44 45 04 25 - contact@urbaservices.fr

DIAGNOSTIC
Echelle : 1/5000e

1 - 2 - 3 - Paysage

La détermination de chaque entité paysagère se définit selon des critères croisés : critères géographiques (relief, ondulations, fortes pentes,…), critères visuels (existence de percées visuelles et de points de vue, lignes d'horizon, lignes directrices du regard,…), critères naturels (couverture végétale, sensibilité environnementale,…).

Les particularités géographiques décrites précédemment composent différentes ambiances paysagères.

↳ La plaine agricole :

La partie centrale du territoire communal correspond à des étendues cultivées présentant peu de variations topographiques. Associées à un parcellaire de grande taille, elles dessinent un paysage de plaine agricole, qui est modelé différemment selon les cultures et les saisons.

Toutefois, les perspectives sont souvent encadrées par le relief et la végétation périphérique (fronts boisés en rebord de coteau et sur le versant sud). Ponctuellement, en l'absence d'obstacle visuel, il est possible de percevoir l'agglomération de Gisors. Le village de Courcelles-lès-Gisors s'inscrit comme un élément fragmentant dans cette entité homogène, dans la mesure où il s'étend du nord au sud sur toute la partie centrale de la plaine.





Ce paysage agricole se diversifie dans sa partie ouest en présence de cultures de fruits rouges ; l'apparition d'arbustes fruitiers anime le paysage local et fonde une identité propre à la commune.



↳ Le versant animé :

Le versant au paysage diversifié occupe la partie sud du territoire, et s'inscrit comme une toile de fond animée avec l'alternance de cultures, de bois, et d'alignements végétaux.

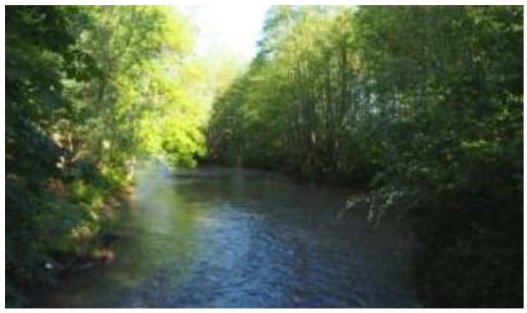




Le versant sud met en scène une partie du village ; le cimetière s'y affiche isolé à son sommet. Depuis la partie sommitale du plateau, à hauteur de la route de Boury, un point de vue remarquable sur la vallée de l'Epte et l'agglomération de Gisors peut être observé.

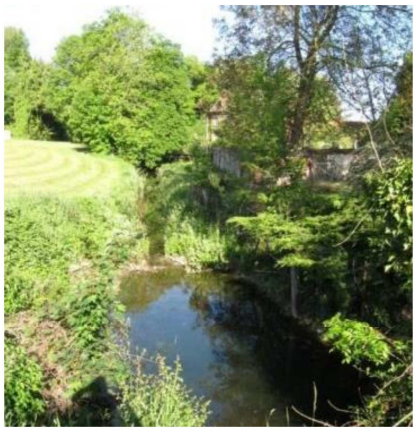


↳ La vallée humide :



La vallée humide s'étend au nord et à l'ouest du territoire ; elle laisse place à des espaces verdoyants de prés et herbages à connotation bocagère (plantations d'arbres isolés ou en alignement). Vue de l'extérieur, la vallée présente un paysage intimiste jalonné de bois denses ou d'alignements d'arbres qui rendent le cœur de la vallée peu perceptible.

A ces espaces, se mêle un réseau de fossés conduisant à la rivière de l'Epte et apportant de l'animation au sein de ce relief plat. Les variations de végétaux (sous-bois, haies, bosquets, arbres de moyenne ou haute tige) assurent une constante évolution des impressions ressenties au sein de ce paysage fermé et semi-fermé. La présence de peupleraies, mais aussi de cultures de fruits rouges ou d'arbustes, révèle l'exploitation par l'homme de ces milieux humides.



Source : Cadastre
Communauté de Communes du Vexin-Thelle

COMMUNE DE NEAUFLES SAINT-MARTIN (27)

L'epte

COMMUNE DE NEAUFLES SAINT-MARTIN (27)

L'epte

COMMUNE DE GISORS (27)

RD 181

LES MURS DE VAUX

COURCELLES LES GISORS

BEAUSSERE

MAUREAUMONT

COMMUNE DE DANGU (27)

COMMUNE DE BOURY EN VEXIN

COMMUNE DE BOURY EN VEXIN

COMMUNE DE BOURY EN VEXIN

Mai 2015

ANALYSE PAYSAGERE

Courbes de niveau

Vallée de l'Epte

Paysage de prairies, herbages accompagnés de végétation herbacée ou arbustive

Espaces humides

Plateau du Vexin

Plaine agricole tabulaire cultivée

Paysage de versant animé : cultures, bois, alignements végétaux...

Eléments particuliers

Bois, alignements végétaux structurants

Cours d'eau/fossé/Plan d'eau

Espace bâti ou aménagé

Route départementale

PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune : COURCELLES LES GISORS

DIAGNOSTIC
Echelle : 1/5000e

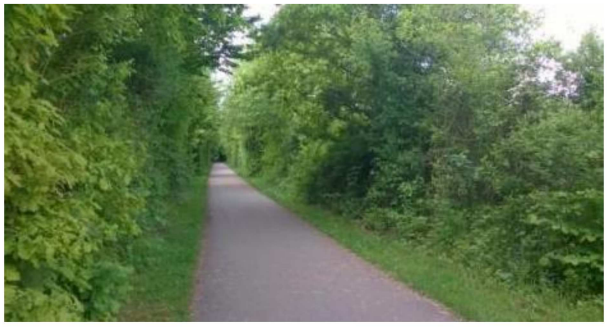
URBA-SERVICES 83, rue de Tilloy - BP 401 - 60004 Beauvais Cedex Tél : 03 44 45 17 57 - Fax : 03 44 45 04 29 - contact@urbaservice.fr

↳ Les éléments particuliers :

Parmi les éléments particuliers repérés sur le territoire communal, figure le cimetière situé sur le versant sud du territoire communal, en discontinuité du village.

Par ailleurs, la RD 181, d'orientation est-ouest et au profil rectiligne, constitue un élément de coupure dans le paysage.

Enfin, la voie verte aménagée dans le fond de la vallée de l'Epte (piste cyclable aménagée en lieu et place d'une ancienne voie ferrée) permet de pénétrer cet espace, mais sans en révéler toutes les composantes (piste bordée par des végétaux opaques).



↳ L'espace bâti :

Les perspectives visuelles sur les espaces urbanisés (village de Courcelles-lès-Gisors et hameaux), sont détaillées dans le chapitre 1-2-8 relatif à la forme urbaine.

↳ Les principales occupations du sol sur le territoire de Courcelles-lès-Gisors peuvent être schématisées au travers d'une synthèse des superficies :

- espace agricole : 50 % du territoire communal
- fond de vallée humide : 15 %
- prairies : 15 %
- boisements : 10 %
- espace bâti : 10 %

1 - 2 - 4 - Milieux naturels et continuités écologiques

Le document d'urbanisme se doit de tenir compte de la qualité environnementale du territoire communal dans une optique de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles. Il convient de présenter l'ensemble des zonages du patrimoine écologique auxquels appartient le territoire de Courcelles-lès-Gisors, à partir de l'inventaire établi par les services de l'Etat (Direction Régionale de l'Environnement).

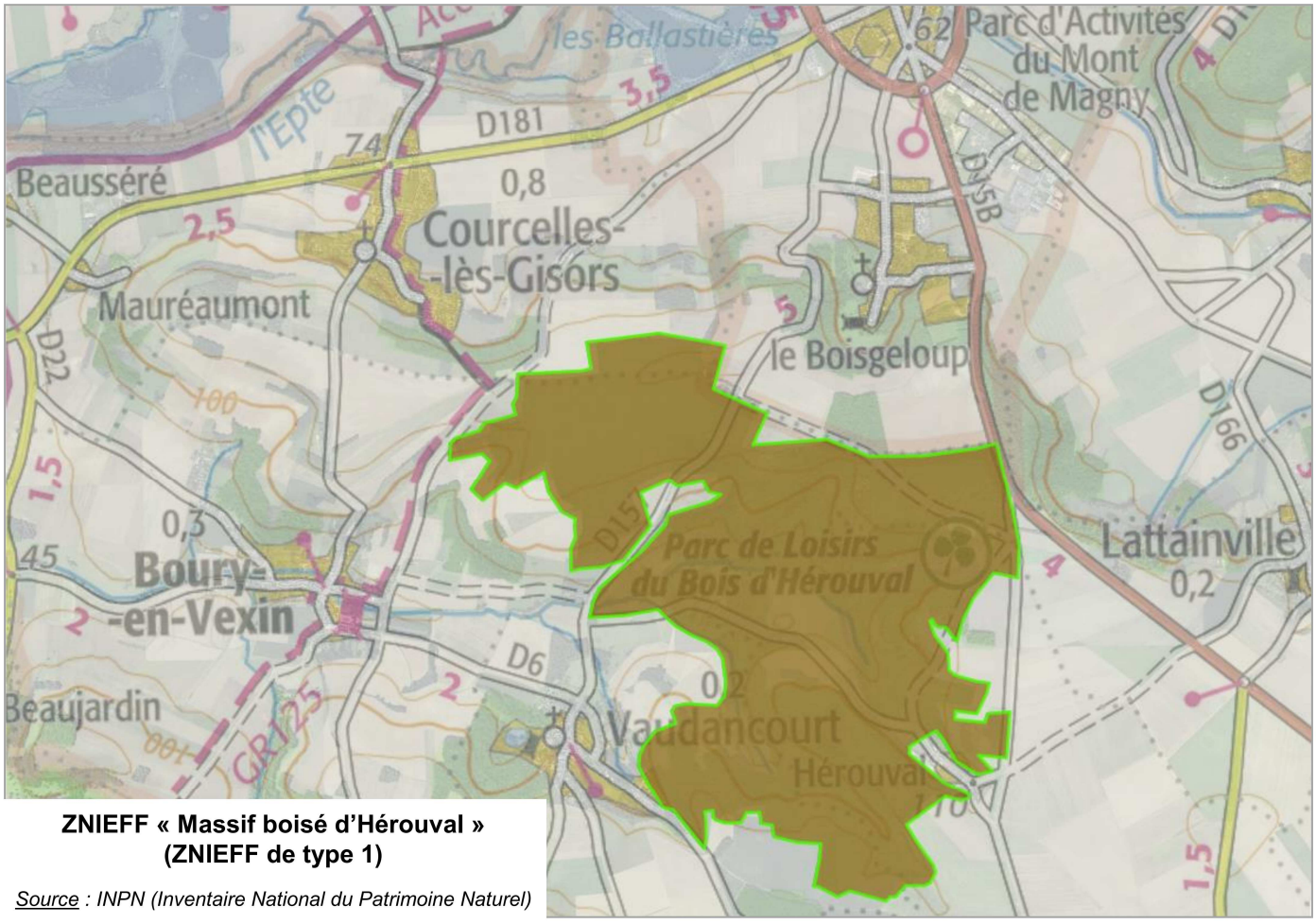
↳ ZNIEFF « Massif boisé d'Hérouval » (ZNIEFF de type 1) :

Le territoire communal est couvert, à son extrémité sud-est, par une ZNIEFF, zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

Une distinction est faite entre les ZNIEFF de type 1 et de type 2 : une ZNIEFF de type 1 concerne un espace d'une superficie relativement limitée, défini par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables caractéristiques du patrimoine naturel ; une ZNIEFF de type 2 concerne un grand ensemble naturel riche ou peu modifié par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes, une ZNIEFF de type 2 peut inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type 1.

Les ZNIEFF de type 1 sont des zones particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations mêmes limitées ; l'urbanisation de ces zones n'est donc pas recommandée. Les ZNIEFF de type 2 présentent des enjeux moins forts ; des projets ou des aménagements peuvent y être autorisés à condition qu'ils ne modifient ni ne détruisent les milieux contenant des espèces protégées et ne remettent pas en cause leur fonctionnalité ou leur rôle de corridors écologiques.

Cette ZNIEFF de type 1 couvre le massif boisé d'Hérouval, situé en limite nord-ouest du plateau du Vexin, en bordure de la vallée de l'Epte et au sud de Gisors.



ZNIEFF « Massif boisé d'Hérouval » (ZNIEFF de type 1)

Source : INPN (Inventaire National du Patrimoine Naturel)

La structure géologique reprend ici une séquence typique du Vexin, soit de bas en haut : des alluvions en fond de vallée, les argiles sparnaciennes, les sables cuisiens, et les épais calcaires lutétiens qui structurent le plateau du Vexin. Les argiles sparnaciennes forment un plancher sur lequel repose la nappe des sables cuisiens, laquelle génère des sources alimentant le ruisseau d'Hérouval.

Favorisés par cette diversité géologique, les milieux très précieux suivants sont observés :

- des pelouses calcicoles sur calcaire grossier plus ou moins désagrégé,
- des lisières thermophiles et bois thermocalcicoles,
- des boisements de chênes sessiles, sur sables acides ;
- des chênaies-charmaies acidoclines, traitées en taillis sous futaie ;
- des prairies humides pâturées, ponctuées de micro-tourbières de pente au niveau des sources alcalines.

Quelques plantations de peupliers, dans le fond de vallée, ont évincé des aulnaies et des prairies humides.

S'agissant de l'intérêt des milieux, les plus remarquables comprennent notamment les pelouses et les forêts thermocalcicoles, ainsi que les bas-marais de pente. Ils abritent de nombreuses espèces végétales et animales rares et menacées, ces milieux étant de plus en plus exceptionnels et dégradés dans les plaines du nord-ouest de l'Europe.

Les coteaux exposés au sud connaissent des influences méridionales qui permettent la présence de nombreuses espèces végétales et animales thermophiles, souvent rares et/ou menacées, et proches de leur limite d'aire septentrionale.

Ainsi, ce complexe composé de milieux forestiers exposés en pente nord et sud, de pelouses calcicoles, et de prairies humides relictuelles, abrite une biodiversité élevée pour le nord de la France.

Concernant l'intérêt des espèces, de nombreuses espèces végétales, assez rares à exceptionnelles (et menacées pour la plupart) en Picardie, sont présentes.

Parmi les oiseaux remarquables figure le Pic noir (Dryocopus martius) inscrit en annexe I de la directive "Oiseaux" de l'Union Européenne.

L'entomofaune, bien que très peu connue, compte notamment le Cordulegastre annelé (Cordulegaster boltonii), odonate rare en Picardie qui vit sur les cours d'eau bien oxygénés, et le Thécla de l'Orme (Satyrium w-album), lépidoptère rare.

La flore abrite quant à elle notamment l'exceptionnel Ophioglosse langue de serpent (Ophioglossum vulgatum) dans les prairies humides non amendées, le rare Dactylorhize tachetée (Dactylorhiza maculata), la Céphalanthère à grandes fleurs (Cephalanthera damasonium), l'Orchis militaire (Orchis militaris), la Néottie nid-d'oiseau (Neottia nidus avis), l'Anacamptis pyramidal (Anacamptis pyramidalis), la Chlore perfoliée (Blackstonia perfoliata), le Dompte-Venin officinal (Vincetoxicum hirundinaria), l'Epiaire des Alpes (Stachys alpina), l'Hellébore fétide (Helleborus foetidus), le Daphné lauréolé (Daphne laureola), l'Iris fétide (Iris foetidissima), la Brunelle laciniée (Brunella laciniata), la Valériane dioïque (Valeriana dioica), la Laîche à fruits écailleux (Carex lepidocarpa), la Laîche distante (Carex distans), la Laîche tomenteuse (Carex tomentosa), la Laîche bleuâtre (Carex panicea).

Enfin, s'agissant des facteurs influençant l'évolution de la zone, les dernières pelouses et les ourlets subissent une fermeture progressive du milieu par boisement spontané, très peu contenue par l'action de rares lapins et des chevreuils.

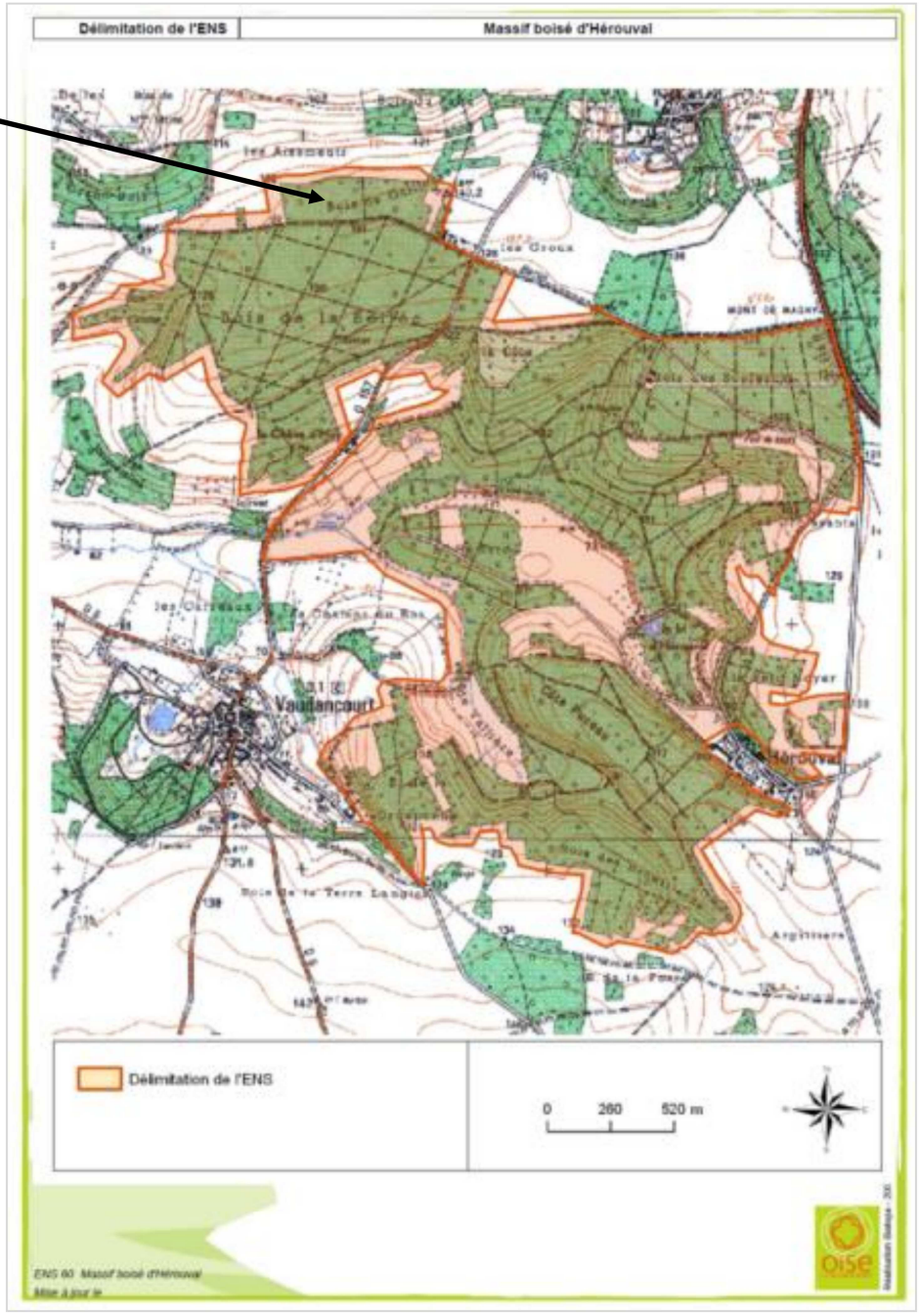
Pour contrecarrer la banalisation, à la fois biologique et paysagère de ces anciens espaces ouverts originaux et précieux qui en résulte, des coupes circonstanciées des buissons envahissants seraient souhaitables.

La valorisation des fonds humides par le pâturage permet de conserver des paysages et des milieux prairiaux de très grande valeur. Autant que possible, une limitation des intrants serait idéale pour maintenir la richesse floristique des prairies oligotrophes, spécialement au contact des sources de pente.

↳ Espace Naturel Sensible (ENS) :

Le massif boisé d'Hérouval est également inventorié en Espace Naturel Sensible (ENS), reconnaissance établie par le Conseil Départemental de l'Oise. Les ENS sont identifiés pour leur intérêt écologique et paysager, et leur capacité à accueillir le public sans nuire aux milieux. Cette classification s'accompagne d'outils d'aide à la gestion de ces espaces (soutien technique et financier). Le périmètre de l'ENS est identique à celui de la ZNIEFF de type 1 décrite précédemment.

ENS empiétant sur le territoire de Courcelles-lès-Gisors

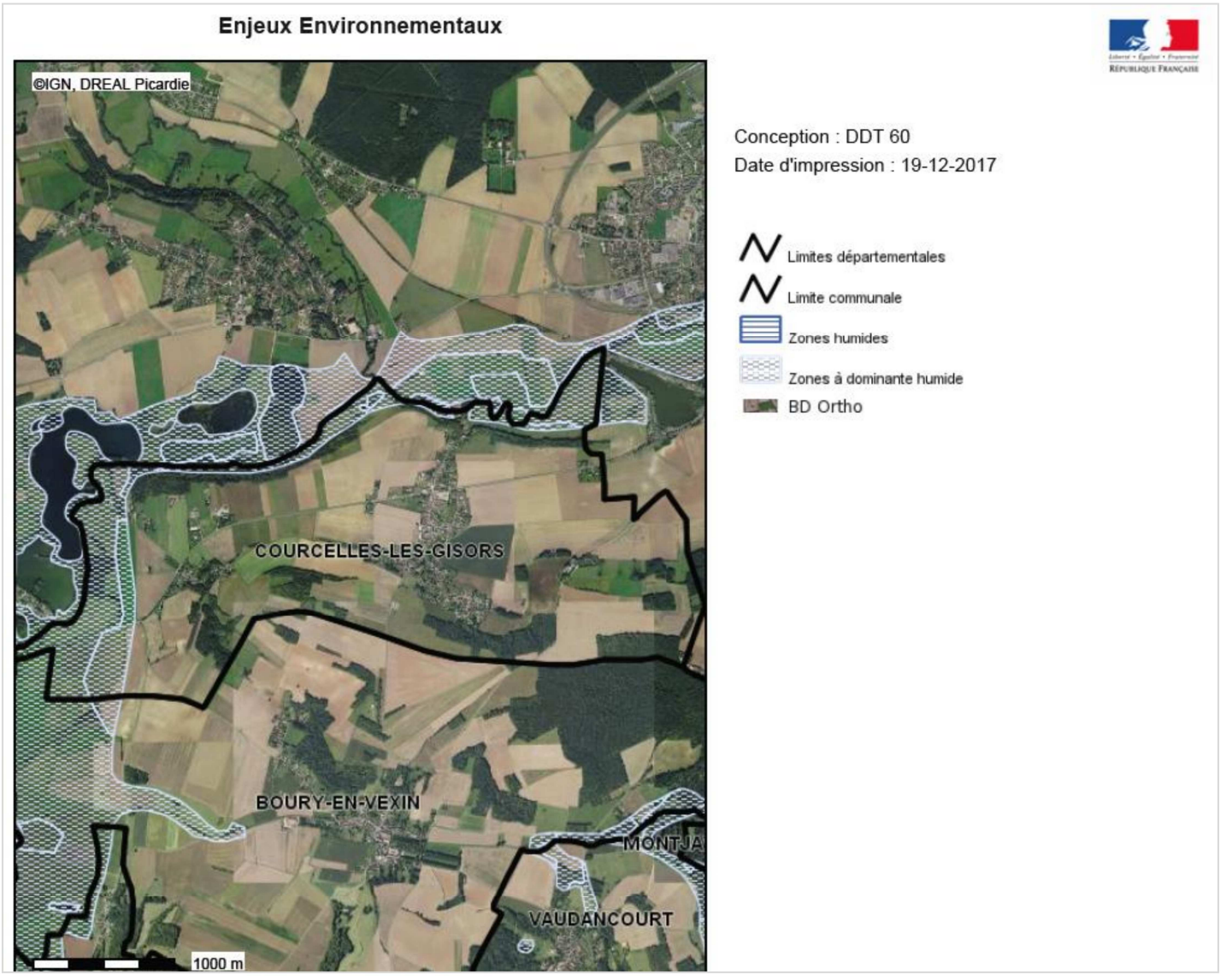


↳ Zone à dominante humide :

La commune est par ailleurs concernée par une « zone à dominante humide », reconnaissance complémentaire établie par la DREAL à partir de données issues des Agences de l'Eau. Ces zones identifient des espaces qui jouent un rôle important dans la régulation du régime des eaux.

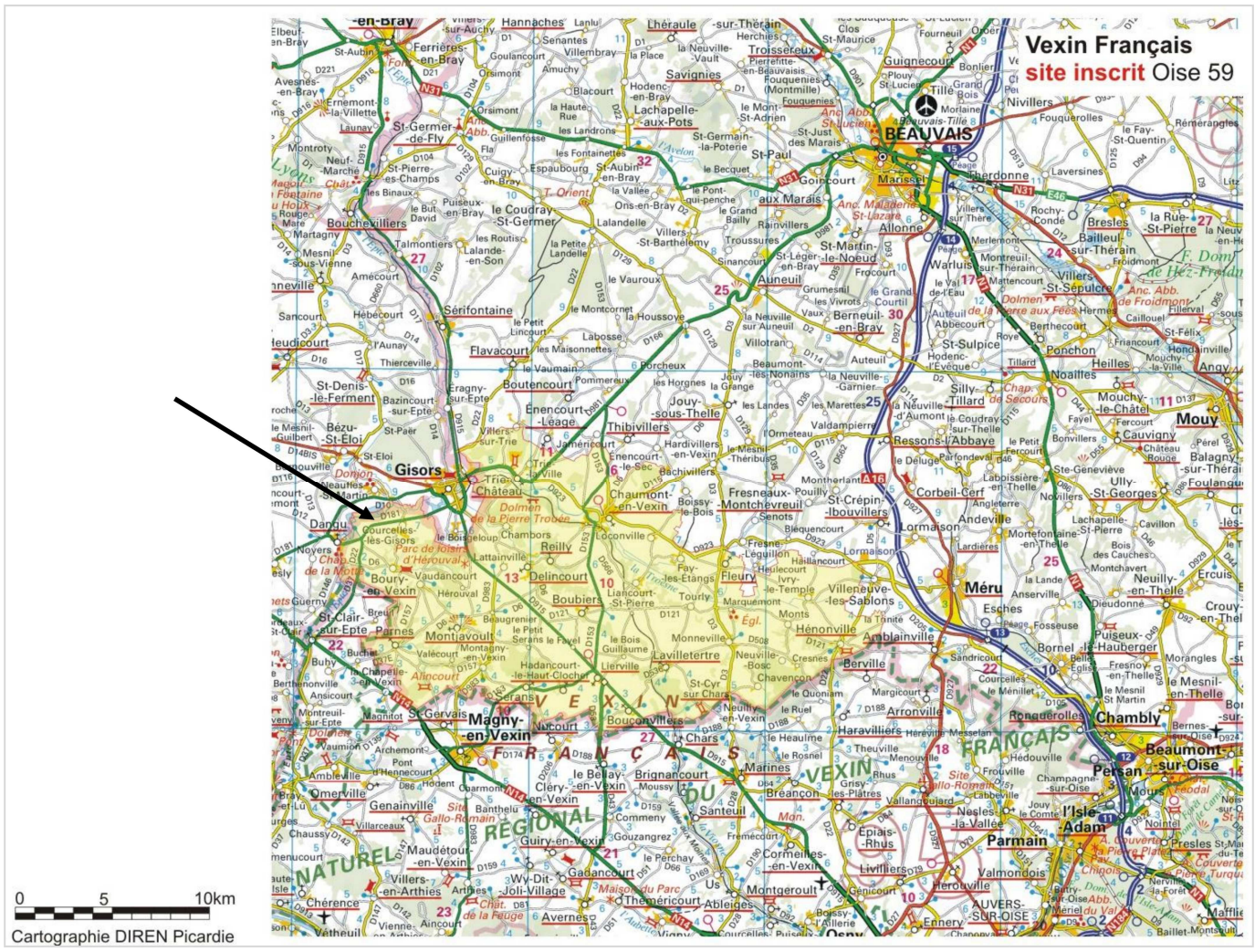
Les « zones à dominante humide » sont intégrées parmi les sensibilités environnementales à prendre en considération. Toutefois, elles ne constituent pas des « zones humides », dont la fonctionnalité serait avérée sur la base de critères de végétation et/ou de sol (le plus souvent dans le cadre d'un SAGE, ou d'une étude spécifique sur les zones humides).

Sur la commune de Courcelles-lès-Gisors, la « zone à dominante humide » couvre l'espace de fond de vallée situé sur les franges nord et ouest du territoire communal ; elle correspond ainsi à la rivière de l'Epte et aux espaces associés au fond de vallée potentiellement humide (peupliers, aulnes, prairies humides,…). Son périmètre ne couvre pas véritablement l'espace aggloméré, mais tangente l'extrémité nord du village de Courcelles-lès-Gisors, de même que le hameau de Beausséré.



↳ <u>Site inscrit du « Vexin français »</u> :

Le site du Vexin français, inscrit par arrêté du 25 octobre 1974, couvre la partie sud-ouest du département de l'Oise, au centre d'un triangle formé par les agglomérations de Gisors, Magny-en-Vexin et Méru. Le territoire de Courcelles-lès-Gisors est situé intégralement dans ce site inscrit.



↳ <u>Par ailleurs, la commune n'est concernée</u> :

- ni par une ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux), milieux de vie correspondant à des aires de reproduction ou d'hivernage, ou à des zones de relais de migration pour les oiseaux ;

- ni par un passage grande faune ;

- ni par des « corridors écologiques potentiels », qui correspondent à des espaces dans lesquels la continuité des milieux doit être contrariée aussi peu que possible (urbanisation, infrastructures,…) ;

- ni par un site classé.

↳ Par ailleurs, le territoire de la commune de Courcelles-lès-Gisors n'est pas couvert par un site Natura 2000, classement qui reconnaît la qualité environnementale d'habitats naturels ; le classement en site Natura 2000 correspond à une politique de protection de la biodiversité à l'échelle de l'Union Européenne, pouvant prendre la forme d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux », ou d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore ».

Toutefois, parmi les reconnaissances environnementales existantes aux environs de la commune, il est relevé l'existence :

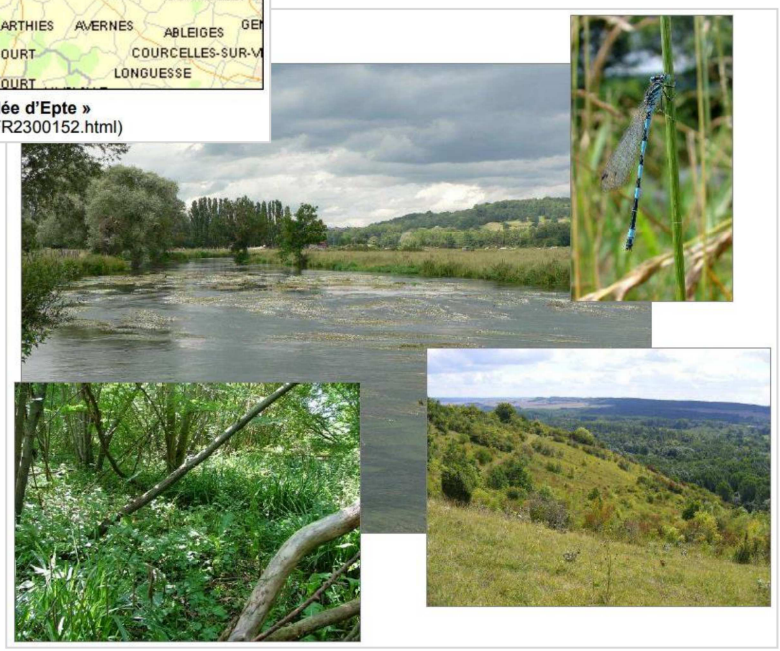
- du site Natura 2000 *« Vallée de l'Epte »* (Haute-Normandie), situé au sud-ouest de Courcelles-lès-Gisors, à environ 1 km de la limite communale.

Le site appartient au complexe du bassin parisien constitué ici d'un vaste plateau crayeux, entaillé par la rivière de l'Epte et par la Seine. Le site comprend quatre types de milieux : des coteaux calcicoles avec pelouses à orchidées (Giverny) et des bois calcicoles, des grottes abritant des chiroptères, des herbiers à renoncules au sein de la rivière, et des bois alluviaux.

Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été approuvé par arrêté préfectoral du 08 avril 2011.



Situation géographique du site Natura 2000 « Vallée d'Epte »
(Source : http://natura2000.environnement.gouv.fr/sites/FR2300152.html)

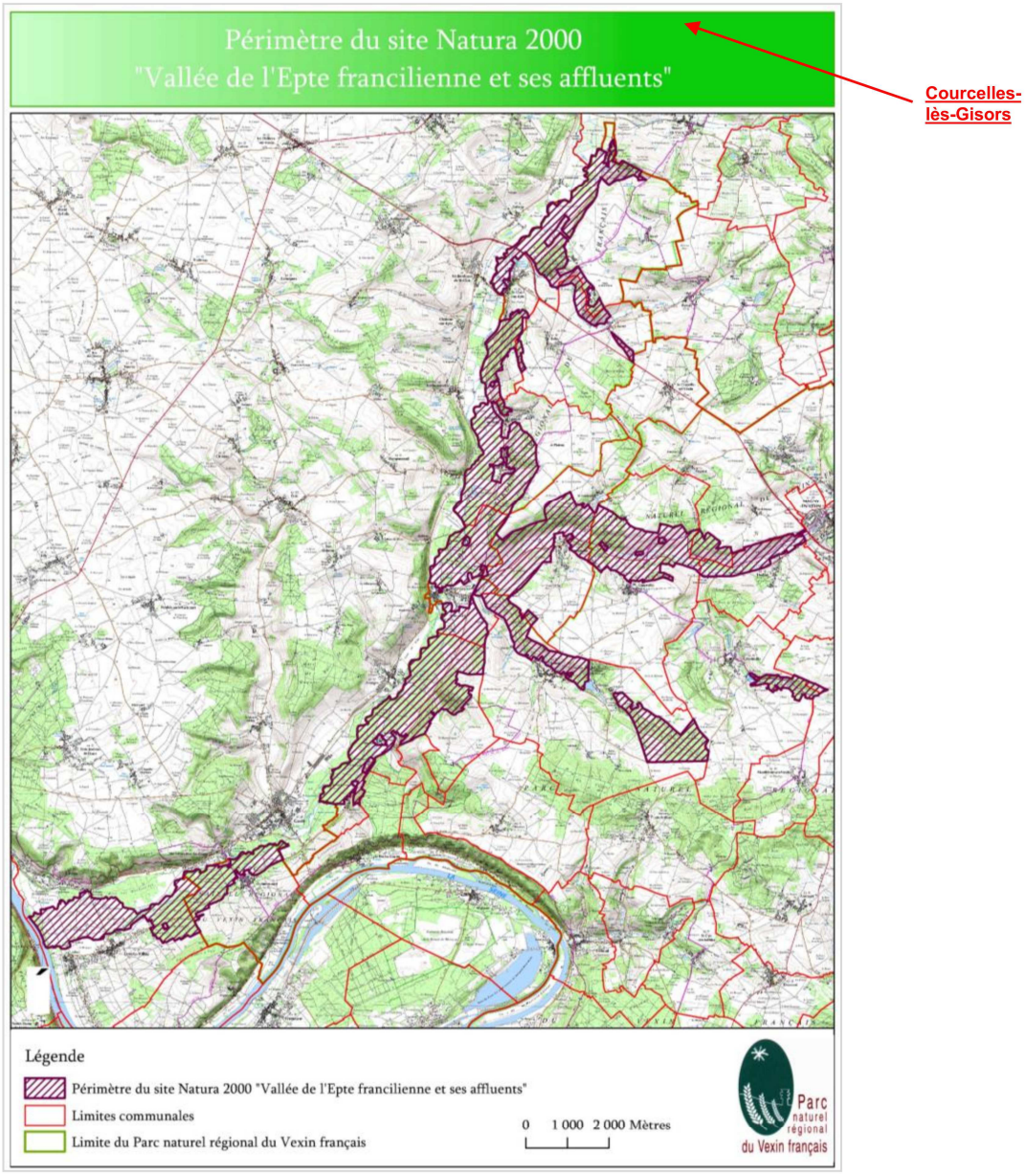


- du site Natura 2000 *« Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents »* (Ile-de-France), situé au sud-ouest de Courcelles-lès-Gisors, à environ 2 km de la limite communale.

La rivière de l'Epte, sinueuse et rapide, a modelé le paysage par érosion, dessinant des coteaux à pentes relativement fortes qui contrastent avec le fond de vallée. La morphologie de la vallée de l'Epte et de ses affluents, accompagnée d'une activité rurale et agricole importante, se répercute sur les milieux naturels qui présentent une diversité et une richesse remarquables.

Ainsi, les rebords du plateau et les versants accueillent un ensemble de milieux secs (pelouses calcaires, formations arbustives, et boisements thermophiles), des zones marécageuses et des boisements, qui alternent avec des prairies humides pâturées dans le fond de vallée, alors que le lit du cours d'eau est couvert d'herbiers de grand intérêt floristique et piscicole.

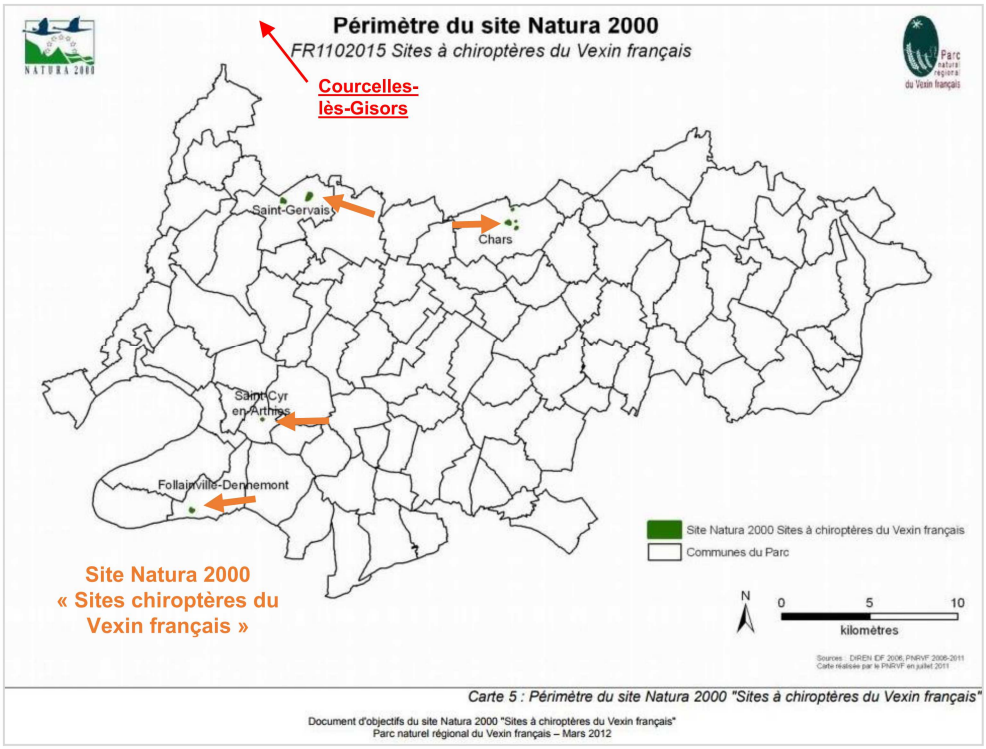
Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été approuvé par arrêté préfectoral du 17 avril 2014.



- du site Natura 2000 *« Sites chiroptères du Vexin français »* (Ile-de-France), situé au sud de Courcelles-lès-Gisors, à environ 7 km de la limite communale.

Ce site Natura 2000 concerne d'anciennes carrières souterraines, ou des cavités naturelles, abritant des chiroptères en hibernation ; il ne prend pas en compte les gîtes estivaux. Il s'étend sur quatre communes situées dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Vexin français : Chars, Follainville-Dennemont, Saint-Cyr-en-Arthies, et Saint-Gervais.

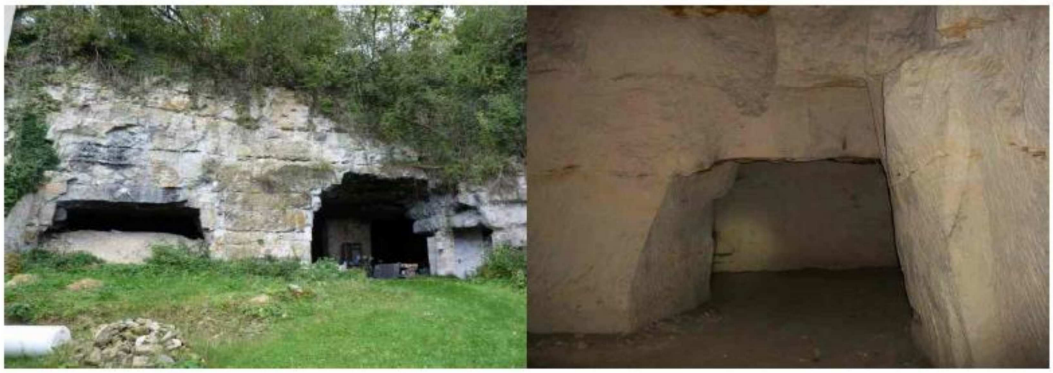
Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été approuvé par arrêté préfectoral du 06 mai 2014.



Carte 5 : Périmètre du site Natura 2000 "Sites à chiroptères du Vexin français"

Document d'objectifs du site Natura 2000 "Sites à chiroptères du Vexin français"
Parc naturel régional du Vexin français – Mars 2012

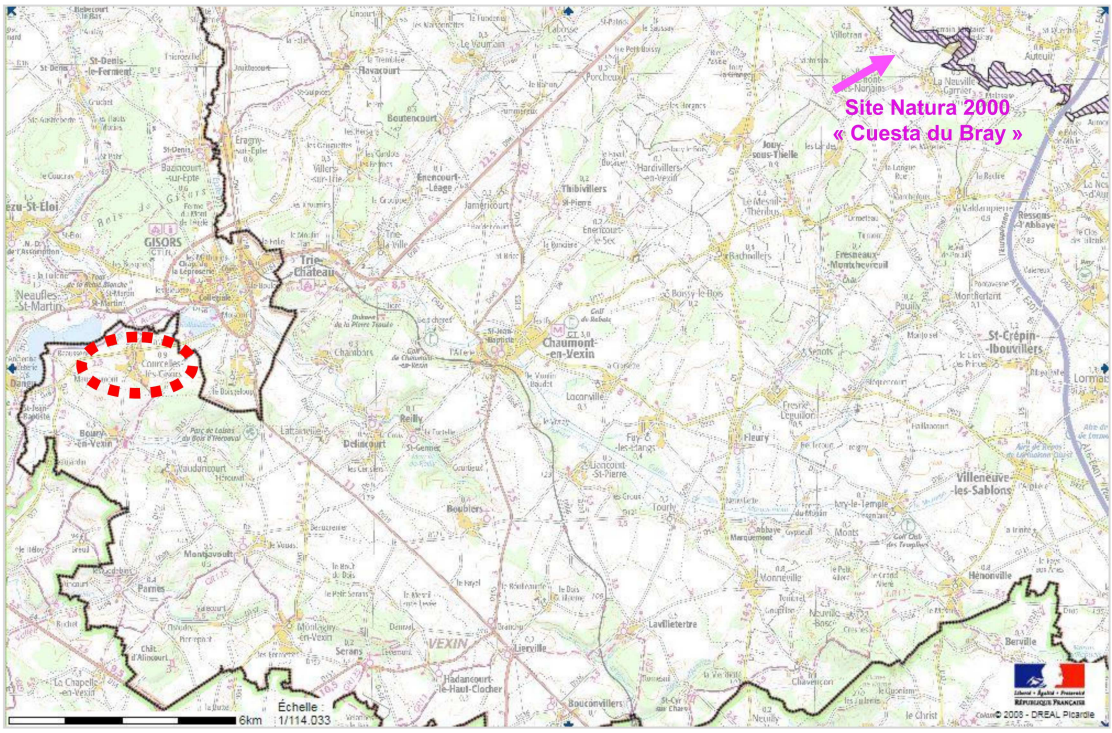




- du site Natura 2000 *« Cuesta du Bray »* (Picardie), situé au nord-est de Courcelles-lès-Gisors, à environ 18 km.

Ce site Natura 2000 constitue un corridor écologique important à la frontière picarde et normande. Cette cuesta surplombe d'une centaine de mètres la région bocagère du pays de Bray, et constitue un site exceptionnel de biodiversité. L'originalité géomorphologique du site, l'affleurement de craie marneuse, les expositions froides nord-est dominantes expliquent le particularisme de cette cuesta. La richesse du site est déterminée par la présence de pelouses de lisières calcicoles, qui sont en voie de disparition car le milieu est en voie de boisement prononcé. De plus, outre ses intérêts floristiques (flore de type montagnarde) et faunistiques (notamment avec la présence d'un papillon exceptionnel en Picardie, le Damier de la Sucisse), le site constitue un véritable couloir de passage privilégié pour de nombreuses espèces.

Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2013.



↳ Par ailleurs, un projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), déclinaison de la Trame Verte et Bleue (TVB), avait été mis à l'étude en Picardie, mais n'a pas été approuvé par le Conseil Régional. Les documents provisoires établis dans le cadre de l'élaboration de ce document ne sont donc pas repris ici.

1 - 2 - 5 - Hydrographie

Le territoire communal est bordé par la rivière de l'Epte, qui en matérialise les limites nord et ouest.

L'évacuation des eaux de ruissellement s'effectue par un réseau de talwegs qui assurent l'acheminement des eaux vers les points bas situés dans le fond de la vallée de l'Epte ; les écoulements s'effectuent ainsi en direction de cette rivière, qui appartient plus largement au bassin versant de la Seine.

Un étang correspondant à une ancienne gravière dans la partie nord de la commune, ainsi que plusieurs fossés situés dans un espace de marais à l'extrémité sud-ouest du territoire communal, participent également au fonctionnement hydraulique local.

L'identification de différents bassins versants sur le territoire communal est également exposée dans le chapitre 1-2-2 relatif à la topographie.

Concernant les inondations et coulées de boue, la commune n'a fait l'objet que d'un arrêté de catastrophe naturelle en 1999, qui concernait la France entière (tempêtes) ; ces éléments sont précisés dans le chapitre 1-2-14 relatif aux contraintes.

1 - 2 - 6 - Géologie

La géologie est très largement liée aux régions naturelles qui composent le territoire. Les ensembles géomorphologiques existants sur la commune correspondent à des structures géologiques différentes. La géologie joue un rôle important dans l'aspect du territoire dans la mesure où elle détermine des ambiances paysagères. On peut en effet mettre en relation les particularités du relief et les caractères géologiques, et ainsi interpréter les paysages.

La structure géologique est ainsi constituée :

- dans le fond de vallée de l'Epte, d'alluvions récentes ou anciennes qui témoignent du caractère humide des lieux et de la dynamique des cours d'eau (inondations par débordement, par remontée de nappe…) ;

- à hauteur du coteau, de craie blanche à silex, parfois mise à nu en raison de l'érosion et de l'action mécanique de l'eau ; ces sols « pauvres » sont le support de boisements ;

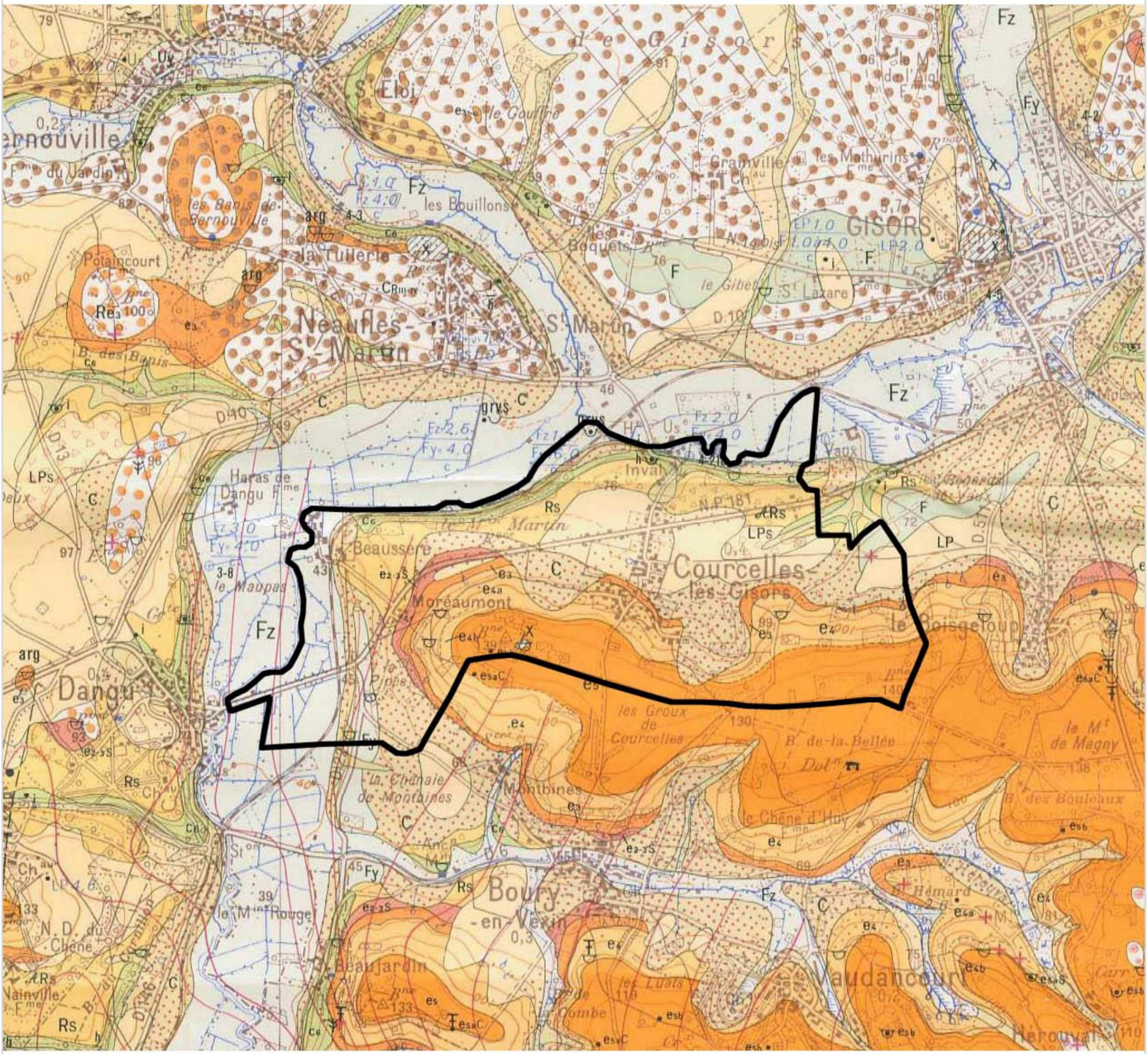
- dans la plaine centrale, d'un sol composé de limons dont la composition peut varier en fonction du transport de matériaux dû à l'érosion et à la pente ; il s'agit de sols propices à la culture. Au pied du versant sud apparaissent des colluvions, issus du remaniement sous l'effet du ruissellement et de la solifluxion des limons, limons à silex, sables et argiles ;

- au niveau du versant sud, d'argiles sparnaciennes et de sables cuisiens ; les argiles sparnaciennes forment un plancher sur lequel repose la nappe des sables cuisiens, laquelle peut générer des sources ;

- à hauteur du plateau sud, de sables calcaires (ou calcaires sableux) correspondant à un épais manteau lutétien caractéristique du plateau du Vexin.

COMMUNE DE COURCELLES LES GISORS

CARTE GEOLOGIQUE



1 - 2 - 7 - Climat et air

↳ Le climat :

Le département de l'Oise est soumis à un climat océanique, doux et humide, avec prédominance des vents d'ouest à sud-ouest qui apportent des perturbations naissant sur l'Atlantique. La pluviométrie, répartie au cours de l'année, diffère assez peu entre le mois le plus sec et le mois le plus arrosé : 49 mm en avril contre 68 mm en décembre. Les épisodes pluvieux intenses sont assez rares.

Dans l'Oise, le climat est assez doux du fait de la proximité de la mer et de l'altitude modeste. La température moyenne annuelle est de 10,1°C. Les étés sont assez frais, et la canicule est rare avec 29 jours de température maximale supérieure à 25°C (dont 5 jours dépassant 30°C).

La durée d'insolation est peu élevée, en moyenne 4,3 heures par jour. Les brouillards (visibilité inférieure à 1 km) sont fréquents (55 jours par an, avec un maximum en octobre). La neige est présente 16 jours par an, dont 8 répartis entre janvier et février. Les orages circulent en moyenne 18 jours par an, dont 14 entre mai et septembre dans un régime de vents de sud-ouest qui apportent de l'air chaud et humide. La grêle est peu fréquente (3 jours par an).

Les vents dominants proviennent du secteur sud-ouest, parfois du nord-est (bise) notamment en hiver et au printemps. Des vents forts sont observés 41 jours par an en moyenne. Les vents tempétueux en rafales sont rares.

↳ L'air :

La Picardie bénéficie d'une qualité de l'air relativement bonne. Néanmoins, l'analyse des concentrations de polluants dans l'air laisse apparaître une situation plutôt contrastée :

- une nette amélioration des valeurs moyennes annuelles en dioxyde de soufre ; les mesures réalisées par les différents capteurs montrent que les objectifs de qualité sont aujourd'hui respectés ;
- une relative stagnation de la pollution de fond pour l'azote, et des concentrations proches des objectifs de qualité mais en baisse, sur les stations de proximité du trafic comme Amiens ou Beauvais ;
- en ce qui concerne l'ozone, une dégradation de la pollution de fond généralisée à l'ensemble de la région ; la moyenne annuelle de l'ozone troposphérique est élevée (40 µg/m^3 en 2000) ; les objectifs de qualité sont dépassés sur toutes les stations avec une prédominance sur les zones rurales ou périurbaines, qui s'explique par le mécanisme de formation de ce polluant secondaire.

Ces résultats montrent la nécessité de poursuivre la réduction des émissions de polluants primaires, précurseurs de l'ozone :

- pour les poussières en suspension, les résultats observés sur les quelques capteurs existants font apparaître qu'il s'agit d'un polluant important à surveiller ; la pollution par les particules fines fait partie des polluants sur lesquels la vigilance doit rester mobilisée.
- en ce qui concerne les phénomènes de pointe de pollution, la Picardie est relativement épargnée ; le niveau d'information et de recommandation est toutefois occasionnellement atteint.

1 - 2 - 8 - Forme urbaine

Toute agglomération présente une forme urbaine plus ou moins identifiable. La relation agglomération/paysage est un équilibre complexe, fruit de nombreux facteurs. Cet équilibre subtil s'inscrit dans la notion de paysage, notion fondamentale que la commune doit prendre en compte au travers des dispositions du PLU.

Il convient de mettre en évidence les différentes perceptions obtenues de l'agglomération, afin de dégager la forme urbaine dominante et d'analyser les degrés de sensibilité des lisières urbaines. La détermination de la forme urbaine permet d'établir une première réflexion sur sa configuration actuelle, et doit surtout permettre de mieux appréhender son évolution attendue ou projetée.

↳ Silhouette de l'agglomération

La commune de Courcelles-lès-Gisors présente plusieurs entités bâties :

- **l'agglomération principale (bourg)**, qui prend une forme étirée sur un axe nord/sud ; la partie sud du village, plus « épaisse », s'inscrit sur un versant ;

- **et des écarts bâtis** correspondant : au hameau de Mauréaumont dans la moitié ouest du territoire communal (hameau qui comprend le plus de constructions), au hameau de Beausséré à l'approche de la vallée de l'Epte (hameau qui comprend quelques constructions diffuses), au hameau des Murs de Vaux situé en bordure de la RD 181 à l'Est du bourg de Courcelles-lès-Gisors (hameau qui ne comprend que quelques constructions), hameaux auxquels s'ajoute des bâtiments d'exploitation agricole au lieu-dit « Le Poirier Cadet » en bordure de la RD 181 dans la moitié ouest du territoire communal.

↳ Lisières urbaines

Les lisières urbaines correspondent aux limites entre l'espace bâti et l'espace naturel. Les lisières Ouest et Est du village présentent une perception accrue par le caractère agricole des espaces situées de part et d'autre de la RD 181 ; l'espace bâti est très souvent implanté au contact de l'espace cultivé nu. L'enveloppe végétale susceptible de jouer un rôle tampon entre le tissu bâti et l'espace agricole périphérique est peu étoffée, en particulier dans les zones à dominante pavillonnaire qui se sont implantées en lisières urbaines.







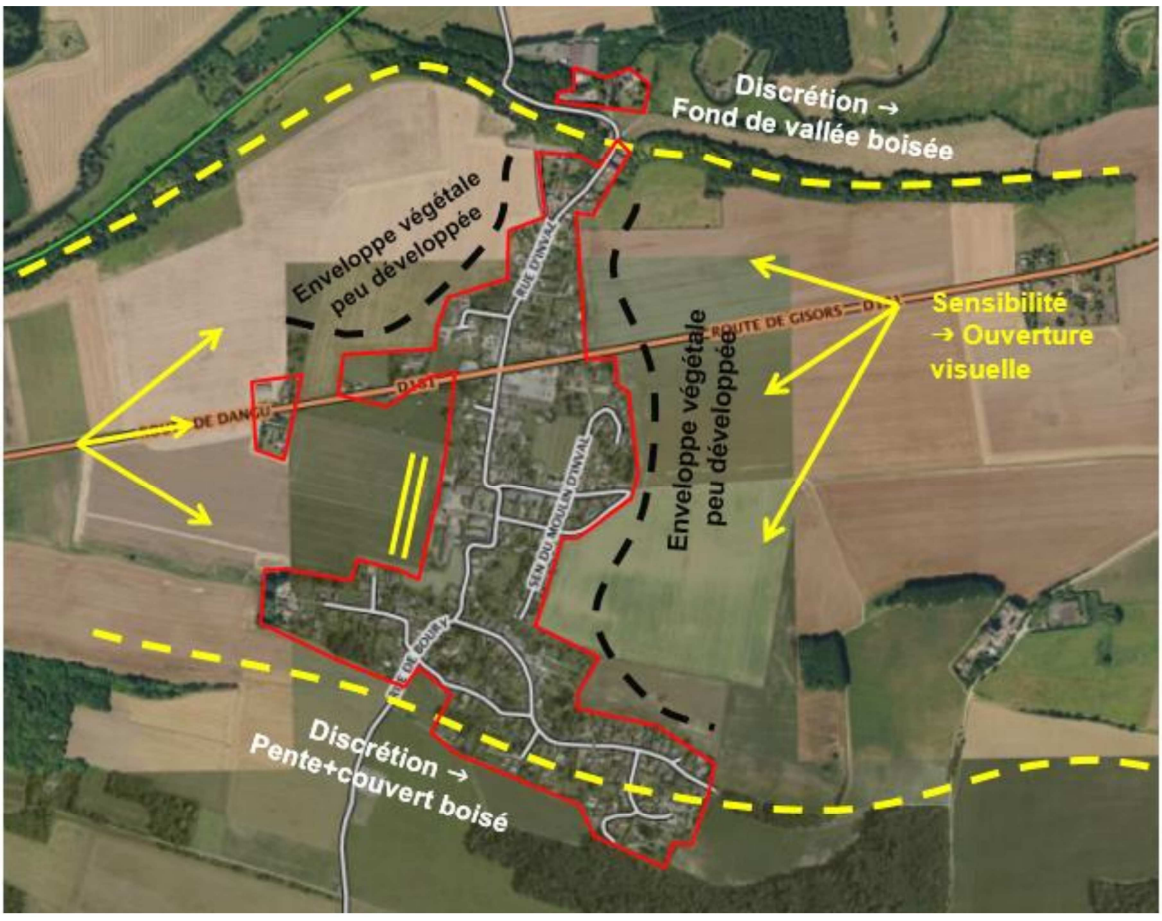


S'agissant de la lisière sud du village, il faut être à son contact pour le percevoir compte tenu de son implantation en rebord du plateau. C'est d'abord le cimetière qui interpelle avant même l'espace bâti. La lisière sud du village s'appréhende avant tout par la teinte foncée des toitures accompagnées d'éléments végétaux irréguliers. L'étirement de la trame bâtie le long de la rue de l'Aunaye est nettement ressenti sur le terrain.

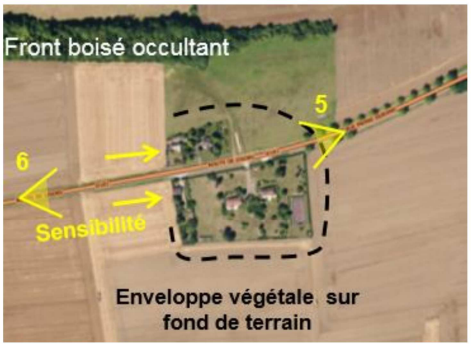


La lisière nord depuis la route de Vernon est dominée par l'écrin de verdure constitué par les occupations végétalisées du fond de la vallée de l'Epte et par le coteau boisé situé en limite nord du village.





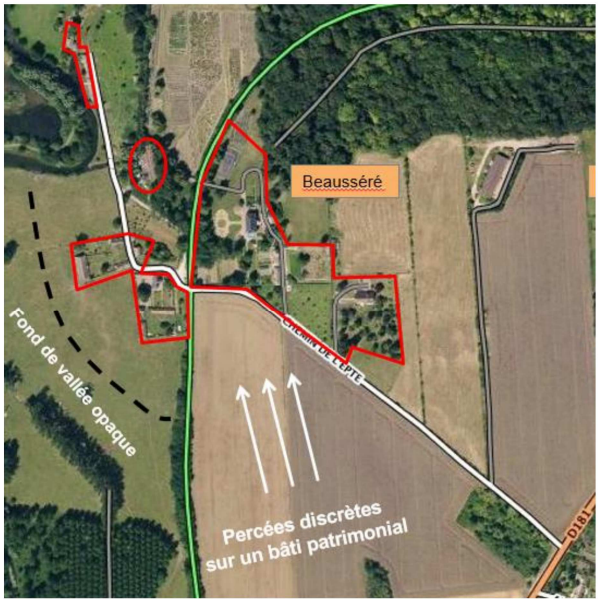
Concernant l'écart bâti des « Murs de Vaux », le tissu bâti s'y accompagne d'un épais couvert végétal, assurant son insertion paysagère depuis les hauteurs du territoire (impression de bosquet). La lisière ouest est marquée par des clôtures végétales, tandis que la lisière est sensiblement impactée par l'apparition d'un pignon clair et l'implantation en limite d'une clôture constituée de plaques de béton de teinte beige.





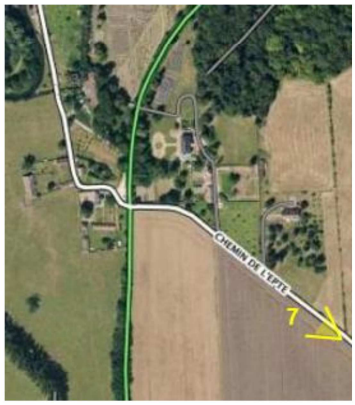


Le hameau de Beaussére est quant à lui implanté au contact de la vallée humide ; ses lisières offrent une ambiance naturelle. Les rares percées visuelles sur le bâti donnent à voir un bâti ancien présentant une qualité patrimoniale certaine, emprunte à l'architecture traditionnelle locale.





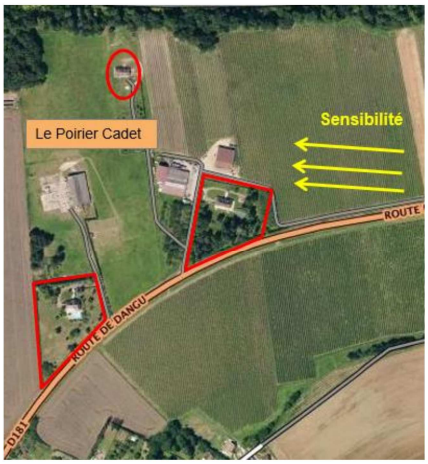




Les bâtiments d'exploitation agricole situés au lieu-dit « Le Poirier Cadet » en bordure de la RD 181 s'accompagnent de composantes paysagères à dominante végétale sur les lisières sud, ouest et nord (espace cloisonné et peu perceptible). En revanche, depuis la plaine agricole à l'Est, la teinte claire des bardages rappelle l'exercice d'une activité dans cette partie du territoire communal.

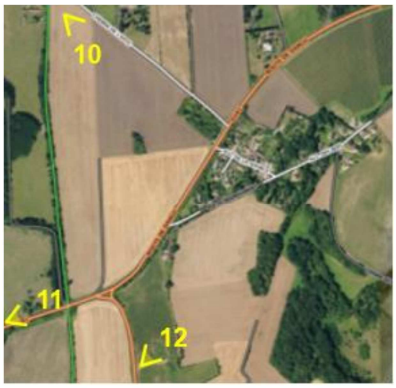






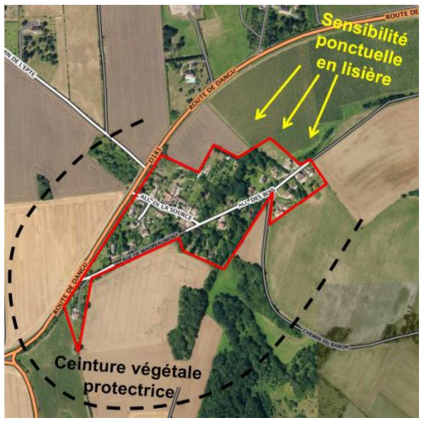


S'agissant du hameau de Mauréaumont, il bénéficie d'une enveloppe végétale protectrice dans ses pourtours Nord-Ouest, Sud et Est, espaces les plus exposés puisqu'en surplomb par rapport à la vallée. La lisière Nord du hameau est plus sensible en raison de la présence de pignons clairs, puis d'un pavillon implanté au nu des cultures. Ces teintes tranchent avec la dominante végétale observée sur cet écart bâti.

















↳ Entrées de village

L'étude des entrées de village a pour objet d'appréhender les vues de l'agglomération obtenues depuis les axes de communication, et d'analyser l'effet d'annonce ou de « porte » des diverses entrées.

Le village de Courcelles-lès-Gisors s'inscrit dans un contexte rural ; une distinction est faite entre les entrées à caractère « urbain » ou « routier », et celles à caractère rural. D'une manière générale, les entrées du village ne font pas l'objet de traitement qualitatif particulier.

L'entrée nord (rue d'Inval) est très végétale. Le panneau signalétique est placé bien avant les premières constructions, éveillant ainsi l'attention de l'automobiliste qui évolue dans un espace verdoyant et confiné. Dans cette partie du village, la vitesse est ralentie par le nécessaire franchissement d'un pont très étroit situé avant l'entrée dans l'espace urbanisé.



L'entrée sud est radicalement différente. Là encore, le panneau de signalisation a été implanté bien avant l'espace aggloméré, avant même le cimetière Il s'agit de réguler la circulation avant d'aborder la rue très en pente et le cimetière (parking). Cette entrée de village s'inscrit au sein d'un paysage remarquable ouvert sur la vallée de l'Epte et l'agglomération de Gisors.



Les deux entrées depuis la RD 181 sont similaires, sans traitement qualitatif ou sécuritaire particulier. Les pignons clairs des habitations accompagnent un réseau de haies basses ou d'arbustes.



Entrée Est en provenance de Gisors



Entrée ouest en provenance de Vernon

Les entrées dans le hameau de Mauréaumont présentent un profil très rural. Elles s'effectuent uniquement depuis la RD 181, et ne sont pas matérialisées par un panneau.

L'entrée ouest est perpendiculaire à la RD 181, et la visibilité est bonne. Depuis la route départementale, le végétal l'emporte même en présence d'un bâti implanté dès l'entrée (mais en retrait de la voie).



L'entrée sud-ouest présente un profil très végétal et prend la forme d'un « couloir » dont les accotements sont arborés ; le tissu bâti est implanté bien après.



1 - 2 - 9 - Réseau viaire

La trame viaire constitue le squelette d'une agglomération ; c'est l'ensemble des rues, petites ou grandes, utilisées par la population dans ses déplacements. C'est donc un élément fondamental de communication, mais aussi un repère dans l'espace.

Une hiérarchie des voies est mise en évidence :

- les voies primaires (structure principale du réseau de voies),
- les voies secondaires (desserte complémentaire du bourg),
- les voies tertiaires (desserte de quelques constructions et/ou voie en impasse).

L'étude du réseau de voies est ici principalement abordée en fonction de son rôle dans la structure urbaine de l'espace aggloméré, et dans son développement urbain.

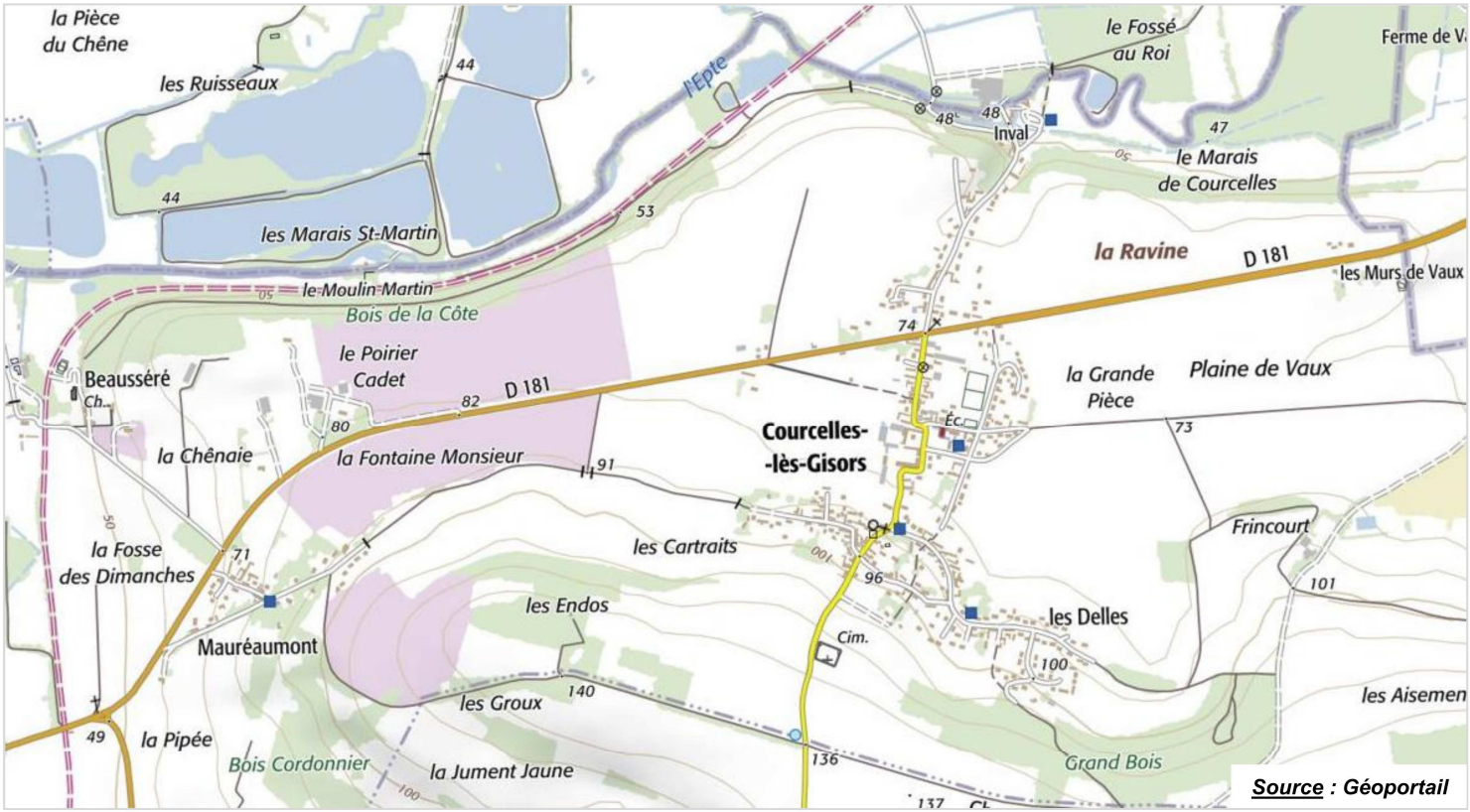
La RD 181 n'a participé qu'assez peu au développement urbain du village de Courcelles-lès-Gisors, dans la mesure où elle n'a pas véritablement constitué un support à l'urbanisation. Le village s'est en effet développé de part et d'autre de cet axe, selon une orientation nord-sud (perpendiculairement à la RD 181).

La structure principale du réseau de voies dans le village est composée de l'axe constitué par la rue d'Inval, qui en constitue l'artère primaire.

D'autres rues peuvent être considérées comme des voies secondaires, en ce qu'elles complètent la desserte du village ; c'est le cas en particulier de la rue du Bout Lombard, de la rue de l'Aunaye, de la sente du Moulin d'Inval, et de la sente de la Poterne.

La desserte tertiaire du bourg de Courcelles-lès-Gisors est constituée de voies qui ne desservent que quelques constructions et qui constituent la partie terminale du réseau viaire. Il s'agit en particulier des voies en impasse que sont l'Allée des Vignes (voie en impasse qui dessert de nombreuses constructions), et dans une moindre mesure le chemin de la Reine, le chemin de la Trouillette, ou plus récemment le Clos d'Inval.

Les hameaux ou écarts bâtis présentent quant à eux une structure de voies peu développée, et sans véritable maillage.



***Source* : Géoportail**

1 - 2 - 10 - Bâti existant

↳ Trame bâtie

En faisant abstraction des limites parcellaires et des voies de communication, la trame bâtie permet de faire ressortir les différences de densités engendrées par la disposition des constructions dans l'espace.

En d'autres termes, la trame bâtie d'une agglomération est une succession de vides et de pleins qui, par leur agencement, créent des zones de forte ou de faible densité. Le plan offre une radiographie complète de la trame bâtie.

Dans le bourg de Courcelles-lès-Gisors, le rôle des voies de communication dans l'armature urbaine de la commune est mis en évidence. En effet, alors qu'elles ont été occultées sur le plan de la trame bâtie, certaines voies se devinent assez largement. La rue d'Inval, la rue du Bout Lombard, et une partie de l'allée des Vignes, ressortent ainsi nettement ; les constructions existantes y dessinent l'emprise de la voie.


BEAUSSERE
LE POIRIER CADET
MAUREAUMONT
LES MURS DE VAUX
COURCELLES
LES GISORS
TRAME BATIE
PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune : COURCELLES LES GISORS
Echelle : 1/2000e
DIAGNOSTIC
Juillet 2015

Dans la partie originelle du bourg, une large part des constructions sont implantées à l'alignement (= implantation en bordure de voie), constituant ainsi des séquences bâties où les perspectives visuelles sont rythmées par les façades des bâtiments.

Le développement de l'urbanisation s'est appuyé sur ces rues, qui correspondent à l'armature ancienne du village de Courcelles-lès-Gisors. L'implantation du bâti y structure par endroits des fronts bâtis continus, et l'implantation des constructions, parfois d'une limite séparative à l'autre (constructions accolées), engendre un sentiment de densité bâtie assez importante.

La trame bâtie du village est par ailleurs constituée de secteurs pavillonnaires où les constructions, implantées au centre de leur parcelle, configurent une succession de pleins et de vides. Cette trame bâtie, propre aux extensions pavillonnaires, présente une certaine diffusion des constructions dans l'espace. Elle correspond pour l'essentiel aux lotissements situés dans la partie sud-est du village (rue de l'Aunaye, chemin de la Trouillette, impasse des Vignettes), au lotissement du square du Moulin, à celui du Clos d'Inval, et à la partie nord de la rue d'Inval.

Les différents hameaux de la commune présentent quant à eux une trame bâtie mixte (alternance de divers types d'implantations de constructions), qui la rendent par endroits plus disloquée et moins lisible ; c'est le cas notamment dans le hameau de Mauréaumont.

La trame bâtie est complétée par l'existence de bâtiments dont l'emprise au sol est plus importante que des constructions à usage d'habitation individuelle. Il s'agit des constructions à usage d'activités (en particulier les hangars agricoles situés au lieu-dit « Le Poirier Cadet »), qui sont plus grandes consommatrices d'espace.

↳ Hauteur du bâti

En complément de l'analyse de la trame bâtie qui traduit l'emprise au sol des constructions, la densité bâtie peut aussi être étudiée au travers de la hauteur des constructions. Cependant, les distinctions de hauteur observées sur la commune sont faibles ; le tissu bâti de la commune ne présente pas de constructions, ou groupe de constructions, d'une hauteur significativement supérieure aux autres (si ce n'est un bâtiment sur 3 niveaux implanté à l'extrémité nord de la rue d'Inval mais dont la perception est largement modérée par sa situation en point bas).

Les volumétries les plus importantes correspondent généralement aux constructions les plus anciennes, qui sont le plus souvent édifiées sur deux niveaux (R + 1).

Les constructions de type pavillonnaire correspondent quant à elles généralement à des volumes de type R + combles (combles aménagés ou non).

↳ Typologie du bâti

Afin d'analyser la morphologie du bâti, une typologie des différentes constructions est dressée. Il s'agit, pour chacune d'elle, de déterminer sa nature, sa répartition et ses caractéristiques architecturales.

↳ *Le bâti ancien implanté à l'alignement* :

Dans les parties anciennes du village, en particulier dans la rue Bout Lombard, la partie sud de la rue d'Inval, et l'allée des Vignes, le bâti ancien à l'alignement forme des sections de fronts bâtis quasi continus. La voie est structurée par les constructions, qui sont implantées à l'alignement par la façade ou le pignon.

De plus, les constructions sont souvent contiguës à une limite séparative, voire aux deux. Ces fronts bâtis encadrent directement l'œil de l'automobiliste et du piéton. L'ambiance y est très minérale ; l'espace privatif reste invisible depuis l'espace public (les jardins sont principalement situés à l'arrière de la construction, sans vue vers la rue).

Les continuités minérales sont généralement relayées par la présence de murs de clôtures, le plus souvent en pierre ou parfois en brique, ou par l'implantation d'annexes à l'alignement.



Le bâti ancien implanté à l'alignement se partage entre trois typologies :

- des constructions assez basses de type longères (rez-de-chaussée et combles aménagés ou non), ou composées d'anciennes dépendances agricoles de forme allongée ;
- des constructions imposantes, élevées sur plusieurs niveaux et présentant un intérêt architectural certain (maisons de bourg) ;
- des bâtiments agricoles de grande volumétrie qui font parfois partie d'un ancien corps de ferme organisé autour d'une cour centrale.



S'agissant de l'aspect architectural des constructions, le bâti ancien à l'alignement est très majoritairement composé de pierre calcaire (moellon et/ou pierre de taille). On retrouve également l'usage de la brique et plus rarement du bois (colombage). Ces matériaux sont parfois associés dans la composition architecturale, donnant lieu à d'élégantes façades.

Concernant les toitures, trois matériaux s'imposent dans le paysage bâti : la petite tuile plate, la tuile mécanique orangée ou de teinte brune, et plus rarement l'ardoise naturelle. Les toits à deux pans, inclinés à 40-45° en moyenne sur les longères et les dépendances anciennes, sont majoritaires, tandis que quelques toits à quatre pans sur les demeures et les maisons rurales anciennes sont observés.

En matière d'ouvertures, le bâti ancien reprend généralement en façade des fenêtres plus hautes que larges (présentant le plus souvent des divisions par vantail), et en toiture des lucarnes capucines ou à frontons (et des châssis de toit basculant ou des lucarnes rampantes pour les aménagements récents de combles).

Par ailleurs, la ferme-forteresse située au centre du village, et singularisée par ces deux tourelles d'entrée, constitue un exemple d'architecture du Vexin.



↳ *Le bâti ancien implanté en retrait* :

Le bâti ancien en retrait complète la structure originelle du village de Courcelles-lès-Gisors et des hameaux. Les constructions anciennes implantées en retrait sont recensées dans les rues précédemment citées s'agissant du bâti ancien implanté à l'alignement, ainsi que dans le hameau de Beausséré qui compte des demeures d'intérêt patrimonial.

Certaines constructions anciennes implantées en retrait correspondent à des maisons préfigurant le mode pavillonnaire qui a prévalu dans l'après-guerre. Quelques constructions présentent en effet un profil transitoire entre le bâti ancien à l'aspect traditionnel, et le bâti récent à l'aspect contemporain.

Le bâti ancien en retrait est principalement construit en pierre. Les toitures sont là aussi le plus souvent en tuiles, et parfois en ardoises.



MAISON DE VILLAGE

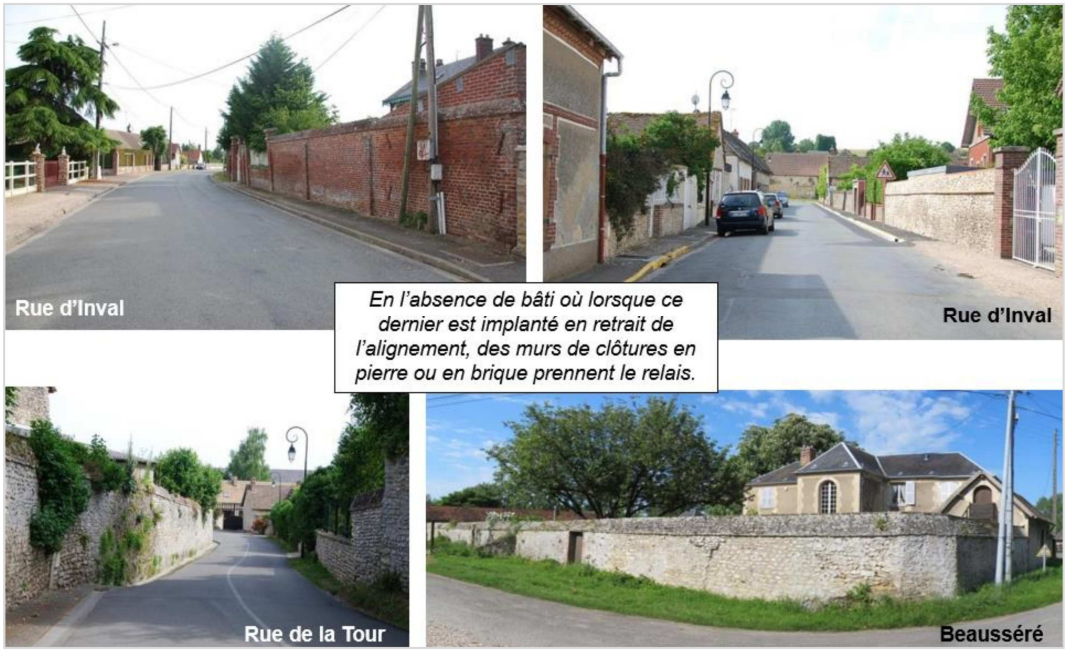


MAISONS OUVRIERES



DEMEURE

Par ailleurs, les clôtures associées au bâti ancien en retrait sont généralement constituées de murs ou de murets en pierre, et de grilles métalliques. De plus, sur l'ensemble de la commune, plusieurs murs anciens en pierre sont répertoriés.



Le patrimoine bâti est complété par les ruines du château Gaillard, situées en contre-haut de la rue de Boury, au voisinage de l'église.

Un bref rappel historique permet d'expliquer la présence de ces ruines. C'est à la suite du pillage du Vexin français par Guillaume le Conquérant en 1087, que le roi de France décida l'établissement d'une ligne défensive de châteaux forts tout au long de la frontière entre Vexin français et Vexin normand. Vers 1098, fut édifiée la place forte de Courcelles-lès-Gisors composée d'un donjon quadrangulaire et de sa chemise.

Elle entra dans l'histoire lors de sa prise, en 1198, par Richard Cœur de Lion qui cherchait à reconquérir la forteresse de Gisors, alors aux mains de Philippe II, roi de France. Cette prise fut la cause de la bataille de Courcelles qui opposa les deux souverains. Richard mit son adversaire en débâcle, mais Philippe II put rejoindre Gisors et, à la suite de ces événements, une trêve fut conclue.

Du donjon subsiste le mur sud-est, sur trois niveaux ; la plus grande partie de la chemise, bien que très endommagée, demeure en élévation, en particulier le porche voûté qui donnait accès à l'enceinte castrale. Les ruines sont situées sur un escarpement naturel et dominent la vallée de l'Epte.

Le donjon, sa chemise et les sols archéologiques ont été inscrits au titre des Monuments Historiques le 24 septembre 1998.



L'église Notre-Dame forme, avec les ruines du château du 12e siècle qui la domine et un lavoir du 19e siècle fort bien mis en valeur, un ensemble intéressant. C'est un édifice composé d'une nef unique, d'un transept et d'un chœur de deux travées dont la première est flanquée de chapelles. Si le transept est bien identifiable à l'extérieur par ses murs pignons, il n'en est pas de même à l'intérieur où son volume se confond avec celui de la première travée du chœur et des chapelles pour former une sorte de transept double.

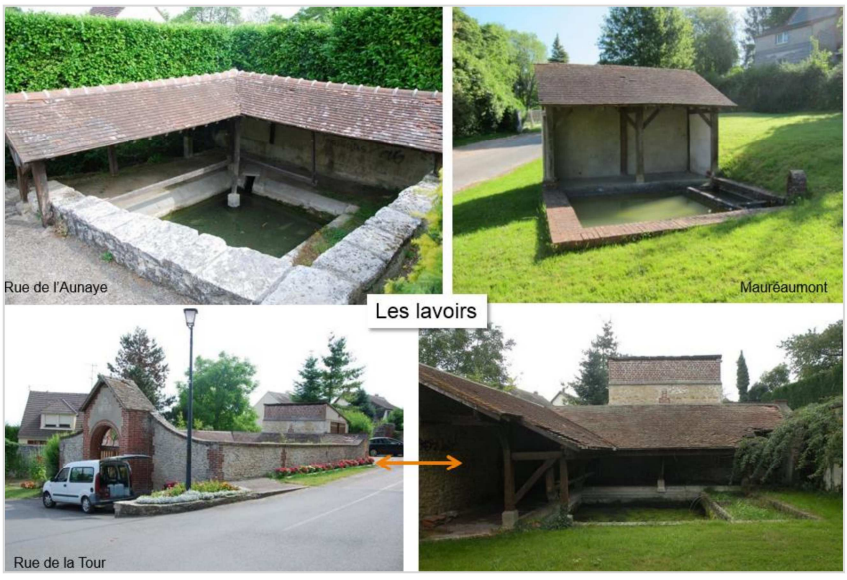
Assis sur la croisée, le clocher est ajouré de baies en arc brisé sans décor, mais couronné d'une corniche à modillons décorés de masques. Il doit remonter à la fin du 12e siècle, comme la nef, dépourvue toutefois de caractères marquants. Ce sont les parties les plus anciennes de l'édifice qui feront l'objet de très importantes modifications au milieu du 16e siècle avec la reprise en sous-œuvre de la base du clocher, et la construction des croisillons et celle des parties orientales. Cet ensemble est couvert de sept voûtes d'ogives à profil prismatique retombant sur des consoles souvent refaites. Quelques-unes ont cependant gardé leur décor sculpté ancien. Avec leur réseau secondaire en plein cintre, les fenêtres accusent déjà le style de la Renaissance. La nef est couverte par une belle charpente de la même époque, avec engoulants et blochets sculptés.

L'église a fait l'objet d'une inscription au titre des Monuments Historiques le 24 janvier 1978.





Par ailleurs, des éléments de petit patrimoine sont recensés sur l'ensemble du territoire communal, parmi lesquels plusieurs lavoirs.



↳ *Le bâti de type pavillonnaire* :

Les constructions pavillonnaires ont étoffé l'urbanisation, soit par comblement de vides, soit par des opérations de lotissement. Dans le village de Courcelles-lès-Gisors, les secteurs pavillonnaires correspondent principalement aux lotissements situés dans la partie sud-est du bourg (rue de l'Aunaye, chemin de la Trouillette, impasse des Vignettes), ainsi qu'à la sente du Moulin d'Inval et au square du Moulin, au Clos d'Inval, et à la partie nord de la rue d'Inval. Dans les hameaux, c'est à Mauréaumont et aux Murs de Vaux que sont recensées des constructions au profil pavillonnaire.



Les constructions pavillonnaires existantes sur la commune reprennent les caractéristiques usuelles de ce type de bâti. Les constructions sont implantées le plus souvent au centre de leur parcelle, en retrait de plusieurs mètres de l'alignement, et généralement en retrait des deux limites séparatives. Cette implantation engendre un tissu urbain assez lâche, et accentue de ce fait l'impression de diffusion des volumes dans l'espace.

Une évolution des modules pavillonnaires durant les dernières décennies, est dressée, depuis la construction sur sous-sol des années 1960-1970 jusqu'aux dernières constructions des années 2000. Les constructions pavillonnaires présentent un aspect contemporain : les matériaux traditionnels disparaissent au profit d'enduits lisses aux tonalités claires.

Les toitures sont généralement composées de tuiles mécaniques de teinte brune. Différents types de lucarnes caractérisent les toitures des constructions : les ouvertures en toitures correspondent le plus souvent à des lucarnes à deux pans (lucarnes « à bâtière ») ou à des lucarnes à trois pans (lucarnes « à croupe » ou « à capucine »).



Les clôtures sur rue jouent également un rôle important dans la mesure où elles contribuent à l'aspect donné à la rue, et constituent par conséquent une composante du paysage bâti. Les clôtures et portails individuels sont diversifiés (variété de matériaux, de teinte, de hauteur,…). Une distinction est établie selon que les clôtures laissent entrevoir ou non les constructions ; la « transparence » des clôtures sur rue est ainsi très différente entre un mur plein haut, une haie végétale dense, ou une palissade surmontant un muret de soubassement.





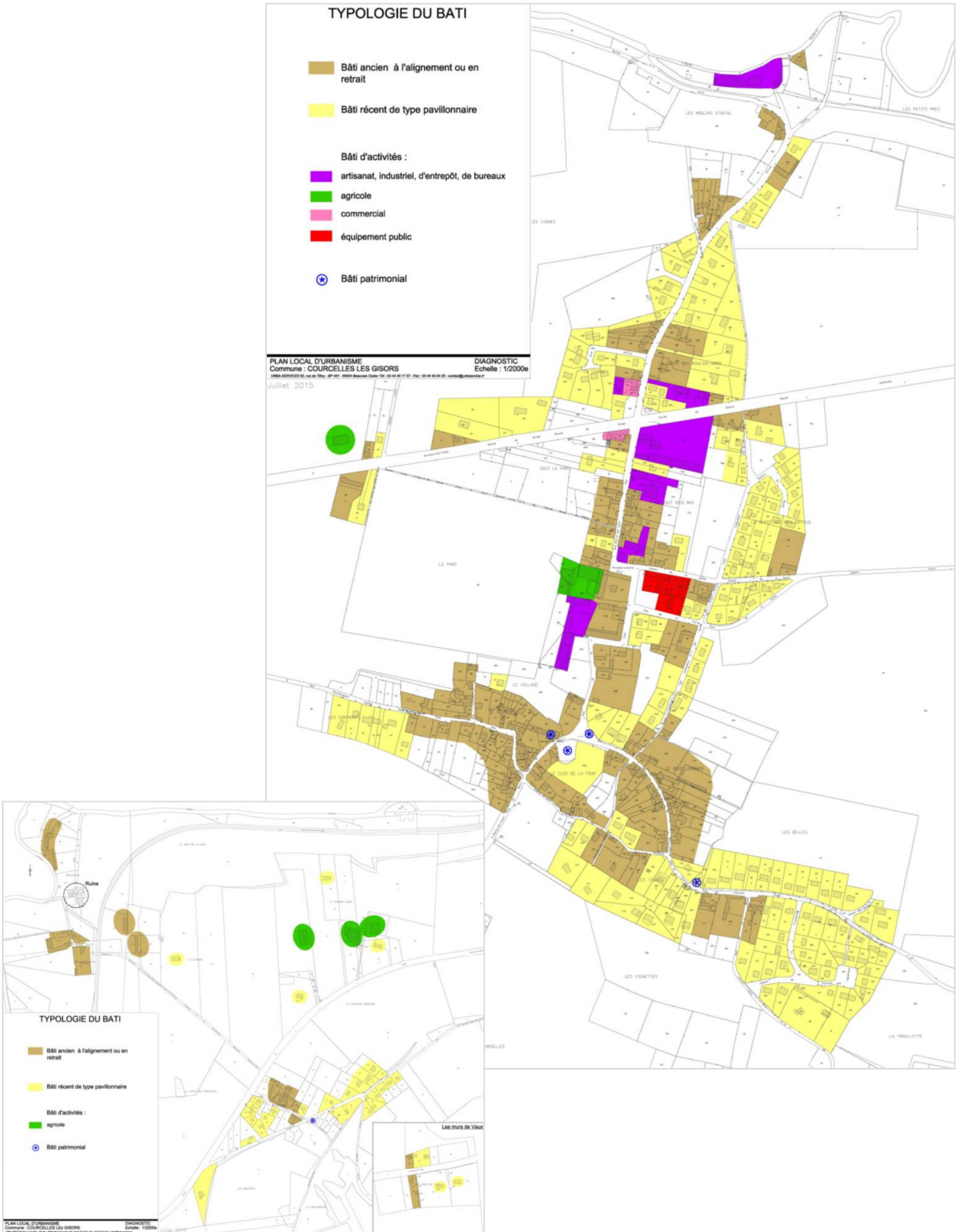

↳ *Les bâtiments publics* :

Les bâtiments publics, qui se concentrent au centre du village, regroupent la mairie, le groupe scolaire et la salle des fêtes ; les bâtiments sont imbriqués les uns aux autres. Cet ensemble bâti combine une architecture diversifiée mais harmonieuse, associant à la fois des façades composées de matériaux traditionnels, et des façades enduites avec des rappels de briques. La salle des fêtes présente quant à elle un long pan enduit.








TYPOLOGIE DU BATI
Bâti ancien à l'alignement ou en retrait
Bâti récent de type pavillonnaire
Bâti d'activités :
artisanat, industriel, d'entrepôt, de bureaux
agricole
commercial
équipement public
Bâti patrimonial
PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune : COURCELLES LES GISORS
DIAGNOSTIC
Echelle : 1/2000e
Juillet 2015
Ruine
Les murs de Vaux

- *Le bâti à usage agricole* :

Le bâti agricole est présent notamment à la sortie ouest du village, ainsi qu'au lieu-dit « Le Poirier Cadet » dans la plaine agricole.

Le bâti agricole prend différentes formes. Sont présents des hangars en bardage métallique, fermés ou non qui offrent des tonalités variées. Ces derniers participent du caractère rural et agricole de la commune, leur impact étant plus ou moins marqué en fonction des teintes employées.





D'anciennes dépendances agricoles utilisant les matériaux traditionnels (pierre) sont également identifiées. Structurant profondément le centre-village (ferme-forteresse), ces bâtiments ne sont plus utilisés à des fins agricoles.



- *Le bâti à usage d'activités industrielles ou artisanales* :

Plusieurs bâtiments à usage d'activités sont localisés aux abords immédiats du carrefour formé par la RD 181 et la rue d'Inval.

La typologie bâtie associée dépend de l'activité exercée. Sont observés des gabarits modestes de type petit hangar composé de bardage clair (blanc) rehaussé d'une toiture à deux pentes faiblement inclinées, et des bâtiments « en dur » composés de plaques de béton ou de parpaings recouverts d'un enduit.







Courcelles-lès-Gisors accueille par ailleurs deux commerces, un bar-tabac-presse et un restaurant, tous les deux implantés à hauteur du carrefour RD 181 / rue d'Inval. Ils occupent chacun une construction ancienne aux caractéristiques architecturales propres au bâti ancien. Les façades ont été repeintes et des enseignes permettent de distinguer la nature de l'activité.





1 - 2 - 11 - Evolution de l'urbanisation et consommation de l'espace

Développement urbain :

Une synthèse du développement urbain sur la commune permet de retracer les étapes de l'urbanisation. La trame bâtie est visualisée telle qu'elle se présentait en 1945, en 1990, et en 2015. Les principales phases du développement communal sont ainsi mises en évidence.

La trame bâtie en 1945 correspondait aux entités originelles de la commune (secteurs de constructions anciennes précédemment évoqués). La configuration du village de Courcelles-lès-Gisors reposait principalement sur la rue d'Inval, le noyau central autour de la place de la Mairie, la rue du Bout Lombard et l'allée des Vignes.

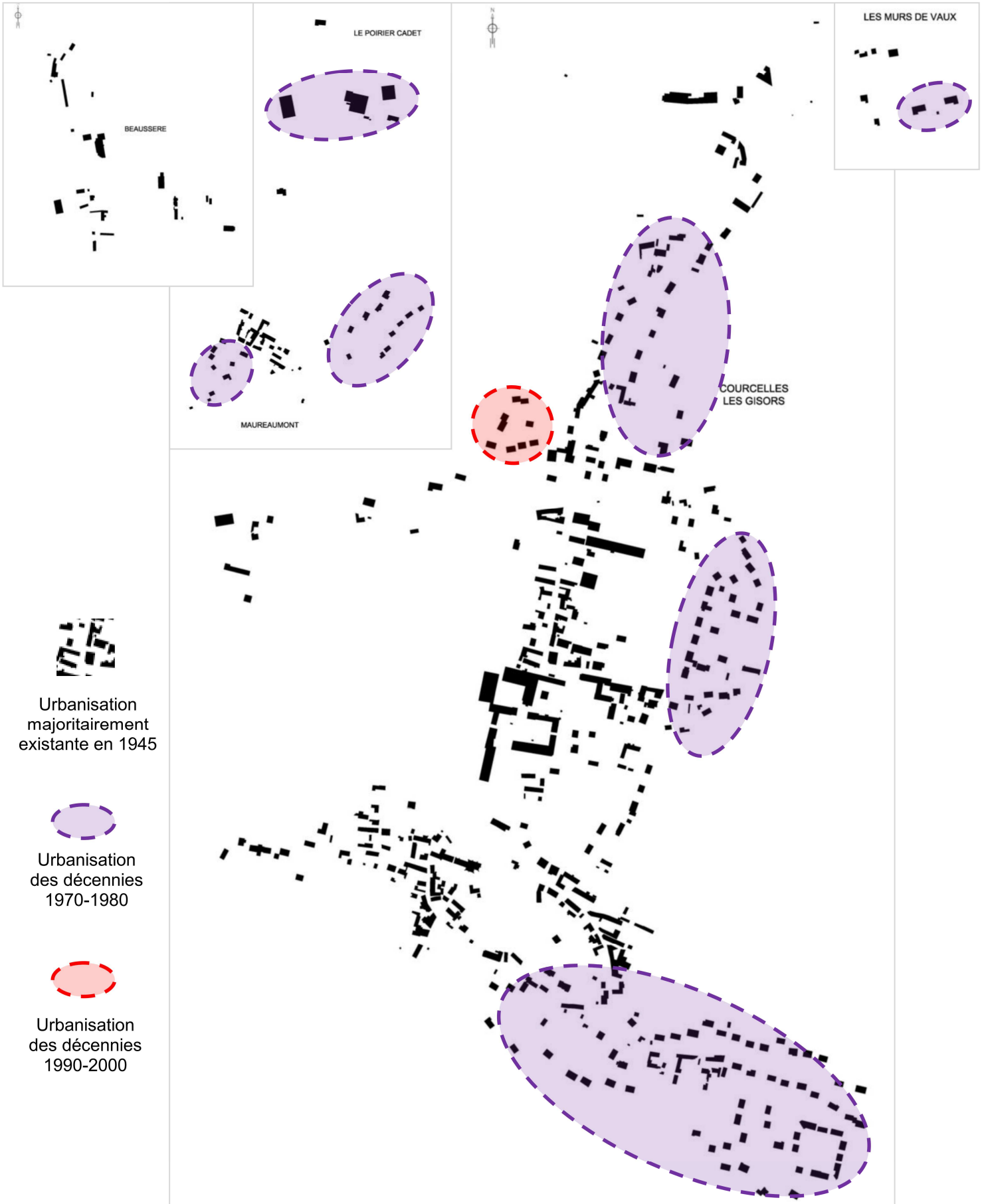
En 1945, le territoire communal comprenait également les constructions anciennes qui composent aujourd'hui les hameaux et écarts bâtis. Le hameau de Mauréaumont présentait son noyau originel, tandis que le hameau de Beausséré était déjà entièrement constitué (silhouette identique à celle observée aujourd'hui).

Dans les années 1970-1980, le village de Courcelles-lès-Gisors a accueilli un développement urbain conséquent, en particulier dans sa partie sud-est (rue de l'Aunaye, chemin de la Trouillette, impasse des Vignettes), ainsi que dans la sente du Moulin d'Inval et le square du Moulin, et dans la partie nord de la rue d'Inval

Dans le même temps, les hameaux de Mauréaumont et des Murs de Vaux se sont également étoffés, tandis que les bâtiments d'exploitation agricole au lieu-dit « Le Poirier Cadet » se construisaient.

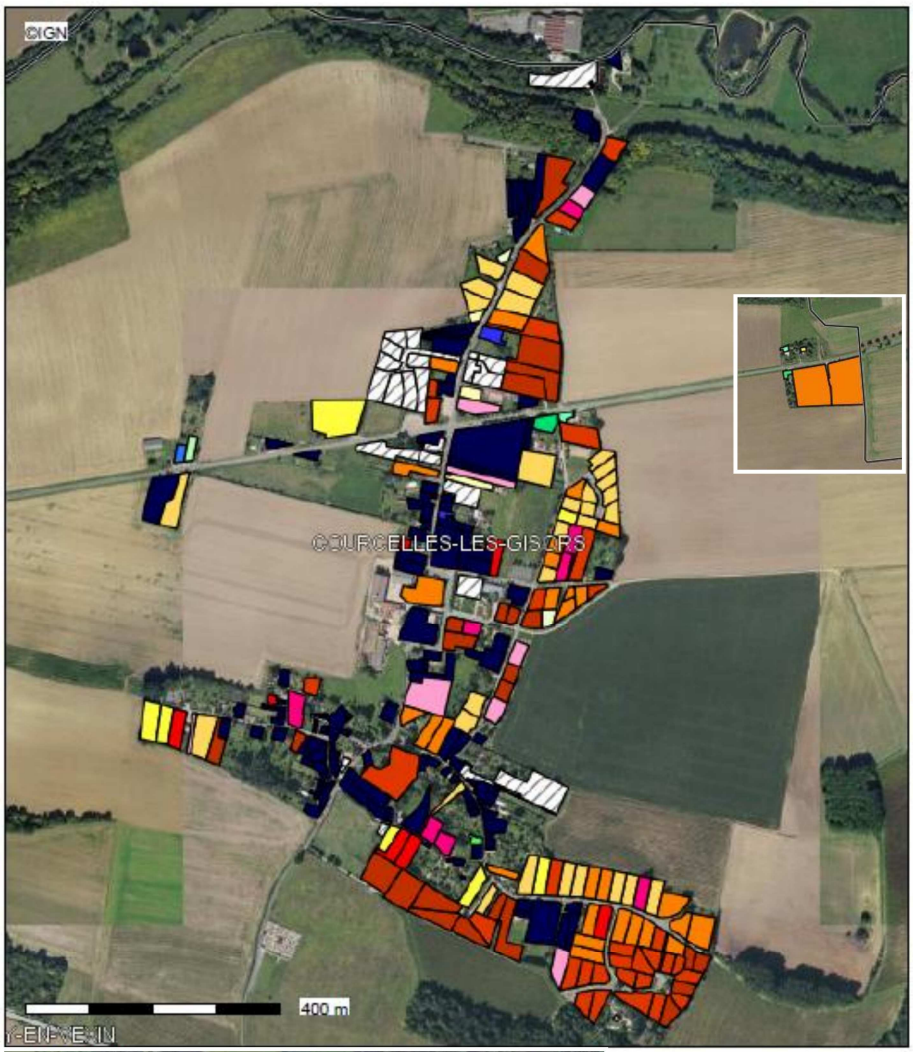
Dans les années 1990 et 2000, le bourg de Courcelles-lès-Gisors n'a accueilli que peu de constructions nouvelles, correspondant pour l'essentiel au lotissement du Clos d'Inval dans la moitié nord de l'espace aggloméré.

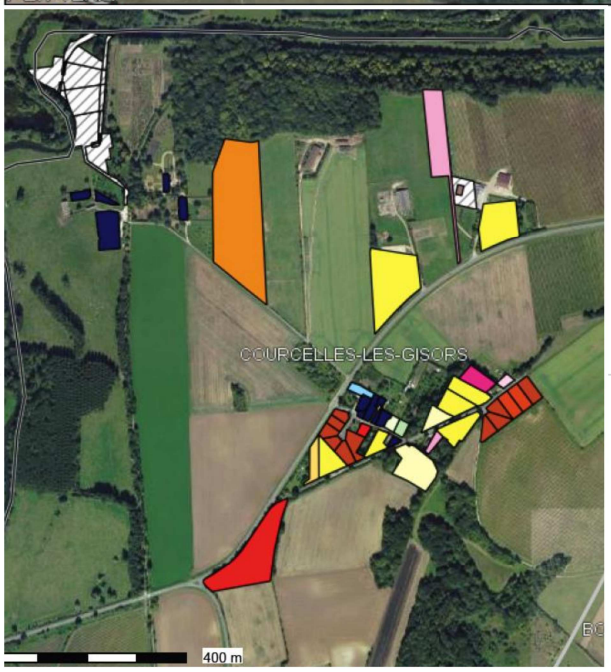
Ainsi, dans la période récente (vingt dernières années), les constructions nouvelles n'ont pas véritablement généré d'étalement urbain.


BEAUSSERE
LE POIRIER CADET
MAUREAUMONT
COURCELLES
LES GISORS
LES MURS DE VAUX
Urbanisation majoritairement existante en 1945
Urbanisation des décennies 1970-1980
Urbanisation des décennies 1990-2000

Les documents ci-après, établis par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise, complètent ces propos :

Evolution de l'urbanisation





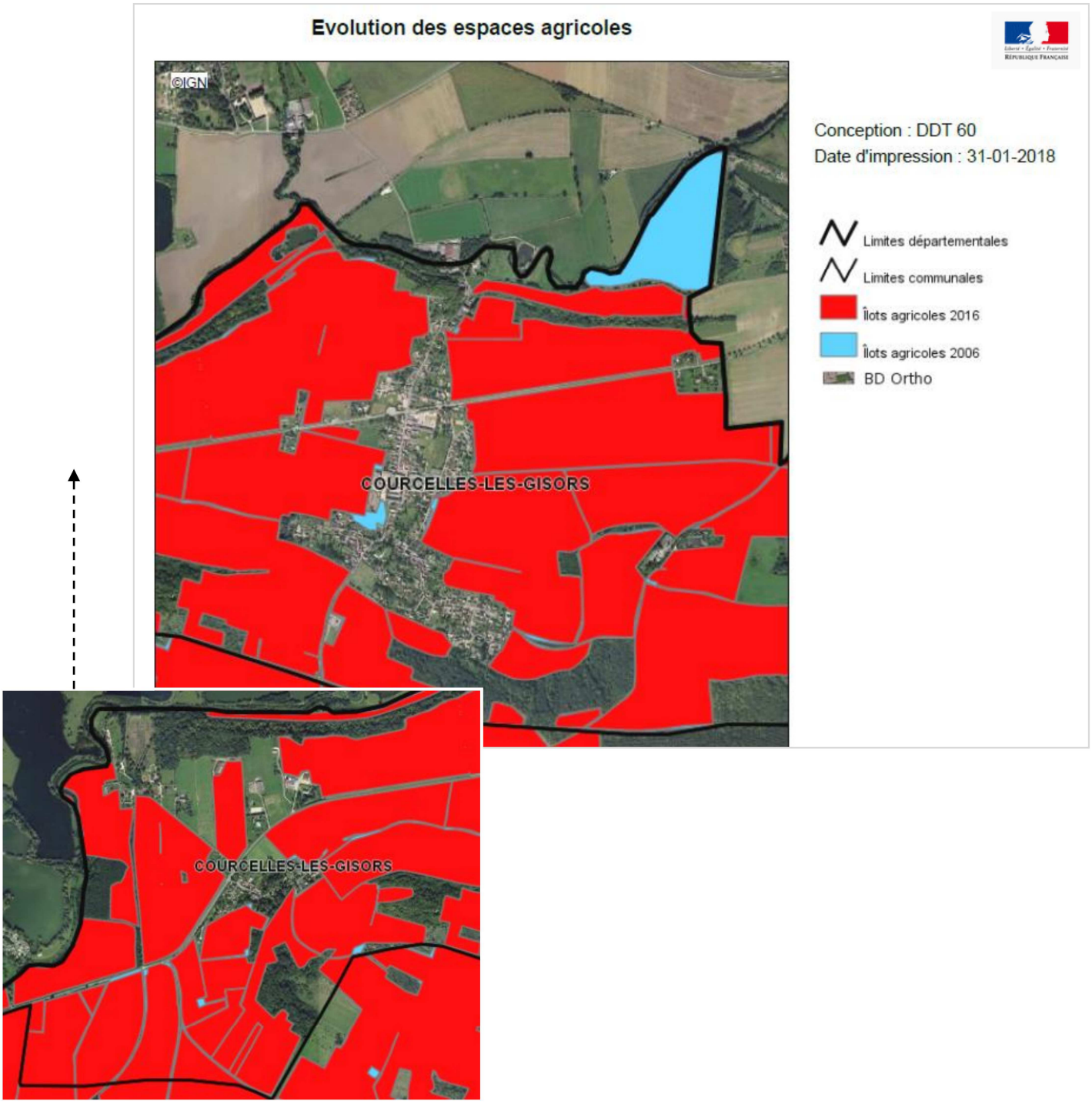
Conception : DDT 60
Date d'impression : 31-01-2018

- Limites départementales
- Limites communales
- Bâties entre 2005 et 2008
- Bâties entre 2000 et 2005
- Bâties entre 1995 et 2000
- Bâties entre 1990 et 1995
- Bâties entre 1985 et 1990
- Bâties entre 1980 et 1985
- Bâties entre 1975 et 1980
- Bâties entre 1970 et 1975
- Bâties entre 1965 et 1970
- Bâties entre 1960 et 1965
- Bâties entre 1955 et 1960
- Bâties entre 1950 et 1955
- Bâties entre 1945 et 1950
- Bâties entre 1940 et 1945
- Bâties entre 1935 et 1940
- Bâties entre 1930 et 1935
- Bâties entre 1925 et 1930
- Bâties entre 1920 et 1925
- Bâties entre 1915 et 1920
- Bâties entre 1910 et 1915
- Bâties entre 1905 et 1910
- Bâties entre 1900 et 1905
- Bâties en ou avant 1900
- Bâties sans date précise
- Baties non daté

Consommation d'espace :

Le document ci-après indique les îlots qui ont perdu leur caractère agricole dans les années récentes (établi sur la base d'un registre parcellaire qui constitue un document de déclaration auprès de la Politique Agricole Commune).

Les îlots qui ne figurent pas en rouge sur le document ci-dessus correspondent à ceux qui ont perdu leur vocation agricole dans les dix dernières années. Il apparaît qu'aucune opération d'urbanisation ou construction nouvelle n'a consommé de terres agricoles dans cette période, étant précisé que les espaces qui ne figurent pas en rouge (espaces identifiés en bleu) ont en réalité conservé une vocation « naturelle », ils ne correspondent pas à des espaces ayant été urbanisés.



De plus, l'analyse de la consommation d'espace dans le cadre des principales opérations réalisées sur la commune dans les quinze dernières années est synthétisée ci-après :

Opération	Localisation	Superficie consommée	Type d'espace consommé	Programme de construction	Densité moyenne
Lotissement du Clos d'Inval (2005-2006)	Moitié nord du village	± 0 ha 95	Herbages	9 logements en habitat individuel	± 10 logements / ha



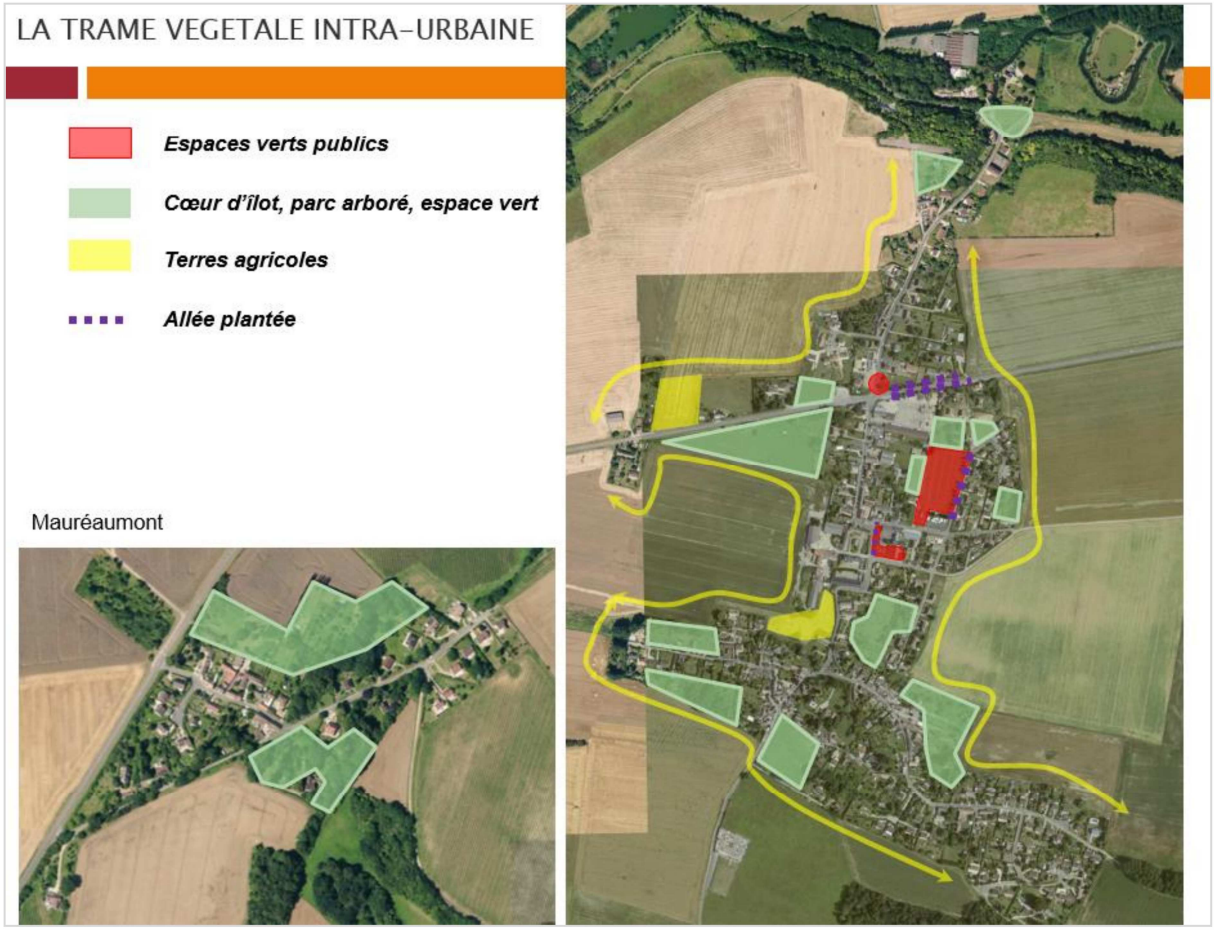
1 - 2 - 12 - Qualité urbaine

↳ Trame végétale intra-urbaine

Au même titre que les éléments bâtis, les éléments naturels structurent la commune et modèlent le paysage. Constituants principaux de l'environnement immédiat, ils déterminent pour une large part la qualité du cadre de vie des habitants.

Différents types d'éléments végétaux peuvent composer la trame verte de la partie agglomérée : boisements, bosquets, arbres isolés, pelouses et herbages, espaces publics, jardins familiaux, jardins privatifs.

Au sein des espaces agglomérés, les principaux éléments végétaux correspondent aux différents espaces publics végétalisés, parmi lesquels une partie de la place de la Mairie, l'espace de sports et de loisirs à l'angle du chemin de la Reine et de la sente du Moulin d'Inval, ou les abords de la RD 181 (route de Dangu / route de Gisors) (Cf. chapitre ci-après consacré aux espaces publics).



↳ Espaces publics

Le village comprend des espaces publics végétalisés, parmi lesquels des parterres enherbés et fleuris au carrefour de la rue d'Inval et de la route de Dangu, des bandes enherbées bordées de haies et aménagées en liaison douce le long de la route de Dangu, ou des alignements d'arbres (en face de la mairie, le long du terrain de football, le long de la route de Dangu), qui participent à la qualité urbaine.



Les alignements végétaux



Ces espaces verts peuvent s'accompagner d'une fonction récréative, c'est le cas de l'aire de jeux aux abords de l'école, et du terrain de football chemin de la Reine.





Outre ces espaces, une présence végétale est relevée au sein de certains lotissements (espaces engazonnés,…).



1 - 2 - 13 - Dynamique urbaine et mobilité

Les équipements publics existants sur la commune et les activités économiques implantées constituent des pôles d'attractivité. Ces principaux éléments structurants, générateurs de flux, composent la dynamique communale ; ils sont exposés dans les chapitres 1.1.4. et 1.1.5. du présent rapport.

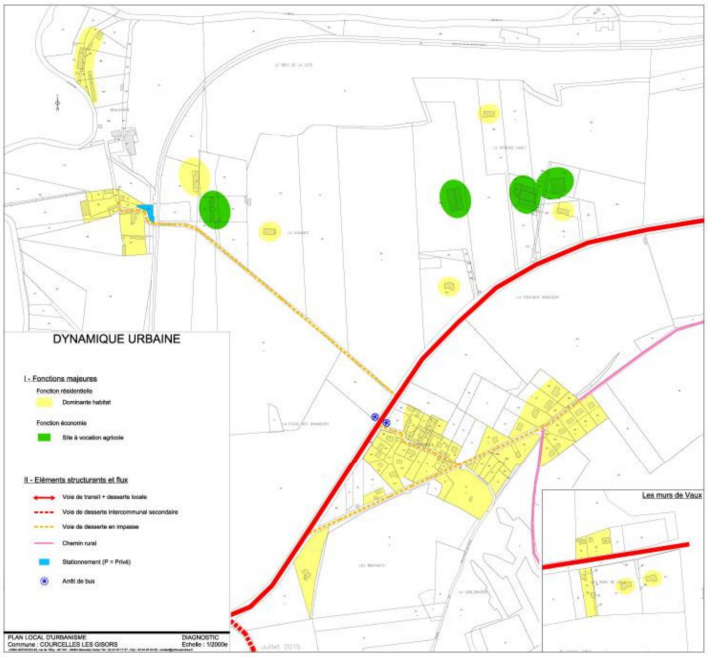
Il ressort de l'analyse des principaux équipements et services (voir carte « dynamique urbaine » ci-après) que la commune de Courcelles-lès-Gisors est principalement résidentielle. Les habitants de la commune se tournent en premier lieu vers Gisors / Trie-Château (principal bassin de vie), et plus largement vers la région parisienne, pour l'accès aux commerces, services et équipements qui ne sont pas directement disponibles.

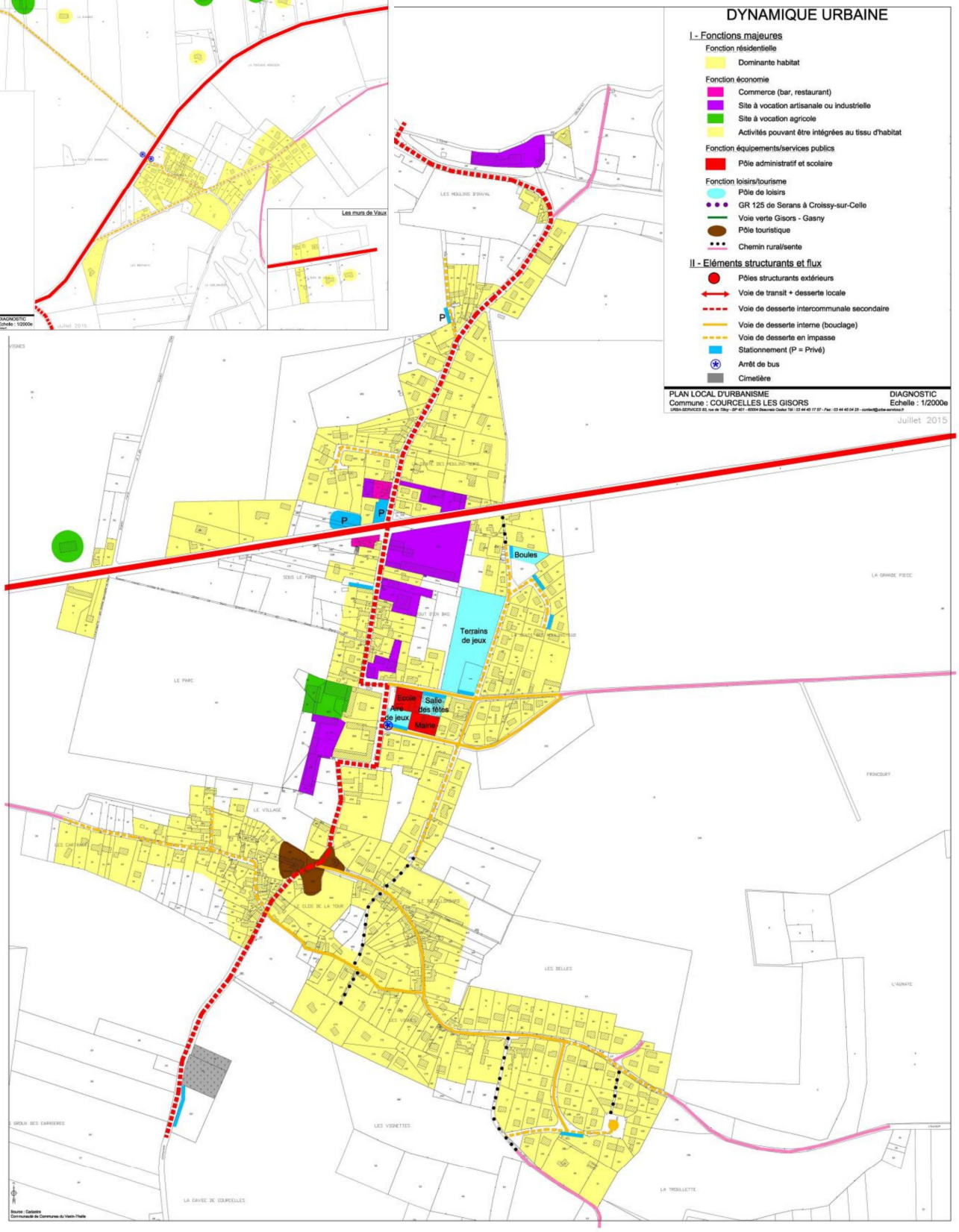
La commune possède néanmoins plusieurs équipements qui sont regroupés au centre du village, au cœur d'une boucle viaire formée par la place de la Mairie, la rue de la Ferme, la Sente du Moulin d'Inval et le chemin de la Reine (mairie, école et périscolaire, et salle polyvalente) ; c'est dans ce secteur qu'est observée la centralité du village.

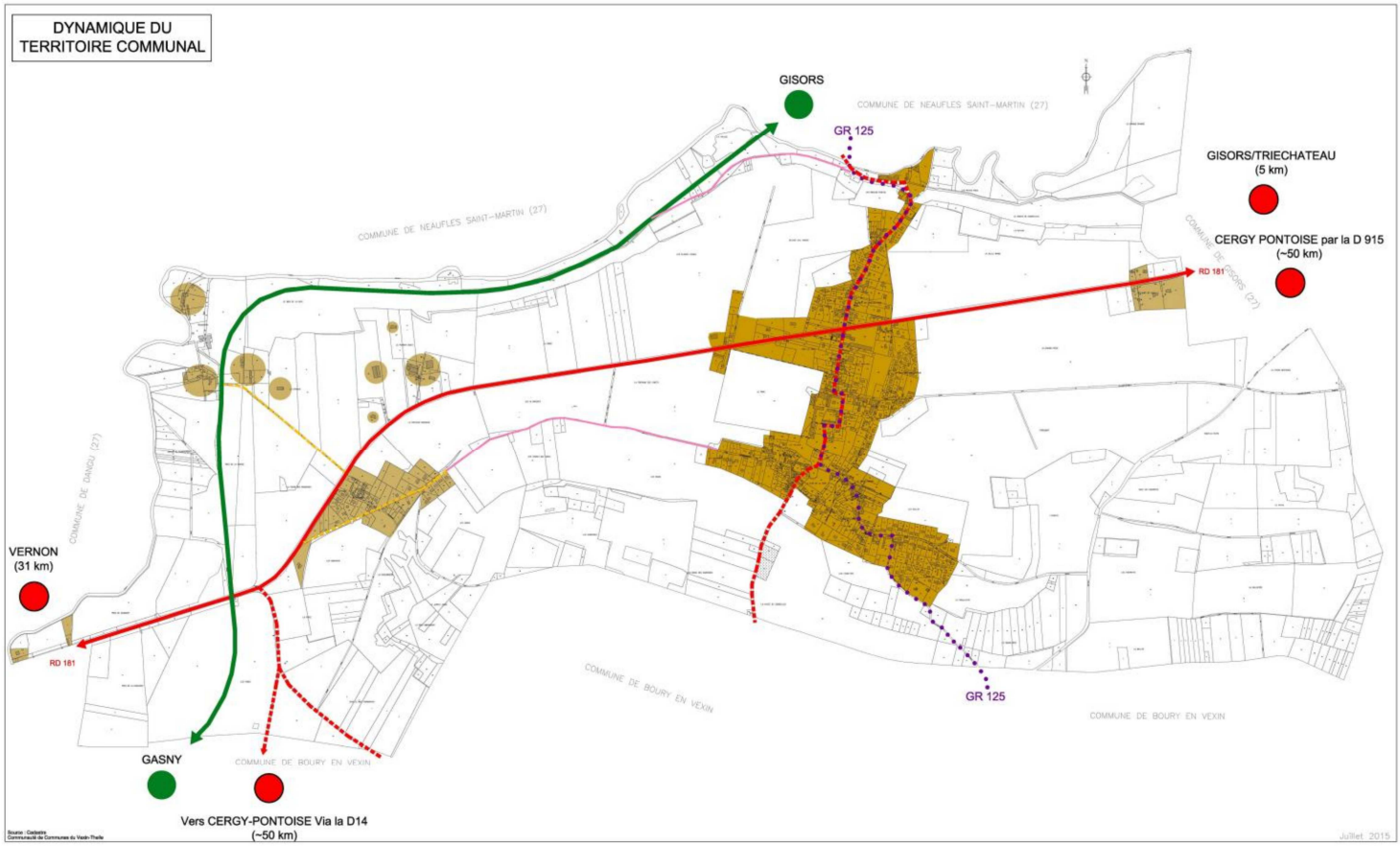
Courcelles-lès-Gisors compte par ailleurs plusieurs activités économiques (cf. chapitre 1.1.4. leur étant consacré), qui génèrent une dynamique communale certaine, et qui assurent de l'emploi sur place.

Il est noté que les activités situées au centre du village, dans l'ancien corps de ferme situé rue de la Tour, génèrent d'importants problèmes de circulation, et d'accessibilité dans la propriété, liés aux poids lourds.

Enfin, un potentiel « touristique » se constitue autour des ruines du château et de l'église, auquel s'ajoute le passage du GR 125.


DYNAMIQUE URBAINE
I - Fonctions majeures
Fonction résidentielle
Dominante habitat
Fonction économie
Site à vocation agricole
II - Eléments structurants et flux
Voie de transit + desserte locale
Voie de desserte intercommunal secondaire
Voie de desserte en impasse
Chemin rural
Stationnement (P = Privé)
Arrêt de bus
PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune : COURCELLES LES GISORS
DIAGNOSTIC
Echelle : 1/2000e
Juillet 2015
Les murs de Vaux


DYNAMIQUE URBAINE
I - Fonctions majeures
Fonction résidentielle
Dominante habitat
Fonction économie
Commerce (bar, restaurant)
Site à vocation artisanale ou industrielle
Site à vocation agricole
Activités pouvant être intégrées au tissu d'habitat
Fonction équipements/services publics
Pôle administratif et scolaire
Fonction loisirs/tourisme
Pôle de loisirs
GR 125 de Serans à Croissy-sur-Celle
Voie verte Gisors - Gasny
Pôle touristique
Chemin rural/sente
II - Eléments structurants et flux
Pôles structurants extérieurs
Voie de transit + desserte locale
Voie de desserte intercommunale secondaire
Voie de desserte interne (bouclage)
Voie de desserte en impasse
Stationnement (P = Privé)
Arrêt de bus
Cimetière
PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune : COURCELLES LES GISORS
DIAGNOSTIC
Echelle : 1/2000e
Juillet 2015
P
Boules
Terrains de jeux
Ecole
Aire de jeux
Salle des fêtes
Mairie
LES MOULINS D'AVAL
LE PARC
LE VILLAGE
LE CLOS DE LA TOUR
LES BELLES
LES VIGNETTES
LA CAVEE DE COURCELLES
LA TROUILLETTE
LA GRANDE PIECE
FRANCOURT
L'AUNAYE



↳ Déplacements et accessibilité routière

La desserte routière de Courcelles-lès-Gisors est principalement assurée par la RD 181 (axe Gisors-Dangu), qui supportait, d'après un comptage effectué en 2016, un trafic de 2 571 véhicules/jour, dont 2,4 % de poids lourds.

La desserte est complétée par la RD 22 dans la partie sud-ouest du territoire communal ; d'après un comptage effectué en 2015, cette voie supportait un trafic de 1 532 véhicules/jour, dont 3,9 % de poids lourds.

↳ Migrations domicile-travail

Migrations alternantes

En 2012, 90,2 % des actifs résidant à Courcelles-lès-Gisors (soit 331 actifs) travaillaient en dehors de la commune.

Lieu de travail	Actifs résidant à Courcelles-lès-Gisors	Part
Courcelles-lès-Gisors	36	9,8 %
Autres communes de l'Oise	62	16,8 %
Autres communes de la région Picardie	0	0 %
Communes extérieures à la région Picardie	269	73,4 %

Source : Recensement Général de Population 2012, INSEE.

Parmi les actifs résidant à Courcelles-lès-Gisors et n'y travaillant pas, une large part exerce leur activité professionnelle en dehors du département de l'Oise, principalement dans le bassin d'emploi de Gisors, et plus largement dans celui de la région parisienne.

Par ailleurs, sur les 128 emplois qui étaient fournis sur la commune de Courcelles-lès-Gisors en 2014, 78 (soit 60,9 %) étaient exercés par des actifs ne résidant pas sur la commune.

Moyen de transport utilisé par les actifs ayant un emploi

	Ensemble des actifs ayant un emploi	Part
Pas de transport	19	5 %
Marche à pied	5	1,5 %
Deux-roues	5	1,5 %
Voiture, camion,…	299	81,9 %
Transports en commun	37	10,1 %
Ensemble	365	

Source : Recensement Général de Population 2014, INSEE.

La part modale de la voiture particulière est largement majoritaire dans les migrations pendulaires (déplacements domicile-travail) ; celle des transports en commun est faible.

↳ Transports collectifs

La commune n'est pas desservie par un réseau de transports urbains.

S'agissant des lignes interurbaines gérées par le Conseil Départemental de l'Oise, la commune n'est pas desservie. La ligne la plus proche correspond à la ligne n°38 Gisors / Beauvais, l'arrêt de car le plus proche étant celui de Gisors.

Concernant le réseau de cars géré par le Conseil Départemental de l'Eure, Gisors propose plusieurs dessertes : vers Evreux (ligne n°220), vers Vernon (ligne n°250), vers Rouen (ligne n°520), et vers Dieppe (ligne n°521).

A cela s'ajoute la ligne Saint-Clair-sur-Epte / Cergy-Pontoise qui est gérée par le Conseil Départemental du Val d'Oise.

Concernant l'offre ferroviaire, c'est la gare de Gisors qui constitue l'équipement principal, sur la ligne Gisors / Pontoise / Paris Saint-Lazare (« Transilien »).

↳ Stationnement

L'offre de stationnement sur la commune est principalement constituée par les parkings situés dans le bourg, aux abords des principaux équipements et espaces publics :

- parking situé place de la Mairie (une quinzaine de places),
- parkings situés aux abords de la salle des fêtes et des terrains de sports (une vingtaine de places au total),
- les parkings situés aux abords du carrefour entre la RD 181 et la rue d'Inval (places non matérialisées, mais estimées à environ 25 places au total).

Plus globalement, l'offre de stationnement est assez pourvue, mais pas équitablement répartie. Environ 90 places sont dénombrées sur la commune, dont 35 sont situées au plus près du principal pôle d'équipements publics et des terrains de jeux. Ces places matérialisées sont utilisées le jour par le personnel de la mairie et du groupe scolaire. Elles servent également au stationnement des parents aux horaires de l'école. Le soir et le week-end, elles peuvent être utilisées par les riverains et les visiteurs (salle des fêtes,…).

La présence d'activités commerciales aux abords de la RD 181 explique la présence d'un parking privé d'une quinzaine de place accessible à tous. En face du restaurant, il existe un terrain communal servant de parking (places non matérialisées), d'une capacité d'une dizaine de véhicules.

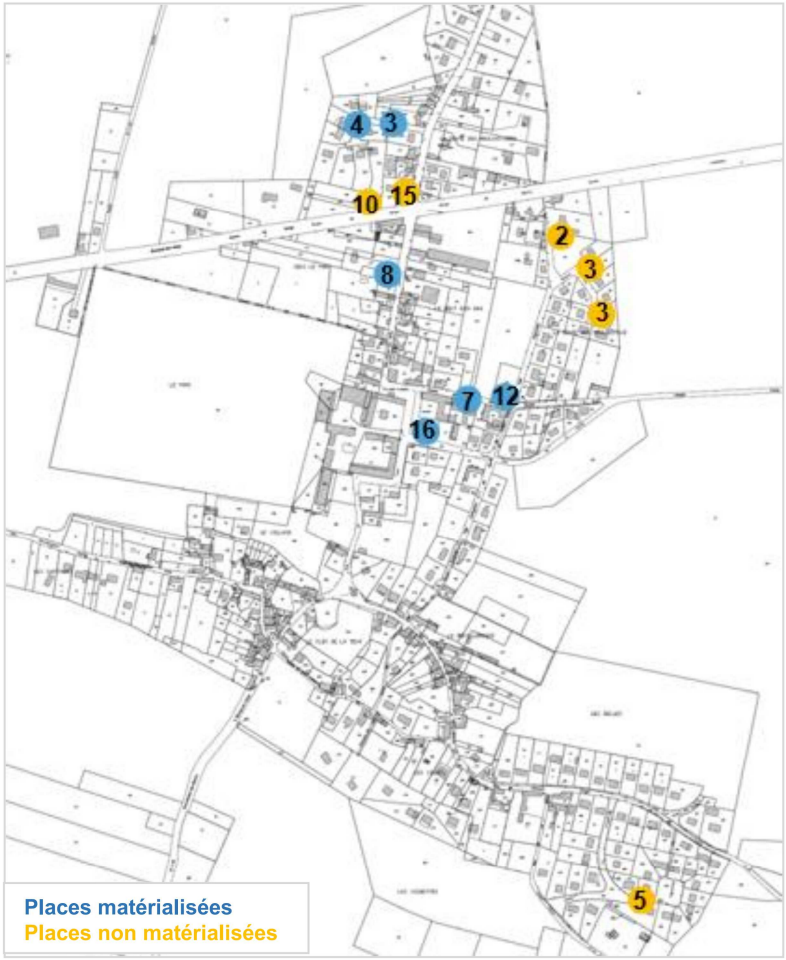
En revanche, des difficultés de stationnement sont constatées aux abords de l'église, où l'offre fait défaut.

Dans les hameaux, il n'existe pas de parc de stationnement ouvert au public, excepté au hameau de Beausséré aux abords de la voie verte (environ 5 places).

Aucune place n'est réservée aux véhicules hybrides ou électriques.

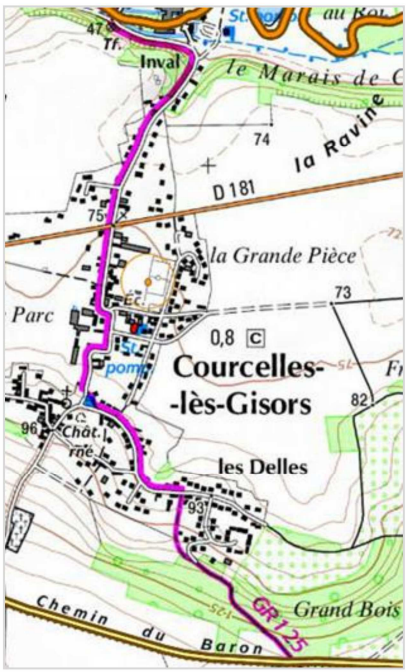
La commune compte par ailleurs un aménagement spécifique pour 5 vélos aux abords de l'école (zone de stationnement non couverte).

Capacités de stationnement des parcs ouverts au public	
Véhicules hybrides et électriques	0
Autres véhicules motorisés	90 environ
Vélos	5



↳ Chemins de randonnée

La commune est traversée par un chemin de Grande Randonnée (GR 125), qui sillonne le territoire selon un axe nord/sud, et qui traverse le village.
Cet itinéraire est par ailleurs inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).





En outre, la commune est traversée par la voie verte « Gisors-Gasny », qui a été aménagée en lieu et place d'une ancienne voie ferrée ; elle est très fréquentée par les promeneurs (piétons, cyclistes,…).

1 - 2 - 14 - Contraintes et servitudes d'utilité publique

L'identification des contraintes et des servitudes d'utilité publique qui concernent le territoire communal doit permettre d'en appréhender les incidences sur la forme actuelle de l'agglomération et sur son développement projeté.

Deux types de contraintes apparaissent : les contraintes naturelles, qui résultent du relief ou de la végétation, et les contraintes artificielles nées de la main de l'homme.

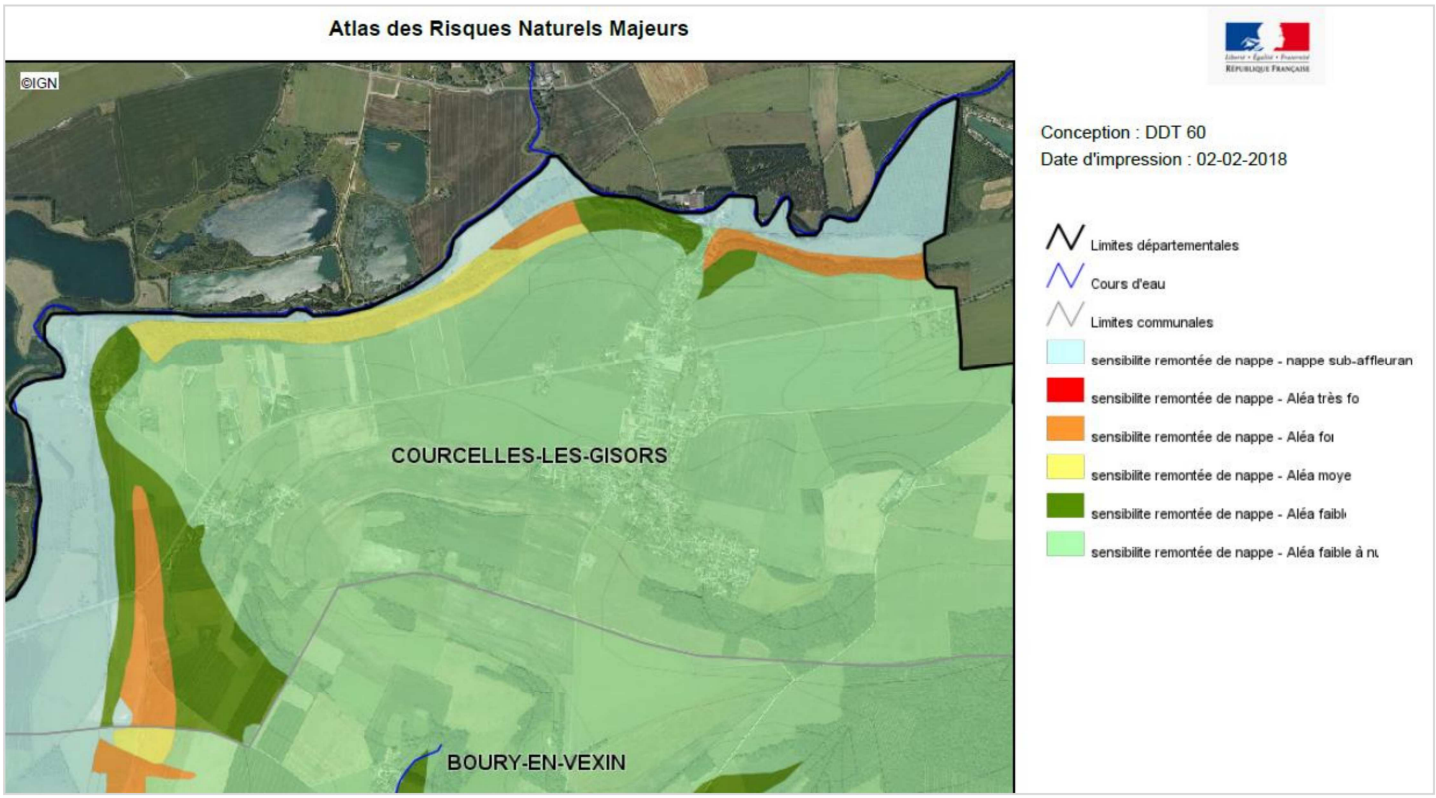
↳ Les contraintes naturelles

La commune est concernée par des reconnaissances environnementales (voir chapitre 1-2-4 sur les milieux naturels).

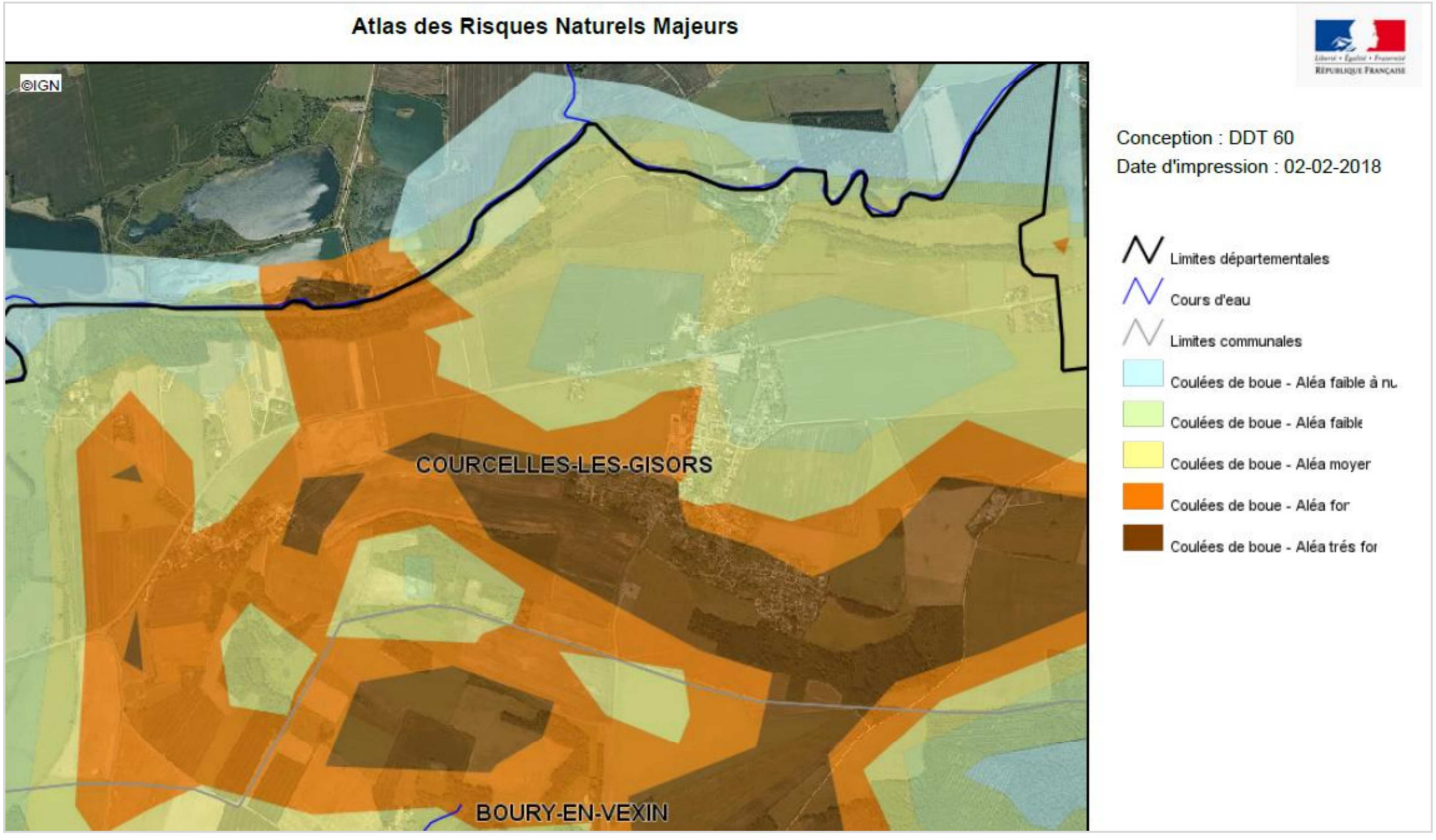
Par ailleurs, s'agissant des contraintes hydrauliques, l'Atlas des Zones de Ruissellement établi par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise présente les bassins versants les plus pentus (voir chapitre 1-2-2 sur la topographie).

De plus, la connaissance des risques sur le territoire est complétée par des données mises à disposition par la Direction Départementale des Territoires de l'Oise. Issues du module cartographique Cartélie, et établies dans le cadre d'un Atlas des Risques Naturels Majeurs, les données sont les suivantes :

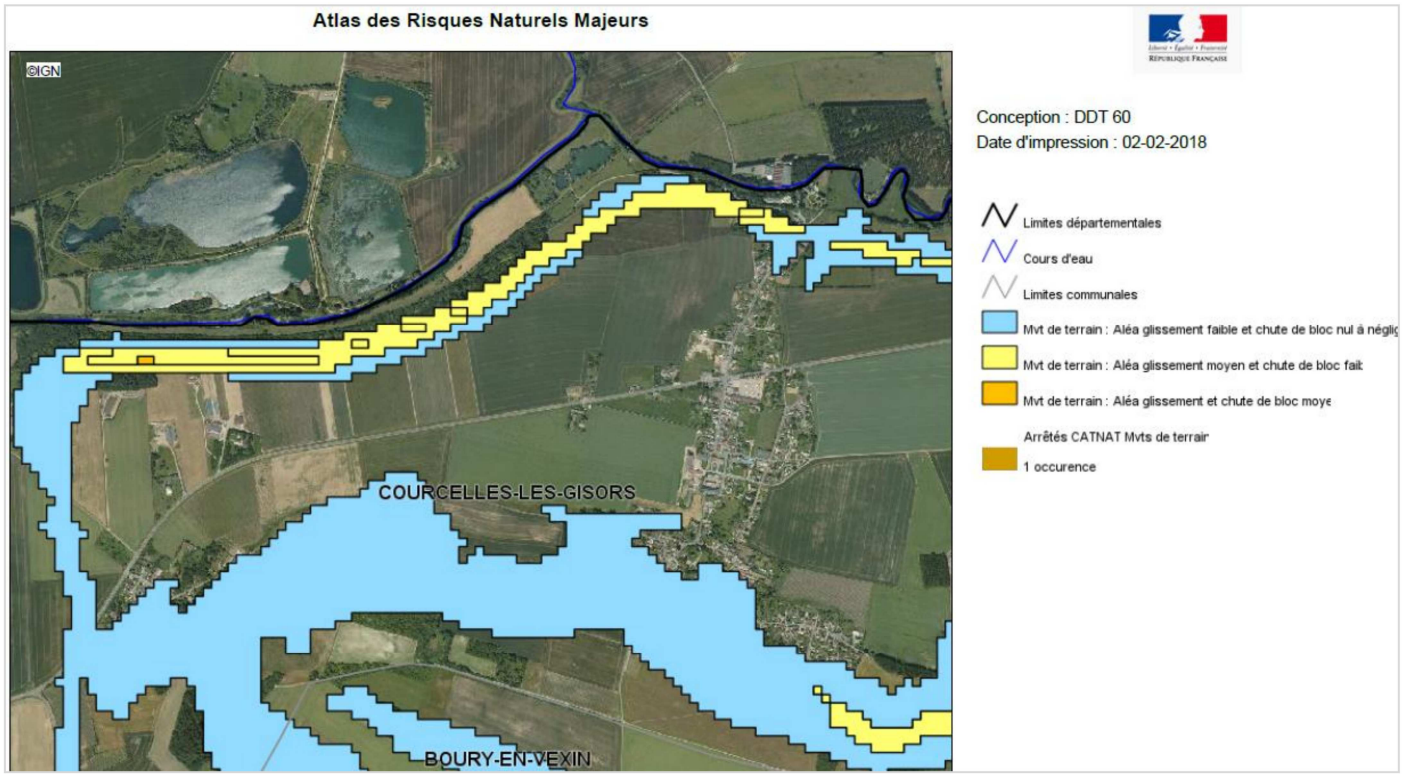
- remontées de nappe : nappe sub-affleurante dans le fond de la vallée de l'Epte (en bleu clair sur le document ci-dessous), aucun aléa fort sur les espaces agglomérés ;



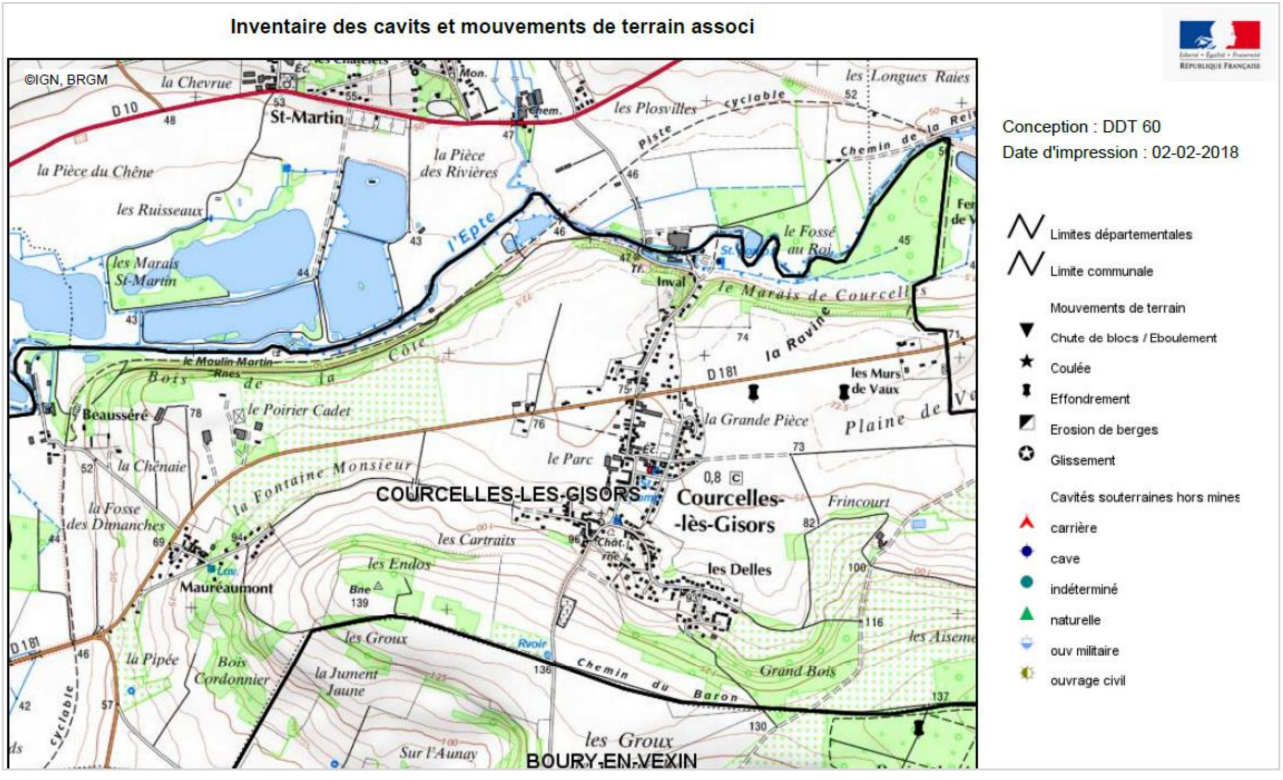
- coulées de boue : aléa très fort (en marron foncé sur le document ci-dessous) dans la partie sud du bourg qui est implantée sur le versant, et aléa fort à Mauréaumont ;



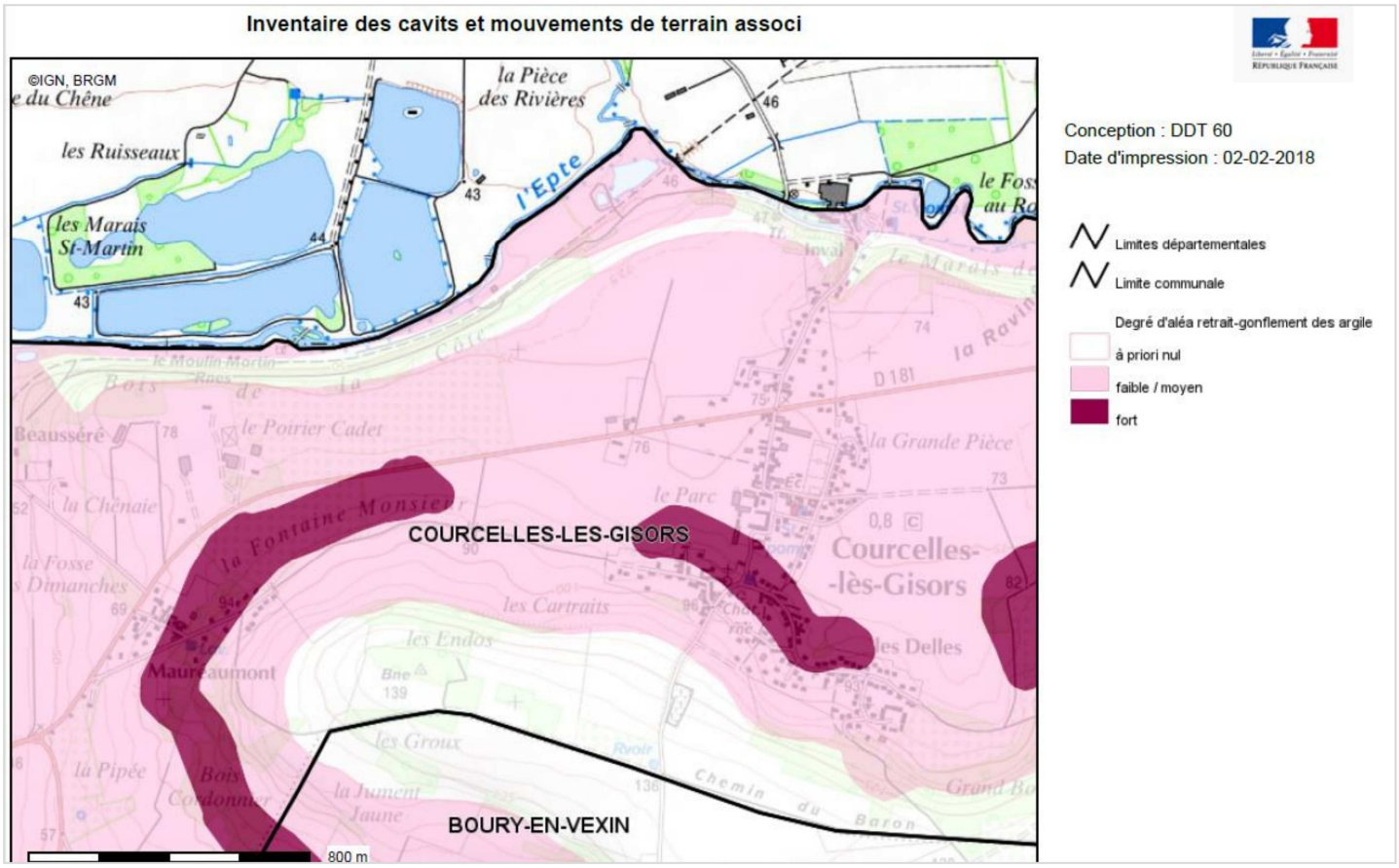
- mouvements de terrain : aléa sur les versants les plus pentus, d'une part sur le coteau de la vallée de l'Epte dans la partie nord du territoire communal, et d'autre part sur le coteau situé en frange sud de la commune ;



Par ailleurs, il n'est pas relevé de cavités souterraines par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) sur le territoire de Courcelles-lès-Gisors. En revanche, deux mouvements de terrain liés à des effondrements ont été recensés (entre le village et Les Murs de Vaux à proximité de la RD 181).



L'inventaire des cavités et mouvements de terrain associés est complété par une cartographie de l'aléa « retrait-gonflement des argiles » ; le territoire de Courcelles-lès-Gisors est concerné par un aléa fort, d'une part dans la moitié sud du bourg à hauteur de l'église et de la rue du Bout Lombard, et, d'autre part, sur une partie du hameau de Mauréaumont (allée des Bois).



Par ailleurs, la commune n'a fait l'objet que d'1 arrêté de catastrophe naturelle (tempêtes nationales en 1999), dont la caractérisation et la périodicité sont visées dans le document ci-après (source : Géorisques).

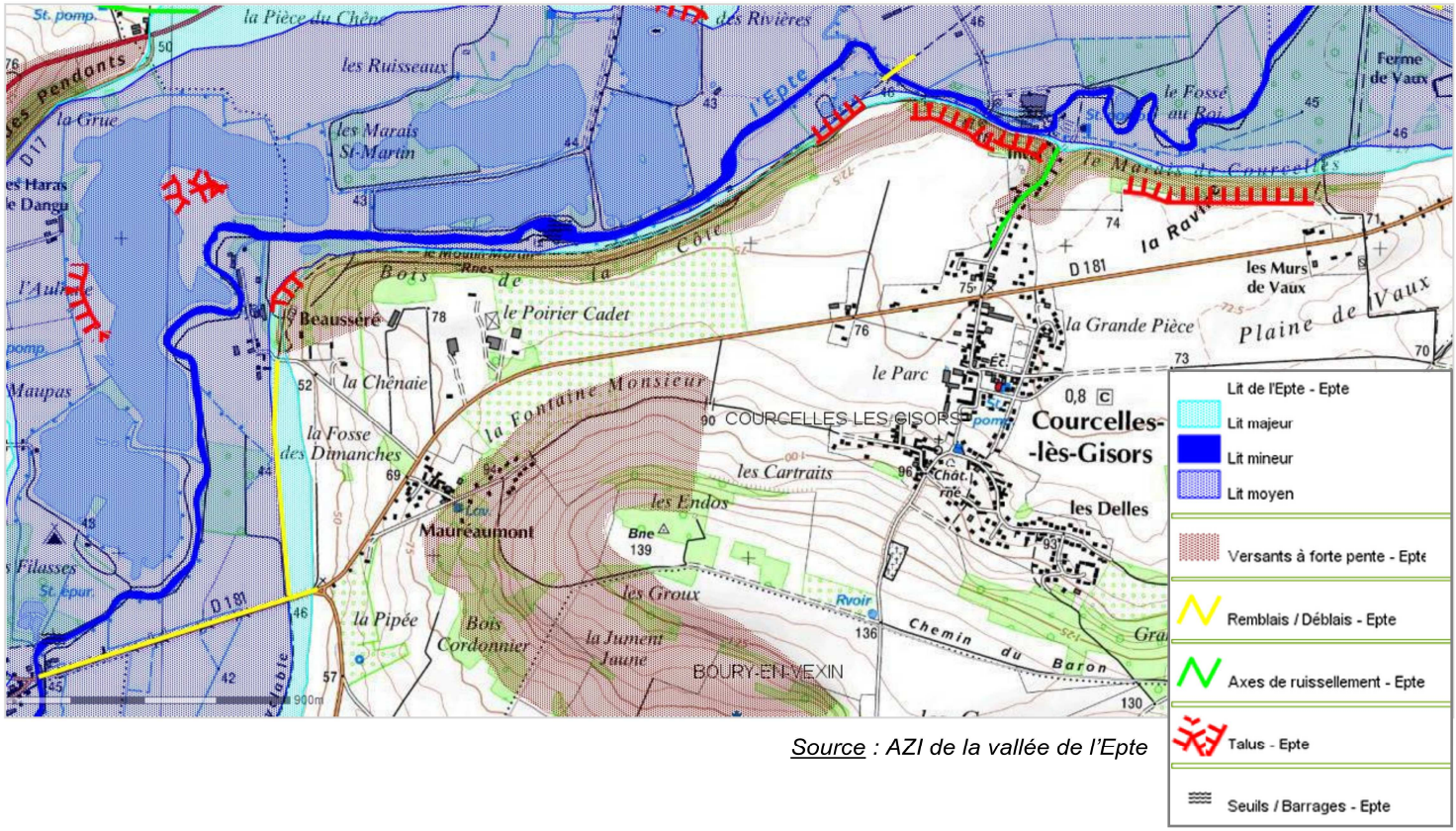
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
60PREF19990191	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

En outre, le territoire est concerné par le « Plan de Gestion des Risques d'Inondation » (PGRI) du bassin Seine-Normandie approuvé par arrêté du 07 décembre 2015 (période d'application 2016-2021).

Toutefois, Courcelles-lès-Gisors ne figure pas dans un « Territoire à Risque Important d'Inondation » (TRI).

Il est souligné de plus que la rivière de l'Epte fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) dans le département de l'Eure, mais pas dans l'Oise. Ainsi, dans l'Oise, à défaut de PPRI, l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de l'Epte doit être pris en considération.



Source : AZI de la vallée de l'Epte

↳ Les contraintes artificielles

Parmi les infrastructures routières qui traversent le territoire communal, aucune ne fait l'objet d'un classement au bruit au titre de l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 relatif aux nuisances acoustiques des transports terrestres (prescriptions d'isolement acoustique lors des demandes de permis de construire).

De plus, aucune voie n'est classée à grande circulation.

Par ailleurs, la commune ne compte pas aujourd'hui d'établissement industriel recensé comme installation classée.

Pour mémoire, la commune comptait une activité relevant de ce régime : société Dubois spécialisée dans les métaux, stockage et récupération), activité qui était isolée dans la partie Est du territoire communal au lieu-dit « Sous les Aisements » (parcelle n°5). Cette activité a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de mise en demeure en date du 30/05/2016, suite à une inspection du 11/04/2016, pour élimination des véhicules hors d'usage.

En outre, aucune exploitation agricole sur la commune ne pratique une activité d'élevage ; aucune ne fait donc l'objet d'une distance d'éloignement de 100 m au titre des installations classées ou de 50 m au titre du Règlement Sanitaire Départemental.

S'agissant des « sites et sols pollués », la base de données BASOL n'en recense aucun sur le territoire de Courcelles-lès-Gisors.

En outre, la base de données BASIAS, qui constitue un inventaire historique des sites industriels et activités de service (recensement des sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement), répertorie 9 sites sur la commune ; ces éléments ne sont donnés qu'à titre d'information (pas d'incidences réglementaires). La carte et la liste des sites sont reprises ci-après :

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
PIC6000226		Atelier d'équarrissage		COURCELLES-LES-GISORS	C10.1	En activité	Inventorié
PIC6000229	Thurot félix (Ets)			COURCELLES-LES-GISORS	C10.1	Ne sait pas	Inventorié
PIC6000905		Décharge sauvage	Courcelles-les-Gisors	COURCELLES-LES-GISORS	E38.42Z	Ne sait pas	Inventorié
PIC6001051	Becquet (Ets)	Bar-Tabac-Restaurent (ex Station service Elf)	27 Rue Inval d'	COURCELLES-LES-GISORS	G47.30Z V89.03Z	Activité terminée	Inventorié
PIC6001076	Douville (Ets)		Courcelles-les-Gisors 60240	COURCELLES-LES-GISORS	C10.1	Ne sait pas	Inventorié
PIC6001086	Dubois joël (Ets)		Rue Boury de	COURCELLES-LES-GISORS	E38.31Z E38.43Z	En activité	Inventorié
PIC6002432	Lefaucheux (Ets)		60240 Courcelles les Gisors	COURCELLES-LES-GISORS	C25.61Z	Ne sait pas	Inventorié
PIC6002433	Durand-Journet (Ets)	Usine de Beauressé	60240 Courcelles les Gisors	COURCELLES-LES-GISORS	C15.11Z	Ne sait pas	Inventorié
PIC6002434	Sautreau émile (Ets)	Sonoco IPD France	60240 Courcelles les Gisors	COURCELLES-LES-GISORS	C17.2 C13.3	En activité	Inventorié



↳ Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation du sol, sont des limitations administratives au droit de propriété ; elles sont instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

La commune est assujettie à :

- une servitude (AC1) relative à la protection des monuments historiques (MH), instaurant un rayon de 500 m à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation peuvent faire l'objet de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'église de Courcelles-lès-Gisors a été inscrite au titre des MH par arrêté en date du 24/01/1978, tandis que le donjon, la chemise et les sols archéologiques de l'ancien château fort ont été inscrits par arrêté en date du 24/09/1998. Leur périmètre respectif de 500 m couvre une large part du bourg du village (dans sa partie située au sud de la RD 181).

Ces périmètres de protection sont complétés par ceux rattachés à des monuments historiques situés sur des communes voisines : d'une part le « Manoir de Vaux » sur la commune de Gisors dont le périmètre de 500 m couvre l'extrémité nord-est du territoire de Courcelles-lès-Gisors, et d'autre part l'église de Dangu dont le périmètre de 500 m couvre l'extrémité sud-ouest du territoire de Courcelles-lès-Gisors.

- une servitude (AC2) relative à la protection des sites naturels et urbains ; le site du Vexin français a été inscrit par arrêté du 25/10/1974 ; le territoire de Courcelles-lès-Gisors est situé intégralement dans le site inscrit.

- une servitude (AS1) relative aux périmètres de protection autour du point de captage d'eau potable situé dans la partie nord de la commune ; le périmètre « rapproché » couvre l'extrémité nord de la rue d'Inval, tandis que le périmètre éloigné s'étend jusqu'à la RD 181.
Il est rappelé toutefois que ce captage n'est plus utilisé depuis plusieurs années (commune alimentée depuis des captages situés à Gisors).

- une servitude (I3) relative à une canalisation de gaz, qui traverse le territoire communal dans sa partie sud-est.

- une servitude (PT3) relative aux communications téléphoniques et télégraphiques, correspondant à des ouvrages souterrains de France Telecom (un ouvrage longeant la RD 181, et un ouvrage traversant le village).

Par ailleurs, la commune n'est couverte ni par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), ni par un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

AC1 — Servitudes de protection des monuments historiques inscrits

AC2 — Servitudes de protection des sites et monuments naturels inscrits

AS1 — Servitudes résulant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales

- Périmètre immédiat
- Périmètre rapproché
- Périmètre éloigné

I3 — Servitudes relatives aux canalisations de distribution et de transport de gaz

PT3 — Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

Le tracé des servitudes est reporté à titre indicatif

PLAN LOCAL D'URBANISME — DIAGNOSTIC
Commune : COURCELLES LES GISORS — Echelle : 1/5000e

URBA-SERVICES 83, rue de Tilloy - BP 401 - 60004 Beauvais Cedex Tél : 03 44 45 17 57 - Fax : 03 44 45 04 28 - contact@urbaservice.fr

Septembre 2015



Source : Cadastre
Communauté de Communes du Vexin-Thelle

1 - 2 - 15 - Réceptivité du tissu urbain et potentialités de développement

L'estimation des terrains susceptibles d'être bâtis a été réalisée à l'intérieur d'un périmètre aggloméré tel que le définissent les tribunaux administratifs dans leur jurisprudence.

Il s'agit de terrains bordés par une voie et desservis par les réseaux. Toutefois, cette potentialité ne tient pas compte de la capacité des infrastructures existantes (capacité des réseaux,...), et ne préjuge pas de la volonté municipale retenue dans le PLU. Bien entendu, cette évaluation ne tient pas compte de la volonté des propriétaires.

En revanche, afin d'être la plus pertinente possible, cette potentialité tient compte des principales contraintes (servitudes,…).

Différentes potentialités peuvent être mises en évidence :

- le potentiel de renouvellement urbain (par réhabilitation ou reconversion),
- le potentiel d'accueil en dent creuse (terrain nu de superficie réduite),
- le potentiel de développement urbain sur îlot foncier (vaste espace libre).

La mutabilité de ces différents espaces doit également être évaluée, d'une part en fonction du statut du propriétaire (la mutabilité étant plus forte lorsque le propriétaire est une collectivité publique, et plus faible lorsque le propriétaire est une personne privée), et d'autre part en fonction de l'usage de l'espace (la mutabilité étant plus forte lorsqu'il s'agit de dents creuses ou de friches, et plus faible lorsqu'il s'agit d'espaces disposant déjà d'une vocation affirmée).

↳ Potentiel de renouvellement urbain

Il est rappelé que la commune compte un nombre non négligeable de résidences secondaires et de logements vacants, qui représentent cumulés environ 11 % du parc de logements (cf. chapitre 1.1.3.). L'hypothèse est émise que quelques-uns de ces logements pourraient muter en résidences principales, soit une dizaine de logements au total.

Par ailleurs, il n'est pas répertorié sur l'ensemble de la commune de potentiel majeur en termes de renouvellement urbain par réhabilitation ou reconversion (pas de friches urbaines, ni d'importants corps de bâtiments vacants).

Néanmoins, quelques constructions, ou parties de construction, peuvent être relevées comme susceptibles d'être réaménagées, et d'accueillir le cas échéant quelques logements ; est concernée en particulier une partie du corps de ferme situé au cœur du village (ferme-forteresse située place de la Mairie) où une capacité de quelques logements existe. Sur l'ensemble de la commune, la capacité d'accueil par reconversion de bâtiments anciens peut être estimée à une dizaine de logements.

↳ Potentiel d'accueil en dent creuse

Compte tenu de la couverture spatiale des réseaux (eau potable, défense incendie, assainissement, voies de communication), plusieurs terrains apparaissent susceptibles d'être construits au sens de la juridiction. Il s'agit de terrains directement bordés par une voie et les réseaux, et qui constituent un potentiel direct de constructibilité. Ces espaces libres, appelés « dents creuses », ont été répertoriés.

Dans le bourg de Courcelles-lès-Gisors, quelques dents creuses sont recensées dans le tissu aggloméré, parmi lesquelles un terrain situé en bordure de la route de Dangu, deux terrains situés dans l'allée des Vignes, un terrain situé sente du Moulin d'Inval, et un terrain présentant un accès sur le chemin de la Reine (terrain « en drapeau »).

A ces terrains s'ajoutent deux parcelles situées en bordure de la rue de la Tour, mais soumises à une contrainte de sol liée à la présence de sources.

Les dents creuses répertoriées dans le village présentent une capacité d'accueil estimée à environ 5 constructions.

Dans le hameau de Mauréaumont, la capacité limitée des réseaux ne permet pas d'y distinguer un potentiel d'accueil en dent creuse.

S'agissant des autres écarts bâtis, leurs caractéristiques ne permettent pas davantage d'y reconnaître une éventuelle capacité à se densifier : le hameau de Beausséré est pour partie situé en zone humide et inondable, et présente une capacité des réseaux limitée ; l'écart bâti « Le Poirier Cadet » présente une vocation agricole ; l'écart des « Murs de Vaux » n'est constitué que de quelques constructions qui ne suffisent pas à le considérer comme un véritable espace aggloméré.

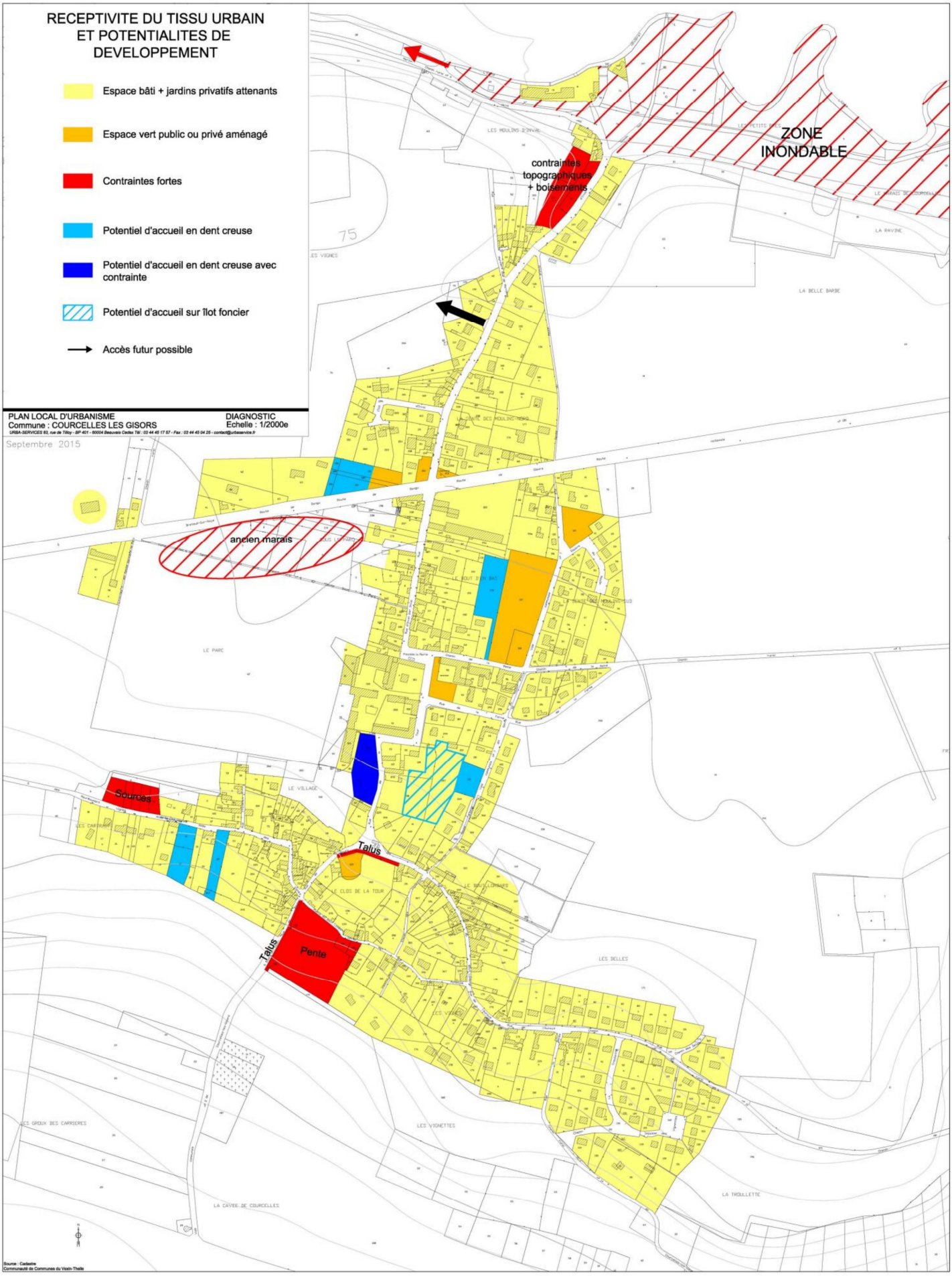
↳ Potentiel de développement urbain sur îlot foncier

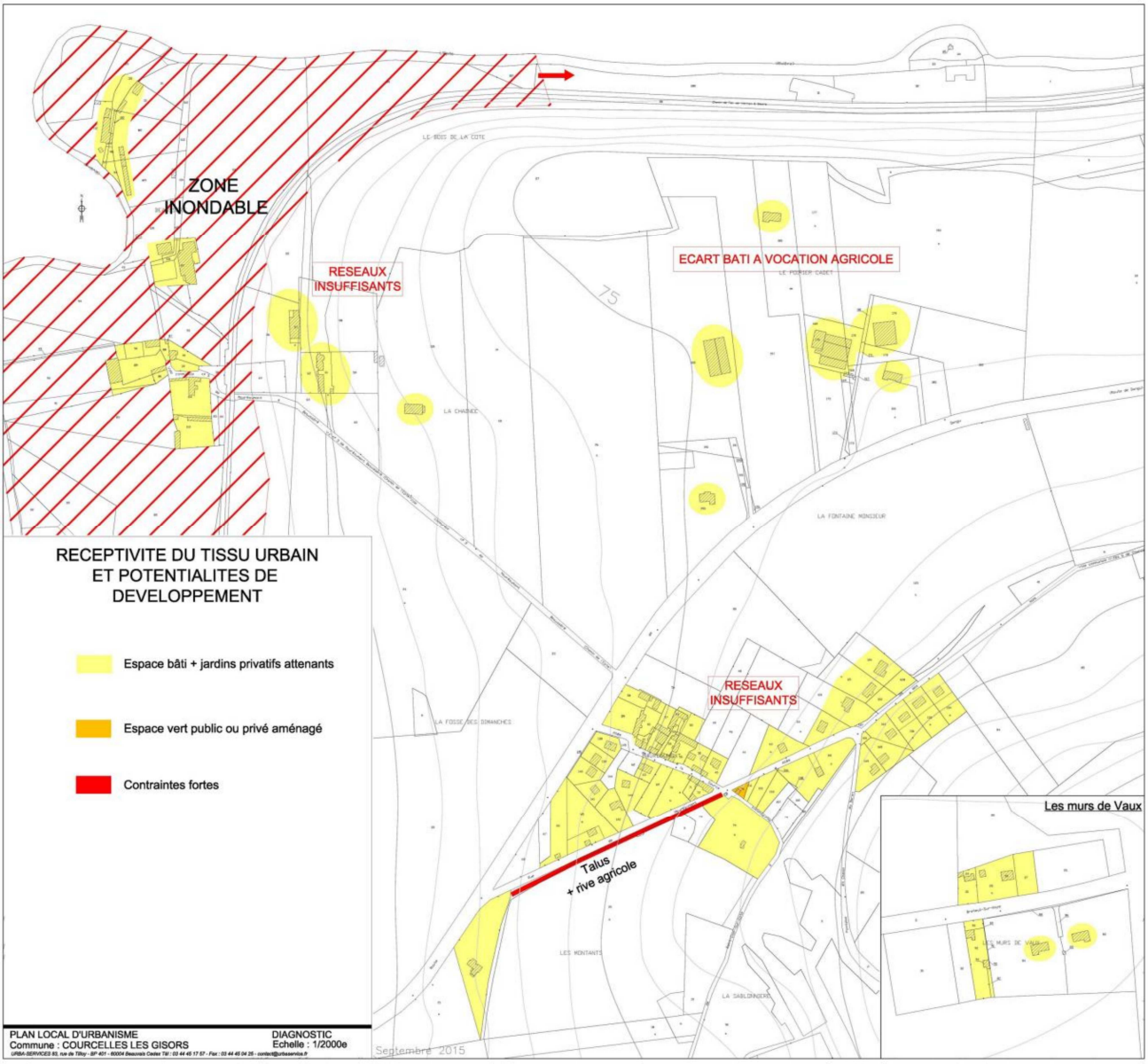
Outre les dents creuses de superficie limitée, l'étude de la réceptivité du tissu urbain et des potentialités de développement peut être complétée par le recensement d'îlots non bâtis, situés dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération, et qui constituent des espaces à fort enjeu dans le cadre de la réflexion sur le développement communal.

Plus généralement, le recensement d'îlots est aussi l'occasion d'attirer l'attention sur les possibilités d'accès à ces espaces. Leur desserte est aujourd'hui envisageable mais la constructibilité immédiate de certaines façades pourrait hypothéquer à terme les possibilités d'accès à ces îlots, et ainsi les enclaver durablement.

Un îlot foncier est mis en évidence dans la partie centrale de l'espace aggloméré, entre la rue de la Tour et la sente du Moulin d'Inval. Principalement herbeux, cet îlot constitue une opportunité d'accueil au cœur de la silhouette bâtie. Au vu de sa superficie (environ 6 000 m^2), sa capacité est évaluée entre 6 et 8 constructions.

Par ailleurs, s'agissant de perspectives plus lointaines de planification, un accès possible à une éventuelle future urbanisation est observé dans la rue d'Inval, au voisinage du lotissement du Clos d'Inval. Cet espace pourrait constituer à long terme une piste de réflexion dans l'hypothèse d'un développement futur.


RECEPTIVITE DU TISSU URBAIN
ET POTENTIALITES DE
DEVELOPPEMENT
Espace bâti + jardins privatifs attenants
Espace vert public ou privé aménagé
Contraintes fortes
Potentiel d'accueil en dent creuse
Potentiel d'accueil en dent creuse avec contrainte
Potentiel d'accueil sur îlot foncier
Accès futur possible
PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune : COURCELLES LES GISORS
DIAGNOSTIC
Echelle : 1/2000e
Septembre 2015
ZONE INONDABLE
contraintes topographiques + boisements
ancien marais
Sources
Talus
Talus
Pente


ZONE INONDABLE
RESEAUX INSUFFISANTS
ECART BATI A VOCATION AGRICOLE
RESEAUX INSUFFISANTS
Talus + rive agricole
Les murs de Vaux
RECEPTIVITE DU TISSU URBAIN ET POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT
Espace bâti + jardins privatifs attenants
Espace vert public ou privé aménagé
Contraintes fortes
PLAN LOCAL D'URBANISME
Commune : COURCELLES LES GISORS
DIAGNOSTIC
Echelle : 1/2000e
Septembre 2015

CHAPITRE 2 - CHOIX ET JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS

2.1. - CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

2 - 1 - 1 - Objectifs du PADD

Selon les termes de l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme, ***« le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 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 arrête 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.

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 du PADD de Courcelles-lès-Gisors se déclinent ainsi :

- Contexte territorial,
- Paysage, patrimoine naturel, continuités écologiques,
- Risques et contraintes,
- Qualité urbaine et morphologie urbaine,
- Renouvellement et développement urbains,
- Dynamique communale.

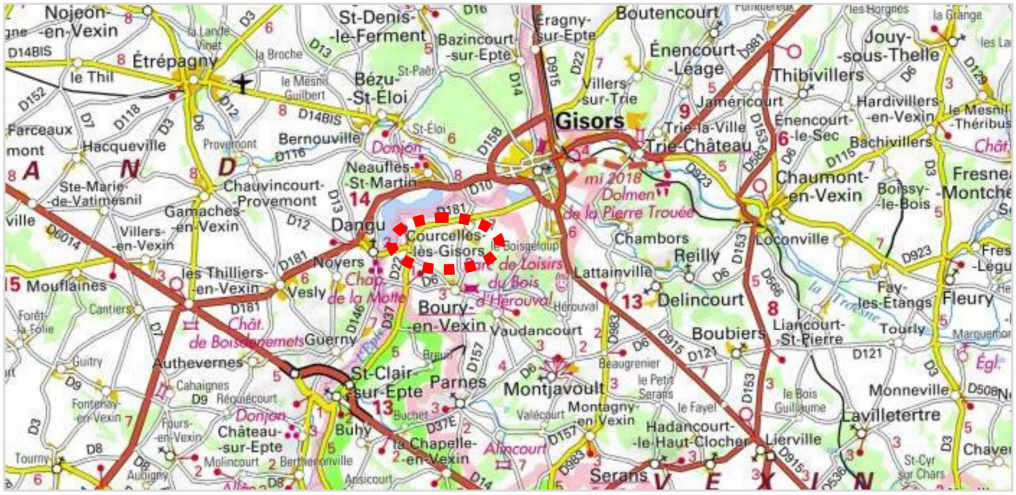
2 - 1 - 2 - Choix et orientations du PADD de Courcelles-lès-Gisors

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.

Territoire du Vexin Normand (Eure)



Territoire du Vexin Thelle (Oise)

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,…).

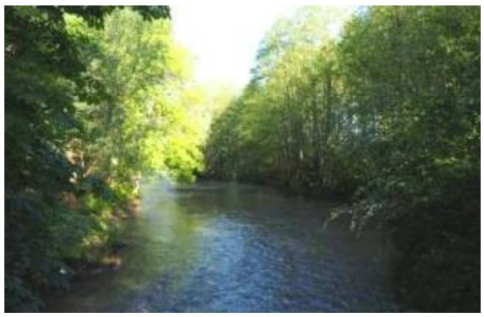
II - PAYSAGE, PATRIMOINE NATUREL, CONTINUITES ECOLOGIQUES

↳ **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.

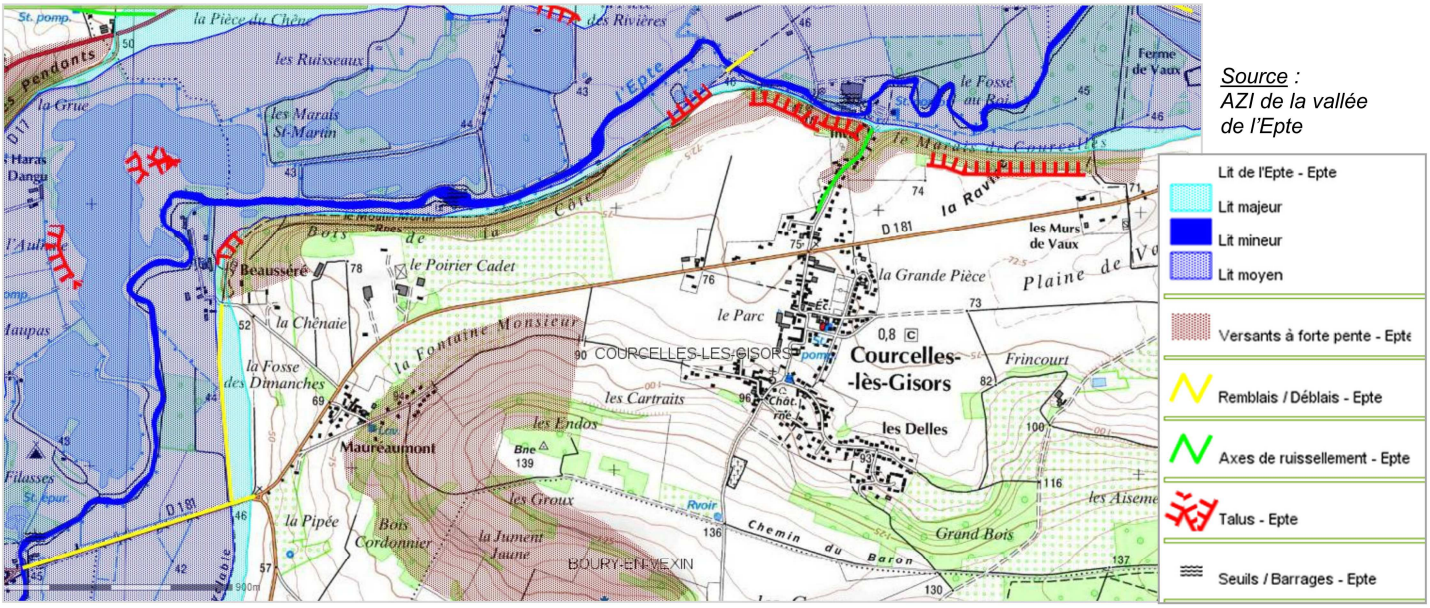


↳ **Protéger les principaux boisements et les principales haies,** qui jouent un rôle non seulement dans le paysage, mais aussi dans la lutte contre les ruissellements et l'érosion des sols.



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).



Source : AZI de la vallée de l'Epte

↳ **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.

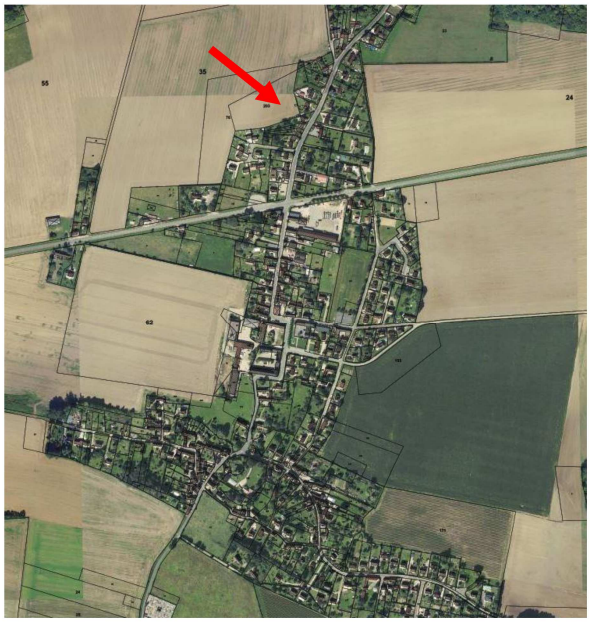
↳ **Encourager la réhabilitation du parc de logements,** et permettre la reconversion des bâtiments anciens.

↳ **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

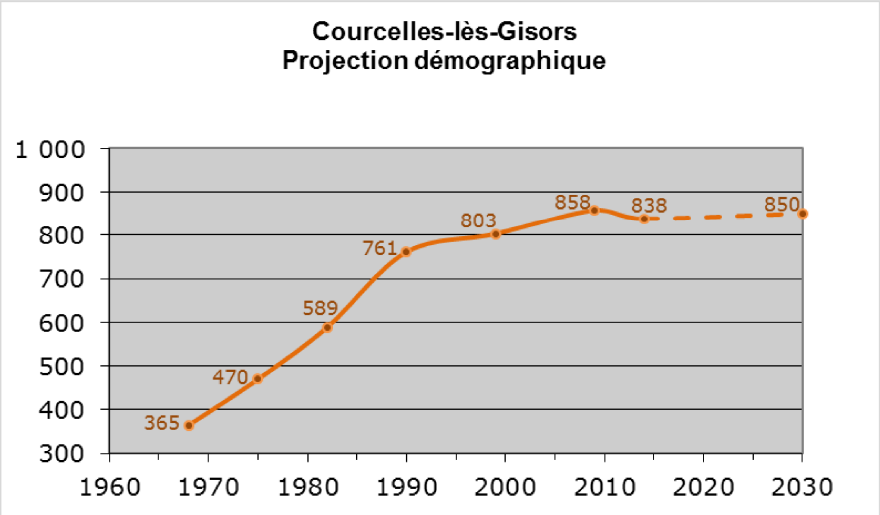


Les Murs de Vaux

↳ **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 $_{\text{hors UY}}$ + NA)	**Présent PLU** (zones U + AU)	**Variation**
Superficie	53 ha 57	39 ha 98	**- 13 ha 59**

°°°

2.2. - JUSTIFICATIONS DES RÈGLES ADOPTÉES AU PLU

2 - 2 - 1 - Présentation

Le zonage retenu par la Municipalité dans le Plan Local d'Urbanisme peut être considéré comme une traduction spatiale des orientations de développement.

Au-delà de simples objectifs de croissance, la définition du zonage repose sur des critères relatifs au paysage, à la forme urbaine, à la configuration des réseaux, à la capacité des équipements publics.

↳ Le territoire communal se divise en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines, qui sont des zones équipées ou qui le seront prochainement ; elles sont désignées par la lettre U suivie d'un indicatif : UB UD, UE et UP.

- les zones naturelles, non équipées ou peu équipées, destinées à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement ; elles ont pour indicatif : AU.

- les zones protégées au titre de la valeur agricole des terres : zone A.

- les zones protégées au titre de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages : zone N.

↳ Les délimitations de ces différentes zones sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones), qui fait apparaître en outre :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme,

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme,

- un périmètre concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation,

- les murs et façades à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme,

- les tourelles à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme,

- les haies à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,

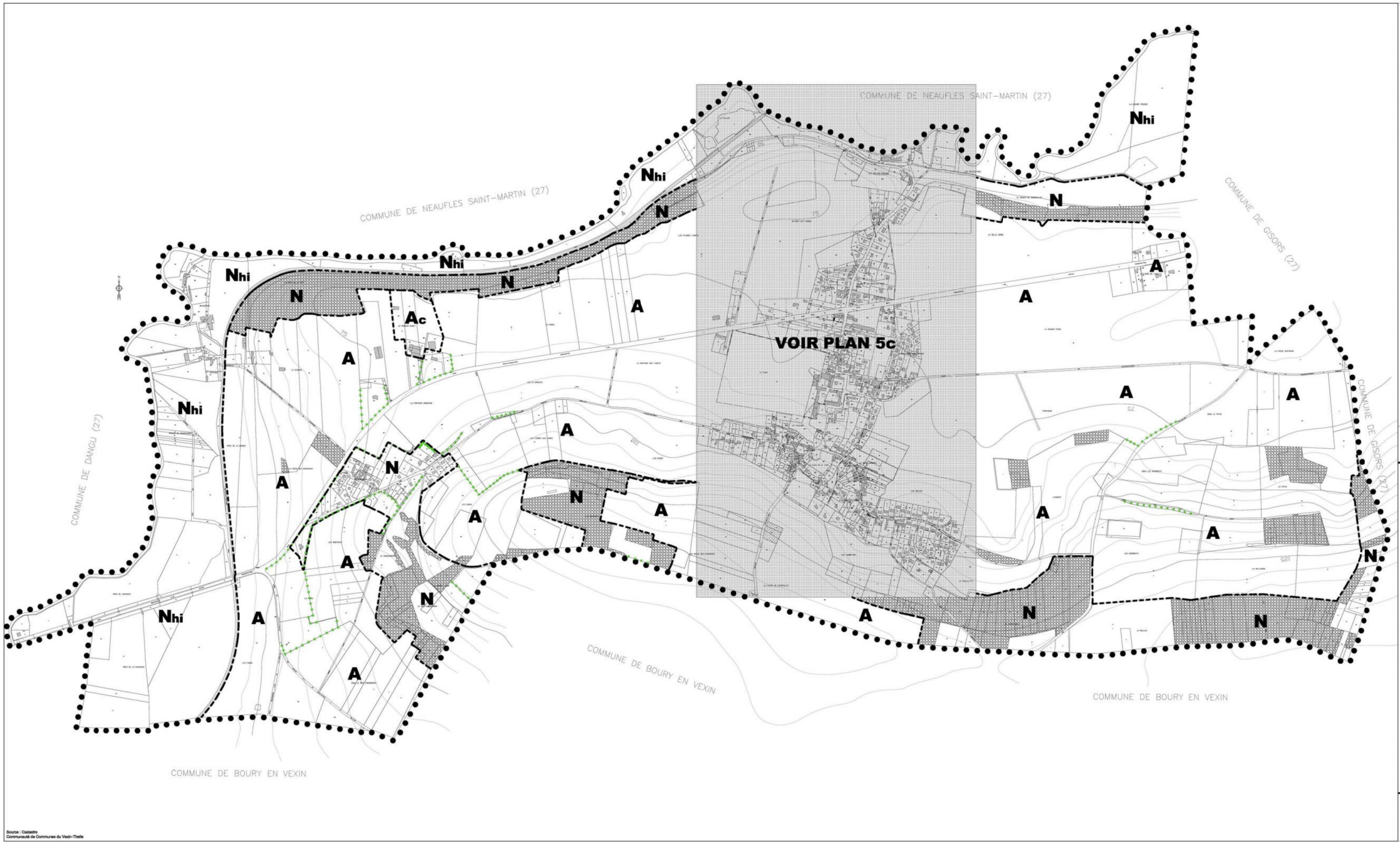
- un talus à conserver au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,

- les plantations d'intégration à réaliser en application de l'article R. 151-43(2°) du Code de l'Urbanisme,

- les tronçons de voie ne pouvant pas constituer un accès à des constructions nouvelles,

- un périmètre où la constructibilité est soumise à des conditions spéciales en raison de l'existence de risques naturels, en application de l'article R. 151-34 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions adoptées dans le règlement graphique et dans le règlement écrit traduisent des objectifs de développement et d'aménagement ; elles sont commentées dans le présent chapitre. Les plans de découpage en zones (règlement graphique) correspondent aux pièces n°5b et 5c du dossier de PLU, ils sont rappelés ci-après en format réduit. Ils sont complétés par le document n°5d qui comprend un plan de détail de chacun des emplacements réservés.



Source : Cadastre
Communauté de Communes du Vexin-Thelle

LEGENDE

- Limite communale
- Limite de zone
- Courbes de niveau
- Espace boisé classé à protéger, à conserver ou à créer en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme
- Haie à protéger en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Plantation d'intégration à réaliser en application de l'article R.151-43(2°) du Code de l'Urbanisme
- Partie visible sur un autre plan
- **A** Zone agricole
- **Ac** Secteur accueillant une activité agro-alimentaire
- **N** Zone naturelle
- **Nhi** Zone naturelle à dominante humide et inondable

URBA-SERVICES
CABINET DE CONSEILS EN URBANISME
83, rue de Tilloy - BP 401 - 60004 BEAUVAIS CEDEX
Téléphone : 03.44.45.17.57
Fax : 03.44.45.04.25
contact@urbaservice.fr

Commune de

COURCELLES-LES-GISORS

PLAN LOCAL D' URBANISME

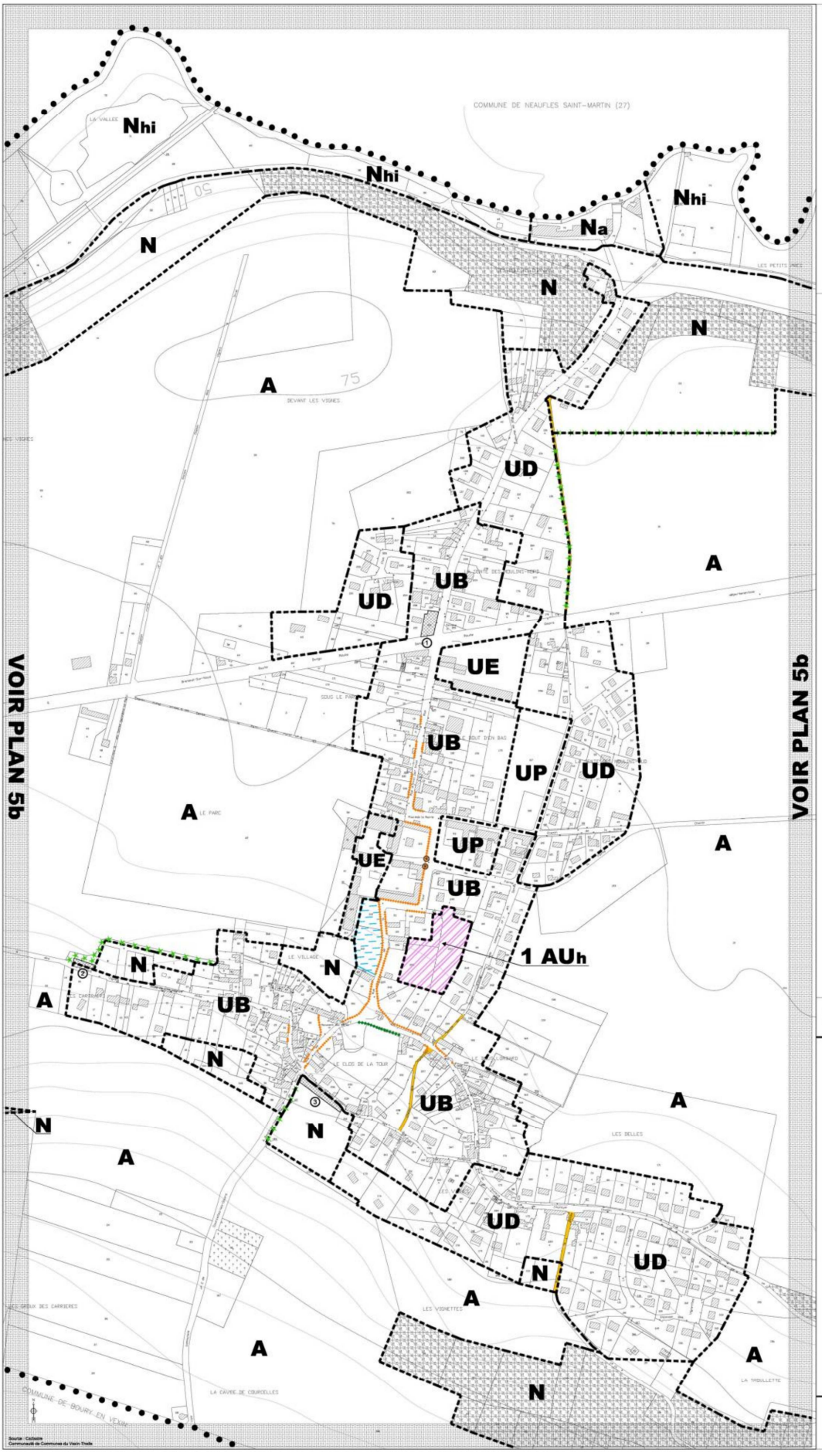
APPROBATION
Vu pour être annexé à la délibération en date du :

5b

REGLEMENT GRAPHIQUE

PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES "Territoire communal"

Echelle : 1/5000e



LEGENDE

- Limite communale
- Limite de zone
- Courbes de niveau
- Espace boisé classé à protéger, à conserver ou à créer en application des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme
- Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme (voir plans de détail n°5d)
- Périmètre où la constructibilité est soumise à des conditions spéciales en raison de l'existence de risques naturels, en application de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme
- Périmètre concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4)
- Haie à protéger en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Talus à conserver en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- Mur et façade à protéger en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Tourelles à protéger en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Tronçon de voie ne pouvant pas constituer un accès à des constructions nouvelles
- Partie visible sur un autre plan

UB	Zone urbaine correspondant à la partie originelle du bourg
UD	Zone urbaine au profil pavillonnaire
UE	Zone urbaine à vocation économique
UP	Zone urbaine d'équipements publics ou d'intérêt collectif
1 AUh	Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat ; des principes sont présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir document n°4)
A	Zone agricole
N	Zone naturelle
Na	Secteur accueillant un site d'activité
Nhi	Zone naturelle à dominante humide et inondable

URBA-SERVICES
CABINET DE CONSEILS EN URBANISME
83, rue de Tilloy - BP 401 - 60004 BEAUVAIS CEDEX
Téléphone : 03.44.45.17.57
Fax : 03.44.45.04.25
contact@urbaservice.fr

Commune de

COURCELLES-LES-GISORS

PLAN LOCAL D' URBANISME

APPROBATION
Vu pour être annexé à la délibération en date du :

5c

REGLEMENT GRAPHIQUE

PLAN DE DECOUPAGE EN ZONES "Village"

Echelle : 1/2000e

	ZONES URBAINES				ZONES A URBANISER	ZONE AGRICOLE	ZONE NATURELLE
	UB	**UD**	**UE**	**UP**	**AU**	**A**	**N**
Vocation de la zone	Zone urbaine correspondant à la partie originelle du bourg, et caractérisée par une mixité du bâti UB : rue d'Inval, rue de la Tour, rue du Bout Lombard, allée des Vignes	Zone urbaine au profil pavillonnaire UD : rue de l'Aunaye, chemin de la Trouillette, square du Moulin, Clos d'Inval, extrémité nord de la rue d'Inval	Zone urbaine à vocation d'activités économiques UE : deux sites d'activités au sein du village : l'un à l'angle de la RD 181 et de la rue d'Inval, l'autre à l'arrière d'un ancien corps de ferme situé rue de la Tour	Zone urbaine d'équipements publics ou d'intérêt collectif UP : pôle d'équipements publics situé dans la partie centrale du village (pôle mairie / école / salle des fêtes, et terrains de sport)	Zone d'urbanisation future : 1 AUh : vocation principale d'habitat, cœur d'îlot situé entre les rues de la Tour, de la Ferme, du Bout Lombard, et la sente du Moulin °°° 1 AU : urbanisable de suite 2 AU : urbanisable après modification ou révision du PLU	Zone agricole A : grand parcellaire cultivé : plaine agricole située de part et d'autre du village, dont exploitations agricoles situées au lieu-dit « Le Poirier Cadet » et en contre-haut du hameau de Beausséré, et constructions situées au lieu-dit « Les Murs de Vaux » Ac : secteur accueillant une activité agro-alimentaire au lieu-dit « Le Poirier Cadet »	Zone naturelle N : coteau boisé de la vallée de l'Epte dans la partie nord de la commune + versant situé dans sa partie sud, dont hameau de Mauréaumont Na : secteur accueillant un site d'activité à l'extrémité nord du village en bordure de l'Epte Nhi : secteur naturel humide et inondable correspondant au fond de la vallée de l'Epte, dont partie basse du hameau de Beausséré et constructions situées en bordure de rivière à l'extrémité nord du village
Emprise au sol maximale des constructions	40 % pour habitations 70 % pour activités	30 %	70 %	Non réglementée	1 AUh : 30 %	Non réglementée pour les bâtiments agricoles Extension d'une habitation existante limitée à 20 % de l'emprise actuelle et annexes limitées à 20 m^2 d'emprise au sol	N : extension d'une habitation existante limitée à 20 % de l'emprise actuelle, et annexes limitées à 20 m^2 d'emprise au sol
Hauteur maximale des constructions	10 m pour habitations 12 m pour autres constructions	8 m	12 m	12 m	1 AUh : 8 m	15 m pour les bâtiments agricoles	N : extension ne devant pas dépasser la hauteur du bâtiment agrandi
Implantation par rapport aux voies publiques	Alignement ou retrait minimal de 5 m Profondeur constructible de 30 m	Retrait minimal de 5 m Profondeur constructible de 30 m	Retrait minimal de 5 m	Alignement ou retrait minimal de 5 m	1 AUh : retrait minimal de 5 m, et profondeur constructible de 30 m	Retrait minimal de 10 m	Retrait minimal de 5 m
Implantation par rapport aux limites séparatives	En limite ou en retrait minimal de 3 m	En limite ou en retrait minimal de 3 m, et une limite séparative au maximum	En retrait minimal de 5 m	En limite ou en retrait minimal de 3 m	1 AUh : en limite ou en retrait minimal de 3 m, et une limite séparative au maximum	En limite ou en retrait minimal de 5 m	En limite ou en retrait minimal de 3 m

Un tableau synoptique des différentes zones et des principales règles est présenté ci-avant ; il a pour objet de synthétiser les dispositions réglementaires qui caractérisent chacune des zones.

2 - 2 - 2 - Les zones urbaines

Les périmètres des zones urbaines sont volontairement restrictifs ; ils tiennent compte de la présence des réseaux (et de leur capacité), de la voirie, ainsi que de la notion de périmètre aggloméré tel que la définissent les tribunaux.

Les zones urbaines sont au nombre de 4, et correspondent chacune à une urbanisation particulière. Les terrains bâtis présentent des caractéristiques communes ; leur identification conduit à cerner des zones spécifiques dans lesquelles un corps de règles permettra de conforter l'image de chacune d'elles.

↳ Dans le village de Courcelles-lès-Gisors, les études préliminaires ont mis en évidence différentes séquences bâties, correspondant d'une part à la partie originelle du bourg (forte prédominance du bâti ancien, trame parcellaire irrégulière,…), et d'autre part à des extensions urbaines d'après-guerre (bâti pavillonnaire, trame parcellaire de type « lotissement »).

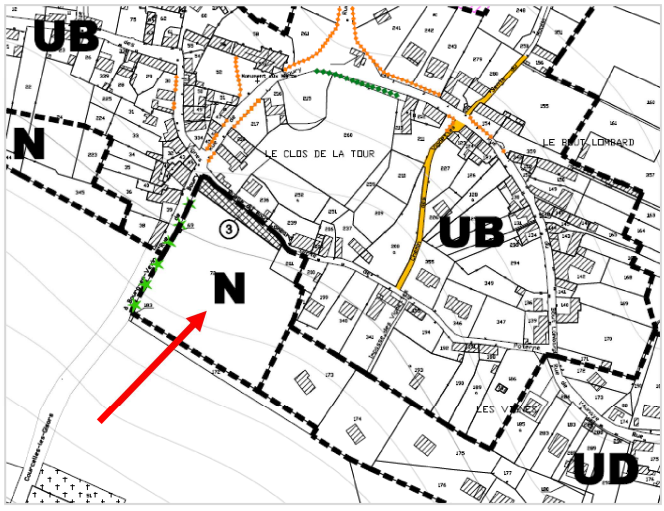
Ainsi, à l'issue de l'analyse, il apparaît que deux zones urbaines (UB et UD) peuvent être distinguées sur l'ensemble du village s'agissant des espaces à vocation principalement résidentielle ; il s'agit d'adapter le régime de règles applicables à chacune des zones (implantations des constructions, densités bâties,…).

➢ La zone UB

Caractère et périmètre de la zone

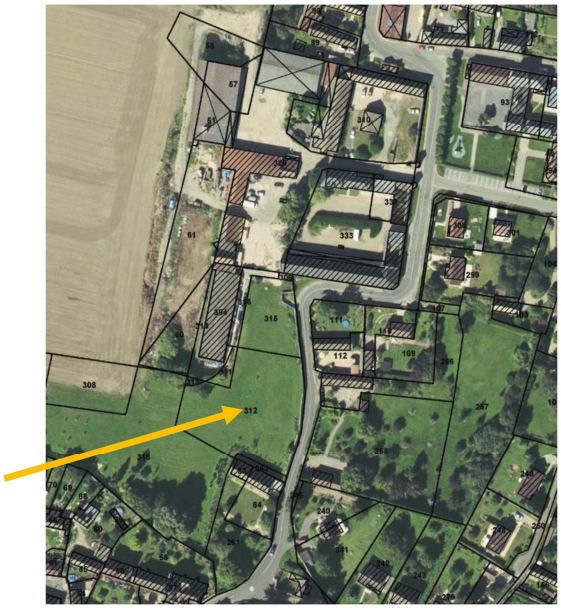
La zone UB, qui est caractérisée par une mixité du bâti (ancienneté, implantation, aspect,…), correspond à la partie originelle du village. Elle couvre ainsi la rue d'Inval, la rue de la Tour, la rue du Bout Lombard, et l'allée des Vignes.

En contre-haut de la ruelle du Bout Lombard, la parcelle n°72 n'est pas classée en zone urbaine compte tenu de sa pente (sensibilité topographique), à laquelle s'ajoute une forte présomption de présence d'anciennes munitions militaires.



S'agissant de l'ancien corps de ferme situé en bordure de la rue de la Tour, les bâtiments situés à l'approche de la place de la Mairie et de la rue de la Ferme présentent une architecture typique du Vexin et constitue une richesse patrimoniale (« ferme-forteresse »). Ces bâtiments appartiennent pleinement à la silhouette originelle du village de Courcelles-lès-Gisors, et peuvent ainsi disposer des dispositions réglementaires de la zone UB.

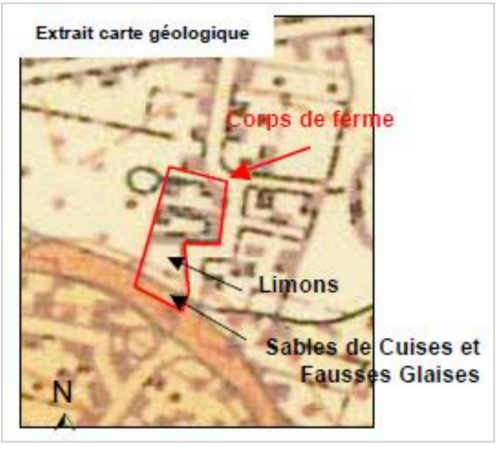
Les bâtiments situés à l'arrière sont quant à eux utilisés à des fins d'activités économiques, justifiant leur classement en zone UE.

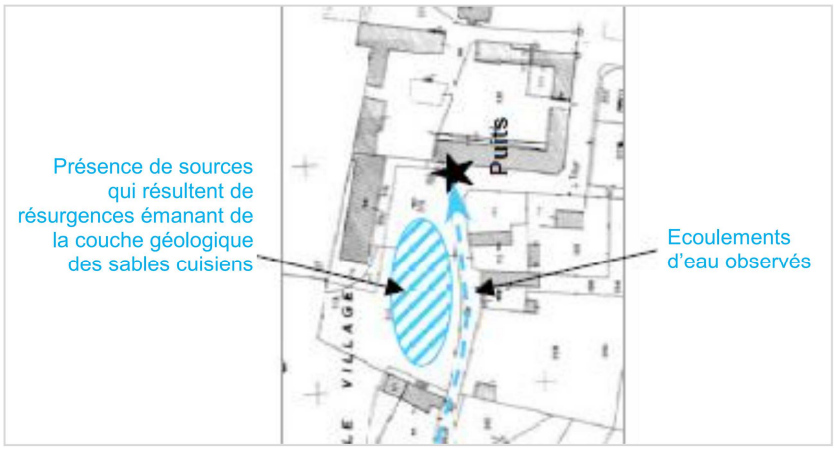




Concernant les parcelles n°312, 315 et 318 situées au lieu-dit « Le Village » (parcelles identifiées ci-dessus par une flèche), la présence de sources, et le caractère humide observé de manière récurrente, attestent de la sensibilité hydraulique de cet espace.

La nature du substrat (cf. extrait de carte géologique ci-contre : succession de sables et de fausses glaises) confirme la sensibilité constatée.





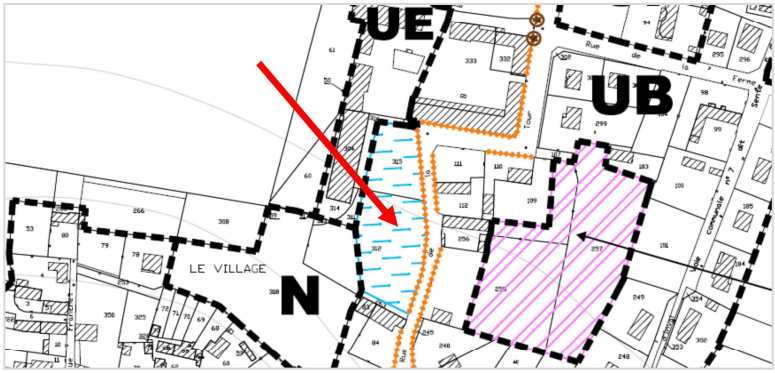
Cependant, selon une étude géotechnique réalisée en 2017 et une étude d'hydromorphie réalisée en 2018 (études réalisées par le propriétaire), le terrain concerné n'est pas inapte à l'accueil d'éventuelles constructions.

Il est nécessaire par ailleurs de rappeler l'antériorité des droits à construire qui avaient été octroyés par une procédure de révision simplifiée du POS approuvée le 10 avril 2009.

Dans ce contexte, et à la lumière des conclusions du commissaire-enquêteur, une constructibilité partielle a été retenue sur les parcelles n°312 et 315.

En conséquence, ces deux parcelles (à l'exclusion de la partie arrière de la parcelle n°312 qui est située en arrière-plan) ont été intégrées à la zone UB. En revanche, la parcelle n°318 qui est située à l'arrière des deux autres, et qui n'est pas bordée par la voie et les réseaux, ne peut pas prétendre à un classement en zone urbaine.

Ce classement en zone urbaine est accompagné d'une trame spécifique (bleue) édictée au titre de l'article R. 151-34 du Code de l'Urbanisme (« constructions soumises à des conditions spéciales »). Le règlement du PLU y interdit les sous-sols, et exige que le premier niveau de plancher soit surélevé d'au moins 0,50 m par rapport au terrain naturel ; le règlement attire également l'attention des pétitionnaires sur la nature du sol.



Destination des constructions et usage des sols (vocation de la zone UB)

La vocation habitat étant prédominante dans la zone UB, le règlement n'autorise pas le développement d'activités dont l'exercice pourrait s'avérer incompatible avec le voisinage. C'est en cela que les constructions ou installations à usage industriel ou d'entrepôt sont interdites, de même que les bâtiments à usage agricole. Cependant, dans la mesure où la zone UB compte une exploitation agricole, le règlement autorise les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole sous réserve qu'ils soient réalisés sur un îlot foncier qui en accueille déjà.

Par ailleurs, s'agissant de la prise en compte de l'aléa de « retrait-gonflement des argiles », le règlement de la zone UB (car la partie sud du village est concernée, en particulier dans la rue du Bout Lombard) fait mention de l'alinéa suivant : *« L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'argiles susceptibles d'entraîner un phénomène de retrait-gonflement. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification d'une construction est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre. Ils sont également invités à employer les techniques de construction propres à y faire face, telles que présentées en annexe du règlement »* (Cf. document de la DDT « Les Feuillets de l'Oise »).

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (en UB)

Volumétrie et implantation des constructions

L'emprise au sol maximale des habitations et leurs annexes a été fixée en zone UB à 40 % de la surface totale du terrain, conformément à la volonté de conserver l'équilibre actuel du parcellaire.

Néanmoins, afin de ne pas restreindre les possibilités d'évolution du bâti existant sur des petits terrains, une disposition spécifique a été adoptée de manière à permettre une emprise de 150 m^2 même si le pourcentage fixé ne le permet pas.

L'emprise au sol maximale est portée à 70 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'activités autorisées dans la zone, considérant que les bâtiments d'activités sont susceptibles d'occuper une surface plus importante.

La hauteur maximale des habitations autorisées dans la zone UB est de 10 m au faîtage, soit R + 1 + C. La détermination de cette hauteur s'appuie sur la conjugaison entre l'analyse de l'existant (volumétrie régulièrement observée dans le bâti ancien) et l'affirmation de volontés communales (gabarits acceptables dans l'évolution de la silhouette bâtie).

La hauteur maximale est portée à 12 m au faîtage pour les autres constructions autorisées dans la zone, en particulier pour les constructions à usage d'activités qui peuvent nécessiter une volumétrie plus importante.

S'agissant de l'implantation des constructions dans la zone UB, il a été décidé de définir une règle permettant, soit une implantation à l'alignement des voies, soit une implantation avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement, tenant compte ainsi de la mixité du bâti et de l'hétérogénéité des implantations observées dans la zone UB.

En outre, une profondeur constructible est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter la réalisation de constructions « en double rideau ». En effet, des opérations de construction pouvant créer un deuxième rideau, en arrière du front bâti existant, présentent un risque important de dégradation de la trame bâtie. Elles peuvent également entraîner une saturation des réseaux, et générer des conflits de voisinage.

Cette profondeur constructible, fixée à 30 m, a été déterminée au regard de la disposition du bâti existant. Cette règle concerne toute nouvelle construction à usage d'habitation, mais ne s'applique ni à l'extension d'habitations existantes, ni en cas d'affectation à un usage d'habitation d'une construction qui présente un intérêt architectural (construction en pierre, en brique,…), ni aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m^2.

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative, comme le sont beaucoup de constructions existantes en zone UB. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 3 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, la distance minimale entre deux constructions non contiguës sur un même terrain est fixée à 3 m, par analogie avec la règle précédente.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

S'agissant de l'aspect extérieur des constructions, les prescriptions édictées dans la zone UB visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain, étant rappelé que des prescriptions architecturales spécifiques pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France à l'intérieur du périmètre de protection établi au titre des monuments historiques.

Afin de préserver le caractère des constructions anciennes existantes, leurs modifications ou extensions devront avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande. De plus, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc).

En outre, un certain nombre de possibilités architecturales ont été écartées, notamment les enduits fantaisistes ou les tons sans rapport avec les matériaux utilisés localement.

Le règlement précise, de plus, que les enduits devront respecter le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle (qui figure en annexe du règlement) ; il en est de même des menuiseries et des ferronneries.

Le règlement interdit également les enduits sur les matériaux traditionnels afin de conserver l'identité architecturale du Vexin (notamment les façades en pierre).

S'agissant des clôtures, elles seront soit minérales, soit végétales. D'une hauteur maximale de 2,00 m sur rue, elles seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage. Les clôtures végétales seront de type haies bocagères (thuyas interdits).

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions, et les plaques de béton sont interdites en clôtures sur rue, de même qu'en limites séparatives lorsque celles-ci sont contiguës à une zone A ou à une zone N.

En outre, dans une optique de sauvegarde du caractère ancien, les principaux murs et façade en pierre, notamment en bordure de la rue de la Tour et de la place de la Mairie, sont identifiés au plan et protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; seules les restaurations sont autorisées, les enduits ne sont pas admis. La démolition partielle est toutefois admise pour permettre la réalisation d'un accès à un espace public, ou à une construction (portail, portillon…) ; l'ouverture autorisée devra alors présenter un aspect compatible avec le caractère du mur.

Une protection au titre du patrimoine bâti est également édictée pour les deux tourelles qui marquent l'entrée de l'ancien corps de ferme situé dans le cœur de bourg (« ferme-forteresse »).

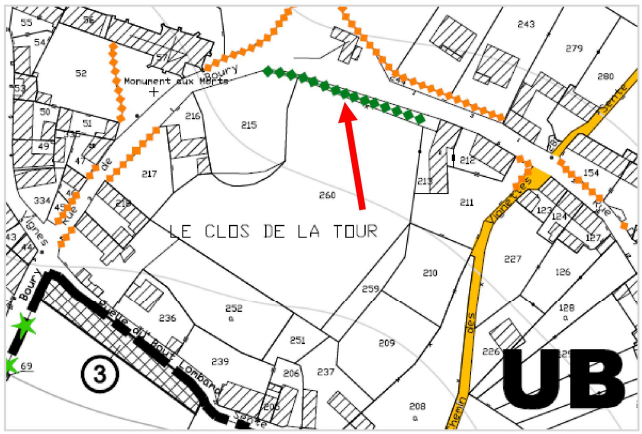


Concernant les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, l'ensemble des constructions neuves sont désormais soumises à la Réglementation Thermique, il n'a donc pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes dans le règlement du PLU.

Traitement des espaces libres

Les surfaces non imperméabilisées, de pleine terre, ne devront pas être inférieures à 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions, de manière à limiter l'artificialisation des sols.

Par ailleurs, un talus existant en bordure de la rue du Bout Lombard, le long de la parcelle n°260 au lieu-dit « Le Clos de la Tour », est identifié au plan comme « talus à conserver » en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Il est précisé que la grande parcelle n°260 est bâtie (elle ne constitue pas une dent creuse), et que la petite parcelle voisine n°215 est celle qui accueille les ruines de l'ancien château : donjon qui est inscrit au titre des monuments historiques).





Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher.

Ces prescriptions ne s'appliquent, ni pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ni pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, pour lesquels une place de stationnement par logement est exigée (conformément aux dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme qui ne permet pas d'exiger plus d'1 place).

Pour les autres constructions, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements.

Par ailleurs, un dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes.

Equipement et réseaux (en UB)

Desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle (accès directs depuis les rues du bourg). Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Par ailleurs, le règlement interdit tout nouvel accès sur le chemin des Vignettes et sur une partie de la sente du Moulin d'Inval, considérant qu'ils ne sont pas carrossés et qu'ils n'ont pas vocation à desservir de nouvelles constructions.

Desserte par les réseaux

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable.

Les eaux usées seront épurées par des systèmes individuels conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

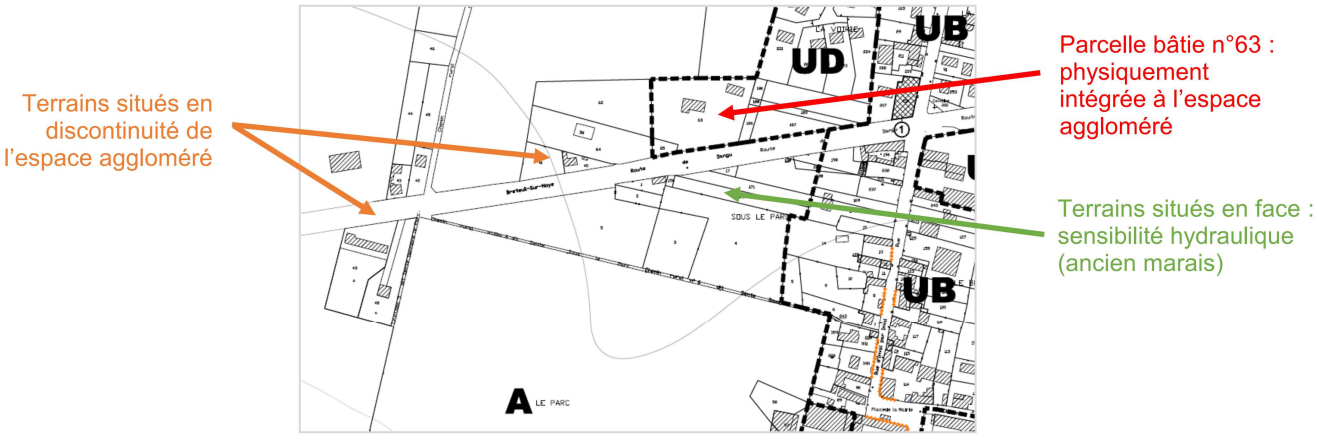
➢ **La zone UD**

Caractère et périmètre de la zone

La zone UD constitue une zone urbaine au profil pavillonnaire, dans laquelle la densité est inférieure à celle observée dans la partie originelle du village (UB).

La zone UD couvre la rue de l'Aunaye, le chemin de la Trouillette, le square du Moulin, le Clos d'Inval, et l'extrémité nord de la rue d'Inval.

A la sortie ouest du village en bordure de la route de Dangu, la limite de la zone urbaine intègre la parcelle bâtie n°63 qui est physiquement rattachée à l'espace aggloméré, ce qui n'est pas le cas des terrains situés au-delà (constructions situées en discontinuité du village, donc considérées comme des constructions isolées), ni même des terrains qui font face à la parcelle n°63 qui présentent une sensibilité hydraulique (ancien marais).



Destination des constructions et usage des sols (vocation de la zone UD)

Le règlement de la zone UD conforte la vocation quasi exclusivement résidentielle des espaces concernés, en interdisant les activités susceptibles d'être incompatibles avec le voisinage.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (en UD)

Volumétrie et implantation des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions a été fixée en zone UD à 30 % de la surface totale du terrain, conformément à la volonté de conserver l'équilibre actuel du parcellaire. Néanmoins, afin de ne pas restreindre les possibilités d'évolution du bâti existant sur des petits terrains, une disposition spécifique a été adoptée de manière à permettre une emprise de 150 m^2 même si le pourcentage fixé ne le permet pas.

La hauteur maximale des constructions dans la zone UD est de 8 m au faîtage, soit R + C pour les habitations. Les volumétries ainsi autorisées sont inférieures à celles définies en zone UB.

S'agissant de l'implantation des constructions dans la zone UD, le règlement impose un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement, à l'image du profil des espaces résidentiels classés en zone UD (urbanisation essentiellement pavillonnaire).

En outre, une profondeur constructible est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter la réalisation de constructions « en double rideau ». En effet, des opérations de construction pouvant créer un deuxième rideau, en arrière du front bâti existant, présentent un risque important de dégradation de la trame bâtie. Elles peuvent également entraîner une saturation des réseaux, et générer des conflits de voisinage.

Cette profondeur constructible, fixée à 30 m en zone UD, a été déterminée au regard de la disposition du bâti existant. Cette règle concerne toute nouvelle construction à usage d'habitation, mais ne s'applique ni à l'extension d'habitations existantes, ni aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m^2.

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative. Néanmoins, les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative, afin de respecter la trame parcellaire actuelle et de contenir la densité bâtie.

Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 3 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, la distance minimale entre deux constructions non contiguës sur un même terrain est fixée à 3 m, par analogie avec la règle précédente.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

S'agissant de l'aspect extérieur des constructions, les prescriptions édictées dans la zone UD visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain, étant rappelé que des prescriptions architecturales spécifiques pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France à l'intérieur du périmètre de protection établi au titre des monuments historiques.

L'harmonie des règles avec les autres zones urbaines vise par ailleurs à assurer une unité de traitement dans l'ensemble de la commune. Un certain nombre de possibilités architecturales ont été écartées, notamment les enduits fantaisistes ou les tons sans rapport avec les matériaux utilisés localement.

Le règlement précise, de plus, que les enduits devront respecter le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle (qui figure en annexe du règlement) ; il en est de même des menuiseries et des ferronneries.

S'agissant des clôtures, elles seront soit minérales, soit végétales. D'une hauteur maximale de 2,00 m sur rue, elles seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage. Les clôtures végétales seront de type haies bocagères (thuyas interdits).

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions, et les plaques de béton sont interdites en clôtures sur rue, de même qu'en limites séparatives lorsque celles-ci sont contiguës à une zone A ou à une zone N.

Concernant les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, l'ensemble des constructions neuves sont désormais soumises à la Réglementation Thermique, il n'a donc pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes dans le règlement du PLU.

Traitement des espaces libres

Les surfaces non imperméabilisées, de pleine terre, ne devront pas être inférieures à 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions, de manière à limiter l'artificialisation des sols.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher.

Ces prescriptions ne s'appliquent, ni pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ni pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, pour lesquels une place de stationnement par logement est exigée (conformément aux dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme qui ne permet pas d'exiger plus d'1 place).

Par ailleurs, un dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes.

Equipement et réseaux (en UD)

Desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique. L'objet de cette disposition est de conserver la trame bâtie actuelle (accès directs depuis les rues du bourg). Il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Par ailleurs, le règlement interdit tout nouvel accès sur la sente du Moulin d'Inval et sur la rue de la Bellée, considérant qu'elles ne sont pas carrossées et qu'elles n'ont pas vocation à desservir de nouvelles constructions.

Desserte par les réseaux

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable.

Les eaux usées seront épurées par des systèmes individuels conformes à la réglementation en vigueur.

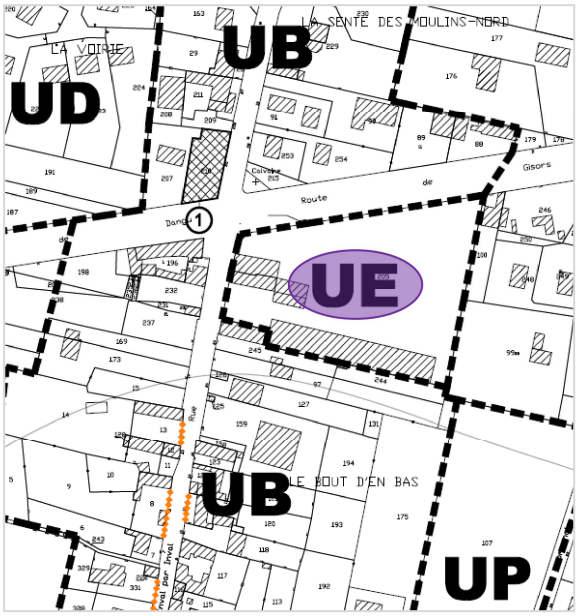
Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

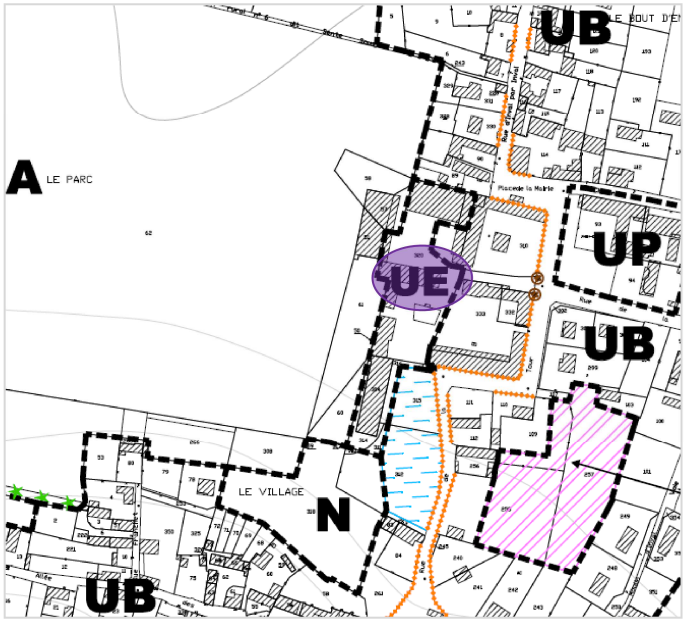
- **La zone UE**

Caractère et périmètre de la zone

La zone UE identifie deux sites d'activités économiques localisés au sein du village, l'un situé à l'angle de la RD 181 et de la rue d'Inval, l'autre situé rue de la Tour à l'arrière d'un ancien corps de ferme.

Le périmètre du premier correspond à l'assiette foncière de la société « Lallour », tandis que le périmètre du second correspond aux bâtiments à usage d'activités situés à l'arrière d'un ancien corps de ferme ; le périmètre de la zone UE y est circonscrit aux bâtiments existants, pour des raisons déjà exposées dans le chapitre précédent relatif à la zone UB.





Destination des constructions et usage des sols (vocation de la zone UE)

Dans l'optique de destiner la zone UE à l'accueil d'activités économiques, le règlement interdit les constructions à usage d'habitation. Toutefois, le logement destiné aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone est autorisé, à condition qu'il soit réalisé dans le volume des constructions admises (afin que l'image du secteur reste celle d'un espace à usage d'activités).

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (en UE)

Volumétrie et implantation des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions en zone UE est fixée à 70 % de la surface totale du terrain. Cette emprise rend possible l'accueil d'activités économiques et les extensions éventuelles de celles déjà installées, sans pour autant autoriser une densité excessive qui serait sans rapport avec l'image urbaine attendue dans les secteurs d'activités.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m dans la zone UE, permettant des gabarits suffisants pour des bâtiments accueillant des activités économiques.

S'agissant de l'implantation des constructions, un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement est exigé pour l'implantation des constructions dans la zone UE. Cette règle a pour objet d'éloigner les bâtiments de la voie et de réduire ainsi l'effet de masse que des constructions d'une volumétrie assez importante peuvent produire ; la marge laissée libre peut être utilisée pour mettre en perspective le ou les volumes autorisés.

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives est fixée pour les constructions implantées en zone UE.

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, la distance minimale est fixée à 5 m ; il s'agit notamment de garantir la libre circulation des véhicules de secours au sein d'une propriété.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

S'agissant de l'aspect extérieur des constructions, il est rappelé que des prescriptions architecturales spécifiques pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France à l'intérieur du périmètre de protection établi au titre des monuments historiques.

Compte tenu de la vocation particulière des espaces d'activités économiques, les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions n'ont pas été multipliées afin d'éviter toute contrainte excessive qui pourrait faire obstacle à l'activité. Un soin devra néanmoins être apporté à l'ensemble des façades.

Concernant les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, l'ensemble des constructions neuves sont désormais soumises à la Réglementation Thermique, il n'a donc pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes dans le règlement du PLU.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

Pour les constructions à usage d'activités, les places de stationnement demandées visent à assurer un nombre suffisant selon la nature des établissements. Ainsi, il est notamment exigé 1 place par tranche de 30 m^2 de surface de plancher pour les bureaux, 1 place par tranche de 100 m^2 pour les activités industrielles ou artisanales, et 1 place par tranche de 300 m^2 pour les entrepôts.

Equipement et réseaux (en UE)

Desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès à une voie ouverte à la circulation publique (accès direct, ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins).

En outre, pour des raisons de sécurité, le règlement de la zone UE interdit tout accès direct sur la RD 181 (étant précisé que la zone UE concernée dispose d'un autre accès par la rue d'Inval).

Desserte par les réseaux

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable.

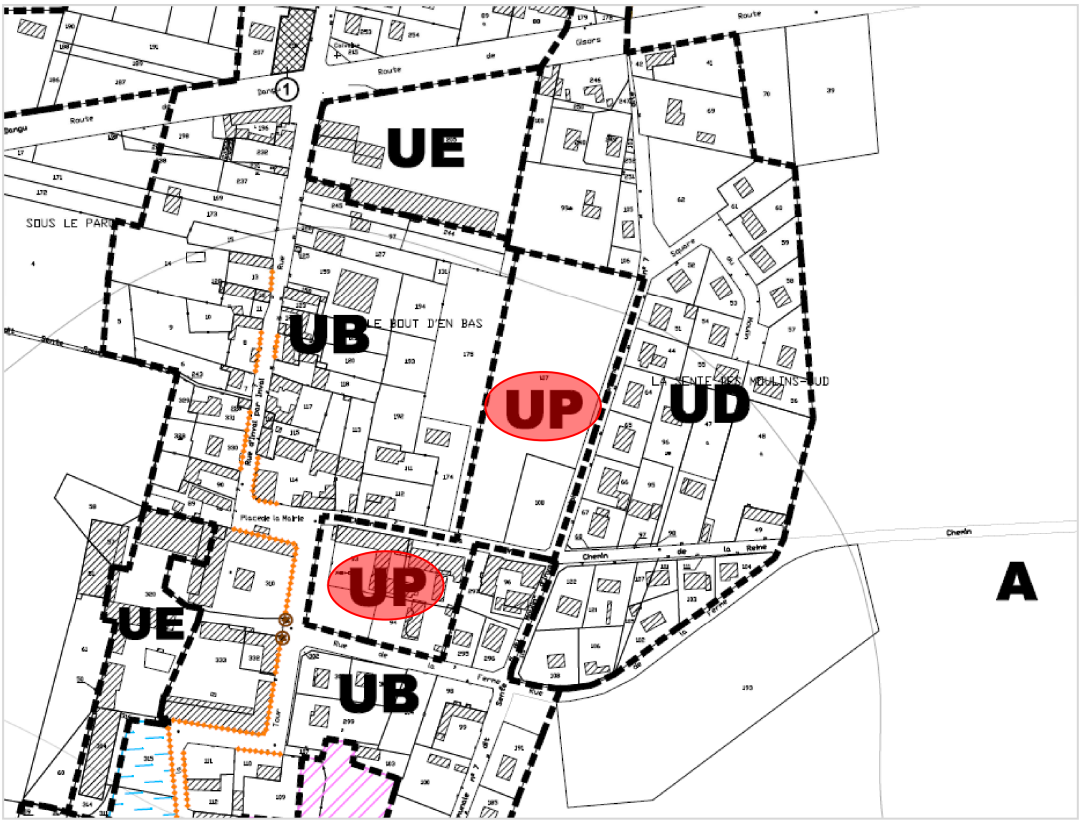
Les eaux usées seront épurées par des systèmes individuels conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

➢ **La zone UP**

Caractère, périmètre et vocation de la zone

La zone UP correspond au pôle d'équipements publics situé dans la partie centrale du village, qui comprend le pôle mairie / école / salle des fêtes, ainsi que les terrains de sport situés à l'angle du chemin de la Reine et de la sente du Moulin d'Inval.



Le règlement assigné à la zone UP est restrictif s'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées. Il a pour objet en effet d'affirmer la vocation particulière du pôle d'équipements. C'est pourquoi les constructions à usage d'activités ou d'habitation sont interdites (à l'exception du logement en lien avec les établissements autorisés).

Par ailleurs, l'ensemble des règles édictées en zone UP visent principalement à éviter toute contrainte excessive qui pourrait constituer une astreinte peu justifiée pour l'installation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Il s'agit ainsi d'assouplir certaines règles afin que les projets ne pèsent pas excessivement sur les finances publiques, et d'adapter les exigences aux fonctionnalités de bâtiments ouverts au public (aménagements nécessaires à l'accueil du public,…).

C'est en ce sens que les règles d'implantation des constructions sont souples, que l'emprise au sol n'est pas réglementée, et que la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage.

➢ **Tableau des superficies des zones urbaines**

ZONES	SUPERFICIE
UB	**18 ha 93**
UD	**17 ha 45**
UE	**1 ha 42**
UP	**1 ha 56**
TOTAL	**39 ha 36**

2 - 2 - 3 - Les zones à urbaniser

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification devant proposer des solutions de développement à la commune.

Les zones d'urbanisation future, nommées AU dans le PLU, sont des zones peu équipées ou non équipées, urbanisables dans le cadre d'un aménagement global de la zone ; les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Le Code de l'Urbanisme définit les zones AU à l'article R. 151-20, et en distingue deux catégories (zones 1 AU et 2 AU) :

a) « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement ».

b) « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Outre ce critère relatif à la suffisance des réseaux à la périphérie de la zone, le classement 1 AU est proposé lorsque la Commune a une connaissance de la forme urbaine souhaitée ; un règlement encadre alors les autorisations.

Un classement 2 AU peut être préféré lorsque la zone correspond à une réserve foncière dont l'urbanisation ne pourra intervenir qu'après modification du PLU approuvé (ou après révision si l'ouverture à l'urbanisation intervient plus de 9 ans après l'approbation du PLU : disposition de la loi ALUR du 24 mars 2014), nécessitant ainsi une réflexion préalable sur l'aménagement et les modalités d'urbanisation de la zone concernée.

La zone à urbaniser inscrite au PLU a été déterminée au regard des objectifs de développement énoncés dans le PADD.

Il est rappelé que la volonté communale est de privilégier un renouvellement et un développement urbains à l'intérieur de l'espace aggloméré, et ainsi de favoriser le comblement des dents creuses.

Un îlot potentiel de développement urbain a été identifié à l'intérieur du village, entre la rue de la Tour et la sente du Moulin d'Inval, îlot qui présente toutes les conditions pour être constructible de suite (d'où son classement en 1 AU).

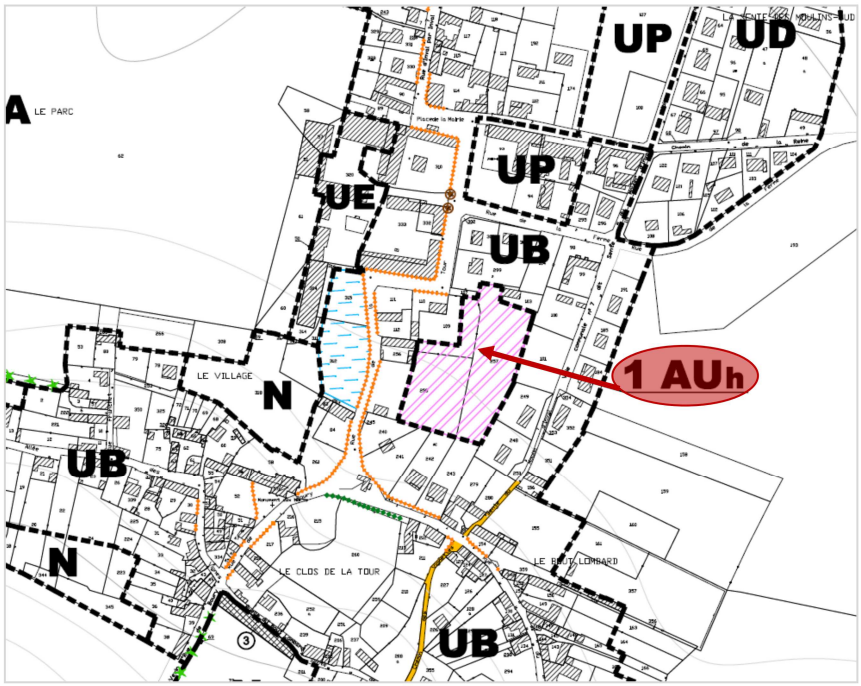
Par ailleurs, s'agissant d'une perspective de développement futur énoncée dans le PADD à proximité du Clos d'Inval dans la partie nord-ouest du village (sur la parcelle n°203 d'une superficie d'environ 1 ha), il s'agit d'un principe ultérieur destiné à envisager un développement résidentiel afin de pallier un éventuel besoin futur si la vitalité de la commune devait le nécessiter (en cas de baisse de population, de forte rétention foncière,…), mais il ne s'agit pas d'une priorité de développement. Dans ce contexte, cet espace n'a pas été classé en zone AU dans le présent PLU (espace classé en zone A).

➢ **La zone 1 AUh**

Caractère, périmètre et vocation de la zone

Le diagnostic a identifié dans la partie centrale de l'espace aggloméré, entre la rue de la Tour et la sente du Moulin d'Inval, un îlot qui constitue une opportunité d'accueil au cœur de la silhouette bâtie.





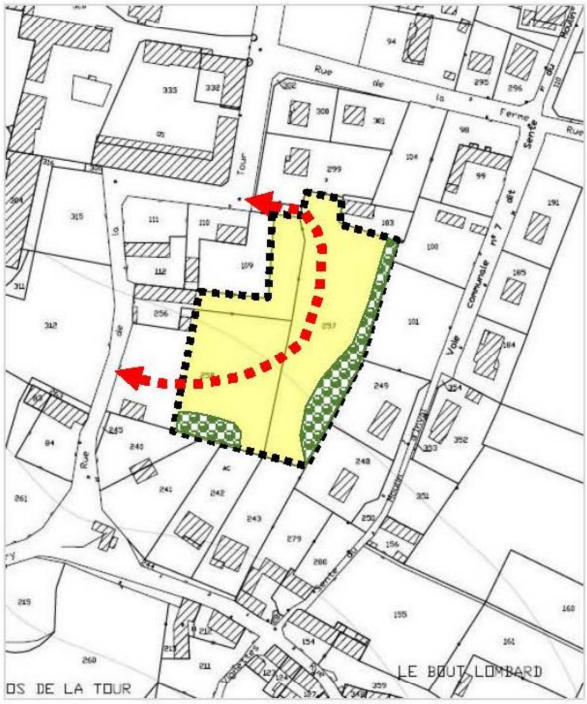
La parcelle n°101 qui borde la sente du Moulin d'Inval a quant à elle été intégrée à la zone urbaine (UB) dans la mesure où elle est bordée par la voie et les réseaux.

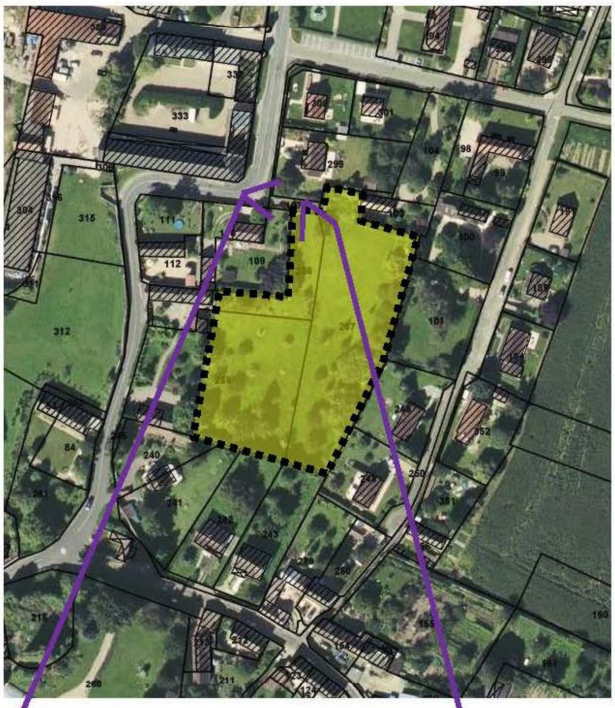
Destination des constructions et usage des sols (vocation de la zone 1 AUh)

Le règlement de la zone 1 AUh affirme la vocation résidentielle de l'espace concerné, en interdisant les constructions à usage d'activités.

Par ailleurs, la Municipalité souhaite que le programme de construction présente une diversité de l'offre en logements (taille des logements,…) afin de favoriser une mixité de l'offre et de développer le logement locatif. Cette intention est reprise dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, OAP qui sont rappelées ci-après :

CHAPITRE 1 - Ilot situé au sein du village de Courcelles-lès-Gisors (zone 1AUh)





Périmètre concerné par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Principe de desserte par la rue de la Tour

Conservation des arbres de haute tige situés en lisière de la zone





- La capacité d'accueil de cet espace est fixée entre 6 et 8 logements, la superficie du terrain couverte par l'OAP étant d'environ 6 200 m².
- Le programme devra présenter une diversité de l'offre en logements (taille des logements,…) afin de favoriser une mixité de l'offre et de développer le logement locatif.

Orientations d'Aménagement et de Programmation *3/3*

Par ailleurs, au vu de sa superficie (environ 6 200 m²), la capacité de la zone est fixée entre 6 et 8 constructions.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (1 AUh)

Par souci de cohérence et d'harmonie de traitement (caractère résidentiel souhaité), les règles édictées dans la zone 1 AUh sont pour l'essentiel analogues à celles de la zone UD.

Volumétrie et implantation des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions a été fixée en zone 1 AUh à 30 % de la surface totale du terrain, dans le respect de l'image urbaine attendue dans la zone.

La hauteur maximale des constructions y est fixée à 8 m au faîtage, soit R + C.

S'agissant de l'implantation des constructions, le règlement impose un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement, à l'image du profil des espaces résidentiels.

En outre, une profondeur constructible est fixée pour les constructions à usage d'habitation afin d'éviter la réalisation de constructions « en double rideau ». Cette profondeur constructible, fixée à 30 m, concerne toute nouvelle construction à usage d'habitation, à l'exception des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m^2.

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, les prescriptions retenues autorisent l'édification de constructions en limite séparative. Néanmoins, les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative, afin de contenir la densité bâtie.

Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 3 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, la distance minimale entre deux constructions non contiguës sur un même terrain est fixée à 3 m, par analogie avec la règle précédente.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

S'agissant de l'aspect extérieur des constructions, les prescriptions édictées dans la zone 1 AUh visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain, étant rappelé que des prescriptions architecturales spécifiques pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France à l'intérieur du périmètre de protection établi au titre des monuments historiques.

L'harmonie des règles avec les autres zones urbaines vise par ailleurs à assurer une unité de traitement dans l'ensemble de la commune. Un certain nombre de possibilités architecturales ont été écartées, notamment les enduits fantaisistes ou les tons sans rapport avec les matériaux utilisés localement.

Le règlement précise, de plus, que les enduits devront respecter le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle (qui figure en annexe du règlement) ; il en est de même des menuiseries et des ferronneries.

S'agissant des clôtures, elles seront soit minérales, soit végétales. D'une hauteur maximale de 2,00 m sur rue, elles seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage. Les clôtures végétales seront de type haies bocagères (thuyas interdits). Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions, et les plaques de béton sont interdites en clôtures sur rue de même qu'en limites séparatives.

Concernant les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales, l'ensemble des constructions neuves sont désormais soumises à la Réglementation Thermique, il n'a donc pas été jugé utile d'ajouter des dispositions plus contraignantes dans le règlement du PLU.

Traitement des espaces libres

Les surfaces non imperméabilisées, de pleine terre, ne devront pas être inférieures à 50 % des espaces restés libres après implantation des constructions, de manière à limiter l'artificialisation des sols.

Par ailleurs, dans le cadre de l'examen dit « au cas par cas » dont la procédure d'élaboration du PLU devait faire l'objet – afin de déterminer si le PLU de Courcelles-lès-Gisors devait être soumis ou non à une « évaluation environnementale stratégique » – l'Autorité Environnementale a demandé que soient complétées les données sur la biodiversité concernant la parcelle zonée 1 AUh, du fait de la proximité de 3 sites Natura 2000 dont l'un au moins accueille des chiroptères (les sites Natura 2000 étant exposés au chapitre 1.2.4. sur les milieux naturels).

Bien qu'étant principalement herbeux, l'îlot classé en zone 1 AUh est en effet occupé par des arbres de haute tige en lisière de la zone (en lisière Est de la parcelle n°257, et en lisière sud de la parcelle n°258). Considérant que ces arbres présentent potentiellement un intérêt pour les chiroptères (cavités pour leur reproduction et l'hibernation), il a été convenu d'identifier les secteurs arborés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et d'en exiger la conservation. C'est pourquoi les OAP, telles qu'illustrées ci-avant, énoncent ce principe, qui répond conjointement aux préoccupations d'intégration paysagère.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

La réalisation, sur le terrain d'assiette de l'opération, d'au moins 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation est exigée. Ce nombre pourra être supérieur pour de grands logements puisqu'il est demandé 1 place par tranche de 50 m^2 de surface de plancher.

Ces prescriptions ne s'appliquent, ni pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ni pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, pour lesquels une place de stationnement par logement est exigée (conformément aux dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme qui ne permet pas d'exiger plus d'1 place).

Par ailleurs, un dimensionnement minimal des places de stationnement est réglementé afin qu'elles puissent être utilisables dans des conditions satisfaisantes.

Equipement et réseaux (en 1 AUh)

Desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement impose, pour qu'un terrain soit constructible, qu'il présente un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique ; il faut entendre par voie, une infrastructure équipée permettant de circuler en toute saison et dans de bonnes conditions de viabilité et de sécurité.

Par ailleurs, la desserte de la zone s'effectuera depuis la rue de la Tour, d'une part par la parcelle n°107 qui préfigure d'ores-et-déjà un accès à la zone, et d'autre part à hauteur de la parcelle n°258 (principes également illustrés dans les OAP).

Desserte par les réseaux

Toute construction ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable.

Les eaux usées seront épurées par des systèmes individuels conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération ; les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

➢ **Tableau des superficies des zones à urbaniser**

ZONES	SUPERFICIE
1 AUh	**0 ha 62**
TOTAL	**0 ha 62**

2 - 2 - 4 - La zone agricole

La zone A correspond aux *« secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles »* (article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme).

Caractère et périmètre de la zone

Est ainsi classé en zone A le grand parcellaire cultivé correspondant à la plaine agricole située de part et d'autre du village. La zone A intègre des constructions situées en contre-haut du hameau de Beausséré, à l'ouest du village en bordure de la RD 181, et au lieu-dit « Les Murs de Vaux ».

La zone A comprend un secteur « Ac » accueillant une activité agro-alimentaire, au lieu-dit « Le Poirier Cadet ».

Destination des constructions et usage des sols (vocation de la zone A)

La vocation de la zone A est de protéger l'agriculture en préservant les sols nécessaires à cette activité. En conséquence, le règlement de la zone A autorise exclusivement les constructions ou installations qui sont nécessaires à l'activité agricole, y compris celles visant à des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,…).

Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.

De plus, dans le respect de l'article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme, le règlement de la zone A autorise l'extension des habitations existantes, en fixant toutefois des règles de hauteur, d'implantation, et de densité, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement. Ainsi, l'extension sera admise à condition qu'elle n'excède pas 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU et qu'elle ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire, et que la hauteur de l'extension n'excède pas la hauteur du bâtiment agrandi.

En outre, conformément à ce même article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme, le règlement de la zone A autorise les annexes en lien avec une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m^2 et qu'elle ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire, dans une limite d'une seule annexe nouvelle par habitation existante, et qu'elle soit implantée à moins de 30 m de celle-ci. La hauteur maximale de ces annexes est de plus limitée à 5 m au faîtage.

Par ailleurs, s'agissant de la prise en compte de l'aléa de « retrait-gonflement des argiles », le règlement de la zone A fait mention de l'alinéa suivant : *« L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'argiles susceptibles d'entraîner un phénomène de retrait-gonflement. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification d'une construction est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre. Ils sont également invités à employer les techniques de construction propres à y faire face, telles que présentées en annexe du règlement »* (Cf. document de la DDT « Les Feuillets de l'Oise »).

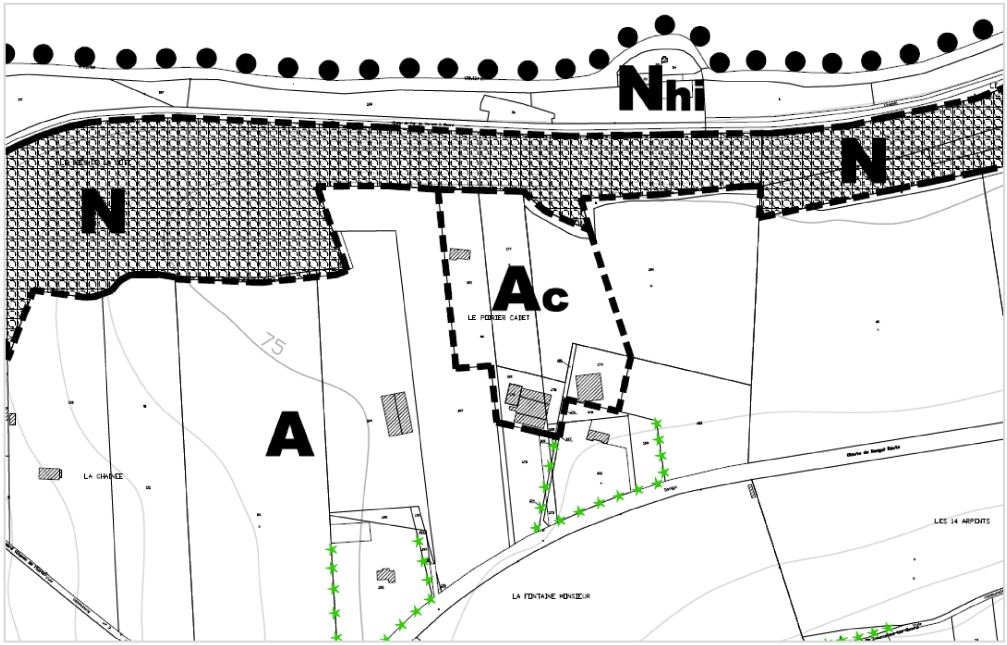
S'agissant de l'activité agro-alimentaire située au lieu-dit « Le Poirier Cadet » (fruits rouges), et étant souligné qu'une activité agro-alimentaire présente une dimension commerciale et pas seulement agricole, il apparaît qu'un classement en zone A dans le PLU ne suffit pas à autoriser ce type d'activités (dès lors que la vente ne correspond pas uniquement à la production locale de l'exploitation mais que cette vente concerne la production d'autres exploitants, ce qui est le cas ici).

Par conséquent, il a été convenu d'inscrire un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) au sens de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme ; **ce secteur est nommé Ac**.

En application de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU doit alors préciser *« les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».*

Ainsi, afin d'encadrer les droits à construire conformément à la définition d'un « STECAL », le règlement du secteur « Ac » autorise la construction de 1 000 m^2 d'emprise nouvelle, ce qui équivaut environ au doublement de l'emprise du bâtiment principal existant.

Le règlement du secteur « Ac » autorise *« les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités agricoles spécialisées »*, ainsi que *« les constructions et installations à usage de commerce dès lors qu'elles présentent un lien direct avec l'activité agricole »* ; les autres règles sont quant à elles alignées sur celles de la zone A.



Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (en A)

Volumétrie et implantation des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée en fonction de la vocation de la zone A, et du type d'occupations et utilisations du sol qu'elle peut recevoir. Fixée à 15 m pour les bâtiments à usage agricole, elle est limitée à 8 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation (nécessairement liées à l'activité agricole) ; la volumétrie des habitations autorisées est ainsi identique à celle fixée dans la zone UD.

S'agissant des règles d'implantation, aucune construction en zone A ne pourra être édifiée à moins de 10 m des emprises publiques. Ce recul est motivé par des critères de sécurité et de prévision d'un éventuel élargissement d'emprise.

Le règlement de la zone A autorise l'implantation de constructions en limite séparative. Pour les constructions non contiguës aux limites séparatives, une marge minimale de 5 m est imposée (marge usuellement admise pour les besoins des services de secours notamment).

L'implantation des bâtiments agricoles sur une même propriété, de même que leur emprise au sol maximale, ne sont pas réglementées.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

S'agissant de l'aspect extérieur des constructions, il est rappelé que des prescriptions architecturales spécifiques pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France à l'intérieur des périmètres de protection établis au titre des monuments historiques.

Afin de préserver le caractère des constructions anciennes existantes, leurs modifications ou extensions devront avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande. De plus, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc).

En outre, un certain nombre de possibilités architecturales ont été écartées, notamment les enduits fantaisistes ou les tons sans rapport avec les matériaux utilisés localement.

Le règlement précise, de plus, que les enduits devront respecter le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle (qui figure en annexe du règlement) ; il en est de même des menuiseries et des ferronneries.

Le règlement interdit également les enduits sur les matériaux traditionnels afin de conserver l'identité architecturale du Vexin (notamment les façades en pierre).

Par ailleurs, l'aspect du bâti doit faire l'objet d'une attention particulière dans les espaces agricoles où s'affirme un paysage nu et ouvert. L'insertion du bâti doit ainsi tenir compte de la sensibilité paysagère des espaces concernés.

Traitement des espaces libres

La protection des boisements est assurée par un classement au titre des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement de vocation du sol et donc tout défrichement, les coupes et abattages y sont soumis à déclaration. En zone A, cette protection concerne des bosquets situés en contrebas du hameau de Mauréaumont.

De plus, dans une optique de préservation du paysage et de lutte contre l'érosion des sols, des éléments sont protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ; il s'agit de haies situées notamment aux abords de l'exploitation située au lieu-dit « Le Poirier Cadet » ; ces éléments jouent un rôle non seulement dans le paysage (alignements végétaux), mais aussi dans la topographie (talus qui limitent le ruissellement). Le règlement précise que ces éléments devront être conservés ou remplacés.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération, afin de ne pas générer de dysfonctionnements en matière de circulation.

Equipement et réseaux (en A)

Desserte par les voies publiques ou privées

A la différence des zones urbaines où la constructibilité d'un terrain est soumise à l'obligation de présenter un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique, les accès par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins sont autorisés en zone agricole.

Desserte par les réseaux

La zone A étant située par définition en dehors des espaces urbanisés, l'alimentation en eau potable des constructions pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, si un branchement sur le réseau public est impossible. Cette desserte en eau pourra être tolérée à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

2 - 2 - 5 - La zone naturelle

↳ La zone N est une zone de protection correspondant aux secteurs de la commune *« à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues »* (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme).

Ont été classés en zone N les secteurs qui présentent un caractère d'espaces naturels, c'est-à-dire le coteau boisé de la vallée de l'Epte dans la partie nord de la commune, ainsi qu'une partie du versant situé dans sa partie sud (en limite du territoire de Boury-en-Vexin, à l'approche de la ZNIEFF de type 1 du « Massif boisé d'Hérouval »).

La zone N intègre également l'ensemble du hameau de Mauréaumont, étant souligné qu'un classement en zone urbaine a été proscrit en raison de la capacité limitée des réseaux (eau potable et défense incendie). Dans ce contexte, et étant précisé qu'un renforcement du réseau serait beaucoup trop coûteux compte tenu du linéaire concerné, le hameau de Mauréaumont n'a pas vocation à être densifié.

Néanmoins, dans le respect de l'article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme, le règlement de la zone N (le hameau de Mauréaumont étant tout particulièrement concerné) autorise l'extension des habitations existantes, en fixant toutefois des règles de hauteur, d'implantation, et de densité, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement. Ainsi, l'extension sera admise à condition qu'elle n'excède pas 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU et qu'elle ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire, et que la hauteur de l'extension n'excède pas la hauteur du bâtiment agrandi.

De plus, conformément à ce même article L. 151-12 du Code de l'Urbanisme, le règlement de la zone N autorise les annexes en lien avec une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m^2 et qu'elle ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire, dans une limite d'une seule annexe nouvelle par habitation existante, et qu'elle soit implantée à moins de 30 m de celle-ci ; la hauteur maximale de ces annexes est de plus limitée à 5 m au faîtage.

En outre, le règlement de la zone N – en dehors des secteurs exposés ci-après – n'autorise que les installations présentant un caractère d'intérêt général ou contribuant au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public.

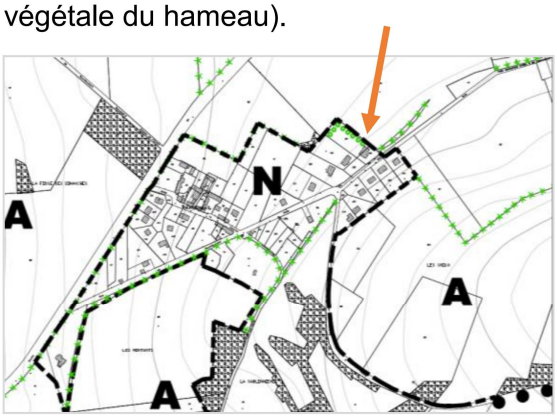
Par ailleurs, s'agissant de la prise en compte de l'aléa de « retrait-gonflement des argiles », le règlement de la zone N (notamment car une partie du hameau de Mauréaumont est concernée) fait mention de l'alinéa suivant : *« L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'argiles susceptibles d'entraîner un phénomène de retrait-gonflement. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification d'une construction est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre. Ils sont également invités à employer les techniques de construction propres à y faire face, telles que présentées en annexe du règlement »* (Cf. document de la DDT « Les Feuillets de l'Oise »).

En outre, les bois constituent l'un des principaux éléments de qualification de la zone N. Leur conservation est assurée par un classement au titre des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement de vocation du sol et donc tout défrichement, les coupes et abattages y sont soumis à déclaration. En zone N, cette protection concerne tous les boisements qui occupent le coteau de la vallée de l'Epte dans la partie nord du territoire communal (dont une partie tangente l'extrémité nord du village à hauteur de la rue d'Inval), de même que les massifs boisés et bosquets qui occupent le versant sud de la commune (au sud du village et au sud du hameau de Mauréaumont).

En revanche, ce classement en EBC n'est pas retenu pour les boisements existants dans la zone Nhi (vallée de l'Epte), étant considéré qu'une telle protection est inadaptée aux ripisylves (linéaires végétaux le long des berges d'un cours d'eau) et aux boisements sur sols hydromorphes (essences hygrophiles de type peupliers, aulnes,…).

Par ailleurs, des plantations d'intégration devront être réalisées sur un linéaire identifié au règlement graphique en lisière du hameau de Mauréaumont. Cette prescription, inscrite en application de l'article R. 151-43(2°) du Code de l'Urbanisme, concerne la parcelle bâtie n°124, où il apparaît que l'habitation existante génère aujourd'hui un fort impact dans le paysage (dénaturation de la lisière végétale du hameau).

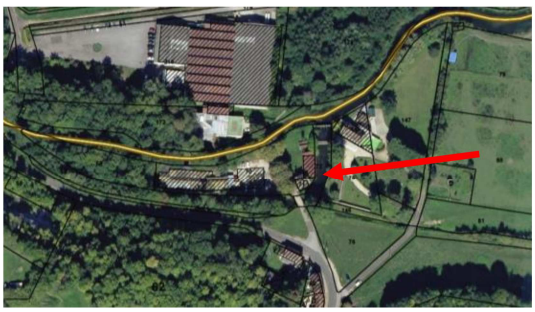


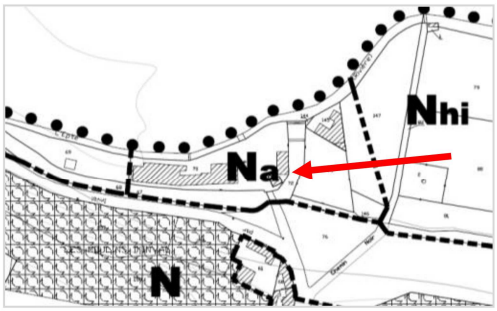


↳ Outre ces espaces, la zone N comprend des secteurs qui correspondent à une vocation spécifique :

- un secteur Na accueillant un site d'activité à l'extrémité nord du village en bordure de l'Epte,
- un secteur Nhi identifiant l'espace naturel humide et inondable correspondant au fond de la vallée de l'Epte.

↳ Le **secteur Na** correspond au site d'activités dit « Bonatre », localisé à l'extrémité nord du village dans le fond de la vallée de l'Epte. Etant précisé qu'il s'agit d'un site actuellement en vente (l'activité ayant cessé), il apparaît qu'un classement en zone Nhi dans le PLU aurait augmenté les risques de voir ce site durablement à l'abandon. Par conséquent, dans l'optique de favoriser une reprise d'activité, sans pour autant remettre en cause la nécessaire prise en compte de la sensibilité du fond de vallée, il a été convenu d'inscrire un « secteur de taille et de capacité d'accueil limitées » (STECAL) au sens de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme. Ce secteur est circonscrit à l'espace occupé par l'activité passée (bâtiments et abords), sans s'étendre sur les espaces naturels du fond de vallée.





En application de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU doit alors préciser *« les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ».* Ainsi, afin d'encadrer les droits à construire conformément à la définition d'un « STECAL », le règlement du secteur « Na » autorise une augmentation de l'emprise au sol dans une limite de 20 % par rapport à l'emprise existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Concernant les destinations admises, le règlement autorise l'industrie, l'entrepôt, l'artisanat, le bureau, l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration, les activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics. En revanche, les activités de commerce ne sont pas admises.

La hauteur des constructions y est quant à elle limitée à 10 m de manière à éviter des gabarits trop importants dans le fond de vallée.

↳ Le **secteur Nhi** identifie l'espace naturel humide et inondable qui correspond au fond de la vallée de l'Epte ; le secteur Nhi couvre notamment la partie basse du hameau de Beausséré, ainsi que les constructions situées en bordure de rivière à l'extrémité nord du village (constructions à usage d'activités).

Il est rappelé que le fond de la vallée de l'Epte fait l'objet d'une double sensibilité : l'une liée aux risques d'inondations (cf. Atlas des Zones Inondables de la vallée de l'Epte), l'autre liée à l'intérêt écologique du milieu (fond de vallée humide).

Dans ce contexte, aucune augmentation de l'emprise bâtie ne peut y être envisagée (ni extensions, ni annexes).

➢ **Tableau des superficies des zones agricole et naturelle**

ZONES		SUPERFICIE
A		**438 ha 11**
	dont A	434 ha 81
	Ac	3 ha 30
N		**213 ha 91**
	dont N	111 ha 21
	Na	0 ha 80
	Nhi	101 ha 90
TOTAL		**652 ha 02**

2 - 2 - 6 - Tableau récapitulatif des surfaces

ZONES	SUPERFICIE	PART
U	39 ha 36	**5,7 %**
AU	0 ha 62	**0,1 %**
A	438 ha 11	**63,3 %**
N	213 ha 91	**30,9 %**
TOTAL	692 ha 00	100 %
dont espaces boisés classés (EBC)	*69 ha 70*	*10,1 %*

2 - 2 - 7 - Evolution des règles et des superficies des zones

ZONES	ANCIEN POS	PRESENT PLU	VARIATIONS
U	42 ha 60	/	- 42 ha 60
UB	/	18 ha 93	+ 18 ha 93
UD	/	17 ha 45	+ 17 ha 45
UE	0 ha 84	1 ha 42	+ 0 ha 58
UP	/	1 ha 56	+ 1 ha 56
UR	1 ha 53	/	- 1 ha 53
UY	5 ha 56	/	- 5 ha 56
Sous-total U	*50 ha 53*	*39 ha 36*	*- 10 ha 99*
AU (soit NA au POS)	8 ha 80	0 ha 62	- 8 ha 18
NB au POS	8 ha 12	/	- 8 ha 12
A (soit NC au POS)	443 ha 79	438 ha 11	- 5 ha 68
N (soit ND au POS)	180 ha 76	213 ha 91	+ 33 ha 15
TOTAL	692 ha 00	692 ha 00	0

Il est rappelé que les plans de découpage en zones de l'ancien POS figurent, pour mémoire, dans le chapitre 1.1.7. du présent rapport, bien que le POS soit caduc depuis le 27 mars 2017 en application de la loi ALUR.

Evolution des zones urbaines

La lecture du tableau fait ressortir plusieurs évolutions dans les superficies des zones urbaines définies au PLU par rapport à celles inscrites au document précédent.

Alors que le POS n'avait identifié qu'une zone urbaine principale pour le village (U), le PLU distingue deux zones (UB et UD) afin de tenir compte davantage des caractéristiques respectives de la partie originelle du bourg et des extensions pavillonnaires.

La zone UY qui était définie dans l'ancien POS pour l'emprise ferroviaire n'a pas été reconduite dans le PLU dans la mesure où elle n'existe plus aujourd'hui, et considérant plus largement que ce type d'emprise est désormais dans les PLU le plus souvent intégré au zonage voisin (zonage « banalisé »).

Par ailleurs, la baisse de la superficie des zones urbaines observée entre le POS et le PLU s'explique, outre par la disparition de la zone UY, par le classement en zone N du hameau de Mauréaumont (hameau où les réseaux présentent une capacité limitée).

Evolution des zones à urbaniser

↳ S'agissant de la suppression ou de la réduction de zones NA du précédent POS :

- la zone NAh qui avait été définie dans l'ancien POS dans la partie ouest du bourg est désormais urbanisée (lotissement du Clos d'Inval) ; cet espace est par conséquent reclassé en zone urbaine dans le PLU (zone UD).

- une zone NAh était également définie au POS à l'extrémité sud-est du village au lieu-dit « La Trouillette » ; cette zone n'a pas été reconduite dans la mesure où la volonté communale est de privilégier une constructibilité à l'intérieur de l'espace aggloméré, et étant rappelé que le contexte législatif vise à la lutte contre l'étalement urbain et à la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels.

- une zone NAe avait par ailleurs été définie au POS au lieu-dit « Le Poirier Cadet » ; cet espace est désormais classé en secteur « Ac » dans le PLU.

↳ S'agissant de la reconduction de zones NA du précédent POS :

- les zones NA citées ci-avant constituaient les seules zones d'urbanisation future inscrites dans l'ancien POS.

↳ S'agissant de la programmation de nouvelles zones AU dans le PLU :

L'unique zone AU définie au PLU (zone 1 AUh située au sein du village) correspond à un espace qui avait été fondu dans la zone urbaine dans l'ancien POS. Son classement en zone AU vise à tenir compte de sa situation en cœur d'îlot et à mieux encadrer les modalités d'aménagement.

Par ailleurs, s'agissant d'une perspective de développement futur énoncée dans le PADD à proximité du Clos d'Inval dans la partie nord-ouest du village (sur la parcelle n°203 d'une superficie d'environ 1 ha), il s'agit d'un principe ultérieur destiné à envisager un développement résidentiel afin de pallier un éventuel besoin futur si la vitalité de la commune devait le nécessiter (en cas de baisse de population, de forte rétention foncière,…), mais il ne s'agit pas d'une priorité de développement. Dans ce contexte, cet espace n'a pas été classé en zone AU dans le présent PLU (espace classé en zone A).

↳ Ainsi, le bilan des superficies prévues dans le document d'urbanisme (zones urbaines + zones à urbaniser) fait état d'une diminution de 13 ha 59 entre l'ancien POS et le présent PLU (sans comptabiliser l'ancienne zone UY du POS qui n'est pas représentative) ; cette baisse s'explique pour l'essentiel par :

- le reclassement en zone N du hameau de Mauréaumont alors que celui-ci était classé au POS en zone urbaine,

- le reclassement en zone A (secteur « Ac ») de l'activité située au lieu-dit « Le Poirier Cadet » alors que celle-ci était classée au POS en zone NAe.

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

Evolution des zones agricole et naturelle

↳ Concernant la zone agricole (zone A), le tableau d'évolution des superficies fait état d'une diminution d'environ 5 ha entre l'ancien POS et le présent PLU, qui s'explique principalement par le reclassement en zone N du fond de la vallée de l'Epte dont une partie était classée en zone NC dans l'ancien POS.

La zone A définie au PLU couvre 63,3 % de la superficie du territoire communal de Courcelles-lès-Gisors.

↳ La superficie de la zone naturelle (zone N) se voit quant à elle augmenter d'environ 33 ha, pour les raisons exposées précédemment.

La zone N définie au PLU représente 30,9 % de la superficie du territoire communal.

↳ Par ailleurs, les espaces boisés classés (EBC) définis au PLU couvrent une superficie de 69 ha 70, contre 49 ha 73 dans l'ancien POS ; cette évolution semble être due à une erreur de calcul dans l'ancien POS puisque les EBC n'ont pas évolué de manière significative.

Evolution des principales règles

Outre les justifications des règles qui sont apportées pour chacune des zones (voir chapitre 2.2.), il convient de préciser que certaines règles définies dans l'ancien POS n'ont pas été reconduites ou ont été modifiées.

En particulier, depuis la promulgation de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014, le PLU ne peut plus édicter de Coefficient d'Occupation du Sol (COS) et de superficie minimale de terrains. C'est donc par la combinaison des autres règles définies au PLU que sont maîtrisées les densités autorisées (règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur).

2 - 2 - 8 - Consommation de l'espace et indicateurs de suivi

L'évolution de l'urbanisation sur la commune est présentée dans le chapitre 1.2.11. du présent rapport.

Il est rappelé que, dans les années 1990 et 2000, le bourg de Courcelles-lès-Gisors n'a accueilli que peu de constructions nouvelles, correspondant pour l'essentiel au lotissement du Clos d'Inval dans la moitié nord de l'espace aggloméré.

Ainsi, dans la période récente (vingt dernières années), les constructions nouvelles n'ont pas véritablement généré d'étalement urbain.

↳ Rappel des objectifs du PADD

Il est rappelé que l'objectif du PLU est de privilégier un renouvellement et un développement urbains à l'intérieur de l'espace aggloméré, et ainsi de favoriser le comblement des dents creuses.

Un îlot potentiel de développement urbain a été identifié à l'intérieur du village, entre la rue de la Tour et la sente du Moulin d'Inval, îlot qui présente toutes les conditions pour être constructible de suite (d'où son classement en 1 AU).

↳ Consommation de l'espace induite par le PLU

La zone 1 AUh située au sein de l'espace aggloméré entre la rue de la Tour et la sente du Moulin d'Inval constitue l'unique zone à urbaniser inscrite au PLU.

S'agissant d'une perspective de développement futur énoncée dans le PADD à proximité du Clos d'Inval dans la partie nord-ouest du village (sur la parcelle n°203 d'une superficie d'environ 1 ha), il est rappelé qu'il s'agit d'un principe ultérieur destiné à envisager un développement résidentiel afin de pallier un éventuel besoin futur si la vitalité de la commune devait le nécessiter (en cas de baisse de population, de forte rétention foncière,…), mais il ne s'agit pas d'une priorité de développement. Dans ce contexte, cet espace n'a pas été classé en zone AU dans le présent PLU (espace classé en zone A).

Analyse de la consommation d'espace : évolution 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 %

Nature des terrains classés en zone AU

	Terrains déjà artificialisés : friches	Terres cultivées	Herbages	Superficie de la zone	Part / à la surface urbanisée (U + AU)	Part / au territoire communal
Zone 1 AUh	/	/	✓	0 ha 62	1,5 %	0,1 %

La zone 1 AUh correspond à des terrains principalement herbeux, et partiellement arborés. Pour rappel, cette zone fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Nature des principales dents creuses classées en zone U

Considérant qu'aucun terrain classé en zone U ne présente d'enjeux singuliers (capacité d'accueil importante, desserte particulière,…), il n'a pas été jugé opportun d'y définir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Dans le bourg de Courcelles-lès-Gisors, il est rappelé que quelques dents creuses sont recensées dans le tissu aggloméré (cf. chapitre 1.2.15. du présent rapport), parmi lesquelles un terrain situé en bordure de la route de Dangu, deux terrains situés dans l'allée des Vignes, un terrain situé sente du Moulin d'Inval, et deux parcelles situées en bordure de la rue de la Tour mais soumises à une contrainte de sol liée à la présence de sources.

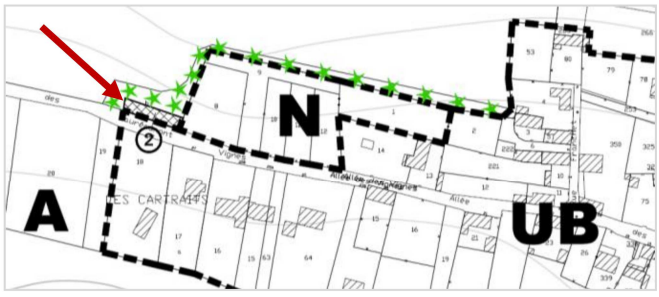
Les dents creuses répertoriées dans le village présentent une capacité d'accueil estimée à environ 5 constructions.

Ces dents creuses correspondent à des jardins privatifs, des herbages, ou des délaissés fonciers, mais aucune ne présente une vocation agricole ou un caractère d'espace naturel. Leur classement en zone U dans le PLU n'est donc pas considéré comme constitutif d'une véritable consommation d'espace.

Nature des autres projets générant une consommation d'espace

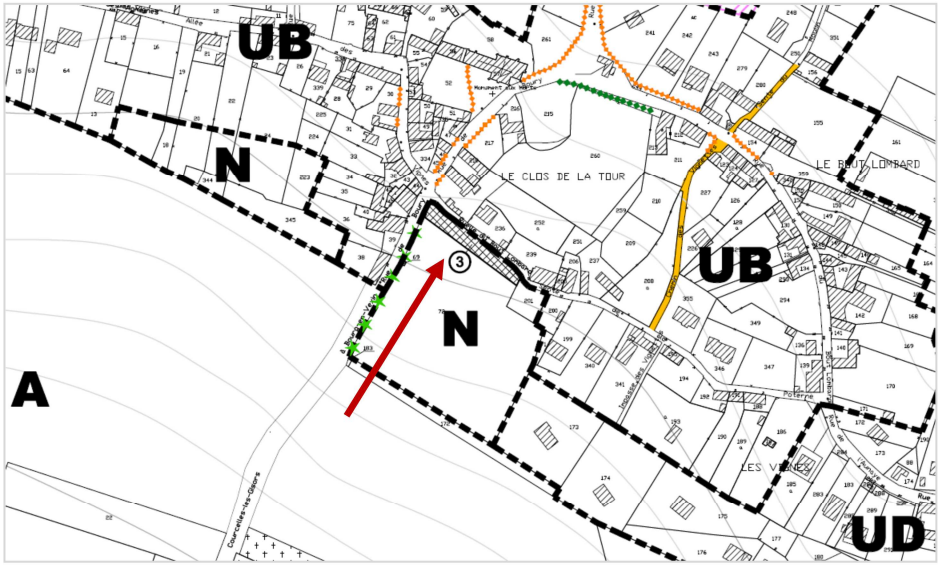
↳ Terrain situé à l'extrémité de l'allée des Vignes et faisant l'objet de l'emplacement réservé n°2 : espace d'une superficie de 174 m^2, destiné à l'aménagement d'une placette de retournement.

Cet emplacement réservé couvre une placette déjà existante, mais qui est située sur un terrain aujourd'hui non communal ; l'emplacement réservé vise à régulariser cette situation foncière, étant souligné que cette placette de retournement est destinée en particulier aux véhicules de ramassage des ordures ménagères.



↳ Terrain situé le long de la ruelle du Bout Lombard et faisant l'objet de l'emplacement réservé n°3 : espace d'une superficie de 570 m^2, destiné à l'aménagement de stationnements.

Inscrit sur une partie de la parcelle n°72 qui correspond à un herbage, cet emplacement réservé vise à répondre au déficit en stationnement constaté aux abords de l'église.



↳ **<u>Indicateurs de suivi de la consommation de l'espace</u>**

Des outils méthodologiques de mise en place d'indicateurs de suivi de la consommation de l'espace sont proposés afin de permettre une évaluation du PLU après son entrée en application.

Il s'agit pour la Commune d'instaurer une veille quant aux effets de l'application du PLU, d'évaluer si les objectifs ont été atteints ou non, et d'engager le cas échéant des procédures d'adaptation du document d'urbanisme en fonction des évolutions à apporter.

Ce suivi pourra être effectué à fréquence régulière, et préférentiellement annuellement, à compter de l'année d'approbation du PLU (qui pourra être qualifiée d'année « N »).

A minima, et conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal devra procéder, au plus tard 9 ans après l'approbation du PLU à une analyse des résultats de son application.

SUIVI ANNEE ….

- <u>Terrains classés en zone U</u> : suivi du comblement des dents creuses

nombre de <u>logements</u> construits : …
surface de m² de plancher : …
type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif) : …
statut des logements construits (accession libre, accession sociale, locatif privé, locatif social) : …
surface du terrain accueillant la construction : …

nombre de m² d'<u>activités</u> : …
nature des activités (bureaux, commerces, artisanat,…) : …

nombre de m² d'<u>équipements</u> : …
nature des équipements (scolaires, socio-culturels, sportifs et de loisirs,…) : …

- <u>Terrains classés en zone U</u> : suivi du renouvellement urbain (réhabilitations, changements de destination, divisions foncières,…)

nombre de <u>logements</u> construits : …
surface de m² de plancher : …
type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif) : …
statut des logements construits (accession libre, accession sociale, locatif privé, locatif social) : …
surface du terrain accueillant la construction : …

nombre de m² d'<u>activités</u> : …
nature des activités (bureaux, commerces, artisanat,…) : …

nombre de m² d'<u>équipements</u> : …
nature des équipements (scolaires, socio-culturels, sportifs et de loisirs,…) : …

- <u>Terrains classés en zone AU</u> : suivi de la consommation des espaces à urbaniser

zone concernée : …
nombre de <u>logements</u> construits : …
surface de m² de plancher : …
type de logements construits (individuel, individuel groupé, collectif) : …
statut des logements construits (accession libre, accession sociale, locatif privé, locatif social) : …
surface du terrain accueillant la construction : …

nombre de m² d'<u>activités</u> : …
nature des activités (bureaux, commerces, artisanat,…) : …

nombre de m² d'<u>équipements</u> : …
nature des équipements (scolaires, socio-culturels, sportifs et de loisirs,…) : …

- Terrains classés en zone A : suivi de la constructibilité

bâtiments agricoles construits : …
surface de m^2 de plancher : …

extensions et annexes des habitations existantes : …
surface de m^2 de plancher : …

habitations construites (strictement nécessaires à une exploitation agricole) : …
surface de m^2 de plancher : …

- Terrains classés en secteur « Ac » : suivi de la constructibilité

bâtiments construits : …
surface de m^2 de plancher : …

- Terrains classés en zone N : suivi de la constructibilité

extensions et annexes des habitations existantes : …
surface de m^2 de plancher : …

- Terrains classés en secteur « Na » : suivi de la constructibilité

bâtiments construits : …
surface de m^2 de plancher : …

2 - 2 - 9 - Les emplacements réservés

Des mesures conservatoires ont été adoptées afin de permettre la réalisation ou l'aménagement d'espaces ou d'équipements d'intérêt général, en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.

Tous les emplacements réservés (ER) sont inscrits au bénéfice de la Commune.

La superficie et les références cadastrales de chaque emplacement réservé figurent dans la pièce n°5d du dossier de PLU.

- ER 1 : destiné à l'aménagement de stationnements à l'angle de la rue d'Inval et de la route de Dangu.

Cet ER est inscrit sur la parcelle n°210 qui est d'ores-et-déjà utilisée pour du stationnement (non matérialisé) aux abords immédiats du carrefour de la RD 181 et de la rue d'Inval, stationnement utilisé en particulier par les clients du bar-tabac-presse.





- ER 2 : destiné à l'aménagement d'une placette de retournement à l'extrémité de l'allée des Vignes.

Cet ER couvre une placette déjà existante, mais qui est située sur un terrain aujourd'hui non communal ; l'emplacement réservé vise à régulariser cette situation foncière, étant souligné que cette placette de retournement est destinée en particulier aux véhicules de ramassage des ordures ménagères.



- ER 3 : destiné à l'aménagement de stationnements le long de la ruelle du Bout Lombard.

Inscrit sur une partie de la parcelle n°72 sur une surface d'environ 500 m^2 (pour une vingtaine de places), cet ER vise à répondre au déficit en stationnement constaté aux abords de l'église.



2 - 2 - 10 - Les plans d'alignement

Il n'existe pas de plan d'alignement en vigueur sur la commune, ni sur les routes départementales, ni sur les voies communales.

2 - 2 - 11 - Les servitudes

Toutes les servitudes grevant le territoire communal de Courcelles-lès-Gisors ont été recensées dans le Porter à Connaissance (document disponible en mairie).

Il est rappelé que les servitudes sont présentées dans le chapitre 1.2.14 du présent rapport.

Par ailleurs, l'ensemble de ces éléments figurent dans un document annexe intitulé « servitudes d'utilité publique » (pièce n°8a du dossier de PLU) ; les fiches techniques des servitudes complètent l'annexe.

2 - 2 - 12 - Les nuisances acoustiques

Aucune des infrastructures routières traversant le territoire communal n'est concernée par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 recensant les axes aux abords desquels des secteurs affectés par le bruit sont déterminés.

Le dossier de PLU ne comporte donc pas d'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres ».

CHAPITRE 3 - MISE EN ŒUVRE DU PLAN

3.1. - PRÉAMBULE

Si le Plan Local d'Urbanisme est un document de réflexion puis d'organisation du développement de la commune, il comporte également certaines implications qu'il y a lieu d'exposer. La réussite de la politique d'aménagement menée par les élus municipaux, et traduite dans le document, appelle des actions complémentaires de mise en œuvre des dispositions qui y sont arrêtées.

Bien que document d'urbanisme, mais aussi document juridique contenant le droit d'occupation et d'utilisation des sols, le Plan Local d'Urbanisme ne peut préciser toute une architecture, ni prévoir les détails qui font qu'une commune est "agréable" et ses paysages de "qualité" : la mise en œuvre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme suppose de rester vigilant sur la préservation et l'amélioration du cadre de vie et de l'environnement : éléments "sensibles" et "fragiles", très facilement dégradables.

3.2. - LES IMPLICATIONS

Les implications sont d'ordre financier.

La commune devra acquérir les emplacements réservés que le document lui attribue pour la réalisation des ouvrages ou espaces publics.

Pour assurer ces financements, la commune :

- peut bénéficier de taxes d'urbanisme pour les constructions et agrandissements de bâtiments implantés sur le territoire communal (cf. Code Général des Impôts),

- pourra solliciter des subventions pour les travaux d'extension et de renforcement des réseaux d'infrastructures,

- pourra demander des participations pour la réalisation d'équipements nécessités par l'urbanisation des zones AU destinées à l'habitat, aux activités ou aux équipements d'intérêt général,

- pourra recourir au Projet Urbain Partenarial (PUP) qui, selon les termes de l'article L. 332-11-3 du Code de l'Urbanisme, correspond à une convention de projet urbain partenarial permettant la prise en charge financière de tout ou partie des équipements publics lorsque l'opération nécessite la réalisation d'équipements autres que ceux propres à la zone.

3.3. - LES ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT

3 - 3 - 1 - L'action foncière

Il est important que, pour la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité conduise une politique foncière visant à l'acquisition de terrains bien situés, liée à la politique générale d'aménagement qu'elle s'est fixée pour les années à venir.

A cet effet, outre la procédure d'acquisition d'emplacement réservé pour les opérations inscrites au Plan Local d'Urbanisme, la municipalité a la possibilité d'exercer le Droit de Préemption Urbain (DPU), qui permet la réalisation d'acquisition d'opportunité sur l'ensemble des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.

D'autres moyens juridiques peuvent également être engagés : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ou encore la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) pour réserve foncière.

Ces diverses procédures permettent la réservation de terrains pour la réalisation des équipements collectifs et d'actions ou d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti et les espaces naturels.

A ces moyens, il faut ajouter les aides financières que la Commune peut solliciter et obtenir des autres collectivités locales et de l'Etat.

3 - 3 - 2 - La gestion de l'espace

La municipalité a la responsabilité de l'organisation du développement qu'elle projette pour la localité en tenant compte de la nécessité d'aménager un cadre de vie agréable, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et le caractère des sites et paysages de qualité.

A cette fin, elle peut mettre en œuvre les moyens que le Plan Local d'Urbanisme lui apporte et mener, avec la volonté d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune et de son environnement, les actions d'accompagnement qui inciteront à la réalisation des objectifs retenus.

3.4. - INCIDENCES DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT : MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

L'évaluation environnementale d'un projet, d'un plan ou d'un programme est réalisée par le maître d'ouvrage ou sous sa responsabilité. Elle consiste à intégrer les enjeux environnementaux tout au long de son élaboration et du processus décisionnel qui l'accompagne. Elle rend compte des effets prévisibles, et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés.

Plusieurs textes internationaux, communautaires et nationaux sont venus progressivement définir et modeler l'évaluation environnementale, dont deux directives communautaires, celle de 1985 relative à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement, et celle de 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. En France, le dispositif a été complété en 2005 par l'introduction de l'évaluation environnementale des plans et programmes.

Deux circulaires ont précisé en 2006 le champ d'application, la procédure et le contenu de l'évaluation environnementale des plans et programmes, ainsi que les conditions de l'exercice de l'autorité environnementale par les préfets.

L'évaluation environnementale des « plans et programmes » figure dans le Code de l'Environnement (notamment aux articles L.122-4 à L.122-11 et R.122-17 à R.122-24), et dans le Code de l'Urbanisme (notamment aux articles L.104-1 à L.104-3 et R.104-18 à R.104-33).

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 a élargi le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ; le PLU peut désormais être soumis à une « évaluation environnementale stratégique ». Cette évaluation est systématique lorsque le territoire est couvert en tout ou partie par un site Natura 2000 (ce qui n'est pas le cas de Courcelles-lès-Gisors), et s'effectue selon une procédure dite « au cas par cas » lorsque le territoire n'est pas couvert par un site Natura 2000 (ce qui est le cas de Courcelles-lès-Gisors).

Ainsi, en réponse à la saisine de l'Autorité Environnementale effectuée par la Commune le 05 octobre 2017, puis le 08 décembre 2017 après une demande de compléments, la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 06 février 2018 stipule que la procédure d'élaboration du PLU de Courcelles-lès-Gisors n'est pas soumise à évaluation environnementale stratégique, *« considérant qu'elle n'est pas susceptible d'entraîner des effets négatifs notables sur l'environnement ».*

3 - 4 - 1 - Evaluation des incidences du PLU sur Natura 2000

Le classement en site Natura 2000 correspond à une politique de protection de la biodiversité à l'échelle de l'Union Européenne pouvant prendre la forme d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux », ou d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats Faune Flore ».

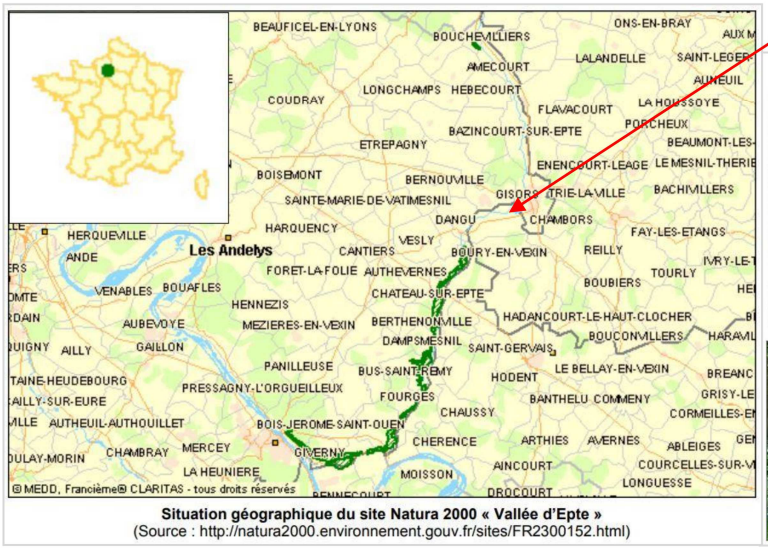
Le territoire de Courcelles-lès-Gisors n'est pas couvert par un site Natura 2000.

Toutefois, aux environs de la commune, il est relevé l'existence :

- du site Natura 2000 *« Vallée de l'Epte »* (Haute-Normandie), situé au sud-ouest de Courcelles-lès-Gisors, à environ 1 km de la limite communale.

Le site appartient au complexe du bassin parisien constitué ici d'un vaste plateau crayeux, entaillé par la rivière de l'Epte et par la Seine. Le site comprend quatre types de milieux : des coteaux calcicoles avec pelouses à orchidées (Giverny) et des bois calcicoles, des grottes abritant des chiroptères, des herbiers à renoncules au sein de la rivière, et des bois alluviaux.

Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été approuvé par arrêté préfectoral du 08 avril 2011.



Situation géographique du site Natura 2000 « Vallée d'Epte »
(Source : http://natura2000.environnement.gouv.fr/sites/FR2300152.html)

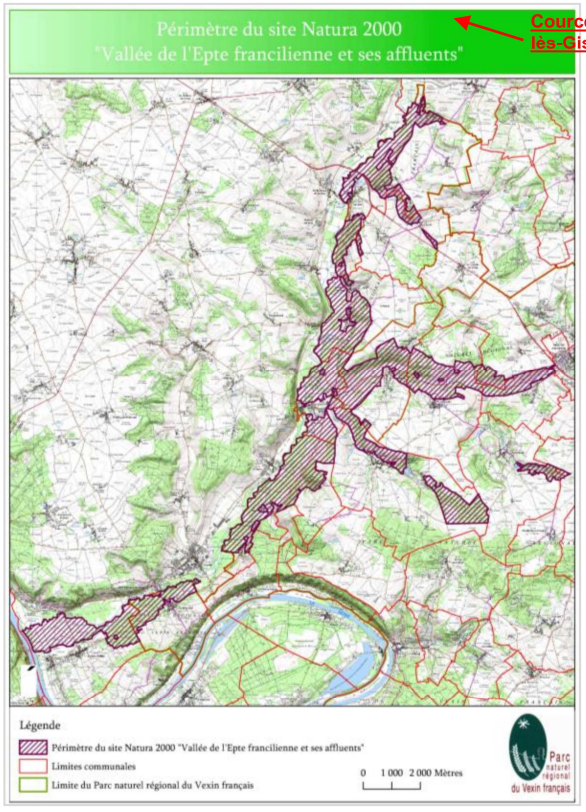


- du site Natura 2000 *« Vallée de l'Epte francilienne et ses affluents »* (Ile-de-France), situé au sud-ouest de Courcelles-lès-Gisors, à environ 2 km de la limite communale.

La rivière de l'Epte, sinueuse et rapide, a modelé le paysage par érosion, dessinant des coteaux à pentes relativement fortes qui contrastent avec le fond de vallée. La morphologie de la vallée de l'Epte et de ses affluents, accompagnée d'une activité rurale et agricole importante, se répercute sur les milieux naturels qui présentent une diversité et une richesse remarquables.

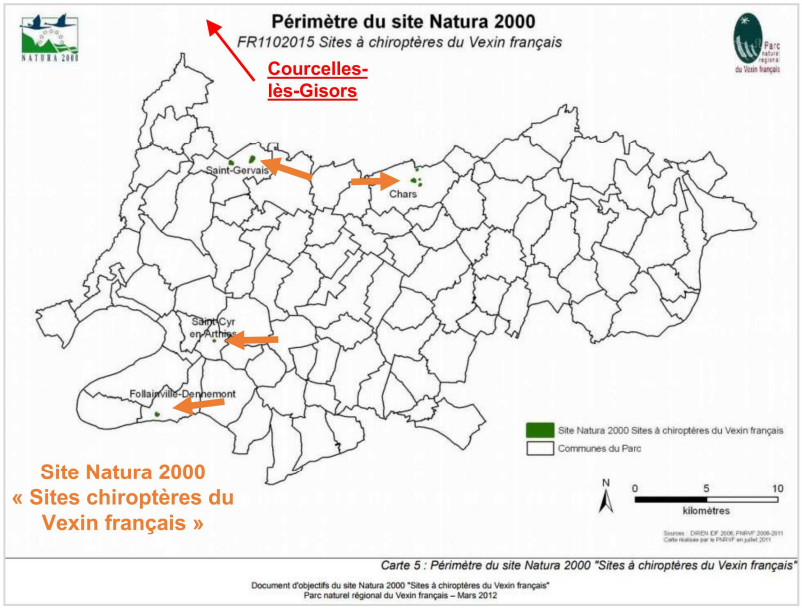
Ainsi, les rebords du plateau et les versants accueillent un ensemble de milieux secs (pelouses calcaires, formations arbustives, et boisements thermophiles), des zones marécageuses et des boisements, qui alternent avec des prairies humides pâturées dans le fond de vallée, alors que le lit du cours d'eau est couvert d'herbiers de grand intérêt floristique et piscicole.

Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été approuvé par arrêté préfectoral du 17 avril 2014.



- du site Natura 2000 *« Sites chiroptères du Vexin français »* (Ile-de-France), situé au sud de Courcelles-lès-Gisors, à environ 7 km de la limite communale.

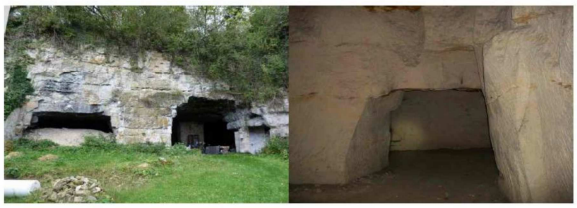
Ce site Natura 2000 concerne d'anciennes carrières souterraines, ou des cavités naturelles, abritant des chiroptères en hibernation ; il ne prend pas en compte les gîtes estivaux. Il s'étend sur quatre communes situées dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Vexin français : Chars, Follainville-Dennemont, Saint-Cyr-en-Arthies, et Saint-Gervais. Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été approuvé par arrêté préfectoral du 06 mai 2014.



Carte 5 : Périmètre du site Natura 2000 "Sites à chiroptères du Vexin français"

Document d'objectifs du site Natura 2000 "Sites à chiroptères du Vexin français"
Parc naturel régional du Vexin français – Mars 2012

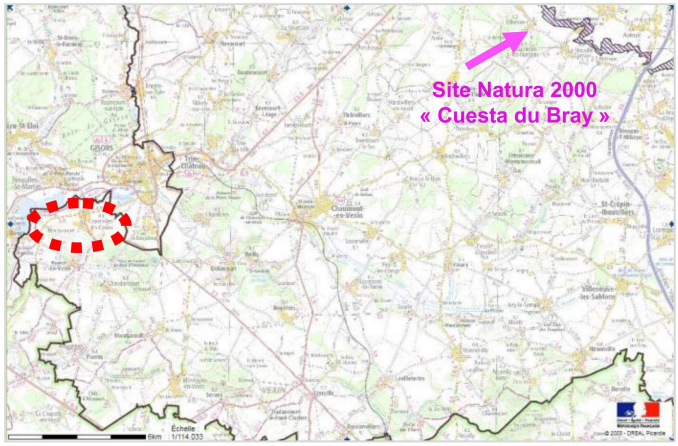




- du site Natura 2000 *« Cuesta du Bray »* (Picardie), situé au nord-est de Courcelles-lès-Gisors, à environ 18 km.

Ce site Natura 2000 constitue un corridor écologique important à la frontière picarde et normande. Cette cuesta surplombe d'une centaine de mètres la région bocagère du pays de Bray, et constitue un site exceptionnel de biodiversité. L'originalité géomorphologique du site, l'affleurement de craie marneuse, les expositions froides nord-est dominantes expliquent le particularisme de cette cuesta. La richesse du site est déterminée par la présence de pelouses de lisières calcicoles, qui sont en voie de disparition car le milieu est en voie de boisement prononcé. De plus, outre ses intérêts floristiques (flore de type montagnarde) et faunistiques (notamment avec la présence d'un papillon exceptionnel en Picardie, le Damier de la Sucisse), le site constitue un véritable couloir de passage privilégié pour de nombreuses espèces.

Le document d'objectifs (DOCOB) de ce site Natura 2000 a été approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2013.



↳ Au vu des orientations du projet communal et des dispositions du PLU, et considérant :

- que l'objectif du PLU est de n'envisager un renouvellement et un développement urbains qu'à l'intérieur du village, à l'exclusion des hameaux et des écarts bâtis ;

- que l'unique zone AU définie au PLU est située à l'intérieur de la trame urbaine du village,

- que les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans la zone 1 AUh prévoient la conservation des secteurs arborés qui présentent potentiellement un intérêt pour les chiroptères (cavités pour leur reproduction et l'hibernation) identifiés dans l'un des sites Natura 2000 relevés aux environs de la commune,

- que les terrains classés en zone urbaine ne sont pas susceptibles de rendre un service écosystémique,

- que les espaces les plus sensibles font l'objet d'un classement en zone naturelle, d'une part le fond de la vallée de l'Epte et son coteau, et d'autre part les espaces situés dans le prolongement du massif boisé d'Hérouval dans la partie sud du territoire communal,

il en ressort que le PLU n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur les habitats et espèces qui ont motivé la désignation des sites Natura 2000 localisés aux environs du territoire de Courcelles-lès-Gisors.

3 - 4 - 2 - Milieux naturels et biodiversité

Outre les sites Natura 2000 exposés ci-avant, le document d'urbanisme se doit de prendre en considération la qualité environnementale du territoire communal dans une optique de préservation et de mise en valeur des richesses naturelles.

Il est rappelé que le territoire de Courcelles-lès-Gisors est concerné par la ZNIEFF de type 1 (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) du « Massif boisé d'Hérouval » ; la protection de cet espace est assurée par un classement en zone N.

De plus, les principaux boisements qui occupent le coteau de la vallée de l'Epte au nord du village, de même que le versant situé dans la partie sud du territoire communal, font l'objet d'un classement au titre des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement de vocation du sol et donc tout défrichement, les coupes et abattages y sont soumis à déclaration.

En outre, le fond de la vallée de l'Epte est concerné par une « zone à dominante humide », dont la protection est assurée par un classement en secteur Nhi.

Enfin, le PLU a privilégié, dans la définition des orientations du développement communal, des secteurs qui ne correspondent pas à des espaces sensibles.

3 - 4 - 3 - Paysage

L'analyse du relief, de l'occupation du sol, de la forme urbaine, des principales infrastructures, est un moyen pour comprendre, expliquer et gérer, à travers le Plan Local d'Urbanisme, les sites et paysages.

Tout changement de l'une de ces composantes peut entraîner un bouleversement irréversible du paysage. Leur identification doit permettre de veiller au maintien de la qualité du cadre de vie.

Le présent document s'est attaché à déterminer la répartition des ensembles naturels majeurs et à les protéger.

Sur le plan géographique et paysager, la commune de Courcelles-lès-Gisors est située dans l'entité géographique du plateau du Vexin français, qui couvre une partie des départements de l'Oise et du Val d'Oise. Il est rappelé également que le site du Vexin français a été inscrit par arrêté du 25/10/1974 au titre de la protection des sites naturels et urbains, et que le territoire de Courcelles-lès-Gisors est situé intégralement dans le site inscrit.

C'est dans le respect de ces caractéristiques paysagères que les principaux espaces cultivés sont classés en zone A, que les coteaux et versants boisés sont classés en zone N, et que le PLU ne programme qu'une unique zone d'urbanisation future à l'intérieur de la trame urbaine.

Les principaux boisements (de coteau et de versant) sont quant à eux classés en zone N, et font l'objet d'une protection en « espace boisé classé » (EBC).

En outre, dans une optique de préservation du paysage et de lutte contre l'érosion des sols, des haies sont protégées au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ; ces éléments jouent un rôle non seulement dans le paysage (alignements végétaux), mais aussi dans la topographie (talus qui limitent le ruissellement).

Par ailleurs, la définition des périmètres des zones urbaines et de la zone à urbaniser répond à la volonté de privilégier un développement urbain dans des secteurs imbriqués dans l'espace aggloméré, de manière à conforter la cohésion de l'enveloppe bâtie, avec pour corollaire la préservation des grands équilibres paysagers.

3 - 4 - 4 - Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

Il est rappelé que, dans les années 1990 et 2000, le bourg de Courcelles-lès-Gisors n'a accueilli que peu de constructions nouvelles, correspondant pour l'essentiel au lotissement du Clos d'Inval dans la moitié nord de l'espace aggloméré. Ainsi, dans la période récente (vingt dernières années), les constructions nouvelles n'ont pas véritablement généré d'étalement urbain.

S'agissant des orientations du projet communal, l'objectif du PLU est de privilégier un renouvellement et un développement urbains à l'intérieur de l'espace aggloméré, et ainsi de favoriser le comblement des dents creuses. Un îlot potentiel de développement urbain a été identifié à l'intérieur du village, entre la rue de la Tour et la sente du Moulin d'Inval, îlot qui présente toutes les conditions pour être constructible de suite (d'où son classement en 1 AU).

En termes de consommation « effective » par rapport à la surface urbanisée actuelle, le PLU ne prévoit l'inscription que d'une seule zone d'urbanisation future (zone 1 AUh) d'une superficie de 0 ha 62. Ainsi, alors que la surface urbanisée actuelle est de 39 ha 36 (soit 5,7 % de la superficie du territoire communal), la surface urbanise prévue dans le PLU est de 39 ha 98 (soit 5,8 % de la superficie du territoire communal).

En termes de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par rapport au document d'urbanisme précédent, la présente élaboration du PLU s'accompagne d'une diminution de 13 ha 59 entre l'ancien POS et le présent PLU (sans comptabiliser l'ancienne zone UY du POS qui n'est pas représentative). Cette baisse s'explique pour l'essentiel par le classement en zone N du hameau de Mauréaumont, et par le classement en zone A (secteur « Ac ») de l'activité située au lieu-dit « Le Poirier Cadet ».

3 - 4 - 5 - Cadre bâti

De la même manière que pour les paysages, une analyse précise du cadre bâti et des espaces publics doit constituer une base de réflexion pour la réalisation des projets futurs, dans l'optique d'appréhender leur incidence sur l'évolution de l'image urbaine.

Les dispositions réglementaires définies au PLU tiennent compte des caractéristiques bâties, par la détermination de zones urbaines distinctes visant à reconnaître leur vocation respective et leur profil. Les moyens réglementaires mis en œuvre dans le cadre du PLU doivent être appréhendés comme des actions de sauvegarde des caractéristiques du tissu urbain existant, mais aussi comme un moyen d'affirmer des images urbaines futures.

De plus, s'agissant de l'aspect extérieur des constructions, les prescriptions édictées dans les zones urbaines visent à assurer une qualité optimale d'insertion du bâti dans le tissu urbain, étant rappelé que des prescriptions architecturales spécifiques pourront être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France à l'intérieur des périmètres de protection établis au titre des monuments historiques.

En outre, le règlement précise que les enduits devront respecter le nuancier de la charte architecturale du Vexin-Thelle (qui figure en annexe du règlement) ; il en est de même des menuiseries et des ferronneries. Le règlement interdit également les enduits sur les matériaux traditionnels afin de conserver l'identité architecturale du Vexin (notamment les façades en pierre).

De plus, dans cette même optique de sauvegarde du caractère ancien, les principaux murs en pierre sont identifiés au plan et protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; seules les restaurations sont autorisées, les enduits ne sont pas admis.

Par ailleurs, le PLU s'attache à éviter le mitage de l'espace naturel en favorisant un développement et un renouvellement urbains à l'intérieur d'un périmètre cohérent et compact, conformément aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU), de la loi portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II), et de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR).

3 - 4 - 6 - Economie, vie locale et logement

Commune de 827 habitants (population légale 2016, entrée en vigueur au 01/01/2019), Courcelles-lès-Gisors est positionnée à l'extrémité sud-ouest du département de l'Oise. Appartenant à l'arrondissement de Beauvais, la commune de Courcelles-lès-Gisors est située à une quarantaine de kilomètres au sud-ouest de la ville préfecture.

Elle se situe par ailleurs à environ 3 kilomètres à l'ouest de Gisors (27), qui constitue le principal bassin de vie de la commune.

Par ailleurs, 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.

Il est rappelé que l'objectif municipal est de favoriser une stabilité de la courbe démographique autour de 850 habitants, et de permettre pour cela l'accueil de nouveaux habitants afin de compenser la baisse de la taille moyenne des ménages.

Dans le même temps, la Commune privilégie un renouvellement et un développement urbains à l'intérieur de l'espace aggloméré, en favorisant le comblement des dents creuses et en encadrant les modalités d'aménagement d'un îlot situé à l'intérieur de la trame urbaine entre la rue de la Tour et la sente du Moulin d'Inval (zone 1 AUh).

Il apparaît que les capacités d'accueil dans les espaces libres et au sein du bâti existant devraient permettre à terme de répondre au « point mort », qui correspond au nombre de logements à produire pour maintenir la population à un niveau constant, et qui a été estimé à près de 30 logements à l'horizon 2030. Les capacités d'accueil sont les suivantes :

- 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.

3 - 4 - 7 - Ressource en eau

La commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands ; les orientations du SDAGE sont rappelées dans le chapitre 1.1.6. du présent rapport.

En revanche, la commune n'est pas couverte par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

La protection du fond de vallée de la vallée de l'Epte, dont la sensibilité est reconnue par une « zone à dominante humide », est assurée par un classement en zone Nhi.

Par ailleurs, le territoire communal compte un point de captage d'eau potable situé au nord du village, captage qui n'est toutefois plus utilisé depuis plusieurs années (commune alimentée depuis des captages situés à Gisors).

S'agissant de la ressource en eau, la commune de Courcelles-lès-Gisors est alimentée en eau potable par un réseau qui n'est pas géré par un syndicat ou une structure intercommunale.

L'eau potable distribuée dans la commune provient de captages situés à Gisors, collectivité à qui la commune de Courcelles-lès-Gisors achète désormais l'eau.

A l'échelle du territoire alimenté, il n'a été signalé aucune information attirant l'attention sur une quelconque insuffisance de la ressource en eau, ou sur des risques quant à sa potabilité (taux de nitrates,…), étant souligné que la qualité de l'eau sur la commune est satisfaisante.

Il est ajouté que la commune n'est pas concernée par une Zone de Répartition des Eaux (ZRE), outil de gestion de la ressource en eau lorsqu'il existe une tension quantitative.

De plus, les dispositions du PLU encadrent et restreignent les capacités d'accueil sur la commune ; le développement attendu ne pourra donc s'accompagner d'une augmentation massive du nombre d'habitants par rapport à l'actuel bassin de population, et ne pourra donc bouleverser les consommations en eau potable.

S'agissant de l'assainissement des eaux usées, la commune ne dispose pas d'un réseau collectif, l'ensemble des constructions disposent d'un assainissement individuel.

3 - 4 - 8 - Sols, sous-sols, déchets

Selon la base de données BASOL, aucun « site et sol pollué » n'est recensé sur le territoire de Courcelles-lès-Gisors.

S'agissant du traitement des déchets, la commune n'est pas concernée par un projet d'établissement sur le territoire.

3 - 4 - 9 - Risques et nuisances

Les dispositions du PLU veillent à la gestion des eaux pluviales en exigeant dans les zones urbaines et la zone à urbaniser que les eaux pluviales soient traitées sur le terrain d'assiette de l'opération, et que les dispositifs soient adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur. Le PLU de Courcelles-lès-Gisors privilégie ainsi le recours systématique à un traitement à la parcelle afin d'éviter une augmentation des quantités à traiter et des éventuelles charges polluantes rejetées dans les milieux.

La commune ne dispose pas de réseau collecteur. Les eaux pluviales recueillies sur le territoire se dirigent vers le milieu naturel ; elles s'acheminent vers l'exutoire principal qu'est la rivière de l'Epte.

Par ailleurs, il n'est pas constaté sur la commune de désordres hydrauliques majeurs lors de fortes précipitations. Toutefois, lors de gros orages, des écoulements peuvent être observés dans la partie sud du village (qui est implantée en pied de versant), et à l'extrémité nord de la rue d'Inval (point bas du village).

S'agissant de la prise en compte du risque d'inondations dans la vallée de l'Epte, il est rappelé que cette rivière fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) dans le département de l'Eure, mais pas dans l'Oise. Ainsi, dans l'Oise, à défaut de PPRI, l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de l'Epte doit être pris en considération.

C'est dans ce contexte que le PLU classe l'ensemble du fond de vallée dans un secteur spécifique Nhi, garantissant la préservation de son caractère naturel, la protection de la zone humide, et la prise en compte des risques d'inondation.

De plus, le règlement du secteur Nhi n'autorise aucune construction nouvelle, ni aucune extension des constructions existantes, de manière à éviter toute augmentation des emprises bâties, et ainsi toute atteinte à la fonctionnalité du fond de vallée.

Concernant la prise en compte de l'aléa de « retrait-gonflement des argiles », le règlement (notamment dans la zone UB qui est concernée) fait mention de l'alinéa suivant : *« L'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'argiles susceptibles d'entraîner un phénomène de retrait-gonflement. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification d'une construction est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre. Ils sont également invités à employer les techniques de construction propres à y faire face, telles que présentées en annexe du règlement »* (Cf. document de la DDT « Les Feuillets de l'Oise »).

Les aléas liés aux mouvements de terrain sont quant à eux pris en compte par le classement en zone N et en « espace boisé classé » du coteau de la vallée de l'Epte situé au nord du village, et des boisements de versant dans la partie sud du territoire communal.

Enfin, concernant les nuisances acoustiques des transports terrestres, aucune des infrastructures routières traversant le territoire communal n'est concernée par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 recensant les axes aux abords desquels des secteurs affectés par le bruit sont déterminés.

3 - 4 - 10 - Air, énergie, climat

Les principales orientations du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), entré en vigueur le 30 juin 2012, mais annulé par décision de la Cour Administrative d'Appel de Douai du 16 juin 2016, sont prises en considération dans le document d'urbanisme, en particulier s'agissant :

- de la performance énergétique des bâtiments, puisque le PLU ne fait pas obstacle à l'usage de techniques visant à la production d'énergie renouvelable et à la réduction de la consommation énergétique des bâtiments ;

- du développement de l'urbanisation près des points de transports collectifs, dans la mesure où la commune de Courcelles-lès-Gisors bénéficie de la proximité de la gare de Gisors ;

- de l'encouragement à la reconversion de friches, bien qu'aucune friche ne soit identifiée à ce jour sur la commune ;

- de la promotion du covoiturage et des circulations douces, par l'aménagement et la sécurisation des cheminements ;

- de la rationalisation du déplacement des actifs et du renforcement de la mixité fonctionnelle, considérant que le PLU vise à conforter les activités économiques existantes ;

- de l'encouragement à la densification urbaine, considérant que l'unique zone AU programmée dans le PLU est situé à l'intérieur de la trame urbaine ;

- de la préservation des fonctionnalités écologiques par le classement en zone N des coteaux et versants boisés et par leur protection en Espaces Boisés Classés

- de la préservation de la fonctionnalité, tant hydraulique qu'écologique, du fond de la vallée de l'Epte par son classement en secteur Nhi.

Par ailleurs, le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET), qui relève de la compétence de la Communauté de Communes du Vexin-Thelle, n'est pas à ce jour élaboré.

3 - 4 - 11 - Impact sur l'environnement (synthèse)

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a permis de déterminer les principaux enjeux relatifs à la géographie, aux paysages, et à l'environnement.

De grands objectifs ont été dégagés :

- privilégier un renouvellement et un développement urbains à l'intérieur de l'espace aggloméré (village), à l'exclusion des hameaux et des écarts bâtis,

- ne programmer qu'une unique zone d'urbanisation (AU) située à l'intérieur de la trame urbaine,

- protéger les coteaux et versants boisés, ainsi que les linéaires végétaux, afin de préserver leur fonctionnalité écologique, leur rôle dans le paysage, et leur rôle dans la lutte contre les ruissellements et l'érosion des sols,

- protéger le fond de la vallée de l'Epte,

- préserver les terres agricoles du Vexin.

Le document doit permettre de maîtriser les impacts qu'un développement attendu pourrait avoir sur l'environnement en permettant la mise en place de mesures de protection efficaces.

Les dispositions retenues au PLU veillent au respect des équilibres géographiques qui caractérisent le territoire de Courcelles-lès-Gisors.

↳ Les zones constructibles

Les zones urbanisées forment un ensemble cohérent qui limite la consommation d'espace. L'urbanisation ne portera pas atteinte aux éléments qui forment l'harmonie du paysage, ni à ceux qui contribuent à l'équilibre écologique du milieu.

Le Plan Local d'Urbanisme doit contribuer à tirer parti des disponibilités foncières et à densifier le tissu urbain.

↳ Les zones de protection

La vocation des zones naturelles est d'assurer une protection maximale en n'autorisant aucune remise en cause profonde de l'occupation du sol. Il ne pourra y avoir par conséquent d'impact notable sur l'environnement.