Département du Val d'Oise
Commune de
COURCELLES-SUR-VIOSNE

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Réalisation :
Commune de COURCELLES-SUR-VIOSNE
et
S.A.R.L. d'Architecture et d'Urbanisme
Anne GENIN et Marc SIMON
6 rue du Perche – 75003 PARIS

en collaboration avec :
Direction Départementale des Territoires
et le Parc Naturel Régional du Vexin Français

P.L.U. approuvé le: 20 novembre 2014

PRÉAMBULE

Par délibération en date du **1er septembre 2011**, le Conseil Municipal a décidé la mise en révision totale du POS valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sur l'ensemble du territoire communal.

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite loi S.R.U.), complétée par la loi n° 2003-590 - Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a opéré une réforme d'ensemble des documents d'urbanisme en substituant notamment le **Plan Local d'Urbanisme** au Plan d'Occupation des Sols. Elle a été renforcée par la loi Grenelle I du 3 août 2009 et la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 dite Loi Grenelle II.

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

- Le **diagnostic** qui constitue la première partie du présent **rapport de présentation** est établi au regard des prévisions économiques et démographiques. Il doit permettre de préciser les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerces, d'équipements et de services. Il présentera une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

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

- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)**, établi à partir du diagnostic préalable définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal. Il fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** : dans le respect des orientations définies par le Projet d'aménagement et de développement durable, elles comprennent les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent définir des actions et opérations nécessaires pour valoriser certains secteurs spécifiques de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

- Le **règlement** fixe, en cohérence avec le P.A.D.D., les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent en fonction des circonstances locales les règles d'implantation des constructions.

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

SOMMAIRE : *Pages*

A - Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement

I - INTRODUCTION 6
I - 1 Droit existant 7
I - 2 Objectifs du P.L.U. et perspectives de développement 7
I - 3 Enjeux environnementaux et Développement Durable 7
I - 4 Présentation de la commune dans son contexte régional 8

II - POLITIQUES TERRITORIALES ET SECTORIELLES EXISTANTES 12
II - 1 Articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme 12
II - 2 Articulation avec les autres planifications soumises à évaluation environnementale 17
II - 3 Articulation avec les normes supérieures 18
II - 4 Définition des objectifs de protection pertinents sur le territoire 18
II - 5 Servitudes d'utilité publique 20

III – ÉVOLUTION DES DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES ET ESTIMATION DES BESOINS
III - 1 Évolution démographique 23
III - 2 Évolution du parc de logements 28
III - 3 Équipements publics et services 37
III - 4 Infrastructures, déplacements, stationnement 40
III - 5 Développement économique 42
III - 6 Activités économiques 43

IV –ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (E.I.E.)
et PERSPECTIVES d'ÉVOLUTION 45
IV - 1 Délimitation du territoire 45
IV - 2 Les ressources naturelles 46
- biodiversité des milieux naturels, 46
- sols et sous-sols 51
- hydrographie, qualité des eaux et réseaux 54
IV - 3 Un cadre de vie soumis à des risques et nuisances 57
- qualité de l'air 57
- bruit 57
- climat, énergie 58
- élimination des déchets 59
- risques naturels et technologiques 62
IV - 4 Cadre de vie, fonctionnement urbain, patrimoine naturel, archéologique, culturel et architectural 64
- couverture des sols, cadre de vie et paysages 64
- fonctionnement urbain 77
- patrimoine archéologique et développement historique du bourg 79
- composition urbaine et typologie du bâti 82
- éléments patrimoniaux identifiés 85
- bilan de la consommation de l'espace et du nombre de constructions réalisé depuis l'approbation du P.O.S. approuvé le 11/01/1977 88

B – Synthèse des objectifs et des enjeux du Plan

V – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS
pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
V - 1 Définition des enjeux de développement au regard du diagnostic et de l'E.I.E. 91
V - 2 Objectifs du PADD et explication des choix retenus 92
V - 3 Objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation et explication des choix retenus 98
- Objectifs de l'OAP sur le renouvellement urbain 98
- Objectifs de l'OAP sur l'entrée sud du village 100
- Objectifs de l'OAP sur la Trame Verte et Bleue 103

C – Justifications du dispositif réglementaire et du zonage

VI –JUSTIFICATIONS DU ZONAGE 111
VI -1 Rappel du droit existant 111
VI -2 Zonage 111
VI -3 Évolution des zonages entre le POS et le PLU 112
VI -4 Superficie des zones 114
VI -5 Evolution de la consommation d'espaces entre P.O.S. (état initial) et P.L.U. 115
VI -6 Évolution des espaces boisés classés 115

VII - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES
VII-1 Objectifs, dispositifs réglementaires, changements 118

VIII - PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES 133

D – Analyse des incidences du plan sur l'environnement

IX - PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE ET
EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 139
IX-1 Synthèse de l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement 139

X - BILAN D'APPLICATION DU PLU 141

XI - MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU APRÈS ENQUÊTE PUBLIQUE 143

-A-

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

I - INTRODUCTION

Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U.
Préfecture du Val d'Oise - 23/07/2012

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

Il définit les modes d'utilisation des sols, en application de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, complétée par la loi n° 2003-590 - Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, qui fixent les modalités d'élaboration des P.L.U et donnent à la commune l'initiative et la responsabilité de cette élaboration. Les lois Grenelle I (du 03/08/2009) et Grenelle II (12/07/2010) renforcent et complètent les outils du PLU.

Celui-ci doit s'appuyer sur :

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

    Les prescriptions particulières :
    - La charte et le plan de référence du Parc naturel régional du Vexin français révisés, adoptés par décret le 30 juillet 2008,
    - Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France révisé, arrêté le 25/10/2012 par le Conseil Régional.
    - Le Plan de Déplacement Urbain Ile de France (P.D.U.I.F.) approuvé le 15 décembre 2000,
    - Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie (S.D.A.G.E.) approuvé par arrêté du 20 novembre 2009. Il constitue le cadre de référence de la gestion de l'eau,
    - Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique créé par la loi du 12/07/2010 qui a pour objectif la préservation et la remise en état des continuités écologiques, adopté le 21/10/2013,
    - Le Plan Climat-Énergie Territorial institué par la loi Grenelle 2 du 12/07/2010.

    Les autres prescriptions :
    - La protection des sites, des monuments historiques et les sites archéologiques,
    - Les risques naturels et technologiques, l'élimination des déchets
    - Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol conjointement aux règles du P.L.U.
- L'analyse de l'état initial du site et de l'environnement et le diagnostic des facteurs d'évolution de la commune : *Rapport de présentation.*
- Les objectifs d'aménagement de la municipalité qui doivent guider le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune : *P.A.D.D.* et les Orientations d'Aménagement et de Programmation *(O.A.P.)*

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

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

- Le rapport de présentation,
- Le projet d'aménagement et de développement durable : P.A.D.D.
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Les documents graphiques,
- Le règlement du P.L.U.
- Les annexes.

I - 1 Le droit existant

La commune du COURCELLES-SUR-VIOSNE est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 11/01/1977, modifié le 20/10/1989, 24/06/1994,19/06/1998, 05/10/2004 et mis à jour le 24/06/1994.
Par délibération en date du **1er septembre 2011**, le Conseil Municipal a décidé la mise en révision totale du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) sur l'ensemble du territoire communal, selon les modalités fixées par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite loi S.R.U.), complétée par la loi n° 2003-590 - Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement n° 2009-967 du 3 aout 2009 (Grenelle 1), la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle 2).

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

Le village du COURCELLES-SUR-VIOSNE se situe au cœur de la Vallée de la Viosne qui entaille le centre du plateau du Vexin Français, à l'ouest du département du Val d'Oise.

La délibération du **1er septembre 2011** mentionne les objectifs de mise en œuvre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme:

- Favoriser le renouvellement urbain et permettre quelques extensions limitées du village,
- Inscrire la planification urbaine dans une perspective de développement durable,
- Préserver le cadre de vie,
- Intégrer les recommandations de la charte paysagère,
- Toiletter le règlement et le plan de zonage compte tenu des nouvelles législations et jurisprudences et de l'évolution de la commune.

I - 3 Enjeux environnementaux et Développement Durable

À travers une **démarche globale et transversale**, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme peut être considérée comme un acte fondateur de la volonté communale d'inscrire son développement dans une **dynamique environnementale durable**.
Pour parvenir, à terme, à un projet d'aménagement de qualité où les préoccupations environnementales et le cadre de vie sont prioritaires, la collectivité a engagé son P.L.U. afin de traduire les possibilités de renouvellement urbain, pour favoriser la mixité sociale, pour mettre en valeur le paysage, protéger les ressources locales, encourager les déplacements alternatifs, favoriser la dynamique économique.

L'ensemble permet l'affichage dans le cadre du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** de volontés politiques à moyen et long terme, relayées par sa traduction réglementaire et justifiées dans le rapport de présentation selon une grille de thématiques prenant en compte les enjeux de développement durable: répondre aux besoins de la population et du logement pour tous, développer le territoire de façon équilibrée en limitant l'artificialisation des terres naturelles et agricoles, favoriser la mixité fonctionnelle (habitat, activités, équipements…), assurer le développement économique (agricole et tourisme vert), assurer le développement harmonieux des divers modes de transport et notamment les circulations douces, préserver les ressources naturelles et la biodiversité (qualité de l'air et de l'eau), restaurer, protéger les milieux naturels, préserver les sites, lutter contre le bruit, assurer la prévention des risques, organiser le transport et la valorisation des déchets.

L'articulation avec les autres plans et programmes de protection de l'environnement est prise en compte tout au long de l'élaboration du P.L.U. en vérifiant la cohérence du projet avec ces plans, programmes et objectifs.

I - 4 Présentation de la commune dans son contexte régional

COURCELLES-SUR-VIOSNE est une commune de **361 hectares** située au centre du département du Val d'Oise à proximité de la Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise. Elle fait partie du canton de Vigny et adhère à la Communauté de Communes du Vexin Centre qui regroupe 34 communes.
Elle est distante de 6 km de la Préfecture et de 40 km de Paris.

Le territoire communal s'étend du Nord au Sud sur une longueur d'environ 1,5 km et d'Est en Ouest sur 2,3 km.
Cet ancien village rural situé dans la vallée de la Viosne a été très préservé malgré sa proximité de la Ville Nouvelle de CERGY-PONTOISE créée en 1968.
Il est traversé par une route secondaire qui constitue un axe de liaison entre la RD 92 qui longe la vallée de la Viosne et la RD 14 ; cette voie de grande communication située en bordure de limite communale relie Paris (A15) à Rouen en passant par Cergy-Pontoise. Au Nord, la RD 92 permet également de rejoindre la RD 915 reliant Paris à Dieppe.

Le village bénéficie ainsi de la proximité de deux grands axes de communication rapide.

Le site naturel est composé de plusieurs entités distinctes, déterminées par la topographie et la couverture des sols :

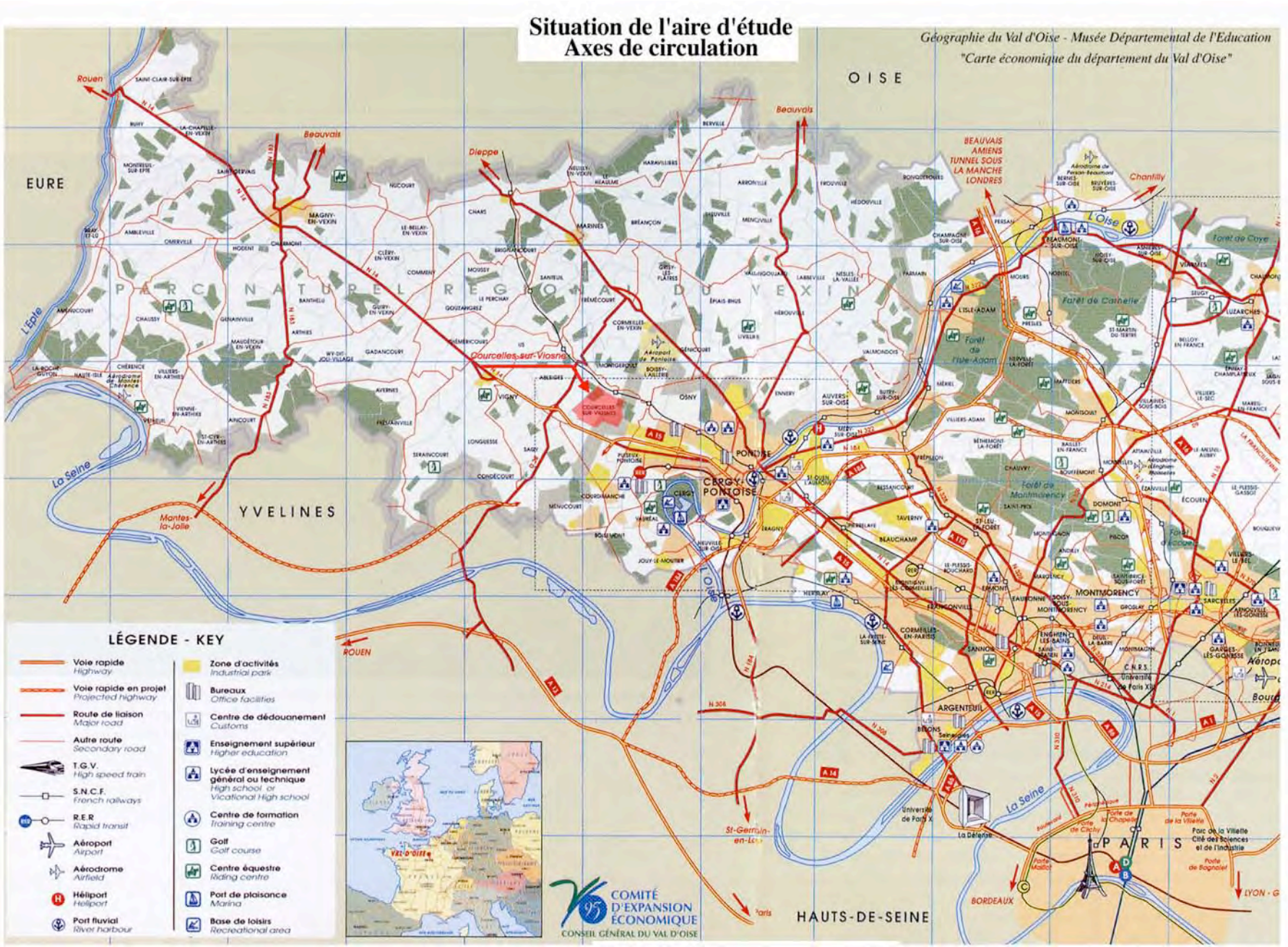
- **La vallée de la Viosne**, milieu naturel humide et boisé de grande richesse écologique, parcourue par la RD 92 au Nord
- **les coteaux** au Sud entaillés par 4 vallons agrémentés par des massifs boisés : Bois Seigneur à l'ouest – Bois St Léger et bois du Planite à l'Est, et par le village de Courcelles au centre,
- **Le plateau** au Sud du territoire occupé par de vastes étendues agricoles, qui s'étendent à perte de vue.

L'altitude varie de la cote 100 m NGF sur le plateau Sud, à la cote 40 m en fond de vallée. Les coteaux qui longent la vallée présentent une dénivelée d'environ 60 m avec des pentes de 10 à 15 %.

La structure urbaine se compose d'une seule entité bâtie structurée par une rue principale de direction Nord-Sud qui relie la vallée au plateau et par deux voies secondaires. Le village s'étage de la cote 75 m NGF à la cote 44 m en point bas.

Sa situation géographique est caractérisée par :

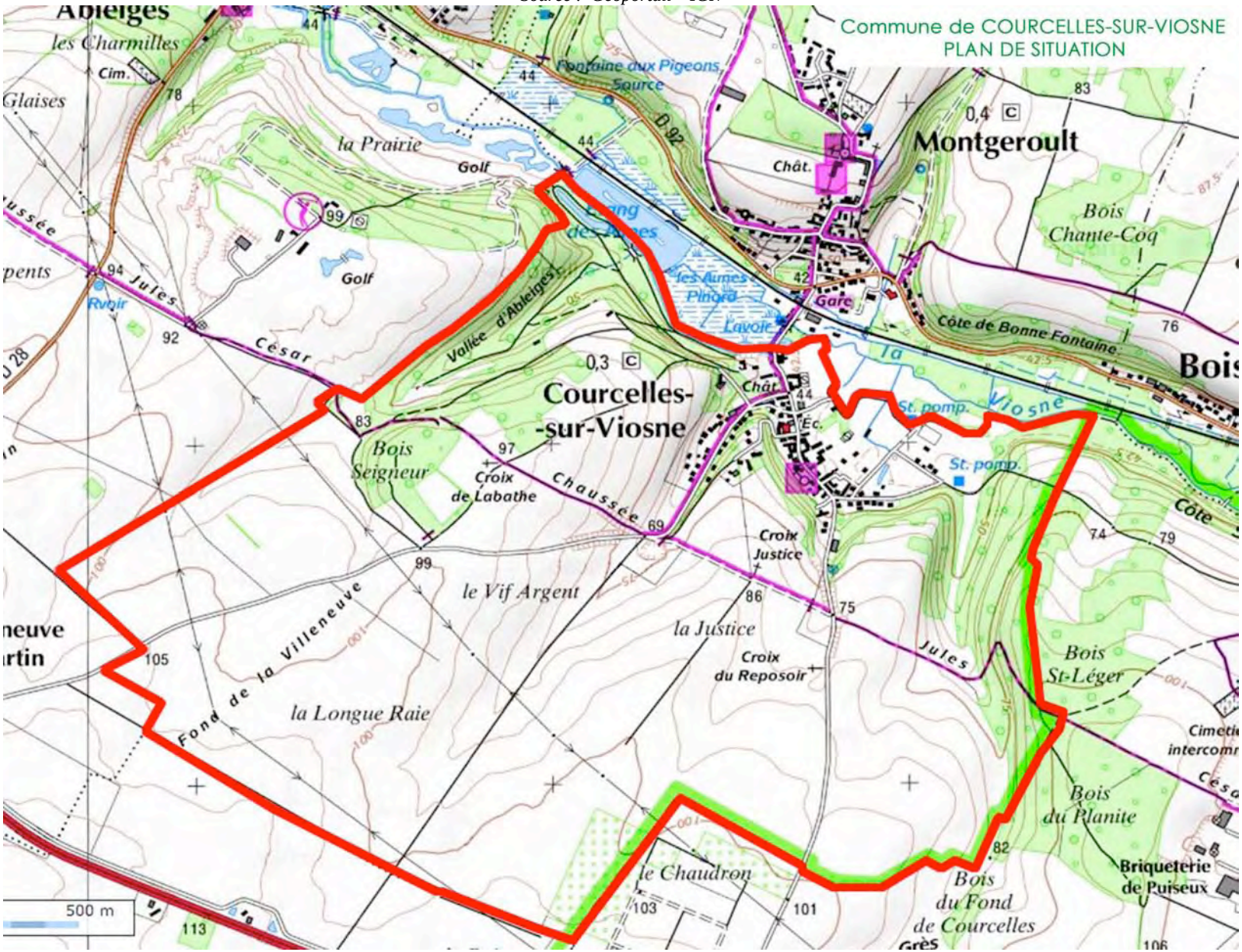
- des entités paysagères très diversifiées constituées d'une vallée humide, de coteaux et de vastes plateaux agricoles, qui confère au paysage une **qualité remarquable**,
- un territoire parcouru par une route de liaison entre la vallée et le plateau,
- une **structure urbaine** constituée d'une seule entité bâtie en cœur de vallée,
- une composition bâtie homogène et bien préservée du village protégé en cœur de vallée par des coteaux boisés.



Plan Local d'Urbanisme de Courcelles-sur-Viosne

Plan de situation

Source : Géoportail – IGN



- L'intercommunalité

COURCELLES-SUR-VIOSNE adhérait jusque fin 2012 à la Communauté de Communes des Trois Vallées du Vexin créée le 24 décembre 2004 qui regroupait 12 communes : Ableiges, Avernes, Condécourt, Courcelles/Viosne, Frémainville, Gadancourt, Longuesse, Sagy, Seraincourt, Théméricourt, Us, Vigny.Cette communauté représentait une population de 8872 habitants en 2009.

La réforme des collectivités territoriales a imposé l'adoption d'un **Schéma Départemental de Coopération Intercommunal** (SDCI) dont la mise en œuvre s'est effectuée pour 2012-2013.

À partir du 1er janvier 2013, la commune a adhéré à la **Communauté de Communes Vexin Centre** créée par fusion de la Communauté de Communes des Trois Vallées du Vexin, la Communauté de Communes Val de Viosne et la Communauté de Communes du Plateau du Vexin. Elle regroupe **34 communes.**

La Communauté se substitue aux communes pour exercer certaines compétences:

Aménagement du territoire-transports, développement économique, tourisme-culture, voirie-chemins, animations – loisirs, petite enfance, jeunesse – prévention délinquance, personnes âgées, communication, finances et budget

II - POLITIQUES TERRITORIALES ET SECTORIELLES EXISTANTES

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

Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U.
Préfecture du Val d'Oise – 23/07/2012

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

- Le Plan du Parc Naturel Régional du Vexin Français

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

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

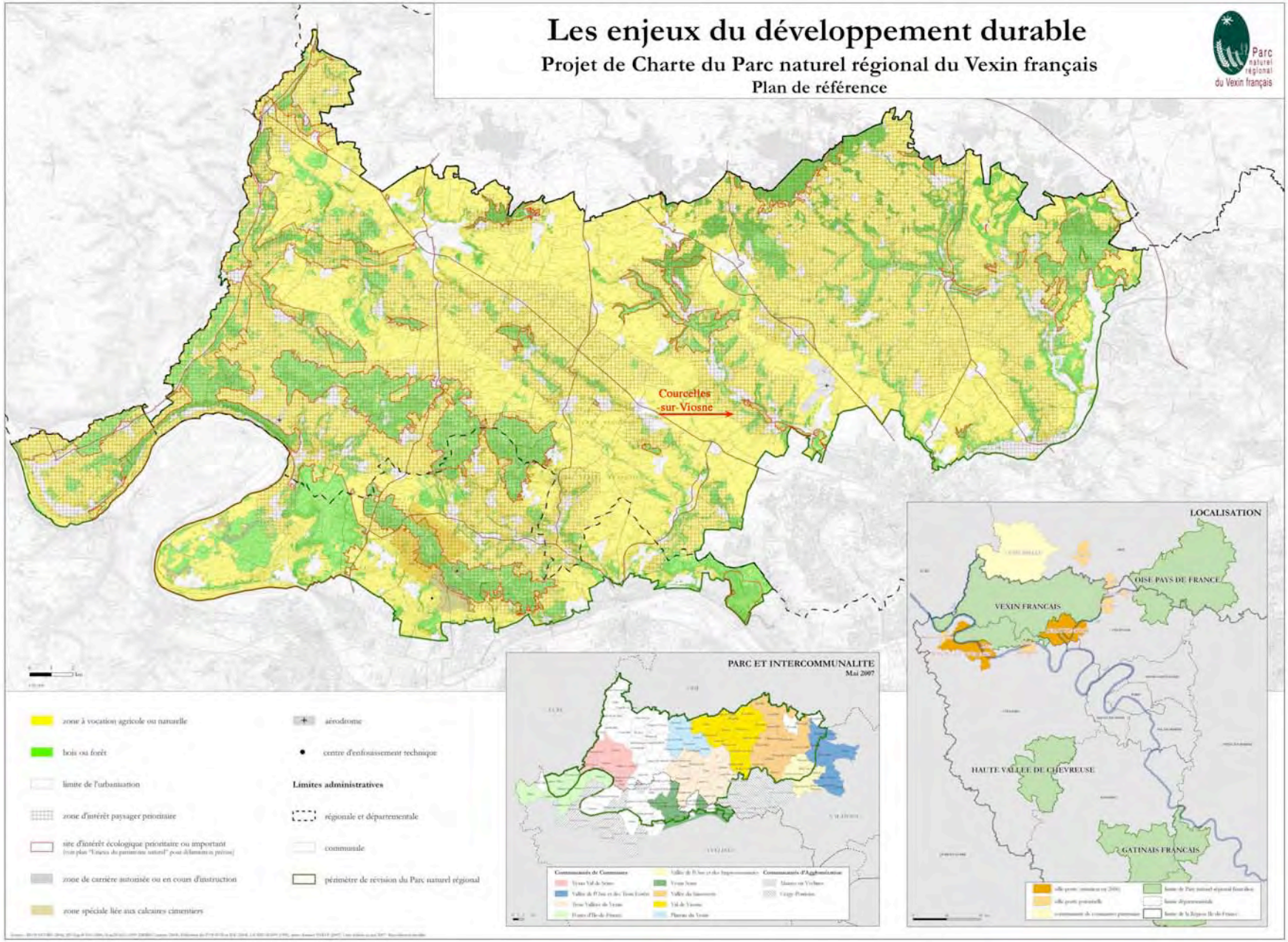
Le plan de référence du P.N.R. du Vexin Français, précise les diverses zones du territoire du Parc dont les vocations préférentielles pour COURCELLES-SUR-VIOSNE sont détaillées ci-après:

- des espaces construits et constructibles sur le bourg existant, représentés en zone blanche,

- des espaces agricoles (zone jaune) à « conforter ou à reconquérir » autour du tissu urbain,

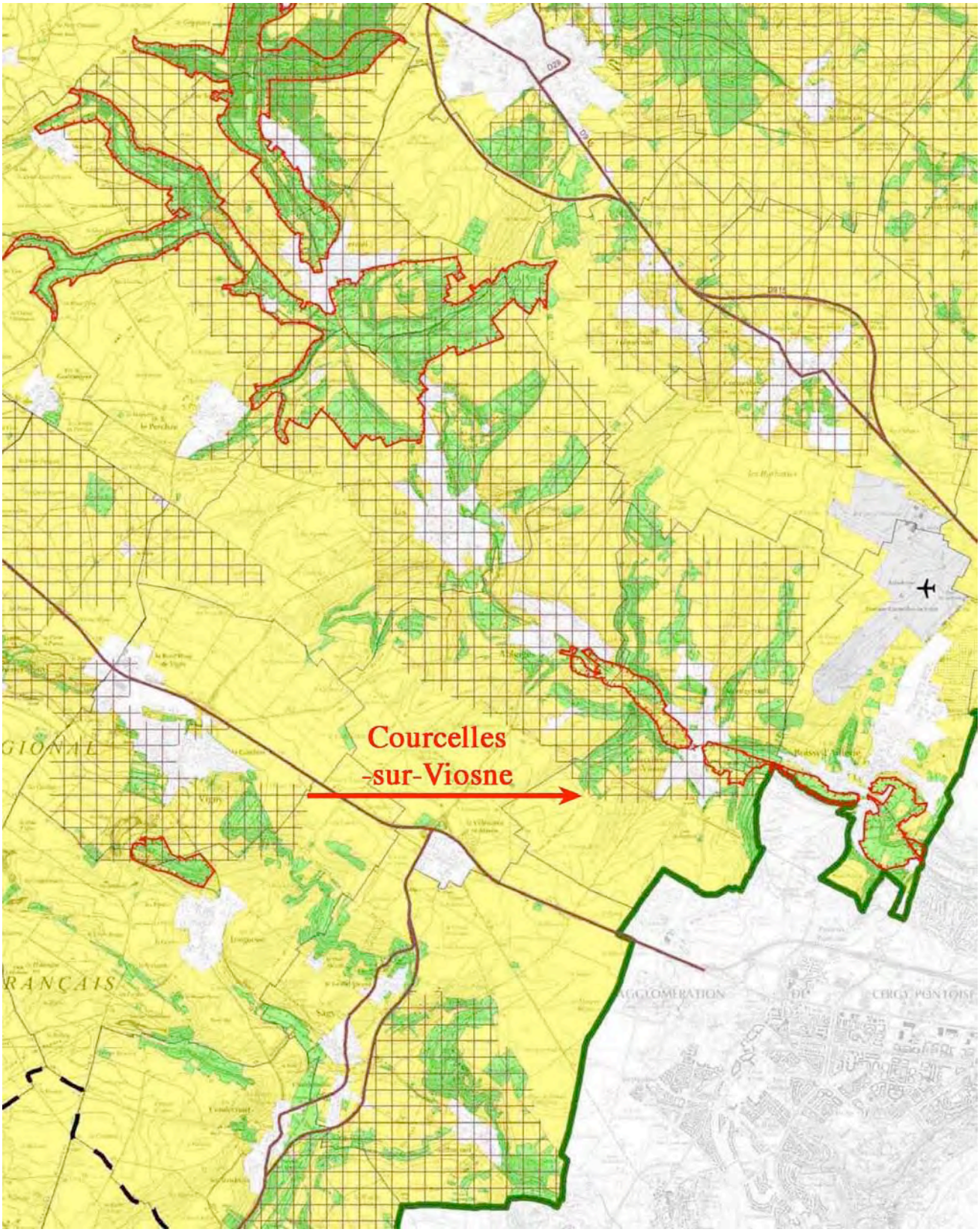
- des espaces boisés (zone vert foncé) à préserver à l'est et à l'ouest du territoire.

L'ensemble des coteaux et de la vallée de la Viosne est classé en « zone d'intérêt paysager prioritaire ».


Les enjeux du développement durable
Projet de Charte du Parc naturel régional du Vexin français
Plan de référence
Parc naturel régional du Vexin français
Courcelles-sur-Viosne
zone à vocation agricole ou naturelle
bois ou forêt
limite de l'urbanisation
zone d'intérêt paysager prioritaire
site d'intérêt écologique prioritaire ou important
zone de carrière autorisée ou en cours d'instruction
zone spéciale liée aux calcaires cimentiers
aérodrome
centre d'enfouissement technique
Limites administratives
régionale et départementale
communale
périmètre de révision du Parc naturel régional
PARC ET INTERCOMMUNALITE
Mai 2007
LOCALISATION
OISE PAYS DE FRANCE
VEXIN FRANCAIS
HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE
GATINAIS FRANCAIS

Plan de référence du Parc Naturel Régional du Vexin Français

Agrandissement commune de Courcelles-sur-Viosne



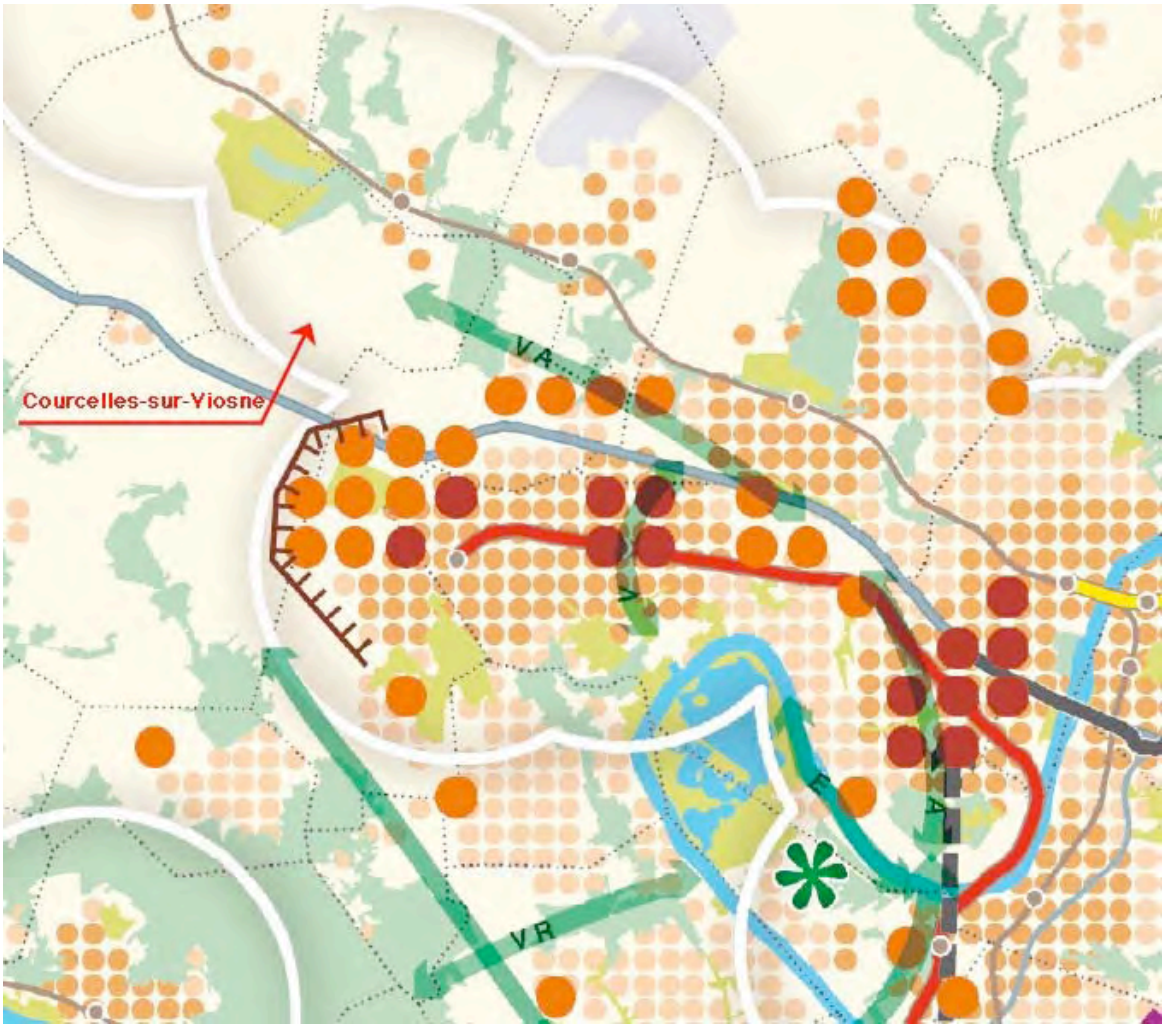
- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France,
Révisé et approuvé par décret du 27 décembre 2013, le nouveau S.D.R.I.F. détermine en fonction du contexte géographique et du contexte régional les grandes orientations de développement de la commune.
Il a les mêmes effets que les directives territoriales d'aménagement (art. L 141.1 du Code de l'Urbanisme) et s'impose pour la définition des orientations d'aménagement et la recherche des équilibres.

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

- un espace urbanisé représenté par des pastilles saumon : quartier à densifier à proximité d'une gare, dans lequel le document d'urbanisme doit permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.
- des secteurs de développement à proximité des gares. Situés dans un rayon de 2 km autour d'une gare, une extension de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant.
- la commune est par ailleurs concernée par l'extension modérée des bourgs, des villages et des hameaux où une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de l'espace urbanisé est également possible.
- des espaces agricoles (zone jaune) sur la majorité du territoire,
- des espaces boisés et espaces naturels (zone vert foncé) à préserver et valoriser.

Un axe de continuité écologique doit être maintenu vers l'est du territoire.

SDRIF approuvé du 27 décembre 2013



LEGENDE S.D.R.I.F

II-2 Articulation avec les autres planifications soumises à évaluation environnementale

- **Le Plan de Déplacement urbains d'Ile de France (PDUIF)**

Le PLU a une obligation de compatibilité avec le PDU d'Ile-de-France approuvé par arrêté interpréfectoral le 15 décembre 2000; c'est un document de planification et de programmation qui définit les objectifs à atteindre et les actions à entreprendre pour organiser de façon durable les déplacements des Franciliens. Sa révision est en cours depuis 2007.

Il y a interaction entre urbanisme et déplacements. Le PLU devra être cohérent avec les grandes orientations qui sous-tendent le PDUIF:

- améliorer le fonctionnement et la qualité de service des transports collectifs,
- organiser l'espace public afin de prendre en compte tous les modes de déplacements,
- harmoniser les politiques et règles de stationnement,
- privilégier le renouvellement plutôt que l'extension urbaine,
- localiser les urbanisations nouvelles ou les équipements générateurs de déplacements à proximité des axes de transport en commun,
- promouvoir la diversité des fonctions en rendant cohérente la destination des sols avec le niveau des dessertes…

Ces principes généraux seront déclinés à l'échelle de la commune. *(§ III-4 Infrastructures, déplacements, stationnement)*

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine -Normandie *(en vigueur depuis le 17/12/2009)*

Le PLU a une obligation de compatibilité avec le SDAGE, outil de planification et de cohérence de la politique de l'eau; le SDAGE sur le bassin Seine Normandie a fixé comme ambition d'obtenir en 2015 le "bon état écologique" sur 2/3 des masses d'eau.

Les orientations fondamentales pour répondre aux enjeux du bassin sont :

- 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 substances dangereuses
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- 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 inondation
- Acquérir et partager les connaissances
- Développer la gouvernance et l'analyse économique.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique créé par la loi du 12/07/2010 qui a pour objectif la préservation et la remise en état des continuités écologiques. Le SRCE a été approuvé à l'unanimité par le conseil régional d'Ile-de-France le 26 septembre 2013 et adopté par le préfet de la région Ile-de-France le 21 octobre 2013.

La carte des composantes de la trame verte et bleue a été prise en compte pour l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation concernant la préservation des continuités écologiques.

Le Plan Climat-Énergie Territorial institué par la loi Grenelle 2 du 12/07/2010. Les PLU doivent désormais avoir des objectifs en matière d'amélioration des performances énergétiques, de diminution des obligations de déplacements et de réduction des missions de gaz à effet de serre.

II-3 Articulation avec les normes supérieures et les documents relatifs à la protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et local.

Les orientations du PLU doivent également être cohérentes avec les engagements pris par la France au niveau international et avec les politiques portées par l'Etat au niveau national et départemental.

Les textes suivants sont pris en compte:

- au niveau international:
  - Le sommet de la terre de RIO 1992 : convention cadre des Nations Unies, adoptée sur les changements climatiques : prise de conscience internationale du risque de changement climatique ; engagement des états les plus riches à stabiliser leurs émissions de GES,
  - Le protocole de Kyoto de décembre 1997 : traduit les conclusions du sommet de la terre de RIO en engagements quantitatifs juridiquement contraignants ; objectifs pour les pays industrialisés de réduction progressive des émissions de gaz à effet de serre sur le long terme. Les pays signataires s'engagent à 5,2% de réduction globale pour 2008-2012,
  - la directive-cadre sur l'eau de 2001 et la directive eaux résiduaires urbaines de 1991,
  - la convention européenne sur les paysages de 2000 dite convention de Florence,
  - la convention européenne sur la protection de la vie sauvage de 1989 dite convention de Berne.
- au niveau national:
  - la stratégie nationale de développement durable 2009-2013,
  - le plan climat de la France de 2009 tenant compte des conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto,
  - la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (Grenelle 1).
  - La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2)
- au niveau régional:
  - le plan régional "santé environnement" approuvé par le préfet de région par arrêté du 18 septembre 2006, en cours de révision,
    Le plan régional santé environnement (PRSE) a pour fonction de définir les objectifs régionaux en matière de santé environnementale à l'horizon 2008 et les actions à mettre en œuvre afin de mieux détecter, évaluer et gérer l'ensemble des risques sanitaires liés aux agents chimiques, biologiques et physiques présents dans les différents milieux de vie
  - le plan régional sur la qualité de l'air en Ile-de-France de 2009.
- au niveau local et supra local:
  - la charte du parc naturel régional du Vexin Français,
  - les arrêtés préfectoraux relatifs à la gestion des eaux
  - les arrêtés préfectoraux relatifs à la prévention des risques (mouvements de terrain, inondations..),
  - les arrêtés liés à la prise en compte du bruit (classement sonore des infrastructures de transport terrestre),
  - la charte paysagère communale,
  - les servitudes et zonages liés à la préservation du paysage et du patrimoine (sites inscrits et sites classés, monuments historiques...)

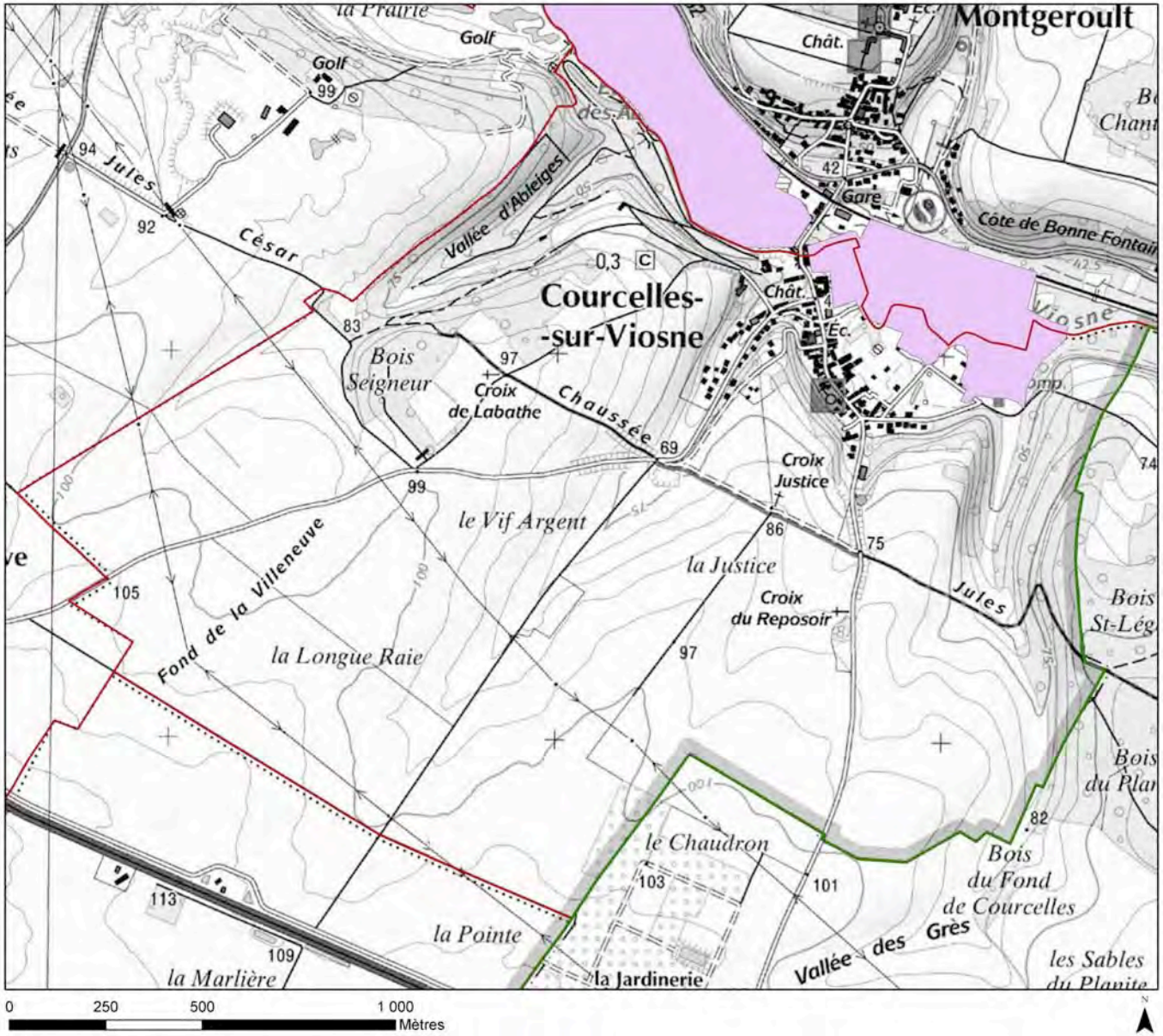
II-4 Définition des objectifs de protection pertinents sur le territoire

Conformément à l'article L.110 du code de l'urbanisme, le PLU doit justifier une utilisation économe et équilibrée de l'espace et intégrer l**a protection des milieux naturels et des paysages comme un des enjeux majeurs du projet communal.**

Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique (ZNIEFF)

Une **Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique** (ZNIEFF) **de type I** intitulée « Marais de Montgeroult « concerne marginalement le territoire communal.

ZNIEFF



Courcelles-sur-Viosne

Légende

Limites communales

ZNIEFF2004_025

Sources : Inter Atlas 2008
PNRVF 2012

II-5 Servitudes d'utilité publique

Ce sont des servitudes qui ont été créées par d'autres législations ou réglementations que celles d'urbanisme. Elles affectent l'utilisation du sol et sont opposables au même titre que le règlement du P.L.U. Ces **servitudes d'utilité publique figurent en annexe du PLU** conformément à l'article R.123-14 du code de l'urbanisme.

- Servitude de protection des monuments historiques :
  - l'église St Lucien classée Monument Historique par arrêté du 14/10/1908.
  - Château et domaine de MONTGEROULT (Cl.MH.) : arrêté du 12/12/1996
  - Parc du château, cour d'honneur, avant-cour, sauf ses pavillons d'angle, situé à MONTGEROULT.(Inv.MH.) : arrêté du 16/10/1958
  - Puits gallo-romain au bois Monseigneur à COURCELLES sur Viosne (Inv.MH.) arrêté du 30/11/1942

Tout projet de construction inclus dans le périmètre des abords sera soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (Service Départemental de l'Architecture) chargé de veiller à la qualité architecturale et à l'intégration des nouvelles constructions à l'environnement.

- Servitude de Protections des sites et des monuments naturels classés et inscrits.
  - Ensemble du Vexin Français (S.Ins.)

- Conservation des eaux : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales.
  - Puits de Courcelles le Valviger - COURCELLES
  Périmètre de protection rapproché : Arrêté 17/10/1989

  - Puits de Courcelles le Valviger - COURCELLES
  Périmètre de protection éloigné : Arrêté 17/10/1989

  - Puits de Courcelles le Valviger - COURCELLES
  Périmètre de Protection Immédiat

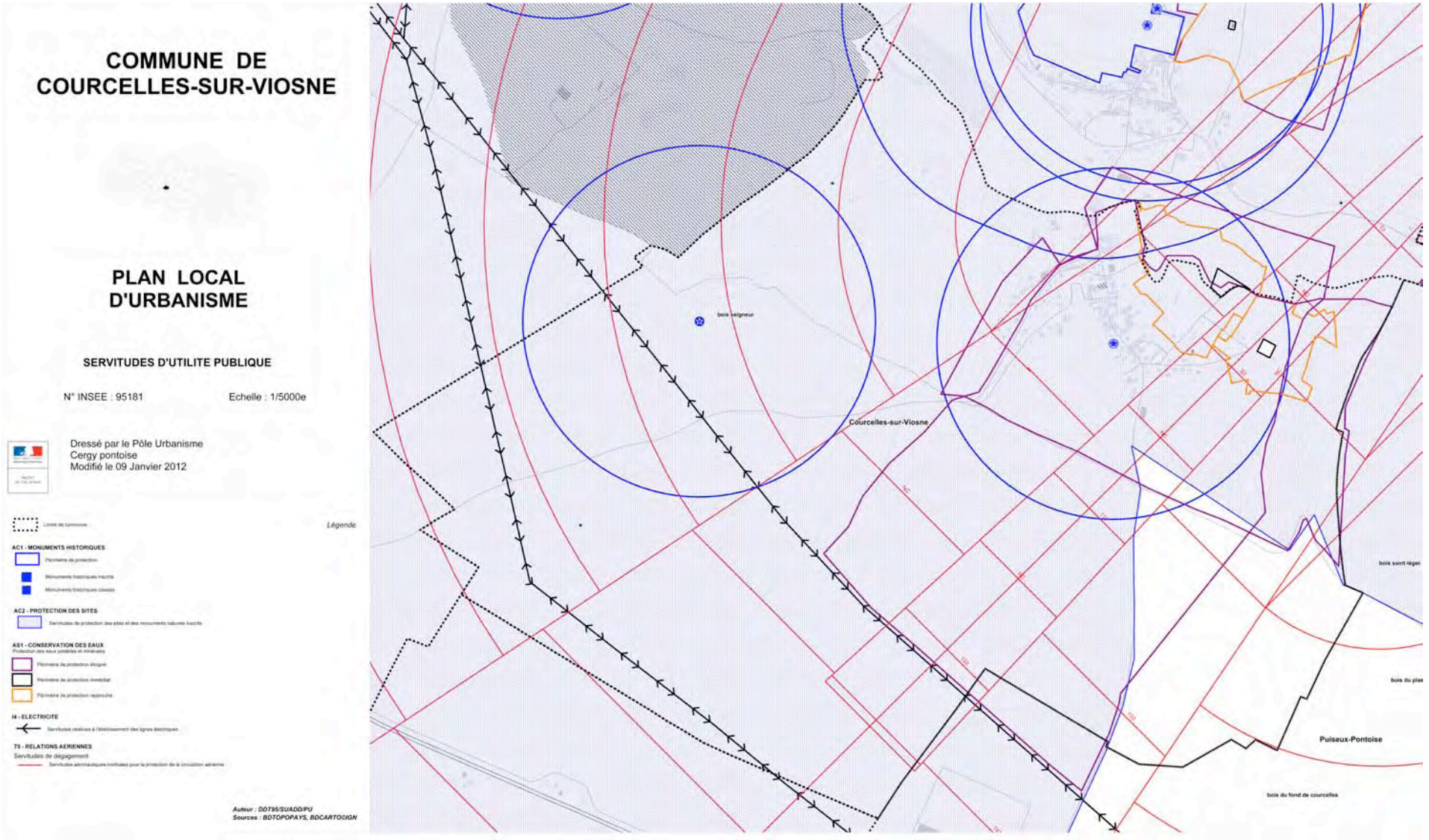
- Servitude relatives Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques.
  - 63Kv BORNEL - PUISEUX dérivation Sandricourt
  - 63Kv Remise - Trie Château dérivation Vexin

- Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne. Servitude de dégagement
  - Aérodrome de PONTOISE-CORMEILLES-EN-VEXIN.

Eglise St Lucien

Château de Montgeroult

Servitudes d'Utilité Publique



Synthèse de l'articulation du P.L.U. avec les autres documents d'urbanisme, les normes supérieures et documents relatifs à la protection de l'environnement Enjeux et perspectives d'évolution de l'état initial

Les politiques territoriales et sectorielles existantes s'imposent au Plan Local d'Urbanisme : ce sont la Charte du PNR-Vexin Français, le Schéma Directeur de la Région Île de France qui définissent les grandes orientations d'aménagement de la commune.

Le PLU doit également être compatible avec les plans et programmes soumis à évaluation environnementale: Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine Normandie, Schéma Régional de Cohérence Ecologique, Plan Climat-Energie Territorial ;

Les orientations du PLU sont cohérentes avec les engagements pris par la France au niveau international et avec les politiques portées par l'Etat au niveau national et départemental.

Par ailleurs, les espaces naturels de la vallée de la Viosne présentent un intérêt écologique remarquable mis en évidence par l'existence d'une zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I intitulée : « Marais de Montgeroult ».

Enfin le PLU est soumis aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP) qui ont été créées par d'autres législations ou réglementations que celles d'urbanisme. Elles affectent l'utilisation du sol et sont applicables avec les règles du P.L.U.

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

- **les possibilités de développement modéré de l'urbanisation,**
- **la préservation de la qualité de vie du village et son environnement remarquable,**
- **la prise en compte de l'ensemble des protections des milieux naturels et des paysages qui s'appliquent à son territoire,**
- **la prise en compte des servitudes d'utilité publique qui figurent en annexe du P.L.U.**

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

Sources : INSEE-RGP- Juin 2011 - Données Mairie 2011 COURCELLES-SUR-VIOSNE-
POS du COURCELLES-SUR-VIOSNE- approuvé le 11/01/1977, modifié le 20/10/1989, le 24/06/1994, le19/06/1998 et le 18/02/2010.

III -1 Évolution démographique

III - 1 -1 Variation démographique

Tableau des variations

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	207	221	257	287	275	301
Densité moyenne (hab/km2)	57,3	61,2	71,2	79,5	76,2	83,4

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

En **2009**, la population municipale comprenait **301** habitants

Le tableau des variations précise le mouvement démographique de la commune sur les 40 dernières années :

- **de 1968 à 1975 :** 207 -221 H. : croissance de la population; + 14 habitants
  Taux de variation annuel : +0,9%/an
- **de 1975 à 1982 :** 221 - 257 H. : augmentation plus sensible des habitants: + 36 habitants
  Taux de variation annuel : +2,2%/an
- **de 1982 à 1990** : 257 - 287 H. : poursuite de la croissance : + 30 habitants
  Taux de variation annuel : +1,4 %/an
- **de 1990 à 1999** : 287 - 275 H. : déclin marqué : -12 habitants
  Taux de variation annuel : -0,5%/an
- **de 1999 à 2009** : 275 – 301 H. : **reprise d'une croissance modérée: +21 habitants**
  Taux de variation annuel : **+0,9%/an**

Le Plan d'Occupation des Sols de Courcelles-sur-Viosne, approuvé le 11/01/1977, a prévu deux zones d'aménagement futur qui n'ont pas été urbanisées à ce jour.
Un petit lotissement a été réalisé rue de la Groux en 2003.

L'urbanisation s'est développée progressivement, notamment entre 1975 et 1990, par la construction de maisons isolées sur les terrains vacants internes au village, de façon diffuse.
La croissance urbaine est également liée à la transformation de résidences secondaires en résidences principales.

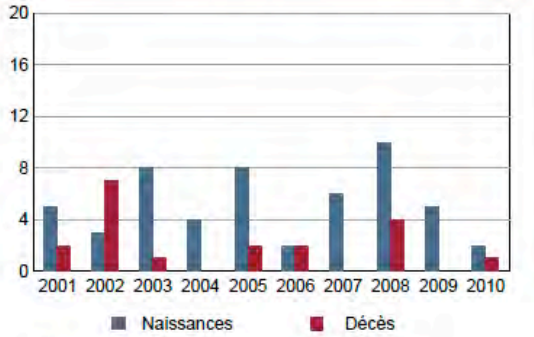
COURCELLES-SUR-VIOSNE- Évolution démographique

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne de la population en %	+0,9	+2,2	+1,4	-0,5	+0,9
- due au solde naturel en %	+0,8	-0,4	+0,3	+0,4	+1,1
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+0,1	+2,6	+1,1	-0,9	-0,2
Taux de natalité en ‰	13,5	9,0	13,4	12,2	19,9
Taux de mortalité en ‰	5,4	13,3	10,6	8,3	9,1

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales - État civil.

POP G1 - Naissances et décès



Source : Insee, État civil

Les mouvements démographiques constatés résultent de deux principaux facteurs : *l'évolution du parc immobilier (Chapitre III-2-1 et suivant) et les mouvements migratoires des populations.*

Le tableau ci-dessus met en évidence la **baisse du solde migratoire depuis 18 ans** : -0,9% entre 1990 et 1999 et -0,2% entre 1999 et 2008.
Le renouvellement de la population ne s'effectue plus par apport de nouveaux habitants extérieurs au village, mais seulement par le **solde naturel** (naissances) qui reste **positif** : +0,4% entre 1990 et 1999 et +1,0% entre 1999 et 2008.

		naissances		deces
	1990	5		0
	1991	5		5
	1992	2		2
	1993	4		1
	1994	3		1
	1995	3		1
	1996	2		5
	1997	0		2
	1998	2		2
	1999	4		5
	2000	3		3
	2001	3		3
	2002	3		7
	2003	6		1
	2004	3		0
	2005	7		3
	2006	2		5
	2007	6		0
	2008	10		4
	2009	5		0
	2010	1		1
	2011	7		1

Ce tableau doit être rapproché de celui de l'évolution du nombre de logements réalisés, sur cette période.

Pour mémoire, le taux de croissance annuel de Courcelles-sur-Viosne pour la dernière décennie : 0,9% est supérieur au taux de croissance de +0,75% préconisé par la charte du PNR-Vf. ;
Il est également supérieur à celui de la Communauté de communes des 3 vallées du Vexin : 0,5%, du département du Val d'Oise : 0,6%, de la Région Ile de France (0,7%) et de la France (0,7%).

Evolution 2008 – 2011 :

Le nombre d'habitants n'a pas varié entre 2008 et 2010. Le dernier recensement fait état de 301 Hbts, hors résidences secondaires et 303 avec résidences secondaires.

Le parc de logements a évolué de façon irrégulière au gré de la construction de maisons individuelles sur les terrains vacants dont le nombre se tarit progressivement et de la division du bâti ancien en petits logements :

- 8 logements à partir de 1986, rue de la Groux,
- 4 logements sociaux communaux dans l'ancien presbytère, en 2006
- 6 logements impasse de la Tour entre 2008 et 2009.

Bilan

Après une période de développement sensible entre 1975 et 1990 avec l'arrivée de 66 habitants sur 15 ans, la croissance démographique du village s'est interrompue et la commune a perdu 12 habitants en 9 ans de 1990 à 1999. Le taux de variation annuel moyen a décru de + 1,8%/an sur la période 75-99 à - 0,5%/an de 1990 à 1999. Depuis 1999 la commune a retrouvé un taux de croissance annuel positif de + 0,9 %/an.

Cette évolution récente résulte notamment de la création de petits logements par réhabilitation du bâti ancien. La commune a notamment créé 4 logements sociaux dans l'ancien presbytère en 2006 et 2 nouveaux logements communaux en 2012-2013.

III - 1 - 2 Analyse de la pyramide des âges :

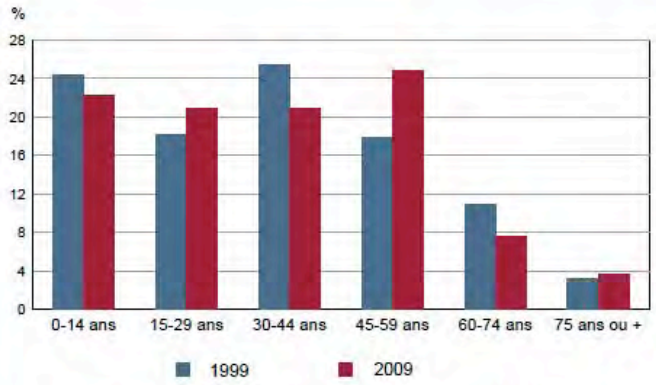
Répartition par tranches d'âge en pourcentage de la population des ménages de COURCELLES-SUR-VIOSNE

POP T3 - Population par sexe et âge en 2009

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	147	100,0	154	100,0
0 à 14 ans	32	22,1	34	22,3
15 à 29 ans	30	20,8	32	21,0
30 à 44 ans	30	20,1	33	21,7
45 à 59 ans	37	25,5	37	24,2
60 à 74 ans	12	8,1	11	7,0
75 à 89 ans	4	2,7	5	3,2
90 ans ou plus	1	0,7	1	0,6
0 à 19 ans	41	28,2	42	27,4
20 à 64 ans	96	65,8	101	65,6
65 ans ou plus	9	6,0	11	7,0

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

POP G2 - Population par grande tranche d'âge



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

En 2009, les catégories de classes d'âge se répartissent avec une représentation plus importante de la classe des **0 à 44 ans** :

- **0 – 14 ans : 22,3%**
- **15 – 29 ans : 21,0%**
- **30 – 44 ans : 21,7% soit 65,0% de la population.**

Ce pourcentage est similaire à la moyenne départementale :**64,1%** et supérieur à celui de la CC3VV : **57,7%.**

Les pourcentages des classes **45 à 90 ans et plus** se répartissent comme suit:

- **45 - 59 ans : 24,2%**
- **60 - 74 ans : 7,0%**
- **75 – 90 et + ans : 3,8%**

soit 35,0% de la population.

En 2008, la catégorie des **45-59 ans : 24,2% est la plus importante** en pourcentage. **C'est la catégorie qui a le plus augmenté par rapport au recensement de 1999**
Les plus de 60 ans représentent **10,8 %** de la population.

La pyramide des âges entre 1999 et 2009 confirme **la baisse des classes 0-14 ans, 30-44 ans et 60-74 ans et une hausse des 15-29 ans et 45-59 ans**;

Bilan
Globalement la population de Courcelles-sur-Viosne est majoritairement jeune : 65% de la population a moins de 44 ans. On constate cependant sur la dernière décennie une tendance au vieillissement de la population avec une forte hausse de la catégorie 45-59 ans et 15-29 ans au détriment des 30-44 ans et 0-14 ans.
Le nombre de couples plus âgés avec adolescents progresse par rapport aux jeunes couples avec enfants en bas âge.

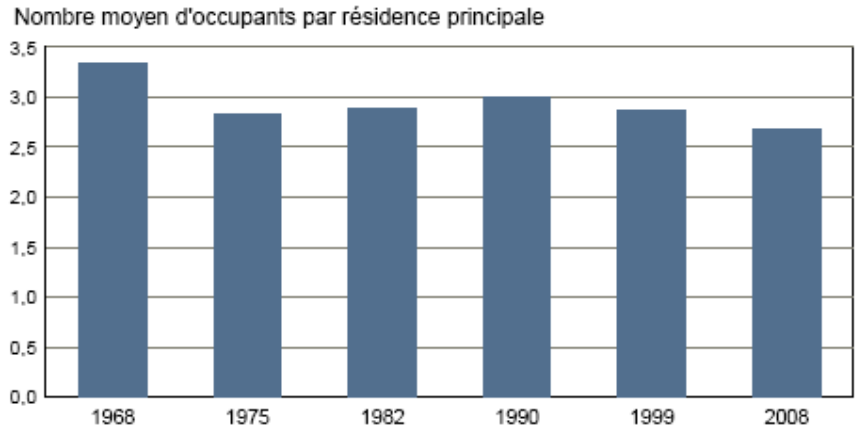
Cependant, ce mouvement ne se ressent pas encore dans l'effectif des enfants de l'école primaire qui a augmenté en 2011/2012. (§ III-3-2)

III - 1 - 3 Composition des ménages :

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

Composition des ménages de COURCELLES-SUR-VIOSNE

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

L'analyse des données statistiques met en évidence l'évolution dans la **composition des ménages** entre 1968 et 2008 avec une diminution progressive de la taille de ménages de 3,3 en 1968 à **2,69 personnes** en 2008 *(§ tableau RP selon le statut d'occupation)* (2,62 pour la moyenne départementale : données FILICOM 2007).

Comparativement la taille moyenne des ménages est de 2,3 sur l'ensemble de la France et de 2,6 dans le Val d'Oise et 2,6 dans la CC3VV .

III- 1 - 4 Renouvellement de la population

POP T4M - Lieu de résidence 5 ans auparavant

	2008	%
Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant	**269**	**100,0**
Le même logement	183	68,0
Un autre logement de la même commune	10	3,6
Une autre commune du même département	44	16,5
Un autre département de la même région	13	4,7
Une autre région de France métropolitaine	15	5,8
Un Dom	0	0,0
Hors de France métropolitaine ou d'un Dom	4	1,4

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

Près des 3/4 de la population (71,6%) habitaient la commune 5 ans auparavant, pourcentage supérieur à celui de la Région (64%) et inférieur à celui de la CC3VV (75,5%) et du département (76,6%). Ceci est lié au statut des occupants, les propriétaires résidants plus longtemps que les locataires.

III - 2 Évolution du parc de logements

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

Sources : Statistiques INSEE-Données juin 2011

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble	81	95	104	108	112	126
Résidences principales	62	78	89	96	96	112
Résidences secondaires et logements occasionnels	17	9	7	7	7	4
Logements vacants	2	8	8	5	9	10

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

En **2009**, le parc immobilier de COURCELLES-SUR-VIOSNE comprend **126 logements**.
Il se compose de **112 résidences principales, 4 résidences secondaires et 10 logements vacants.**

La proportion du nombre de **résidences principales a régulièrement augmenté** de 1968 à 1990 puis a stagné de 1990 à 1999 et de nouveau progressé sur la dernière décennie: elle représentait 76,5% du parc en 1968 et **87,3% en 2009**, soit 81 unités en 1968 et 112 en 2009.

Corrélativement, le nombre de **résidences secondaires a fortement chuté** (17 à 4 unités entre 68 et 2008) : son pourcentage est passé de **20,9%** du parc de logements en 68 à **3,2% en 2009**.
Comparativement, ce pourcentage reste cependant supérieur à celui de 1,1% dans le Val d'Oise et équivalent à celui de 3,2% dans la Région.

Le nombre de **logements vacants** subit des variations conjoncturelles : il représente **7,9%** du parc de logements en 2009. La vacance peut être liée à la désaffection du bâti ancien, au recensement de logements en cours de chantier, aux problèmes de succession ou au phénomène de rotation dans les locations : la commune recense notamment une maison sinistrée et le logement de l'école vacant depuis 8 ans.
Le tableau d'évolution permet de comprendre les causes du mouvement de croissance du parc immobilier qui s'est affirmé régulièrement à partir des années 75:

- **de 1968 à 1975 :** 81 -95 L. : +14 logements dus à l'augmentation de **16 RP** et 6 LV et à la disparition de 8 RS (devenues RP) – 2,2 logts/an

- **de 1975 à 1982** : 95 - 104 L. : + 9 logements dus à l'augmentation de 11 RP, la disparition de de 2 RS (devenues RP) et le maintien de 8 logements vacants – 1,6 lgts/an

- **de 1982 à 1990** : 104 - 108 L. : + 4 logements dus à l'augmentation de 7 RP, le maintien de 7 RS et à la diminution de 3 logements vacants – 0,9 lgts/an

- **de 1990 à 1999** : 108 -112 L. : + 4 logements dus à l'augmentation de 4 LV, le nombre de RP et de RS restant constant – 0 logt/an

- **de 1999 à 2009** : 112 - 126 L. : + 14 logements dus à l'augmentation de **16 RP**, la disparition de 3 RS (devenues RP) et le maintien de 9 LV – **1,5 logt/an**

La **transformation régulière des résidences secondaires en résidences principales** a fortement contribué à l'augmentation démographique de la commune depuis les années 80, sans ouverture à l'urbanisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

En 40 ans, de 1968 et 2008, 13 RS sur 17 ont été transformées en RP.

Recensement des autorisations de construire de 1999 à 2011 par la Municipalité.

1999 : Permis de construire : néant
2000 : Permis de construire : 1 maison individuelle
2001 : Permis de construire : 4 maisons individuelles, 1 extension de MI, 1 réhabilitation de bâtiment existant
2002 : Permis de construire : 1 extension de MI
2004 : Permis de construire : 1 aménagement de grange, 1 installation véranda piscine
2005 : Permis de construire : 1 maison individuelle, 2 vérandas, 1 garage
2006 : Permis de construire : 1 maison individuelle, création de logements locatifs
2007 : Permis de construire : 4 extensions de MI
2008 : Permis de construire : 2 maisons individuelles, 1 extension de MI, 1 atelier municipal
2009 : Permis de construire : Réhabilitation mairie
2010 : Permis de construire : 1 maison individuelle , 1 extension de MI, 1 véranda
2011 : Permis de construire : 1 maison individuelle
2012 : Permis de construire : Création d'une salle polyvalente dans les locaux Mairie, 1 maison individuelle

TOTAL sur 12 ans : 12 maisons individuelles, 8 extensions de MI, logements locatifs, 4 vérandas, aménagement d'équipements publics.

Sur la période 1999 – 2012, on observe la **construction de 12 logements neufs**, soit une moyenne de **1 RP/an,**

Pour l'avenir, la Municipalité souhaite maintenir ce rythme de construction : les besoins en logements ont été définis selon ses objectifs de développement ainsi que les dispositions du projet de règlement et de zonage du P.L.U. *(Chapitre V-Justifications des choix retenus)*

Bilan

Après une période de croissance modérée du parc immobilier entre 1968 et 1990 (1 à 2 logements/an), il n'y a eu aucune construction neuve entre 1990 et 1999 avec pour corollaire une baisse démographique.
De 1999 à 2008, le phénomène s'est inversé : le rythme des constructions est en moyenne de 1 logt/an.
Ce développement s'est effectué sous forme de constructions diffuses dans le tissu urbain existant. Il n'y a pas eu de réalisation d'opérations d'habitat groupées dans le cadre d'un aménagement d'ensemble depuis l'approbation du P.O.S. en 1977.
Le nombre de résidences principales a augmenté de 14 unités de 1999 à 2009 celui des résidences secondaires baisse de 3 unités et celui des logements vacants se maintient à 9 unités.

En **2011** le parc s'est accru de 1 nouveau logement: la commune compte en 2012, **113 résidences principales**.

Densité moyenne d'habitants sur l'ensemble du territoire

La densité moyenne d'habitants au m^2 augmenté de 61,2 H/km^2 en 1975 à 83,4 H/ km^2 en 2009.

III-2-2 Calcul des besoins en logements à population constante : le « point mort».

Même si la population d'une commune reste constante, il est nécessaire de construire de nouveaux logements pour répondre aux mutations structurelles de la population comme du parc de logements.
Le calcul du « point mort » fait apparaître les besoins en logements pour maintenir une population constante.

Ce calcul est théorique et occulte les phénomènes démographiques (soldes naturels et soldes migratoires) et aussi l'adaptation ou non des logements construits par rapport aux besoins réels (taille, localisation, prix...) .
Il résulte de trois facteurs :
-le desserrement des ménages (tendance à la diminution du nombre de personnes par ménage) ;
-le renouvellement du parc de logements (au sein du parc, certains logements sont démolis, certains locaux se transforment en logements, etc.) ;
-l'évolution du nombre des résidences secondaires et des logements vacants (en supposant que ceux-ci sont gagnés ou perdus sur les résidences principales).

Estimation du «point mort» (voir données et calculs sur le tableau ci-après).
Entre 1990 et 1999, il ne s'est construit aucun logement sur la commune.
Entre 1999 et 2008, il s'est construit 1 à 2 logements par an.
Durant ces périodes il est possible d'estimer le besoin en construction minimum permettant de maintenir la population. Ce besoin est notamment dû au desserrement des ménages (diminution du nombre de personnes par ménages). Il prend aussi en compte le renouvellement du parc, la variation des résidences secondaires et des logements vacants.

Tableaux de calcul du point mort :

Données de base	1990	1999	2008
Population totale	287	275	296
Total Logements	108	112	123
Résidences principales	96	96	110
Résidences secondaires	7	7	4
Logements vacants	5	9	9
Nb de personnes/ménage	3	2,9	2,69

	1990-1999	1999-2008
Construction neuve	0	1,5

Calcul du point mort	1990-1999	1999-2008
Renouvellement du parc existant (1)	-0,44	-1,06
Variation résidences secondaires (2)	0	-0,33
Variation logements vacants (3)	0,44	0
Desserrement des ménages (4)	0,37	0,82
TOTAL des besoins à population constante-point mort=1+2+3+4	0,37	-0,57

1 :90-99 *: -0,44 = (0-(112-108))/9* - 99-2008 *: -1,06 =(1,9-(266-249))/9*
2 :90-99 *: 0 = (7-7)/9* - 99-2008 *: -0,33 = (25-42)/9*
3 :90-99 *: 0,44= (9-5)/9* - 99-2008 *: 0 = (19-11)/9*
4 :90-99 *: 0,37= (287/3 – 287/2,9))/9* - 99-2008 *: 0,82 =(275/2,69 – 275/2,9))/9*

Ce point mort était d'environ **0,4 logement par an entre 1990 et 1999** : la commune avait un besoin en logement à population constante pour 0 logement construit sur cette période. L'on constate que la population a baissé, les constructions étant inférieures aux besoins.

Ce point mort était d'environ **-0,6 logement par an** entre 1999 et 2008, pour environ 1,5 logement construit/an : par rapport à une population constante sur ces 9 ans, la commune a accueilli 21 habitants supplémentaires en 9 ans.
Ce « point mort » correspond au nombre de logements à construire pour maintenir la population à un niveau constant. En effet, en raison du desserrement des ménages (de moins en moins de personnes par ménage et par logement), mais aussi de la démolition et de la rénovation du parc ancien, et le cas échéant de l'évolution de la vacance, il faut davantage de logements pour loger le même nombre d'habitants.

La Municipalité souhaite ainsi maintenir le rythme de construction de 1,5 à 2 logements /an de façon similaire à ce qu'elle a connu sur les 20 dernières années et conserver un taux de croissance dynamique. Pour rappel le taux de croissance annuel entre 1999 et 2009 a sensiblement progressé par rapport à la décennie précédente (-0,5%/an) pour atteindre 0,9%/an.

III - 2 - 3 Optimisation du tissu et consommation de l'espace

Les éléments du Porter à Connaissance de la Préfecture indique que le développement de la commune devra se faire en priorité en **renouvellement urbain** : utilisation des parcelles non encore bâties du secteur urbain, rénovation de constructions existantes... **Un diagnostic des potentialités foncières et du bâti « mutable »** a été réalisé au cours de l'étude d'élaboration du PLU.

Dans un deuxième temps, **si les capacités de l'espace déjà urbanisé sont insuffisantes, l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation est envisageable**, dans la mesure des besoins préalablement détaillés, en compatibilité avec les préconisations des documents supra-communaux (charte du PNR-Vf et Plan de référence).

Si le PLU prévoit une **consommation des espaces agricoles**, il devra faire l'objet d'un passage en **commission départementale de consommation des espaces agricoles** (CDCEA) pour avis. : ce serait le cas par exemple pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU dotée d'un règlement sur un espace actuellement cultivé, ou le passage d'une zone classée agricole au plan de zonage POS (NC) en cœur de village à une zone U au plan de zonage de PLU.

La commune constate que le village est très attractif en raison de sa proximité avec la ville nouvelle de Cergy et de ses innombrables services et équipements, la qualité de son cadre de vie naturel et rural et l'extension récente de l'école de Courcelles-Montgeroult. La commune souhaite ainsi maintenir une croissance de 1 à 2 logements/an afin de maintenir l'effectif de l'école existante.

Dans le PLU, il faudra mieux concilier le besoin de construire des maisons individuelles pour accueillir des ménages tout en économisant le foncier pour répondre aux exigences du développement durable.

III - 2 - 4 Typologie des résidences principales et statut d'occupation

Typologie des résidences principales :

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2009	%	1999	%
Ensemble	**126**	**100,0**	**112**	**100,0**
Résidences principales	112	89,3	96	85,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	4	3,0	7	6,3
Logements vacants	10	7,6	9	8,0
Maisons	106	84,4	99	88,4
Appartements	20	15,6	11	9,8

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

En 2009, la commune abritait 126 logements répartis en **106 maisons individuelles (84,4%)** et **20 logements collectifs (15,6%)**. En 1999 la part de maisons individuelles représentait 88,4% et celle des appartements: 9,8%
L'augmentation du nombre d'appartements et la diminution corrélative du nombre de maisons individuelles entre 1999 et 2008, sont dues à la transformation d'anciennes propriétés bâties en logements collectifs : presbytère : 4 logements sociaux ; 2 nouveaux logements sociaux communaux ont été réalisés en 2013.

Comparativement, la répartition du pourcentage maisons individuelles/ appartement est respectivement de :
- 91,5% – 7,9% pour la CC3VV
- 47,1% - 51,6 %pour le département,

Bilan
On observe une diversité importante dans la typologie des résidences principales (84,4% de maisons individuelles, 15,6% de logements collectifs) pour une petite commune rurale. Elle est sensiblement plus importante que sur le territoire de la CC3VV. Ceci est lié à la transformation du bâti ancien en plusieurs appartements.

Le coût du foncier et le **peu d'offres de petits terrains** sont un frein à l'installation de jeunes couples sur le territoire qui présente l'avantage d'être proche d'un pôle d'équipements et d'emplois très important (Cergy-Pontoise) situé à 6 km et d'avoir préservé son cadre rural et naturel de grande qualité.

Statut d'occupation des résidences principales

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2009				1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	112	100,0	301	14	96	100,0
Propriétaire	94	84,2	259	15	75	78,1
Locataire	16	14,0	37	6	17	17,7
dont d'un logement HLM loué vide	2	1,8	5	4	0	0,0
Logé gratuitement	2	1,8	5	27	4	4,2

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

En 2009, la **part des propriétaires occupants** représente **84,2%** des résidences principales de Courcelles-sur-Viosne (94 u) contre 58,1% dans le département et 47,5% dans la Région; **14,0% sont locataires** (16 u**) dont 6 logements sociaux** et 1,8 % sont logés gratuitement.
On observe un nombre relativement important de logements en location pour une commune rurale. *(16 logements loués, dont 8 appartements et 8 M.I.) Comparativement sur le territoire de la CC3VV, le pourcentage de propriétaires est de 83,1% et celui des locataires est de 14,2%.*
La commune estime que le nombre de locations est plus important depuis 2009.

III - 2 - 5 Taille des logements

Taille des résidences principales de COURCELLES-SUR-VIOSNE en 2009

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2009	%	1999	%
Ensemble	112	100,0	96	100,0
1 pièce	1	0,9	0	0,0
2 pièces	3	2,6	7	7,3
3 pièces	22	19,3	14	14,6
4 pièces	24	21,1	31	32,3
5 pièces ou plus	63	56,1	44	45,8

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

LOG T4 - Nombre moyen de pièces des résidences principales

	2009	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	5,1	4,8
- maison	5,4	4,9
- appartement	3,4	3,6

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Plus de la moitié du parc des résidences principales comporte **5 pièces ou plus** (56,1%). Le pourcentage est en hausse par rapport à 1999 (45,8%).
Les résidences de 3 – 4 pièces représentent 40,4% du parc de résidences principales. (46,9% en 1999)
Les logements de 1 à 2 pièces constituent 3,5% du parc en diminution sur 9 ans. (7,3% en 1999)
CC3VV : 5 pièces et plus : 61,5% - 1à 2 pièces : 5,2%

Bilan
La commune présente des types d'habitat différenciés : le parc de résidences principales est composé de maisons de grande taille (5 pièces et plus) pour 56,1%, de logements de taille moyenne (3 – 4pièces) pour 40,4 % ; le nombre de petits logements (1- 2 pièces) est cependant en forte diminution sur la dernière décennie : 3,5% en 2008 – 7,3% en 1999.
Les logements à caractère social sont très bien intégrés et répondent aux besoins des Courcellois : jeunes et anciens ainsi que les employés municipaux.

III -2 - 6 Besoins répertoriés en matière d'équilibre social de l'habitat

L'analyse des données statistiques communales met en évidence une **faible diversité dans l'offre de logements** de petite taille (1 à 2 pièces) ; ceux-ci représentent 3,5% du nombre de résidences principales; cette proportion est inférieure à celle du département (17,10%).
Inversement, l'offre en maisons de grande taille est fortement majoritaire ; la part de logements de 3 et 4 pièces représente 40,4% du parc immobilier et celle de logements de 5 pièces, 56,1%. Cette situation résulte du caractère rural du village et de propriétés foncières de superficies importantes.
En revanche, le nombre de logements communaux à caractère social (6 u) est important et résulte d'une volonté affirmée de la Municipalité qui a créé 2 nouveaux logements sociaux en 2013.

III- 2- 7 Ancienneté d'emménagement

Géographie au 01/01/2011

LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2009

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
Ensemble	112	100,0	301	5,1	1,9
Depuis moins de 2 ans	9	7,9	18	3,9	1,9
De 2 à 4 ans	22	19,3	61	4,5	1,6
De 5 à 9 ans	30	27,2	93	5,1	1,7
10 ans ou plus	51	45,6	129	5,5	2,2

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2009

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

Moins de 50% des ménages résident depuis plus de 10 ans dans leur résidence (45,6%).
Le **taux de renouvellement** de population est inférieur à celui du Département (52,6%).
Le renouvellement est peu important dans les maisons individuelles dont les occupants sont propriétaires.
En revanche, il est beaucoup plus sensible dans le logement locatif ;

Estimation des mouvements de rotation dans le parc immobilier existant (période 1999 - 2011).

- 2003 :10 Déclarations d'intention d'aliéner,
- 2004 :11
- 2005 :11
- 2006 :11
- 2007 :1
- 2008 :4
- 2009 :3
- 2010 :7
- 2011 :3

Le renouvellement dans le parc immobilier existant concernait environ 10 résidences principales/an jusqu'en 2006. Il est moindre sur les dernières années :4-5/an

La commune constate qu'il y a moins de vente par an, en raison des coûts très élevés du foncier et des constructions. Beaucoup de gens partent, car les logements accessibles sont trop petits.

III-2-8 Age des logements

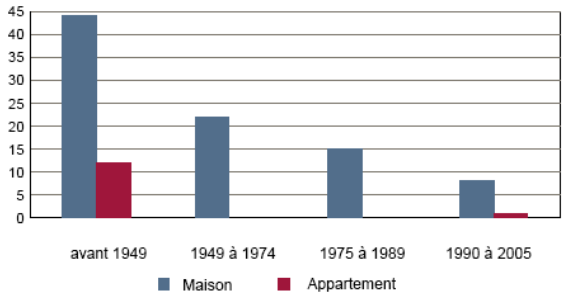
Répartition des logements suivant leur époque d'achèvement en 2008

LOG T5 - Résidences principales en 2008 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2006	**102**	**100,0**
Avant 1949	55	54,3
De 1949 à 1974	22	21,9
De 1975 à 1989	15	15,2
De 1990 à 2005	9	8,6

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

LOG G1 - Résidences principales en 2008 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2006.

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

La part des résidences principales construites **avant 1949** représente **54,3% du parc immobilier** en 2008. Le renouvellement le plus important s'est effectué de 1949 à 1974. Le bâti postérieur à 1949 représente **45,7%** du parc de logements. **L'ensemble du parc de logements est en majorité ancien.**

III-2-9 Confort des logements et modes de chauffage

LOG T8M - Confort des résidences principales

	2009	%	1999	%
Ensemble	**112**	**100,0**	**96**	**100,0**
Salle de bain avec baignoire ou douche	108	96,5	89	92,7
Chauffage central collectif	4	3,5	0	0,0
Chauffage central individuel	83	73,7	70	72,9
Chauffage individuel "tout électrique"	19	16,7	16	16,7

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Globalement, une très large majorité de résidences principales présentent un **bon niveau de confort** (96,5%).

On constate une stabilité en pourcentage des résidences chauffées en « tout électrique » entre 1999 et 2008. (16,7%).

Il n'est pas précisé le nombre de résidences faisant appel aux dispositifs d'énergie renouvelable.

III-2-10 Équipement automobile des ménages

LOG T9 - Équipement automobile des ménages

	2009	%	1999	%
Ensemble	**112**	**100,0**	**96**	**100,0**
Au moins un emplacement réservé au stationnement	90	80,7	66	68,8
Au moins une voiture	107	95,6	83	86,5
- 1 voiture	38	34,2	34	35,4
- 2 voitures ou plus	69	61,4	49	51,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Sur les 110 résidences principales existantes, 80,7% seulement disposent d'un emplacement réservé au stationnement, ce qui induit le stationnement des voitures sur le domaine public.

61,4% des ménages disposent de 2 voitures ou plus. C'est le moyen de se déplacer le plus facile et le plus utilisé malgré un coût de plus en plus élevé.

La commune dispose de places de parkings aménagés dans la rue principale et les rues attenantes *(§ Chapitre III-3-4)* ; **une aire de stationnement de 8 places** a été réalisée rue de la Groux en 2008 ; elle est occupée en permanence et répond aux besoins des habitants. Beaucoup ont des parkings dans leurs propriétés, mais laissent leurs voitures sur les places extérieures

La vitesse excessive des véhicules traversant le village matin et soir (axe de liaison Oise – Cergy RER) pose des problèmes de sécurité pour les habitants ; la commune projette l'aménagement éventuel de places de stationnement alternées avec chicanes et des emplacements réservés pour des aires de stationnement complémentaires.

Caractérisation des enjeux liés à l'évolution démographique et au développement du parc immobilier Perspectives d'évolution de l'état initial.

En **2012**, la population municipale comprenait **301** habitants pour un parc de **129 logements**.

Bilan : Évolution démographique et développement du parc immobilier

- ***Une croissance démographique qui s'est reprise sur les dix dernières années, avec un taux de croissance annuel de 0,9% supérieur au taux de croissance de +0,75% préconisé par la charte du PNRVf,***
- ***Un solde migratoire négatif sur les 20 dernières années,***
- ***Une population majoritairement jeune (65% de la population ont moins de 44 ans), une répartition équilibrée des classes d'âge, mais une tendance au vieillissement de la population,***
- ***Le nombre de couples plus âgés avec adolescents progresse par rapport aux jeunes couples avec enfants en bas âge,***
- ***Un renouvellement de population modéré, inférieur à celui du Département.***

- ***Une augmentation forte du nombre de résidences principales dans les années 70-90 intégrant une transformation massive de résidences secondaires, mais aucune construction nouvelle entre 1990 et 1999 et une croissance modérée sur les dix dernières années correspondant à une moyenne de 1à 2 logements/an,***
- ***Une diversité importante dans la typologie des résidences principales (maisons individuelles, logements collectifs) pour une petite commune rurale.***
- ***Un statut d'occupation du parc de logements marqué par une majorité de propriétaires occupants (84,2% en 2009) des résidences principales, mais un pourcentage de locataires relativement élevé pour une commue rurale: 14%,***
- ***Un parc de résidences principales composé pour 56% de maisons de grande taille (5 pièces et plus), pour 40% de logements de taille moyenne (3 – 4 pièces) et pour 3,5% de petits logements (1- 2 pièces), soit une offre assez faible de logements de petite taille qui résulte du caractère très rural du village et d'une structure parcellaire de grande taille,***
- ***Un nombre relativement important de logements : 16 logements loués, dont 8 appartements et 8 M.I.***
- ***Six logements communaux à caractère social ont été réalisés par la Municipalité, dont 2 en 2013.***
- ***Un parc immobilier assez ancien: plus de 50% des logements sont antérieurs à 1949,***
- ***Un niveau de confort élevé des résidences principales,***
- ***Près des 2/3 des ménages disposent de 2 voitures ou plus.***

Enjeux du P.L.U. - Perspectives d'évolution de l'état initial

Assurer le développement modéré du village en autorisant des nouvelles possibilités d'urbanisation maîtrisée, compatibles avec les documents supra-communaux (S.D.R.I.F., Charte du PNR-Vf, contraintes géotechniques, risques naturels et technologiques, servitudes de protection publique).

L'objectif est ainsi:

- **d'assurer le renouvellement démographique nécessaire,**
- **de répondre aux besoins de la population sans discrimination et aux besoins de logements,**
- **de diversifier l'offre de logements, de permettre l'adéquation entre l'offre et la demande et de permettre une mixité sociale,**
- **de diversifier la composition des ménages,**
- **de limiter la consommation de l'espace et contenir l'urbanisation.**

III - 3 Équipements et services

Source : Mairie

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

La commune est dotée des équipements publics nécessaires à la satisfaction des besoins de ses habitants :
- la mairie : elle est située Rue de la Libération,
- l'Église Saint-Lucien, classée Monument Historique en 1908
- un cimetière,
- une salle d'activités,
- une salle polyvalente près de la Mairie mise à disposition gratuite des Courcellois. Elle n'est pas équipée pour les repas ; elle est utilisée pour les anniversaires.

Il existe **2 associations:**

- l'AAC (Association d'animation courcelloise) . Elle assure l'organisation d'une dizaine de rencontres annuelles (Brocante, Feu de St Jean, sorties pédestres et théâtrales, repas champêtre, concerts) et subventionne également certaines activités (scolaires notamment).
- Courcelles Montgeroult Sports : CMS

III-3-2 Équipements scolaires

L'école de Montgeroult-Courcelles appartient à la commune de Montgeroult.
Elle est gérée par le SIDSCM Syndicat Intercommunal d'Intérêt Scolaire Courcelles-Montgeroult
L'équipement qui comporte des classes primaires et maternelles a été agrandi en 2010 avec la création d'un restaurant scolaire et d'une classe maternelle.
Elle accueille les enfants de Courcelles, de Montgeroult et quelques enfants de Courdimanche, Ableiges et autres communes voisines.

Effectifs des enfants de Courcelles scolarisés à l' Ecole de Montgeroult - Courcelles

2008/2009	26
2009/2010	22
2010/2011	27
2011/2012	33

La tendance des dernières années est à la **hausse des effectifs scolaires**.
Pour la prochaine rentrée, l'effectif sera similaire à 2011-2012. La commune note une tendance à la hausse du nombre de naissance.
L'école de Montgeroult comprend un **restaurant scolaire, un centre périscolaire** et assure les garderies matin et soir.
Le mercredi et en période de vacances scolaires, les enfants fréquentent le **centre de loisirs** de Boissy l'Aillerie ou de Marines.
Une crèche doit se créer en 2012-2013 sur la commune de Boissy l'Aillerie. Les enfants sont accueillis également sur les communes de Seraincourt et du Perchay.

III-3-3 Équipements sportifs et de loisirs

La commune dispose d'un plateau sportif à aménager sur lequel est implanté :

- un terrain d'entrainement de football,
- un espace public avec une aire de jeux pour enfants ; celui-ci est très utilisé pour les manifestations de plein air du village : feu de la St Jean, brocantes, manifestations de loisirs ou culturelles,
- un terrain d'entrainement de volley,
- un terrain de pétanque

- des sentiers de randonnée traversent le territoire dont la Chaussée Jules César.

III-3-4 Aire de stationnement public

La commune a créé des aires de stationnement pour pallier les problèmes de stationnement et de traversée de village.

- Parking rue de la Libération et rues attenantes
- Parking rue de la Groux

III-3-5 Équipements privés

La commune n'accueille aucun équipement privé.

III-3-6 Équipements hors commune

En raison de sa taille, la commune dispose de peu d'équipements implantés sur son territoire ; les habitants bénéficient cependant de nombreux équipements alentour : « Maison pour Tous » de Boissy l'Aillerie, tennis de Montgeroult-Boissy, Stade de Montgeroult. Conservatoire de musique de Vigny ainsi que les salles de sports : judo, sports martiaux, gymnastique, équipements de Marines ou d'Osny et bien entendu du principal pôle d'équipements du département de la Ville Nouvelle de CERGY-PONTOISE situé à environ 6 km : cinémas, théâtre, piscines ...

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

- Équipements scolaires du second degré :

Les collégiens de Courcelles-sur-Viosne sont sectorisés sur le collège de Vigny
Le second cycle général et technologique est accueilli au lycée Jules Verne de Cergy-le-Haut. Une ligne de bus transporte les élèves depuis Montgeroult à Cergy-le-Haut.

- Enseignement supérieur et Recherche :

L'agglomération de CERGY-PONTOISE dispose d'un pôle d'enseignement supérieur important offrant une grande diversité de filières et de disciplines : l'Université de CERGY-PONTOISE qui regroupe près de 60 % des effectifs à elle seule, le reste étant réparti entre écoles privées (30 %) et écoles publiques (10 %) souvent prestigieuses : E.S.S.E.C., E.N.S.E.A., École Nationale Supérieure des Arts…
L'Université comporte 4 pôles : Sciences humaines, Sciences et Techniques, un Institut Universitaire Professionnalisé (IUP), un Institut Universitaire Technique (IUT). Elle dispose également de centres de recherche dans plusieurs disciplines : mathématiques, sciences de la terre, économie, droit et chimie.

- Équipements administratifs et institutionnels départementaux

Préfecture (Cergy-Pontoise) et Sous-Préfecture (Pontoise), Services de l'État dans le département (DDEA, DRIRE, Hôtel du Département…)
Police et gendarmerie : brigades de Vigny et de Cergy, ANPE, perception de Vigny.

- Équipements sportifs :

CERGY-PONTOISE offre un éventail d'équipements multiples : patinoire, 8 piscines, un centre équestre, 33 gymnases, des terrains de sports (football, athlétisme…) des golfs, une école de pilotage automobile, etc…
La base de plein air et de loisirs de CERGY-NEUVILLE (250 ha dont 100 ha de plans d'eau) offre de nombreuses activités nautiques et de plein air.

- Équipements culturels

Conservatoire National de Région (musique), théâtres, bibliothèques, cinémas, centre culturel en projet…

- Services de santé et d'action sociale

Hôpital de PONTOISE, cliniques privées, centres médicaux, résidences de personnes âgées, crèches, haltes-garderies…

- Commerces :

CERGY-PONTOISE constitue un pôle régional commercial (Centre commercial Régional des Trois Fontaines). L'agglomération dans son ensemble comprend 56 pôles commerciaux de tailles variées.
D'autres zones commerciales jouxtent le territoire en partie nord (RD 915)

Caractérisation des enjeux liés à l'évolution des équipements publics et privés Perspectives d'évolution de l'état initial

Enjeux du P.L.U. - Perspectives d'évolution de l'état initial

Globalement, la commune dispose des équipements publics nécessaires à la satisfaction des besoins de ses habitants : mairie, salle d'activités, salle polyvalente, aire de jeux, espace public, parkings publics, chemins de randonnée. L'aménagement d'une seconde salle polyvalente a été réalisé en 2013.

Pour l'avenir, la commune prévoit des emplacements réservés pour la création de nouvelles aires de stationnement et pour la création d'ouvrages de protection contre les risques de ruissellement d'eaux pluviales.

III - 4 Infrastructures, déplacements, stationnement.

Infrastructures, circulation, transports en commun, stationnement

Courcelles-sur-Viosne est située à l'écart des grands axes de circulation.
Elle est traversée par une voie secondaire qui la relie à Montgeroult au nord et à Puiseux-Pontoise au sud.
La commune bénéficie d'une situation, proche d'une voie départementale rapide, la RD 14 (ancienne RN 14) longeant le sud du territoire, de direction Est-Ouest reliant Magny-en-Vexin /Rouen à Cergy-Pontoise et l'Autoroute A15 vers Paris.

Elle subit des **problèmes de circulation** liés au passage important de voitures matin et soir en provenance de l'Oise vers le RER de Cergy-le-Haut : circulation dense, vitesse excessive dans la rue de la Libération.
La commune projette la mise en place de **ralentisseurs afin d'améliorer la sécurité des personnes.**
La **circulation agricole** pose peu de problèmes avec les agriculteurs : dans le village, les engins évitent la rue de la Libération et passent par la rue du Val.
La commune tient compte des difficultés de circulation pour les engins agricoles lors des aménagements de voirie, mais doit également favoriser les mesures de sécurité nécessaires pour ralentir la vitesse des véhicules dans la traversée du village (mise en place de chicanes, ralentisseurs..)

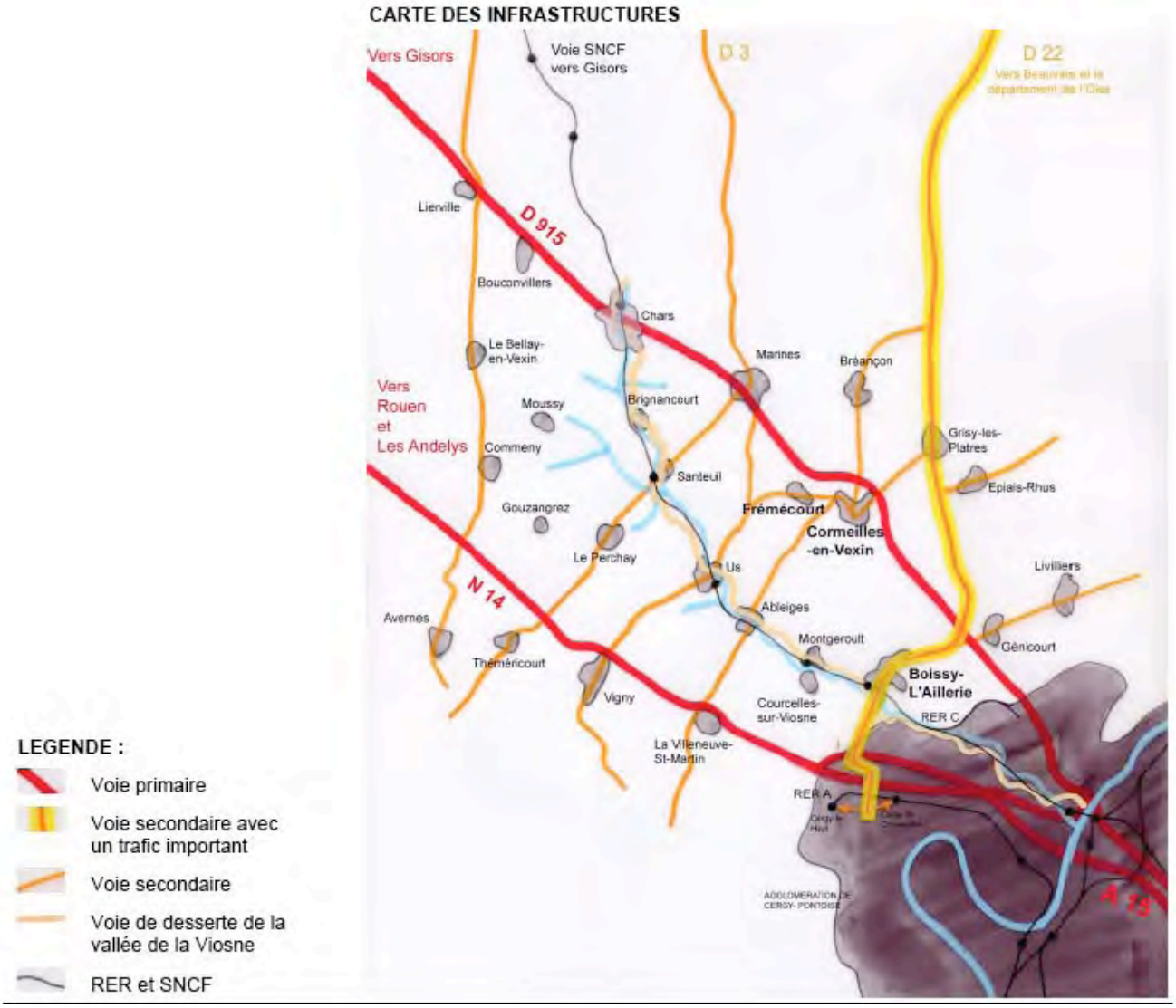
La structure urbaine d'origine présente une seule entité bâtie .
Le village compact composé de maisons rurales à l'alignement s'est développé autour de l'Église et de grandes fermes, le long de la Rue de la Libération et de 2 rues adjacentes : la rue de la Source et la rue du Val.

Aucune voie de chemin de fer ne traverse la commune. La gare la plus proche est celle de MONTGEROULT -COURCELLES à 400 m. du village: ligne SNCF PARIS/GISORS qui dessert la Vallée de la Viosne.
La fréquence des trains en **gare de Montgeroult** est d'un passage / heure , 3 le matin et 3 le soir.
Beaucoup de Courcellois vont à la **gare de Boissy l'Aillerie** où les passages de train sont plus fréquents : 1 train / ½ h pour rejoindre Paris Saint-Lazare et Paris Gare du Nord en moins d'une heure.
Les Courcellois fréquentent plus souvent **les gares RER** de Cergy-le-Haut ou de St Christophe.
Malgré la proximité de la voie ferrée qui jouxte la limite communale, les Courcellois ne ressentent pas de nuisances de bruit liées au passage des trains. Il n'y pas de trafic de nuit. Il y a peu de trafic de nuit.
Cependant, la SNCF a des projets importants de renforcement du trafic marchandises de nuit. Dossier à suivre pour la commune.

Le territoire est proche de **l'aérodrome de Cormeilles** (135 ha), créé en 1936 pour l'aviation populaire.
Après 1945 l'aérodrome fut remis à l'Aéroport de Paris. Actuellement, c'est un aérodrome de classe C, destiné à l'aviation de tourisme, d'entraînement et de voyages d'affaires. Son développement reste modéré.
Le **Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.)** de l'aérodrome de Pontoise-Cormeilles-en-Vexin a été approuvé le 31 juillet 1980. Il est en cours de révision et concerne une partie du territoire.
Les **nuisances de bruit** sont fortement ressenties par la population, car les couloirs de vol ne sont pas respectés. La DIRAP (Association de « Défense des Intérêts des Riverains de l'Aérodrome de Pontoise-Cormeilles ») a installé des capteurs de bruit pour évaluer ces nuisances : Le trafic est de l'ordre d'un avion/ mn le dimanche.

En ce qui concerne les **transports en commun** et scolaires, la commune est desservie quotidiennement par la ligne de bus Val d'Oise n° 24 pour les transports scolaires au collège de Vigny et une ligne Marines-Cergy. Il existe un **taxi collectif** géré par un Syndicat à l'échelle du Vexin.
Par ailleurs, la commune souhaite valoriser ou créer des **circulations douces** sur son territoire. Celles-ci devront permettre aux habitants de Courcelles-sur-Viosne de se déplacer à pied ou à vélo dans toutes les parties de la commune.
En terme de **déplacements alternatifs**, la Municipalité souhaite préserver et valoriser le maillage des chemins ruraux existants constituant un **réseau de circulations douces** en direction des communes limitrophes.

Source charte paysagère pluricommunale Boissy l'Aillerie- Cormeilles-en-Vexin-Frémécourt
PNR-Vf – Atelier 15 architecture et paysage



Caractérisation des enjeux liés au fonctionnement urbain et aux déplacements Perspectives d'évolution de l'état initial

Enjeux du P.L.U. - Perspectives d'évolution de l'état initial

L'objectif du P.L.U. est d'assurer le développement harmonieux et complémentaire des divers modes de transports individuels et collectifs :

- **Développer les aménagements pour assurer la sécurité des personnes par la mise en place de ralentisseurs et de stationnements alternés pour diminuer la vitesse des véhicules de transit.**

- **Prévoir des emplacements réservés pour la création de nouvelles aires de stationnement .**

- **Développer les déplacements alternatifs en préservant et en valorisant le maillage des chemins de randonnée existants constituant un réseau de circulations douces en direction des communes limitrophes en identifiant les chemins à préserver au plan de zonage et au PADD.**

III - 5 Développement économique

Emplois et taux d'activité
III-5-1 Évolution de la population active

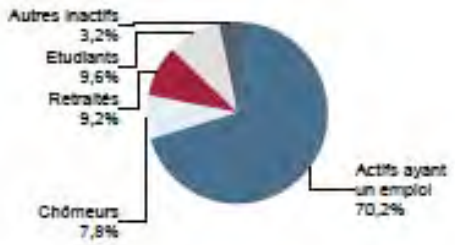
EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2009	1999
Ensemble	**214**	**180**
Actifs en %	78,0	76,1
dont :		
actifs ayant un emploi en %	70,2	66,1
chômeurs en %	7,8	10,0
Inactifs en %	22,0	23,9
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	9,6	10,6
retraités ou préretraités en %	9,2	5,6
autres inactifs en %	3,2	7,8

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2009



Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

La commune du COURCELLES-SUR-VIOSNE comptait en 2009, **214 personnes** de 15 à 64 ans, représentant 78% d'actifs, dont 70,2% ont un emploi et 7,8% sont chômeurs, et 22% d'inactifs (élèves, étudiants, retraités). Le pourcentage d'actifs est supérieur au recensement 1999 (66,1%).
La population des retraités est en augmentation (5,6% en 1999 – 9,2% en 2009).
Comparativement, en 2009 le taux d'actifs ayant un emploi est de 74,0% dans le département.

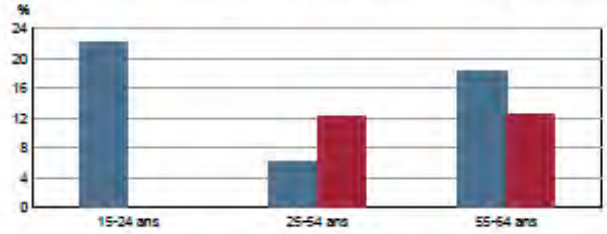
III-5-2 Travail dans la commune - Taux de chômage

EMP T4 - Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans

	2009	1999
Nombre de chômeurs	**17**	**18**
Taux de chômage en %	10,0	13,1
Taux de chômage des hommes en %	9,3	9,9
Taux de chômage des femmes en %	10,7	16,7
Part des femmes parmi les chômeurs en %	52,9	61,1

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

EMP G2 - Taux de chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans par sexe et âge en 2009



Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

Le taux de chômage (rapport du nombre de chômeurs sur le nombre d'actifs total) est de **10 %** de la population active en 2009. De 1999 à 2008, il diminue de 13,1% à 10,0% ; ce pourcentage est inférieur à celui du département (11,3%).

III-5-3 Répartition des lieux de travail

Migrations alternantes - Domicile/travail

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2009	%	1999	%
Ensemble	151	100,0	119	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	15	9,7	15	12,6
dans une commune autre que la commune de résidence	137	90,3	104	87,4
située dans le département de résidence	76	50,0	62	52,1
située dans un autre département de la région de résidence	60	39,6	40	33,6
située dans une autre région en France métropolitaine	1	0,6	2	1,7
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	0	0,0	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

La majeure partie de la population active **(90,3%)** travaille hors de la commune, majoritairement dans l'agglomération de CERGY-PONTOISE, ST OUEN L'AUMONE ou à PARIS (35 km) et sa banlieue (la Défense, petite couronne..)

Cela induit un fort **mouvement de migrations alternantes** avec la nécessité de se déplacer en voiture pour atteindre les lieux de travail ou les gares environnantes : Cergy (RER), Boissy l'Aillerie (TER).

Les statistiques INSEE indiquent que le nombre d'habitants travaillant sur la commune représente 9,7 % de la population active en 2009 ; il est en baisse sensible depuis 1999 (12,6%). La commune estime ces chiffres peu fiables et pense que le pourcentage est beaucoup plus faible.

III - 6 Activités économiques

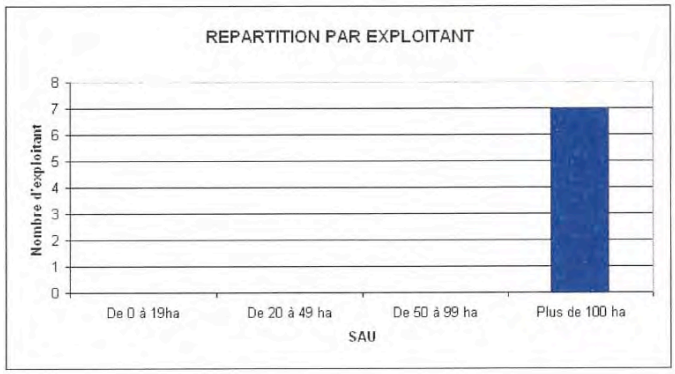
L'agriculture et l'élevage :

(Source : DDT- Données bureau économie agricole 2010-2011- Données Recensement général agricole - 1999 – Données terrain -2010)

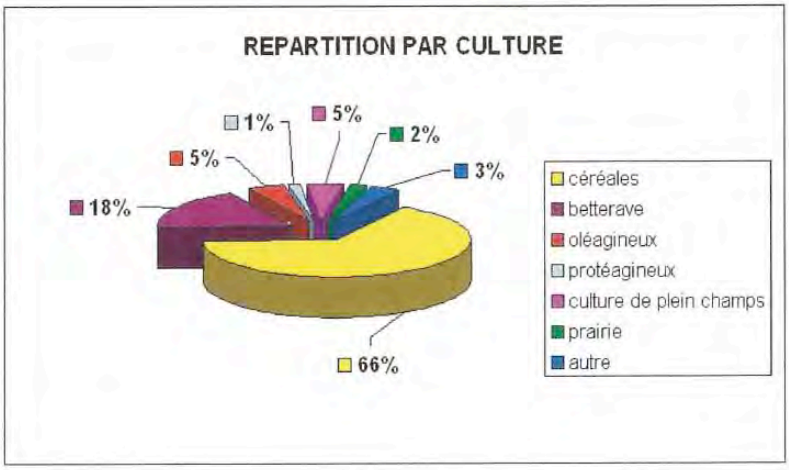
La Surface Agricole Utile mentionnée au recensement 2010 est de **258 ha** sur un territoire de 361 ha. soit **71%** de la superficie de la commune (selon les déclarations PAC 2010).

En 2010, il y a **1 siège d'exploitation agricole** en activité sur la commune et **7 exploitants** y cultivent des parcelles. Ce sont des céréaliers qui bénéficient d'aides de la politique agricole commune (PAC).
Toutes les exploitations ont une SAU moyenne de 100 ha et plus (sur et hors commune de Courcelles-sur-Viosne).

Deux cultivateurs cultivent plus de 70% de leur SAU sur la commune.



Ce que contient…
- **Betterave** : betterave sucrière, gel industriel de betterave
- **Céréales** : blé tendre, maïs, blé d'hiver, orge d'hiver, orge de printemps
- **Oléagineux** : colza d'hiver
- **Protéagineux** : pois
- **Surface fourragère** : prairie
- **Autres** : gel industriel



Activités

Hormis les activités agricoles, la commune recense quelques activités et entreprises artisanales sur son territoire .

Emplois communaux

- 1 secrétaire de mairie.

Ressources fiscales :

Les ressources communales proviennent des diverses taxes : foncier bâti et non bâti, taxe d'habitation, et aides départementales et régionales et de redevances.
Les possibilités de financement pour la réalisation d'équipements publics dépendent essentiellement de contrats financés en partie par le département et la région.

Caractérisation des enjeux liés au développement économique, activités et emplois. Perspectives d'évolution de l'état initial

Enjeux du P.L.U. - Perspectives d'évolution de l'état initial

- **Préserver l'agriculture et les exploitations agricoles,**
- **Favoriser l'implantation d'activités non nuisantes,**
- **Favoriser les activités liées au tourisme vert (randonnée...)**

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

IV-1 Délimitation du territoire

Source : Porter à la connaissance des contraintes supra communales pour l'élaboration du P.L.U.
Préfecture du Val d'Oise - 23/07/2012

L'objectif de l'analyse de l'état initial de l'environnement est de définir les caractéristiques du territoire pour **définir les pressions subies par l'environnement, hiérarchiser les enjeux environnementaux et apprécier l'importance des impacts du projet de Plan Local d'Urbanisme sur le site.**

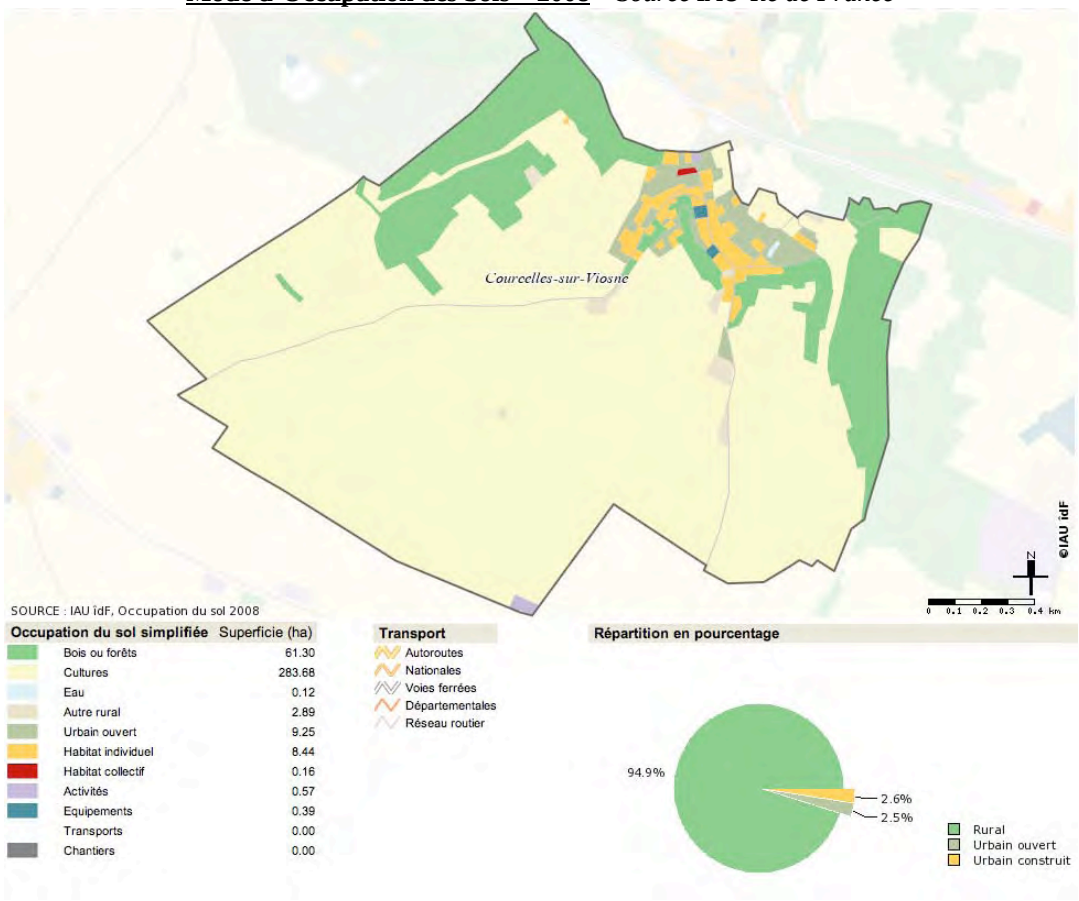
Périmètre d'étude et couverture des sols

L'ensemble du territoire du COURCELLES-SUR-VIOSNE, couvre une superficie totale de **361 hectares**.
Au plan **administratif,** il se situe au centre du département du Val d'Oise.

Au plan **géographique**, le territoire communal de Courcelles-sur-Viosne s'inscrit dans la petite vallée de la Viosne, affluent de la rive droite de l'Oise qu'elle rejoint à Pontoise. La faible déclivité, l'aménagement de moulins et d'étangs font que la Viosne serpente lentement en générant de nombreuses zones marécageuses.

L'altitude du territoire culmine à la cote 100 m NGF au Sud sur le plateau agricole . **La vallée** où s'est établi le village de Courcelles-sur-Viosne se situe à une altitude moyenne de 45 m NGF
Le mode d'occupation des sols résulte de la nature du sous-sol. L'espace naturel constitué de champs de culture, de boisements, de zones humides représente plus de **95%** de la superficie communale.

Mode d'Occupation des Sols – 2008 – *Source IAU-Ile de France*



IV-2 Les ressources naturelles

IV-2-1 Biodiversité des milieux naturels

La loi Grenelle I mentionne la trame verte et bleue dans ses articles 23 et 24. La loi Grenelle II définit les trames verte et bleue et fixe les objectifs de son maintien dans ses articles 45 et 46.
Les trames verte et bleue concernent la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques : préserver les zones humides, relier les espaces importants par des corridors écologiques, améliorer la diversité des paysages.
Selon l'article L.371-1 du code de l'environnement, les trames verte et bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines et notamment agricoles en milieu rural.
La composante verte est constituée d'espaces naturels importants et de corridors biologiques qui les relient.
La composante bleue concerne les cours d'eau et les zones humides.
Le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)** adopté le 21 octobre 2013 a établi la carte des composantes de la trame verte et bleue qui a notamment été prise en compte dans les orientations d'aménagement et de programmation concernant le maintien de la biodiversité.

Le plan de référence du PNR-Vf mentionne une zone d'intérêt paysager prioritaire sur le bois du Seigneur, les coteaux et le village. Les zones naturelles constituent constitue un **biocorridor**.

Vallée de la Viosne : contexte environnemental

Olivier Nawrot- Botaniste

La Viosne offre les mêmes caractéristiques que d'autres petits affluents tels que le Sausseron, la Soissonne ou le Ru de Prêle qui entaillent les séquences de plateaux calcaires du Vexin. L'ensemble de ces micro-vallées définissent une entité écologique que l'on dénomme **Bassin de l'Oise.**
Les fonds y sont souvent tourbeux (autrefois on comptait la présence de plusieurs bas-marais alcalins qui faisaient la réputation du secteur) tandis que les coteaux sont habillés de boisements calcicoles qui ont partout remplacé des formations initialement plus ouvertes (vergers, vignes, pelouses…).

La partie nord de Courcelles s'y rattache, occupant les coteaux exposés nord de la vallée, tandis que la partie sud de la commune, essentiellement agricole, se rattache au Vexin. Le Vexin se présente comme un vaste plateau ondulé, essentiellement recouvert de limons (propices à l'agriculture), avec pour points hauts, quelques buttes témoins à structure tabulaire, atteignant ou dépassant les 200 mètres.
La position charnière de Courcelles, à cheval, sur deux petites régions écologiques se lit très bien et détermine pleinement la distribution des habitats et leur composition floristique.

Petites régions écologiques franciliennes

L'étude conjointe du PLU et de la charte paysagère communale (réactualisation) a permis de dresser un inventaire phytoécologique précis de terrain avec pour visée de:

- Décrire et cartographier les habitats naturels et semi-naturels de la commune et de ses marges ;
- Produire une typologie des cheminements et structures végétales les plus cohérents du point de vue écologique, observés sur la commune ;
- Lister l'ensemble de la flore sauvage de la commune ;
- Identifier et localiser les espèces les plus rares.

Le PADD, le zonage et le règlement du PLU tiennent compte de la **carte des habitats naturels et semi-naturels** recensés et de la **carte des enjeux phyto-écologiques** établie.

Caractérisation des enjeux liés à la biodiversité Perspectives d'évolution de l'état initial

Afin de diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels, la commune souhaite classer ces espaces en zones naturelles afin de pérenniser les corridors écologiques et préserver les zones humides.
Les milieux sensibles seront identifiés au titre de l'article L 123.1.5-7° du code de l'urbanisme.

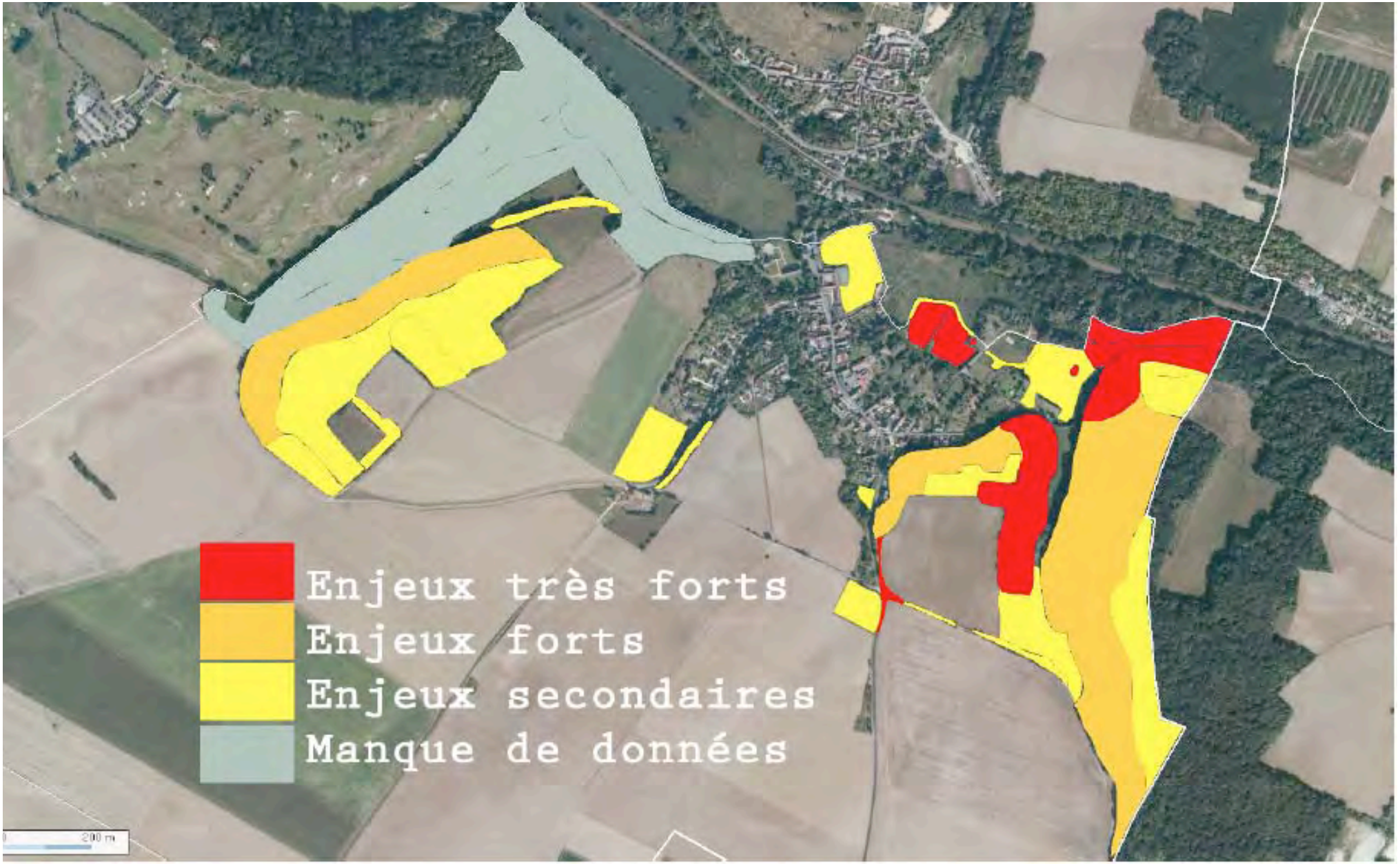
Enjeux du P.L.U. - Perspectives d'évolution de l'état initial

- ***Respecter les séquences paysagères et bâties***
- ***Préserver les richesses écologiques et la biodiversité remarquable***
- ***Favoriser les continuités biologiques.***

Commune de COURCELLES-SUR-VIOSNE
Carte de répartition de la flore patrimoniale

1: Vesce à petites fleurs (rare) et Gesse aphylle (assez rare) ; 3 : Fumeterre grimpante (rare) ; 4 : Polystic à soies (assez rare) ;
4 : Callitriche à angles obtus (assez rare) ; 5 : Laîche raide (assez rare) ; 6 : Glycérie pliée (assez rare) ; 7 : Laiteron des marais (assez rare) ;
8 : Patience élégante (assez rare) 9 : Drave des murailles (rare).

1 : Boisements de plateau (chênaies-charmaies acidiclines) ; 2 : Boisements de pente (chênaies-frênaies calcicoles) ;
3 : Boisements rivulaires (aulnaies à hautes herbes) ; 4 : Zones humides (roselières, mares, cressonnières) ;
5 : Marécages (prairies inondables, mégaphorbiaies, magnocariçaies) ; 6 : Prairies mésophiles (fauchées ou pâturées) ;
7 : Friches post-culturales ; 8 : Pelouses calcicoles et ourlets associés ; 9 : Haies bocagères.


Enjeux très forts
Enjeux forts
Enjeux secondaires
Manque de données
200 m

IV-2-2 Sols et sous-sols

Sources : B.R.G.M. – Carte géologique de Pontoise – n°152

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

- Caractéristiques géologiques

Au plan géologique, **le plateau** au Sud du territoire est constitué successivement de sables de Marines (horizon **e5)** recouverts de limons des plateaux horizon **LP**. C'est un sol propice à l'agriculture.

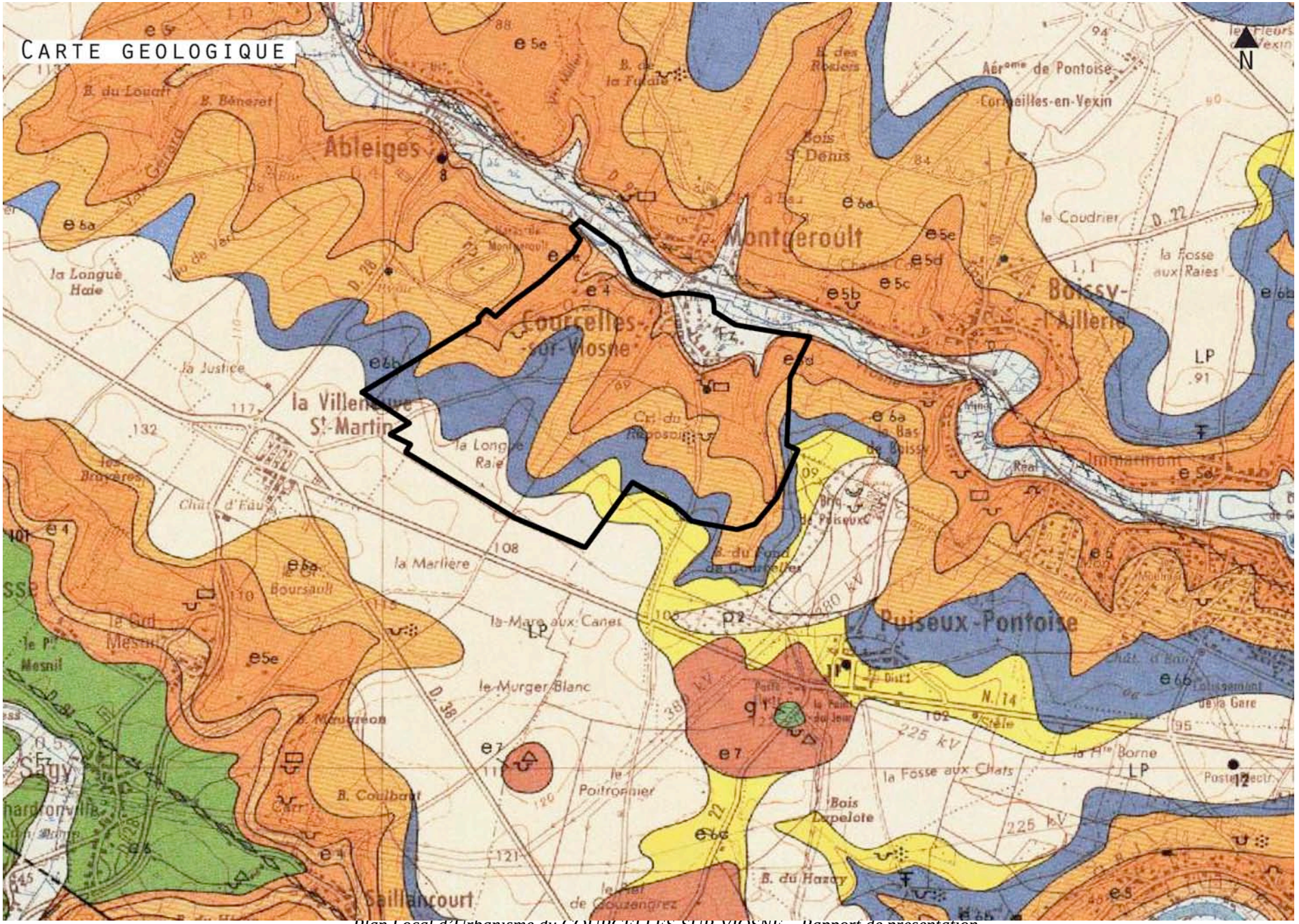
Les coteaux sont soutendus par une alternance de couches dures de calcaire de St. Ouen, de sables de Beauchamp, de marnes et caillasses – **e5b -**ou de calcaires.

La vallée repose sur une zone d'alluvions compressibles (sables recouverts d'alluvions modernes, craie, argiles, tourbes – horizon **Fz et C**).

Le village de Courcelles est implanté en grande partie sur la zone alluvionnaire de vallée.

Coteaux sud

Plateau agricole sud


CARTE GEOLOGIQUE
N
Ableiges
Montgeroult
Courcelles-sur-Viosne
la Villeneuve St-Martin
Puiseux-Pontoise
Boissy-l'Aillerie
Saillancourt
Aérome de Pontoise-Cormeilles-en-Vexin
la Longue Haie
la Justice
la Marlière
la Mare aux Canes
le Murger Blanc
le Poitronnier
la Fosse aux Chats
Bois Lapelote
B. du Hazay
le Coudrier
la Fosse aux Raies
Immarmont
Bois St-Denis
B. du Louaft
B. Béneret
B. Coulbaut
Chât. d'Eau
Boursault
Réal
Poste Electr.
225 kV
380 kV
LP
e 5e
e 6a
e 5d
e 5c
e 5b
e 4
e 6b
e 7
e 5
e 6c
g 1
p 2
e 6a
e 5a
e 6b
e 6c
e 5
e 4
e 5e
e 6a
e 6b
e 6c
e 5
e 4
e 5
e 6a
e 5e
e 7
e 6b
e 6c
e 5

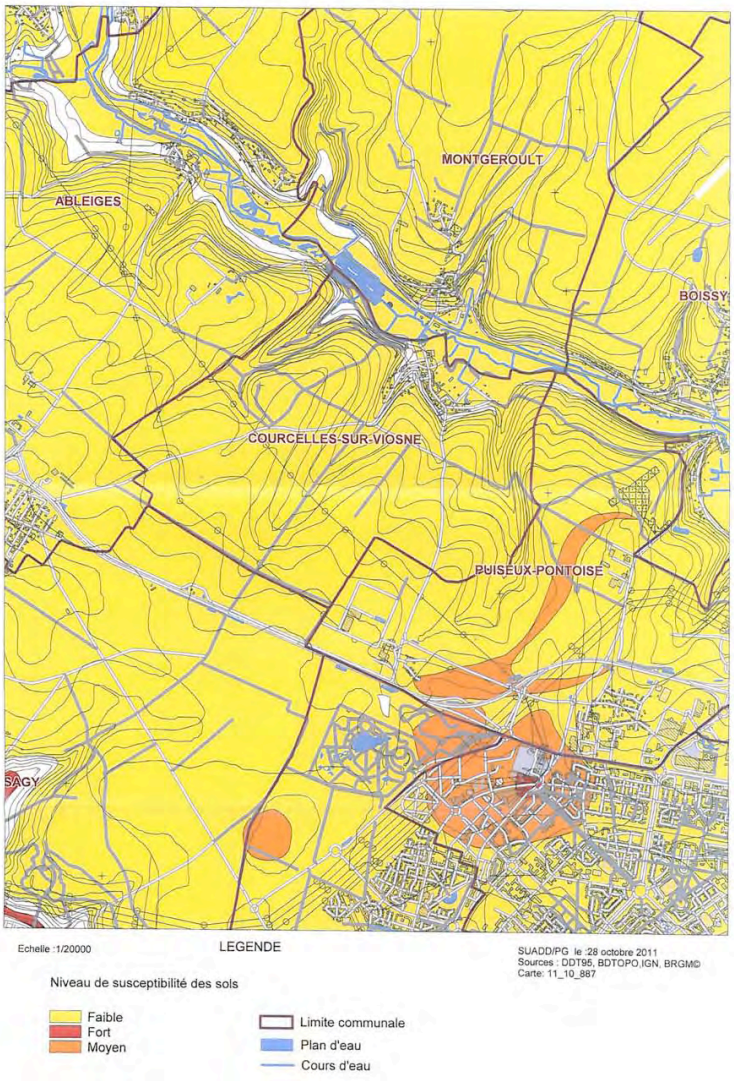
Contraintes géotechniques

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

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

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

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



- Granulats, carrières:

Il n'y pas de carrières en exploitation ou ayant été exploitées sur le territoire.

Caractérisation des enjeux liés à la nature des sols

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

IV- 2 - 3 Hydrologie – Qualité des eaux - Réseaux

Sources :
Rapport Schéma Directeur d'Assainissement SIACARTE – Plan de zonage d'assainissement 2003-2004

Au plan hydrologique, le territoire communal fait partie du **bassin-versant de la Viosne**. Une nappe aquifère d'importance régionale se tient dans les sables de Cuise. Elle est fournie par le plateau du Vexin, sableux, calcaire et très perméable situé de part et d'autre de la vallée. Il est entaillé par des vaux (petites vallées) et par les quatre grands talwegs.
Ce sont des axes de ruissellement temporaire qui peuvent devenir très actifs lors d'orages ou de fortes pluies. Des bassins de rétention ont été construits afin de régulariser leurs écoulements.
La richesse naturelle que constitue la réserve aquifère dite « nappe du Soissonnais » sous l'ensemble du territoire communal et notamment à l'affleurement dans la vallée nécessite une attention particulière.

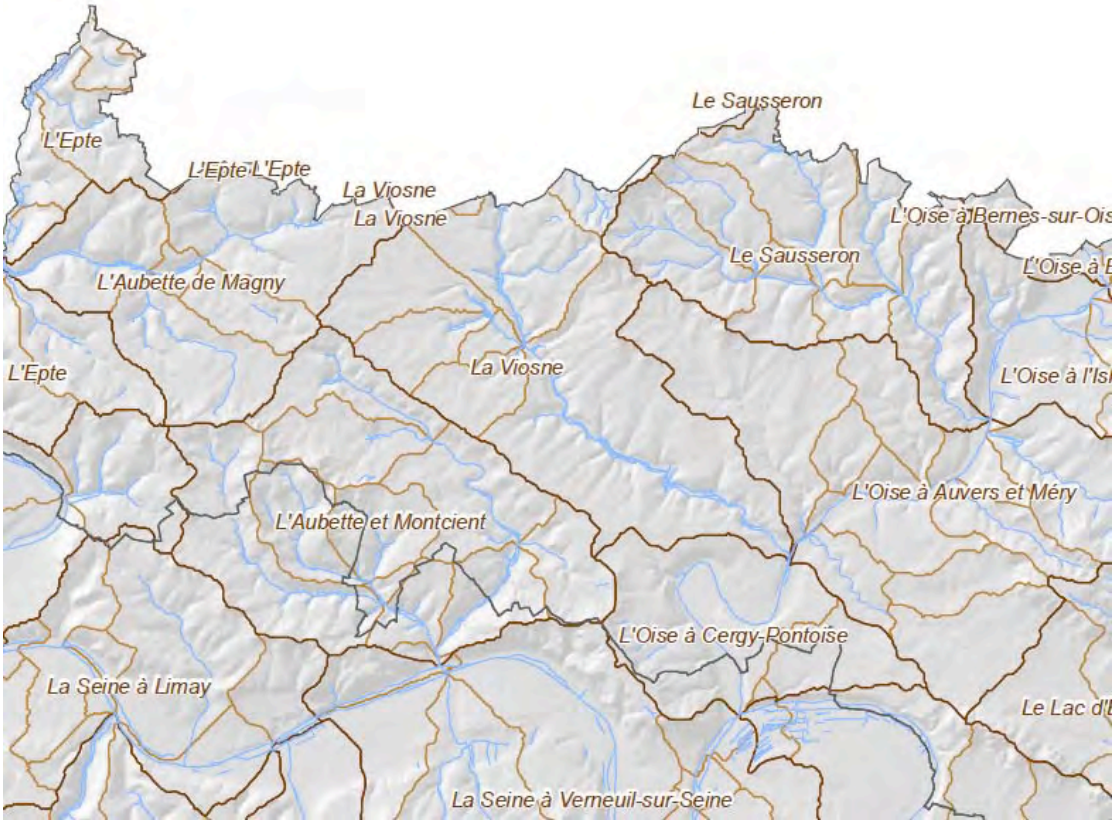
- Cours d'eau et bassin-versant

La **VIOSNE** prend sa source à LA VILLETERTRE, dans le département de l'Oise, et se rejette dans l'Oise à PONTOISE, après un parcours de 27 kilomètres selon une pente de 1,4 mm/m en moyenne. Elle draine la nappe du Cuisien sur un bassin versant de 19 600 hectares.
Son débit d'étiage est d'environ 1 m^3/s à PONTOISE.
Le débit de crue de fréquence décennale est estimé à 4 m^3/s en aval de la partie amont du bassin versant *(constitué à 75 % de terres agricoles jusqu'en amont de BOISSY-L'AILLERIE)* et passe à 20 m^3/s à la confluence avec l'Oise *(partie aval du bassin versant fortement urbanisée).*
La vallée de la VIOSNE est ainsi sujette à des débordements de deux types:

- débordement de la rivière par suite à des pluies longues et régulières sur des bassins versants étendus ;
- inondations par ruissellement à la suite d'orages violents et localisés.

Elle figure dans le SDAGE comme une vallée où la vigilance face à ces problèmes est de rigueur.

COURCELLES-SUR-VIOSNE – Hydrologie –Bassins versants



Qualité de l'eau

Dans le SDAGE du Bassin Seine-Normandie, la VIOSNE est classée en 1ère catégorie piscicole sur tout son cours (vocation salmonicole). Elle fait l'objet d'un usage piscicole important. Ses berges sont souvent accessibles et accueillent de nombreux promeneurs.

Elle bénéficiait d'un contrat de rivière, conclu à la fin des années 80, avant la Loi sur l'Eau. Ce contrat est caduc, mais une structure syndicale existe toujours :

- Syndicat Intercommunal d'Aménagement de la Vallée de la VIOSNE (SIAVV), chargé essentiellement de l'entretien hydraulique du cours d'eau

La qualité de la rivière la VIOSNE est suivie régulièrement au droit de plusieurs stations situées le long de ce cours d'eau dont celle de Boissy l'Aillerie, située à l'aval immédiat du SIARP.

Objectif de qualité

Compte tenu des actions envisageables (limitation des apports des eaux de ruissellement en partie rurale, dépollution à un niveau 50 % par dessablage-déshuilage des rejets pluviaux les plus importants en zone urbaine), les objectifs de qualité retenus par la MISE sont, pour les tronçons situés sur le territoire des communes du SIACARTE :

* par temps sec : 1B, N2, P2 (entre le rejet de la station d'US et la confluence à l'Oise)
* par temps de pluie : 1B, N2, P3 (entre le rejet de la station d'US et le centre d'OSNY)

Analyse de la qualité physico-chimique

La qualité physico-chimique de la VIOSNE, bonne sur sa partie amont (1B), se dégrade à partir de BOISSY-L'AILLERIE jusqu'à PONTOISE (qualité 2).

La qualité biologique est moins favorable puisqu'elle place le cours d'eau amont en classe 2 puis l'aval progressivement en classe 3 à OSNY puis Hors Classe à PONTOISE.

Ceci résulte d'apports polluants permanents *(rejets des stations d'épuration ne traitant pas l'azote ni le phosphore, rejets d'eaux usées liés à des inversions de branchement)* ou épisodiques *(eaux pluviales chargées en MES)* et d'une faible qualité du milieu en partie urbanisée *(berges rectilignes artificialisées)*.

La rivière présente une grande sensibilité aux apports polluants de temps de pluie.
L'état actuel du milieu ne permet pas de respecter sa vocation salmonicole.

Rivière de la Viosne

- Captage et réseau d'eau potable

La commune du COURCELLES-SUR-VIOSNE est alimentée à partir d'un forage communal (pompe de 66 m^3/h) implanté à l'est de son territoire. L'eau est traitée et stérilisée par chloration. En cas de besoin, il y a un import d'eau de la ville Nouvelle de Cergy.

- Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée sur l'ensemble du village ; celui-ci se situe en partie dans les périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné institués par arrêté préfectoral de DUP du 17/10/1989 du captage d'eau potable.
La distribution d'eau potable est assurée par Veolia.
Les plans du réseau d'eau potable figurent dans le dossier « Annexes » du PLU.

- Assainissement

Le Schéma Directeur d'Assainissement a été approuvé en 2004.
La commune est dotée d'un **réseau d'assainissement collectif de type séparatif** :

- les eaux usées collectées à Courcelles sont dirigées vers le réseau du S.I.A.R.P. et la station d'épuration de Cergy Pontoise ;
- le réseau d'eaux pluviales est développé : les eaux pluviales issues de toutes les rues et des bassins versants ruraux sont drainées et évacuées vers la Viosne. Deux bassins tampons sont implantés pour stopper le ruissellement rural.
- Un logement, rue des Noyers n'est pas desservi par un réseau de collecte des eaux usées.
- Aucun secteur n'est considéré comme Zone d'Assainissement non Collectif.

Le réseau d'eaux pluviales de la commune est assez développé : réseau EP desservant la quasi-totalité des rues et deux bassins limitant le ruissellement rural.
La protection contre le ruissellement des E.P. constitue un enjeu majeur du PLU pour la municipalité.

Les eaux pluviales devront préférentiellement être infiltrées à la parcelle, excepté dans les zones hydromorphes de la commune où ces eaux pourront être rejetées dans le fossé.

Les terres agricoles situées en amont des zones urbanisées devront mettre en place des pratiques agricoles visant à ne pas favoriser les écoulements d'eaux vers les fonds de vallée.

Les préconisations **du Schéma Directeur d'Assainissement seront intégrées au règlement du PLU.**
Les plans du réseau d'assainissement figurent dans le dossier « Annexes » du PLU.

Caractérisation des enjeux liés à la qualité de l'eau - Perspectives d'évolution de l'état initial

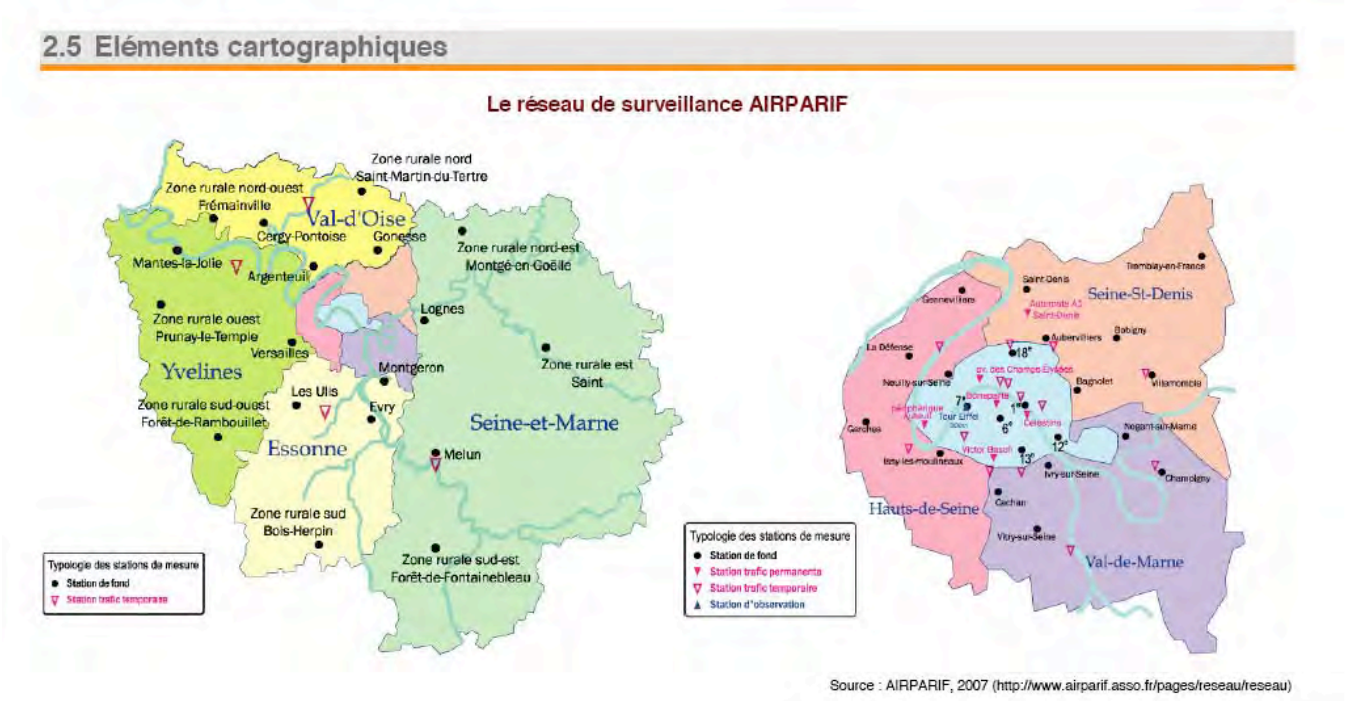
Le PLU ne prévoit pas de mesures de nature à aggraver les pollutions de l'eau; au contraire, il intègrera les prescriptions de plans de protection et les dispositions nécessaires à l'amélioration des équipements afin de diminuer ces pollutions, restaurer la qualité des eaux superficielles et souterraines et préserver les éco-systèmes aquatiques et les zones humides (schéma directeur d'assainissement, respect des périmètres de protection du captage d'eau).

Les plans des réseaux d'eau potable et d'assainissement figurent dans le dossier « Annexes » du PLU.

IV-3 Un cadre de vie soumis à des risques et des nuisances

IV-3-1 Qualité de l'air

Il n'existe pas sur le territoire communal d'installation qui puisse influencer la qualité de l'air sur le territoire communal.
La station de mesures la plus proche se situe à Frémainville.



IV-3-2 Bruit

La commune n'est pas traversée par de grands axes de communication, mais par une route de liaison entre la RD 915 - RD 92 empruntée par de nombreux habitants de l'Oise (Gisors) se dirigeant vers le RER A (Cergy-le-Haut) pour se rendre à PARIS ou dans sa banlieue. Cela induit un trafic important matin et soir aux heures de pointe.
Malgré la proximité de la voie ferrée qui jouxte la limite communale, les Courcellois ne ressentent pas de nuisances de bruit liées au passage des trains. Il n'y pas de trafic de nuit, mais un projet de renforcement du trafic de nuit est en cours d'étude.

Le territoire est proche de **l'aérodrome de Cormeilles** (135 ha), créé en 1936 pour l'aviation populaire. Actuellement, c'est un aérodrome de classe C, destiné à l'aviation de tourisme, d'entraînement et de voyages d'affaires. Son développement reste modéré.
Le **Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.)** de l'aérodrome de Pontoise-Cormeilles-en-Vexin a été approuvé le 31 juillet 1980. Il est en cours de révision et concerne une partie du territoire. La commune est impactée par les **zones de bruit B et C** sur la partie Est du territoire. Les prescriptions de l'article L147-5 du Code de l'Urbanisme sont applicables à tout projet d'extension de l'urbanisation et à la création ou à l'extension d'équipements publics ; elles **figurent dans le règlement de PLU.**

Les **nuisances de bruit** sont fortement ressenties par la population, car les couloirs de vol ne sont pas respectés. La DIRAP (Association de « Défense des Intérêts des Riverains de l'Aérodrome de Pontoise-Cormeilles ») a installé des capteurs de bruit pour évaluer ces nuisances : Le trafic est de l'ordre d'un avion/ mn le dimanche.
Le PLU constitue un outil de prévention permettant de prendre en compte en amont les contraintes acoustiques liées à l'implantation des voies de circulation, mais aussi d'activités ou d'équipements de loisirs. Une réflexion sur ce point permet de prévenir les impacts sur la santé des populations.

La commune n'envisage pas de développer un secteur d'activités qui puisse être source de bruit.
À l'inverse, elle souhaite favoriser la diminution du trafic routier conformément aux orientations du Plan de Déplacement Urbain IdF en préservant et en **développant les modes de déplacements "doux**": sentes rurales pédestres et équestres.

IV-3-3 Climat et énergies renouvelables

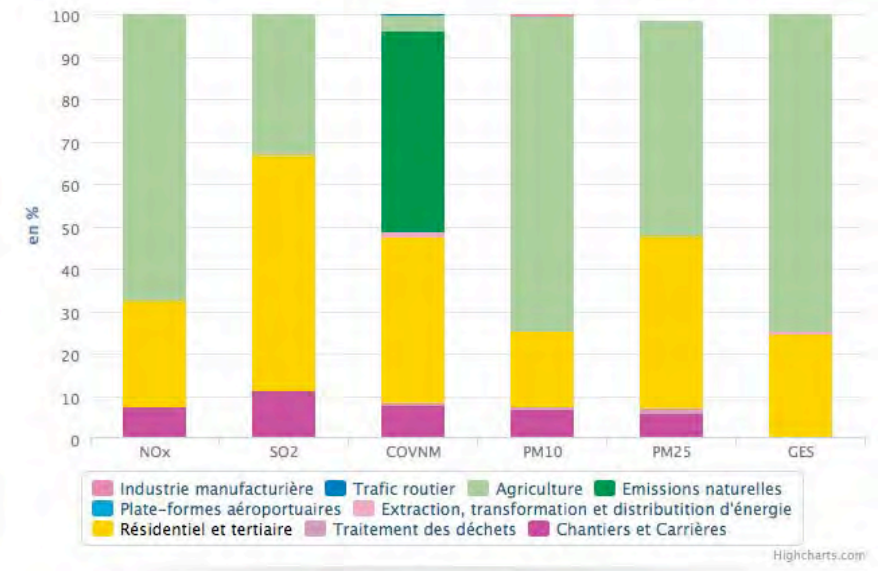
Source : Profil environnemental régional – DRIEE Ile de France- AIRPARIF

Le développement très modéré de l'urbanisation et la préservation des espaces naturels sur plus de 90% du territoire contribuent à ne pas aggraver les pollutions et nuisances sur le climat.
Les dispositions réglementaires du PLU visent à favoriser les énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques...), les économies d'énergie (isolation par l'extérieur...) et la diminution des émissions de gaz à effet de serre afin d'améliorer les performances et la sobriété énergétiques des bâtiments existants et futurs dans le respect de la protection des sites et des monuments.
La densification du tissu urbain favorise la compacité de la forme urbaine.
Une meilleure articulation entre l'urbanisme et les déplacements est recherchée : préservation du maillage de circulations douces internes au village et vers les communes limitrophes.

Bilan des émissions annuelles pour la commune de Courcelles-sur-Viosne. (estimations faites en 2012 pour l'annee 2010)

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	2 t	0 t	3 t	2 t	1 t	2 kt

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de Courcelles-sur-Viosne. (estimations faites en 2012 pour l'annee 2010)



Concentration

L'indice de votre commune : Courcelles-sur-Viosne

Ville	Date	Indice européen	Polluant(s) responsable(s)	Niveau de pollution
Courcelles-sur-Viosne	Hier	60	Ozone	Moyen
	Aujourd'hui	50	Ozone	Moyen
	Demain	45	Particules (PM10)	Faible

IV-3-4 Élimination des déchets

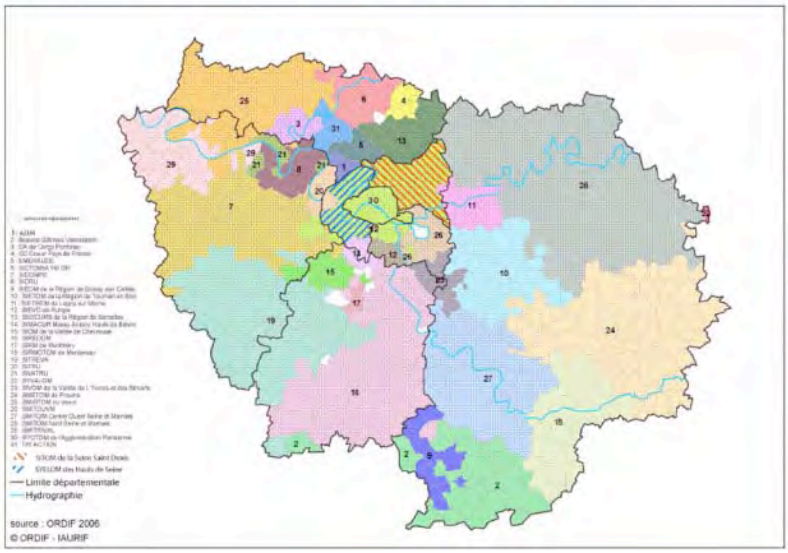
La commune de Courcelles-sur-Viosne fait partie du Syndicat Intercommunal de ramassage et de traitement des ordures ménagères (SMIRTOM de Vigny) qui assure régulièrement la collecte des déchets ménagers, du verre et des encombrants.

- La collecte des résidus ménagers est assurée une fois par semaine et acheminée vers St. Ouen l'Aumône,
- La collecte en tri sélectif, verre — papiers — plastiques, tous les 15 jours,
- La collecte des objets encombrants est assurée 3 fois par an et dirigée sur des filières spécialisées (carton, acier, aluminium…)

Pour les opérations comportant au moins 3 logements, le règlement de PLU impose la réalisation d'un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé dans la propriété ou intégré à l'immeuble en cas d'habitat collectif.

La coopération communale et la gestion des déchets en Ile de France en 2005

31 structures intercommunales assurant le traitement et représentant plus de 99% de la population francilienne sont observées en Ile-de-France. Seule une demi-douzaine de communes, représentant 100 000 habitants, exerce encore en 2006 l'intégralité de la compétence élimination des déchets de manière autonome, contre une soixantaine en 2000.



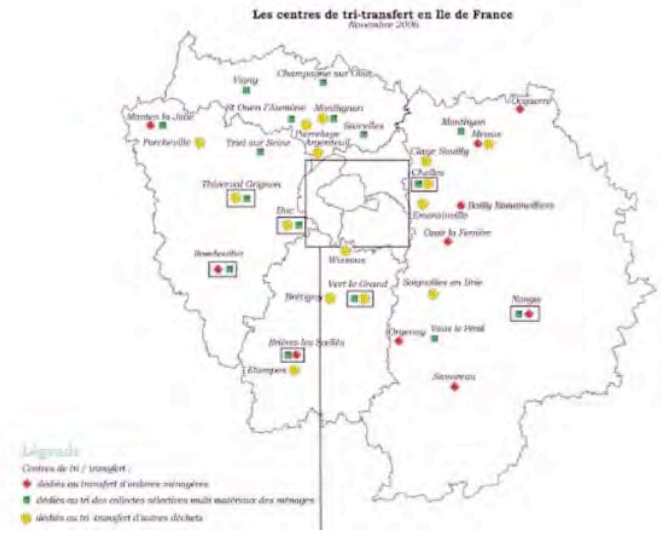
Peu de bouleversements majeurs sont à signaler dans la composition des syndicats depuis fin 2004 à l'exception de l'adhésion effective de l'Agglomération des Hauts de Bierre au SIAACUR en avril 2005.

En matière d'exercice de cette compétence, le fait majeur tient au fait que de plus en plus de syndicats de traitement se mettent en conformité avec la loi Chevènement en reprenant les marchés de traitement de leurs structures adhérentes.

Une demi-douzaine d'EPCI exerçant le traitement des déchets ou des communes franciliennes assurent cette compétence au-delà de la région : le SITREVA, Bonne gérant Valorisation, le SIDOMPE (via 2 communes d'Eure et Loire), le SMITOM Nord (1 commune de la Marne). Par ailleurs, le Syndicat de Valorisation des Ordures Ménagères de la Marne est représenté via une commune de Seine et Marne (Montreuil).

Source : Atlas des installations de traitement ouvertes aux déchets non dangereux, non inertes, ORDIF, 2007

Les centres de tri- transfert en Ile de France



Caractérisation des enjeux liés à l'air, au bruit, au climat et aux déchets
Perspectives d'évolution de l'état initial

- Qualité de l'air

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

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

Il vise à préserver des chemins ruraux existants et à renforcer le maillage de liaisons douces, non polluantes, entre quartiers d'habitation et équipements publics ainsi que vers les espaces naturels environnants.

- Bruit

Le PLU favorise la diminution du trafic routier conformément aux orientations du Plan de Déplacement Urbain Ile de France en préservant et en développant les modes de déplacements "doux": sentes rurales pédestres et équestres.

La commune est impactée par les **zones de bruit B et C** du **Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.)** de l'aérodrome de Pontoise-Cormeilles-en-Vexin sur la partie Est du territoire. Le PLU intègre dans le règlement les prescriptions de l'article L 147-5 du Code de l'Urbanisme (*dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes*) qui sont applicables à tout projet d'extension de l'urbanisation et à la création ou à l'extension d'équipements publics ; elles figurent dans le règlement de PLU.

- Climat et énergies renouvelables

Les dispositions réglementaires du PLU visent à favoriser les énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques...), les économies d'énergie (isolation par l'extérieur...) et la diminution des émissions de gaz à effet de serre afin d'améliorer les performances et la sobriété énergétiques des bâtiments existants et futurs.

La densification du tissu urbain favorise la compacité de la forme urbaine.

Une meilleure articulation entre l'urbanisme et les déplacements est recherchée : préservation du maillage de circulations douces internes au village et vers les communes limitrophes.

Le PLU prévoit un développement très modéré de l'urbanisation; la préservation des espaces naturels sur plus de 90% du territoire contribue à ne pas aggraver les pollutions et nuisances sur le climat.

- Déchets

Le Plan Local d'Urbanisme autorise un développement modéré du bourg en termes de capacité de constructions nouvelles et d'apport de population; il n'aura pas d'incidence significative sur le fonctionnement actuel de collecte et de traitement des déchets. La commune adhère à un syndicat intercommunal. Les déchets issus de la collecte sélective sont triés et dirigés vers des usines de recyclage. Les encombrants qui ne peuvent être valorisés sont envoyés vers un centre d'enfouissement. Les ordures ménagères sont incinérées.

Afin de respecter les préconisations du plan départemental d'élimination des déchets ménagers du 22/07/2002, il est prévu dans le règlement de PLU, pour chaque terrain objet d'un permis de construire la réalisation d'un local dimensionné pour la collecte des déchets.

Le PLU ne prévoit pas de mesures de nature à aggraver les pollutions de l'eau, de l'air et des sols.

IV-3-5 Risques naturels et technologiques

Source : Porter à la connaissance (P.A.C.) des contraintes supra communales pour la révision totale du P.O.S.-23/07/2012 Préfecture du Val d'Oise - § Chapitre VIII- Protections, risques et nuisances.

Le territoire communal est soumis à de nombreuses contraintes géotechniques et risques naturels mentionnés dans le Porter à Connaissance et rappelé au chapitre VIII – « Protections, risques et nuisances »

- Risques naturels

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

Le territoire communal comporte des secteurs argileux susceptibles de présenter des **risques liés au retrait-gonflement des argiles.** Le niveau de susceptibilité des sols à cet **aléa est faible** sur l'ensemble du territoire. Des précautions particulières sont rappelées dans la **fiche technique « Sécheresse »** jointe au chapitre VIII; celle-ci est également rappelée en **annexe du règlement de PLU.**

- Risques de tassement

Les fonds de vallée comportent des terrains alluvionnaires compressibles présentant un **faible taux de travail** (moins de 2 kg/cm^2). Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur (2m).

Ce risque est pris en compte par le PLU : la zone concernée mentionnée sur le plan « Contraintes de sol et de sous-sol » joint au PAC de la Préfecture est reportée sur le plan de zonage du PLU. Ce risque est également signalé à l'article 2 du règlement de la zone concernée au § « Protections, risques et nuisances ».

Dans ces secteurs toute construction devra être précédée d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible et du risque de tassement. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

- Risque d'inondation pluviale

La commune est soumise à des **risques d'inondation pluviale** lors de fortes pluies (orages violents), avec ruissellement et débordement du réseau de collecte des eaux pluviales ; plusieurs événements se sont produits notamment en 1994 et 1999 portant constatation d'état de catastrophes naturelles.

Evènement	Date	Arrêté	JO
Inondations et coulées de boue	05/08/94	15/11/94	24/11/94
Tempête inondations, coulées de boue et mouvements de terrains	Du 25 au 29/12/99	29/12/99	30/12/99

La commune a fait réaliser par les services compétents (DDT) des études diagnostic complètes pour comprendre les phénomènes d'écoulement des eaux de pluie dans les zones urbanisées et définir les ouvrages à réaliser pour pallier ces risques. Plusieurs ont été réalisés : bassins de retenue et fossés...

Des **emplacements réservés sont prévus dans le PLU** pour continuer les travaux nécessaires à la réduction de ces risques d'inondation.

Le plan « Contraintes de sol et de sous-sol » joint au PAC de la Préfecture mentionne les axes de ruissellement identifiés sont délimités sur le plan de zonage du PLU par un graphisme spécifique et fsont accompagnés de prescriptions règlementaires :

- dans le secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, toute nouvelle construction ainsi que tout remblai et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement seront interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux.

- Risques technologiques et environnement

Infrastructures de transports énergie

Le territoire est traversé par des lignes électriques haute tension qui instituent des servitudes d'utilité publique, jointes dans le dossier « Annexes » du PLU.

- 63Kv BORNEL - PUISEUX dérivation Sandricourt
- 63Kv Remise - Trie Château dérivation Vexin

Pollution des sols

- Il n'est pas signalé de site pollué sur le territoire

Caractérisation des enjeux liés aux risques naturels et technologiques Perspectives d'évolution de l'état initial

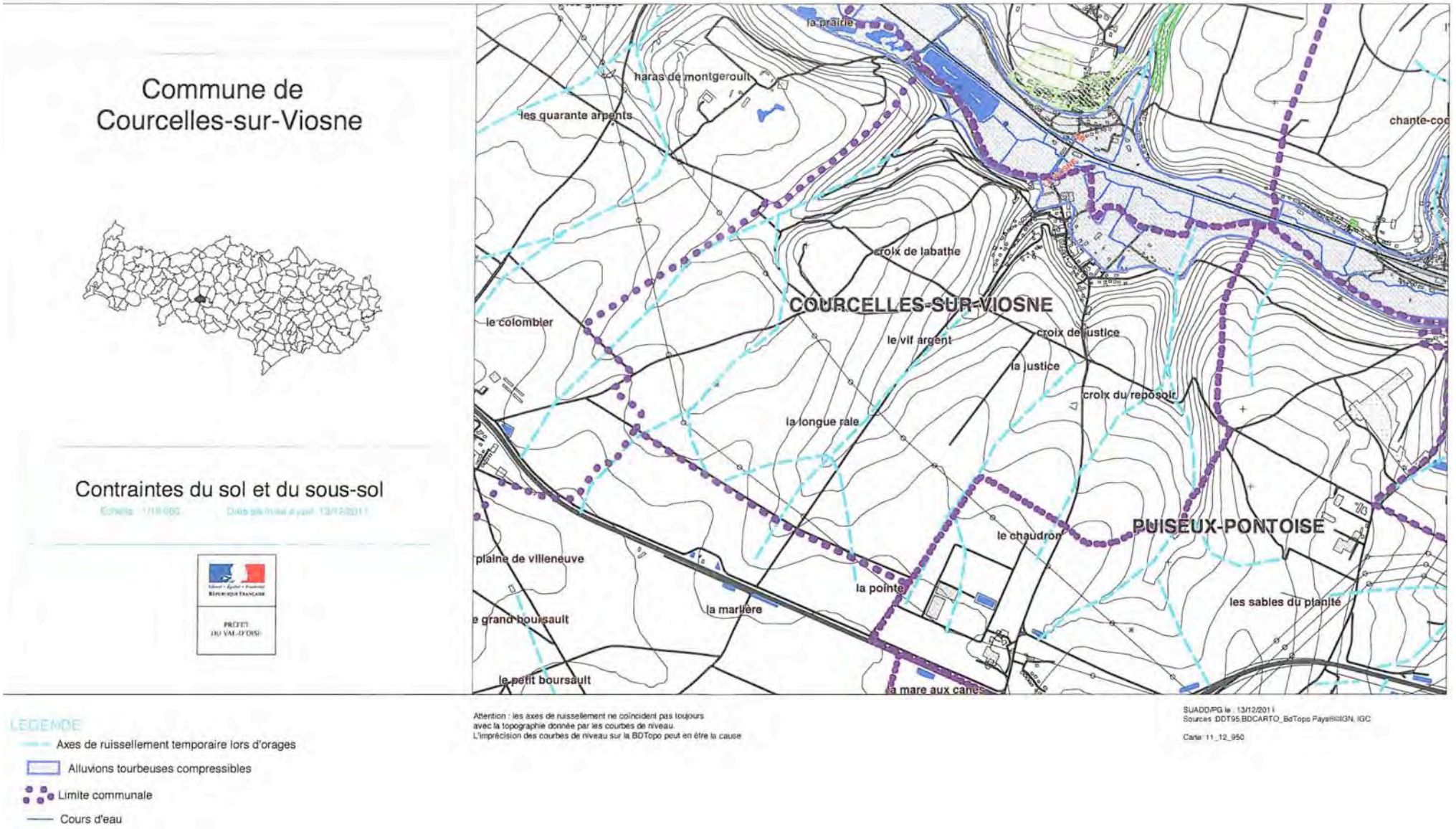
- Risques naturels et technologiques

Les contraintes qui affectent le sol et le sous-sol sont reportées sur le plan de zonage ou joint au dossier de servitudes d'utilité publique: Risques d'inondation pluviale, risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Les secteurs correspondants sont soumis aux prescriptions particulières figurant dans le règlement au chapitre "Protections, risques et nuisances " des zones concernées.

Il n'est pas signalé de sites ayant eu une activité potentiellement polluante sur le territoire.

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


Commune de
Courcelles-sur-Viosne
Contraintes du sol et du sous-sol
la prairie
haras de montgeroult
les quarante arpents
chante-coc
croix de labathie
COURCELLES-SUR-VIOSNE
le colombier
le vif argent
croix de justice
la justice
croix du reposoir
la longue raie
le chaudron
PUISEUX-PONTOISE
plaine de villeneuve
la pointe
la marlière
les sables du planité
le grand boursault
le petit boursault
la mare aux canes
LEGENDE
Axes de ruissellement temporaire lors d'orages
Alluvions tourbeuses compressibles
Limite communale
Cours d'eau
Attention : les axes de ruissellement ne coïncident pas toujours
avec la topographie donnée par les courbes de niveau.
L'imprécision des courbes de niveau sur la BDTopo peut en être la cause
SUADD/PG le : 13/12/201 l
Sources :DDT95,BDCARTO_BdTopo Pays©IGN, IGC
Carte: 11_12_950

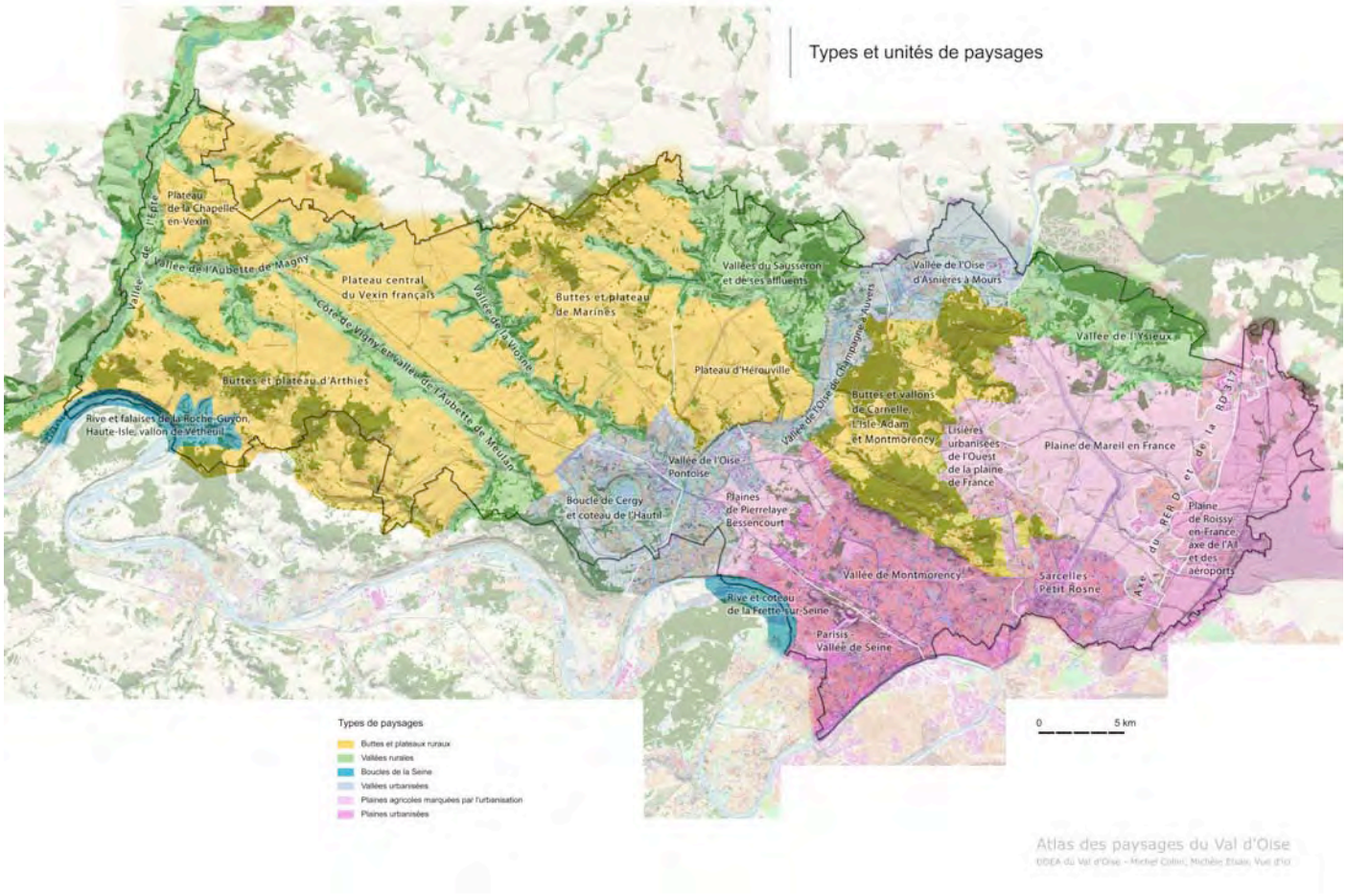
IV- 4 Cadre de vie, paysages, fonctionnement urbain, patrimoine naturel, archéologique, culturel et architectural

Source : Porter à la connaissance (P.A.C.) des contraintes supra communales pour la révision totale du P.O.S.- Préfecture du Val d'Oise – 23/07/2012

IV-4-1 Couverture des sols, cadre de vie et paysages

Au plan paysager la commune fait partie de deux unités paysagères recensées dans l'Atlas des paysages du Val d'Oise :

- Vallée de la Viosne,
- Plateau central du Vexin Français.



Paysage

Le paysage communal est constitué de trois grandes entités:

- La **vallée de la Viosne**, milieu naturel humide et boisé de grande richesse écologique, au Nord
- les **coteaux** au Sud entaillés par 4 vallons agrémentés par des massifs boisés : Bois Seigneur à l'ouest – Bois St Léger et bois du Planite à l'Est, et par le village de Courcelles au centre,
- Le **plateau** au Sud du territoire occupé par de vastes étendues agricoles qui s'étendent à perte de vue.

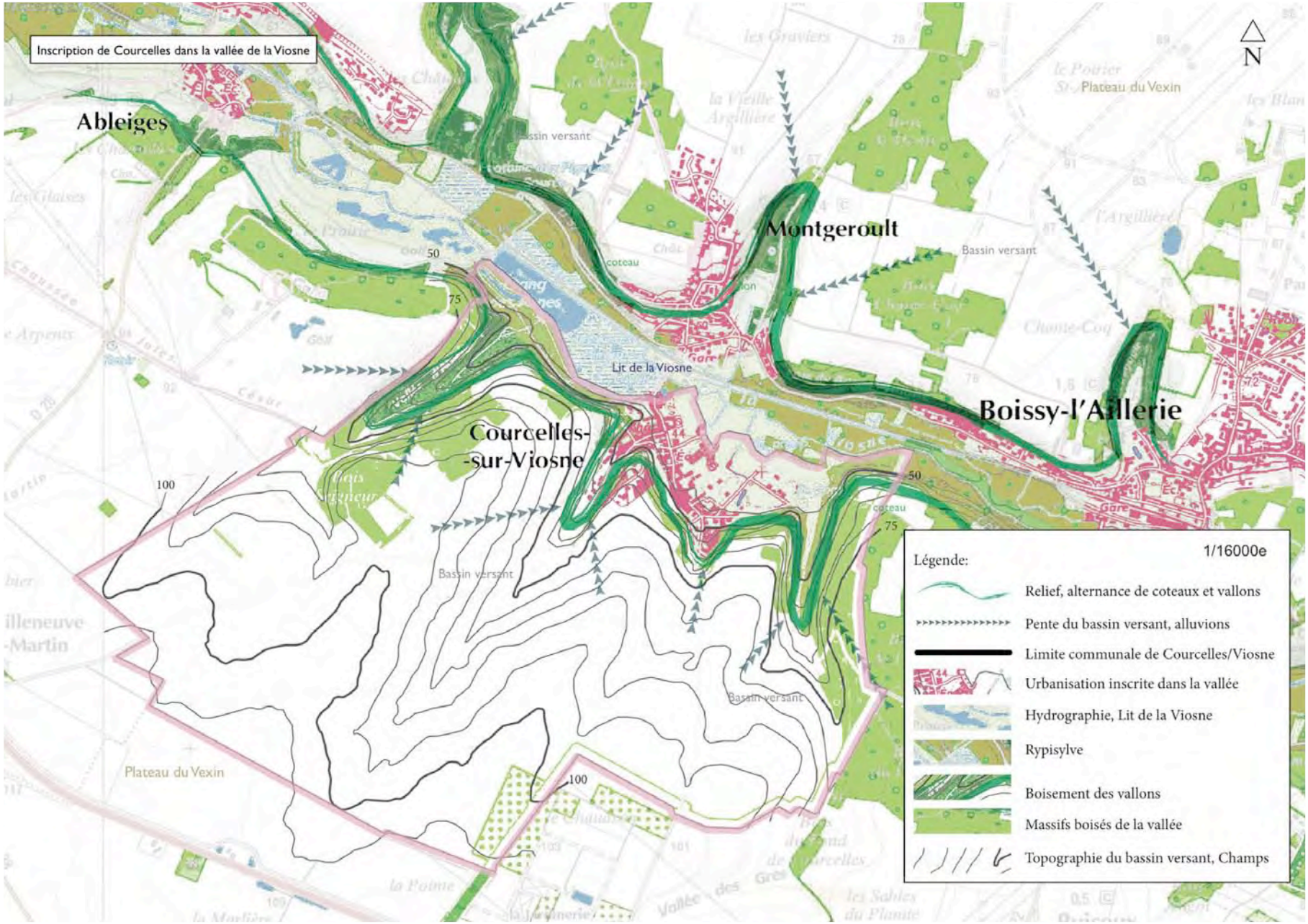
- Le tissu urbanisé se compose d'une seule entité bâtie : le village abrité en cœur de vallée.

Topographie

L'altitude varie de la cote 100 m NGF sur le plateau Sud, à la cote 40 m en fond de vallée. Les coteaux qui longent la vallée présentent une dénivelée d'environ 60 m avec des pentes de 10 à 15 %.

Le plateau se caractérise par une culture céréalière intensive. La vallée est occupée par une mosaïque de milieux humides : prairies, jardins, vergers..

COURCELLES-SUR-VIOSNE
Photographie aérienne - 2008


Inscription de Courcelles dans la vallée de la Viosne
N
Ableiges
Montgeroult
Courcelles-
-sur-Viosne
Boissy-l'Aillerie
Plateau du Vexin
Lit de la Viosne
Bassin versant
coteau
50
75
100
1/16000e
Légende:
Relief, alternance de coteaux et vallons
Pente du bassin versant, alluvions
Limite communale de Courcelles/Viosne
Urbanisation inscrite dans la vallée
Hydrographie, Lit de la Viosne
Rypisylve
Boisement des vallons
Massifs boisés de la vallée
Topographie du bassin versant, Champs

Couverture des sols

- les espaces agricoles et prairies

Les espaces cultivés constitués de vastes champs céréaliers ouverts occupent le plateau qui s'étend à l'est, à l'ouest et au sud du village. Les espaces cultivés représentent **283 h**a au POS (IAURIF) sur une superficie communale de 361 ha.
Le **recensement agricole 1988-2000-2010** recense une **Superficie agricole utilisée** (SAU) communale de **258 ha** (environ **71%** de la superficie communale) en 2010. Elle était de 304 ha en 1988

En 2010, il y a **1 siège d'exploitation agricole** en activité sur la commune et **7 exploitants** y cultivent des parcelles. Ce sont des céréaliers qui bénéficient d'aides de la politique agricole commune (PAC).
Toutes les exploitations ont une SAU moyenne de 100 ha et plus (sur et hors commune de Courcelles-sur-Viosne).
Deux cultivateurs cultivent plus de 70% de leur SAU sur la commune.
Les cultures se répartissent à 66% en céréales, 18% en betteraves, 5% en oléagineux et cultures de plein champ, en 2% de prairies, 1% de protéagineux et 3% autres.

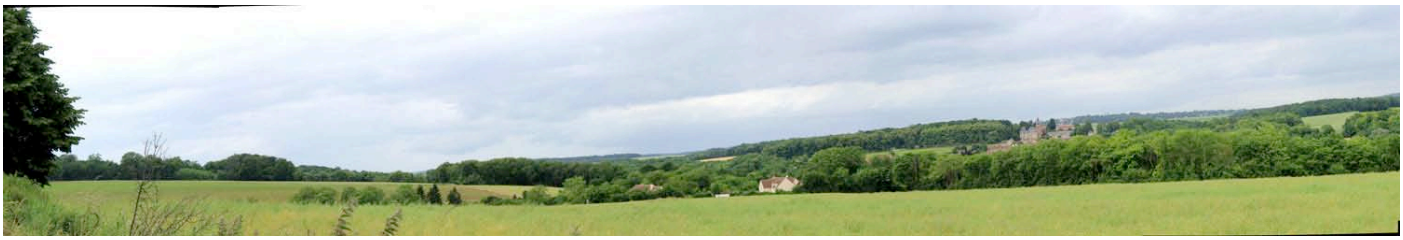
La **circulation agricole** se fait principalement par les chemins ruraux ou d'exploitation. Dans le village, les agriculteurs évitent la rue de la Libération et empruntent la rue du Val. Il n'est pas signalé de points noirs dans la traversée du village.

Espaces agricoles

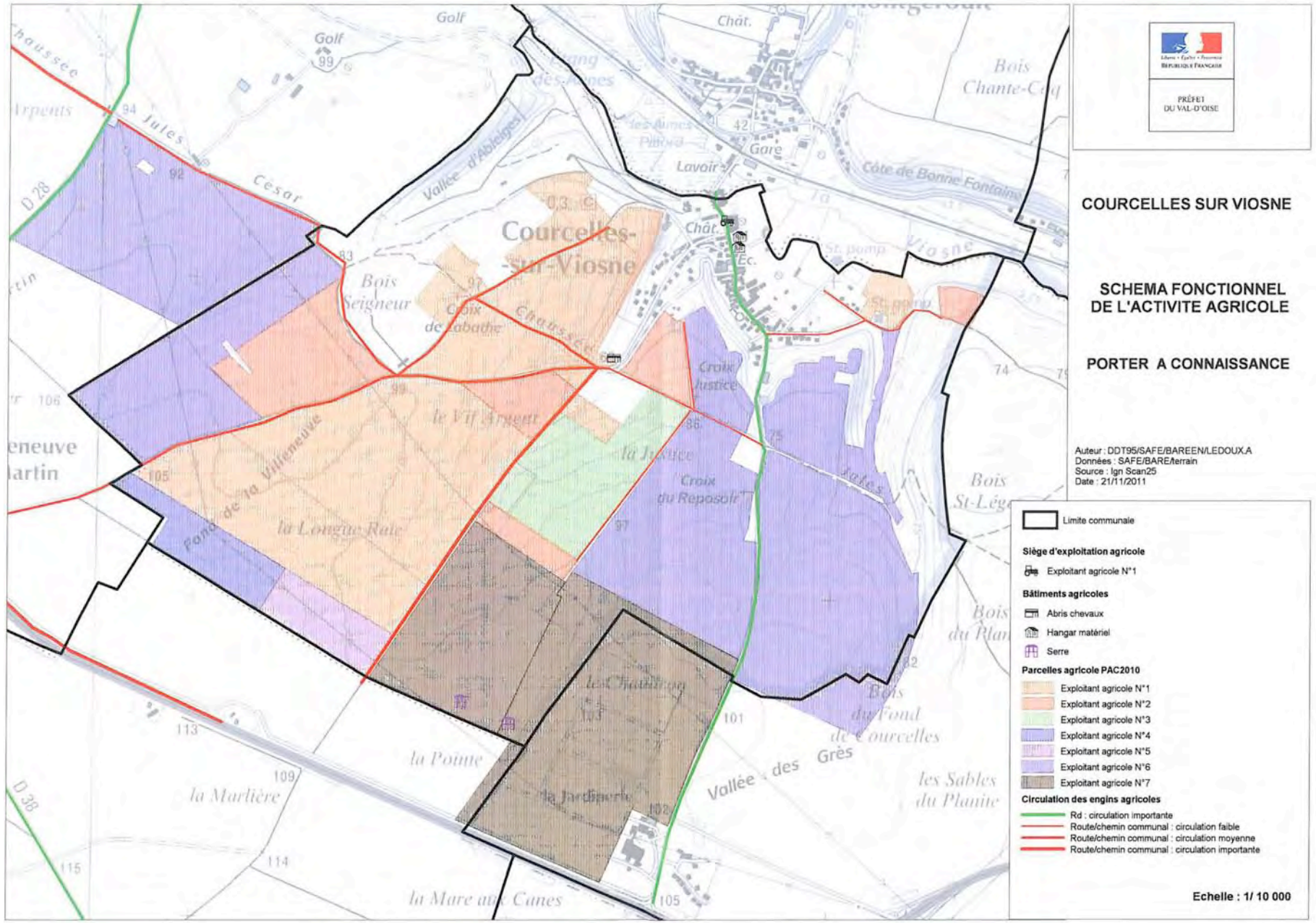
Le plateau – Vue sur coteau nord

Corps de ferme dans le village

Plateau Sud-Est



Plateau – Vue sur coteau nord et Montgeroult


PRÉFET
DU VAL-D'OISE
COURCELLES SUR VIOSNE
SCHEMA FONCTIONNEL
DE L'ACTIVITE AGRICOLE
PORTER A CONNAISSANCE
Auteur : DDT95/SAFE/BAREEN/LEDOUX.A
Données : SAFE/BARE/terrain
Source : Ign Scan25
Date : 21/11/2011
Limite communale
Siège d'exploitation agricole
Exploitant agricole N°1
Bâtiments agricoles
Abris chevaux
Hangar matériel
Serre
Parcelles agricole PAC2010
Exploitant agricole N°1
Exploitant agricole N°2
Exploitant agricole N°3
Exploitant agricole N°4
Exploitant agricole N°5
Exploitant agricole N°6
Exploitant agricole N°7
Circulation des engins agricoles
Rd : circulation importante
Route/chemin communal : circulation faible
Route/chemin communal : circulation moyenne
Route/chemin communal : circulation importante
Echelle : 1/ 10 000
Courcelles-sur-Viosne
Bois Seigneur
Croix de Labathe
Croix Justice
Croix du Reposoir
le Vif Argent
la Justice
la Longue Raie
Fond de la Villeneuve
la Pointe
la Marlière
la Mare aux Canes
Vallée des Grès
Côte de Bonne Fontaine
Bois Chante-Coq
Bois St-Léger
Bois du Fond de Courcelles
les Sables du Planite
Golf
Chât.
Gare
Lavoir
Ec.
Jules César
Chaussée
Vallée d'Ableiges
Arpents
D 28
D 38

- les espaces naturels et boisés

L**es massifs boisés** occupent principalement les versants de coteaux et les bordures de plateaux Est et Ouest du territoire sur une superficie d'environ **61 ha** soit **17%** de la superficie communale (Bois Seigneur, bois St Léger). Ils encadrent le village dans un écrin boisé.
Ces bois constituent des **massifs boisés de plus de 100 ha.**
Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) proscrit toute urbanisation **à moins de 50 m des lisières** afin d'en assurer la protection, en dehors des **sites urbains constitués**.

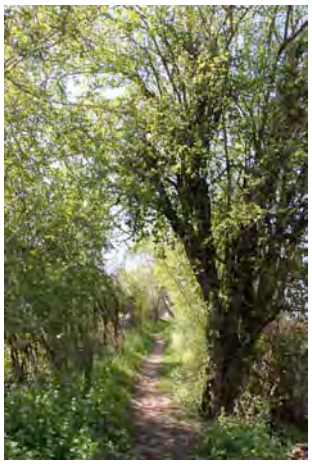
Cette disposition du SDRIF constitue une règle d'urbanisme qui est mentionnée dans le règlement de chacune des zones concernées du PLU.
En **Site Urbain Constitué** (SUC) défini comme « *un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées* ». L'existence et la limite de la bande d'inconstructibilité sont appréciées en tenant compte des limites physiques et des voiries existantes.

Ces massifs sont **protégés au plan de zonage au titre des Espaces Boisés Classés.**
Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements. La demande de défrichement est rejetée de plein droit. Les coupes et abattages d'arbres son soumis à déclaration préalable auprès de la Direction Départementale des Territoires.

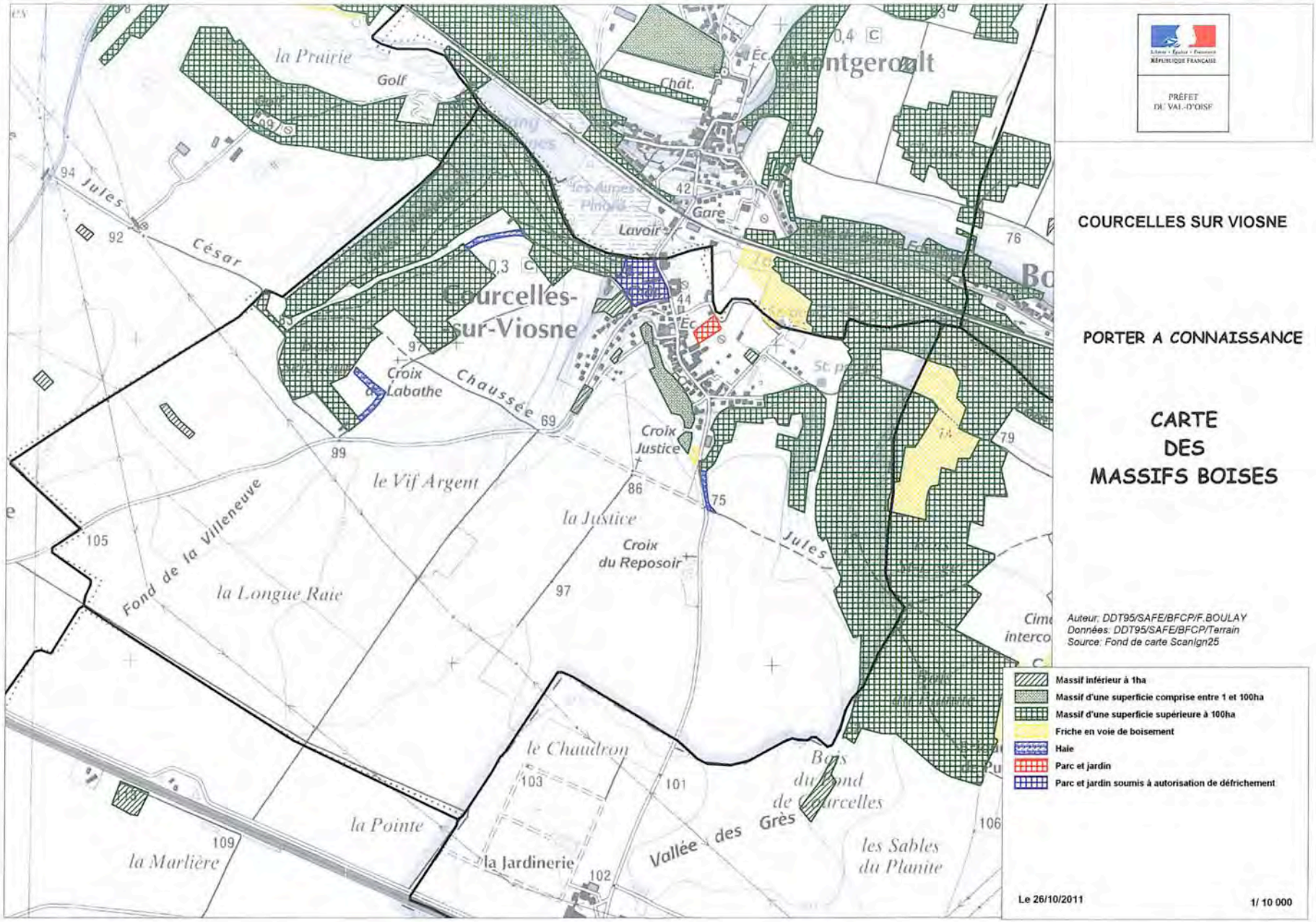
Bois Léger-Bois du Planite

Bois Seigneur

Les **haies** très nombreuses sur le territoire ponctuent le paysage. Elles agrémentent les talus bordant les chemins, les coteaux, ainsi que les pourtours de prairies ; elles assurent la transition entre espaces naturels et bâtis, préservent les continuités écologiques et la biodiversité et constituent des éléments du **patrimoine naturel identifié à préserver**. **Elles sont repérées sur le plan de zonage et dans le règlement du PLU.**



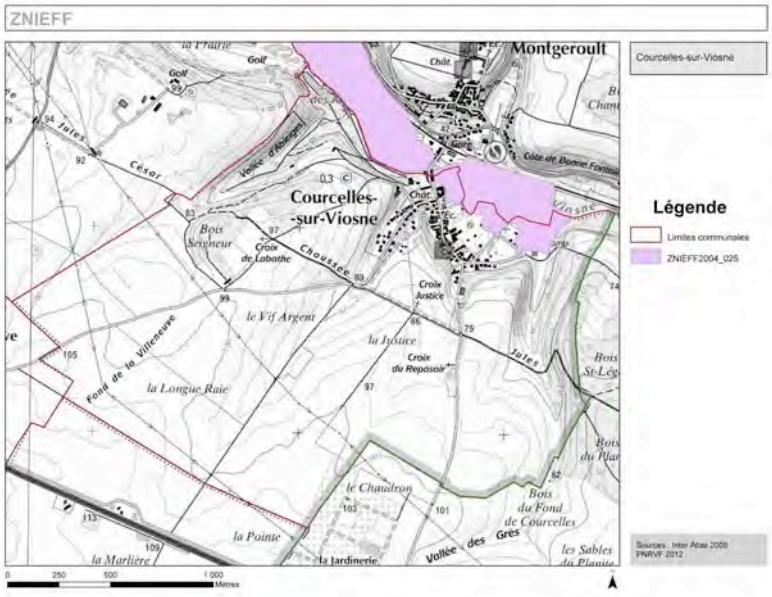
Carte des massifs boisés *(Préfecture du Val d'Oise)*



- Zones humides de la vallée, les pâtures, jardins, prairies et vergers

La **vallée de la Viosne** situé dans un ensemble naturel remarquable représente un intérêt écologique majeur qui justifie son repérage **en zones d'intérêt écologique faunistique et floristique – ZNIEFF de type I,** intitulée « Marais de Montgeroult ». La commune est concernée marginalement par cette ZNIEFF en partie nord-est du territoire.

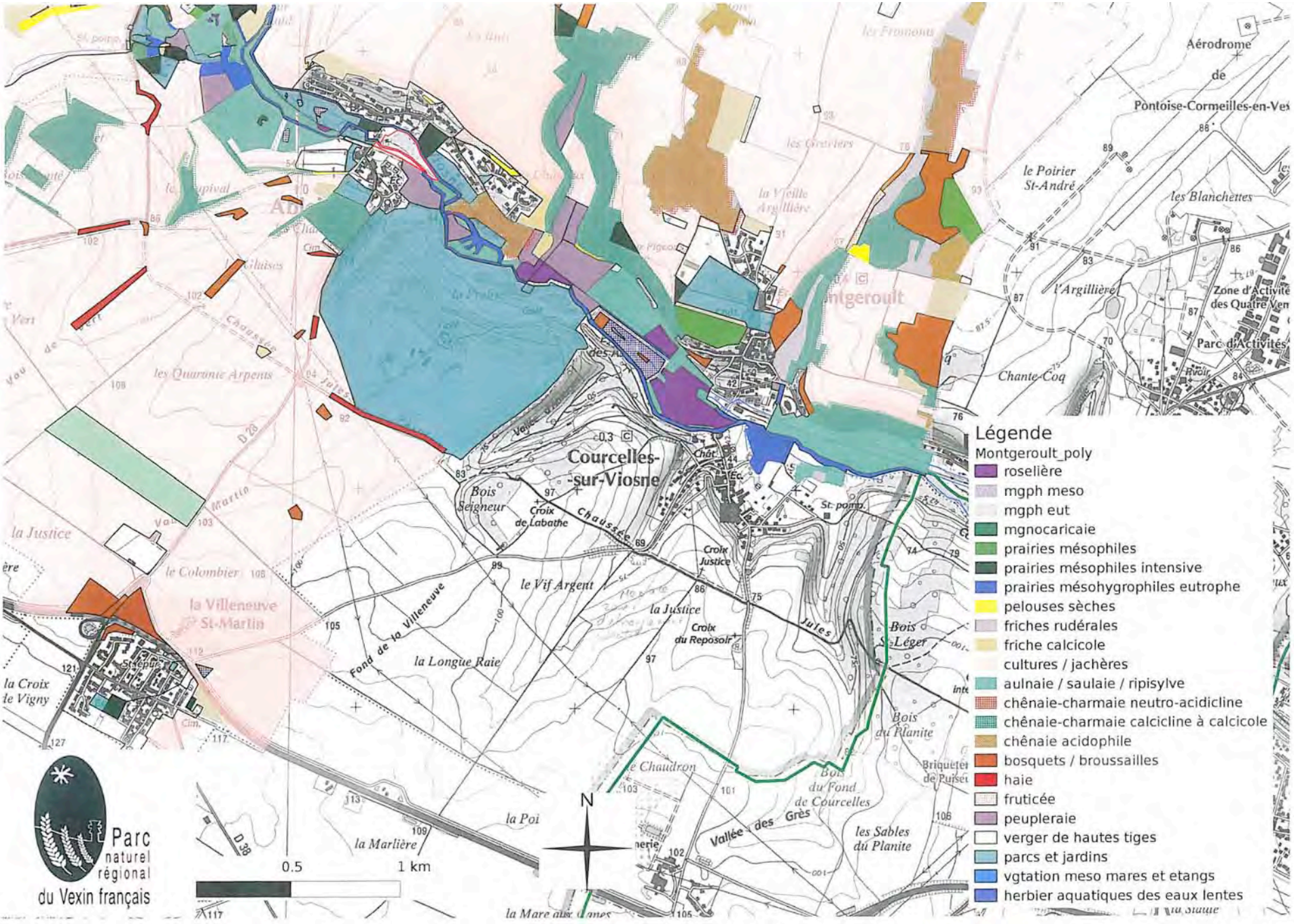
Z.N.I.E.F.F « Marais de Montgeroult



Le plan de référence du PNR-Vf indique une zone d'intérêt paysager prioritaire sur le bois Seigneur, les coteaux et le village. Les zones naturelles constituent constitue un **biocorridor.**

La loi Grenelle I mentionne **les trames verte et bleue** dans ses articles 23 et 24. La loi Grenelle II définit les trames verte et bleue et fixe les objectifs de son maintien dans ses articles 45 et 46.
Les trames verte et bleue concernent la **préservation et la remise en bon état des continuités écologiques** : préserver les zones humides, relier les espaces importants par des corridors écologiques, améliorer la diversité des paysages.
La composante verte est constituée d'espaces naturels importants et de corridors biologiques qui les relient.
La composante bleue concerne les cours d'eau et les zones humides.

Les **pâtures, jardins, prairies, vergers, haies arbustives** très présents sur le territoire ponctuent le paysage. Ils assurent la transition entre espaces naturels et bâtis, préservent les continuités écologiques et la biodiversité et constituent des éléments du **patrimoine naturel identifié à préserver**. Ils sont **repérés au plan de zonage et dans le règlement du PLU.**


Légende
Montgeroult_poly
roselière
mgph meso
mgph eut
mgnocaricaie
prairies mésophiles
prairies mésophiles intensive
prairies mésohygrophiles eutrophe
pelouses sèches
friches rudérales
friche calcicole
cultures / jachères
aulnaie / saulaie / ripisylve
chênaie-charmaie neutro-acidicline
chênaie-charmaie calcicline à calcicole
chênaie acidophile
bosquets / broussailles
haie
fruticée
peupleraie
verger de hautes tiges
parcs et jardins
vgtation meso mares et etangs
herbier aquatiques des eaux lentes
Courcelles-sur-Viosne
Montgeroult
Aérodrome de Pontoise-Cormeilles-en-Vexin
Parc naturel régional du Vexin français
0.5
1 km
N

Un patrimoine naturel remarquable

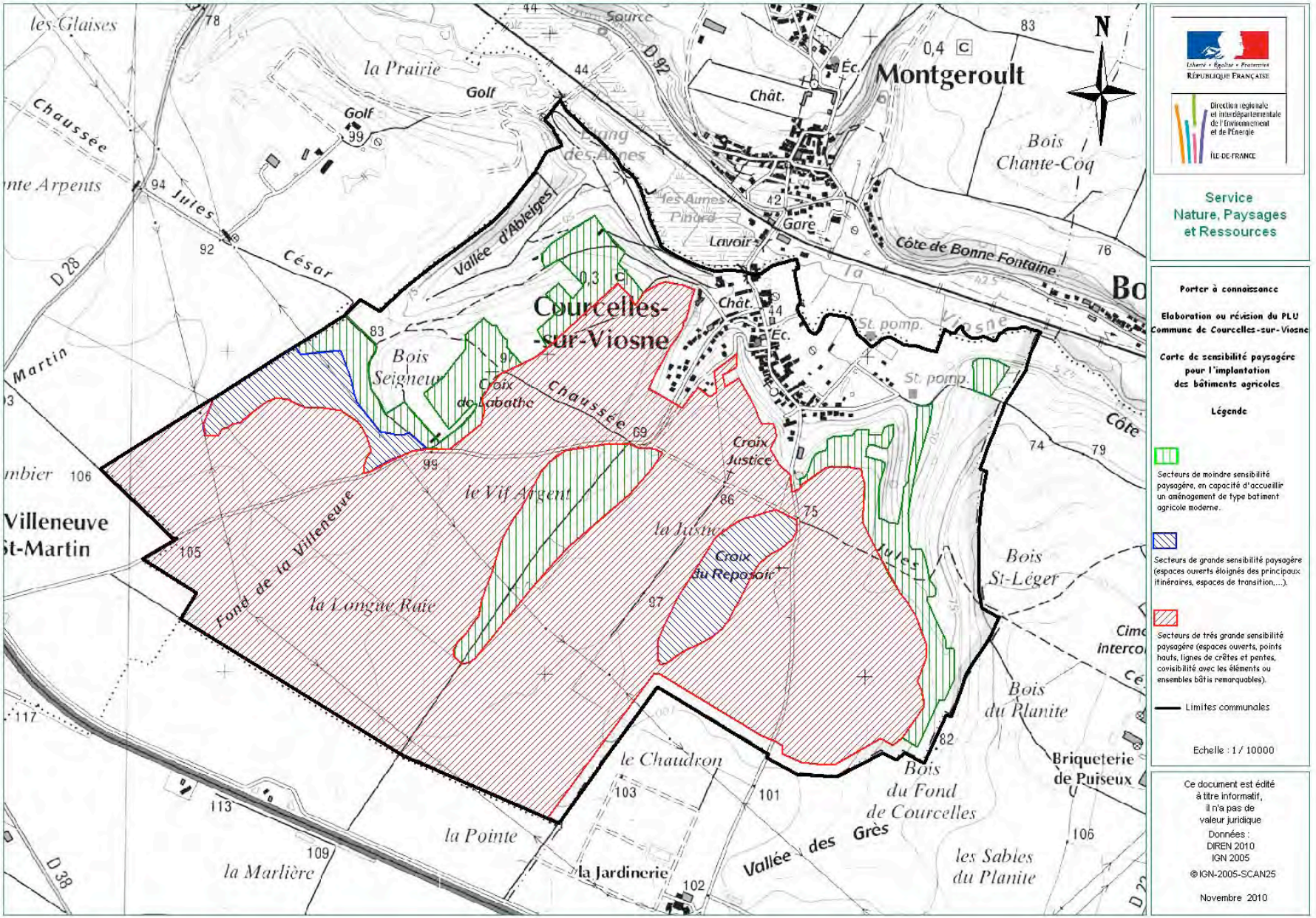
La totalité du territoire communal est comprise dans le **site inscrit** du « Vexin Français » ;
L'ensemble des coteaux et de la vallée de la Viosne est classé en **zone d'intérêt paysager prioritaire** au plan de référence de la Charte du PNR-VF.
Le maintien des paysages ruraux constitue un enjeu important du territoire. **Son mitage doit être évité**, **tout en permettant la viabilité et le développement de l'activité agricole.**

En raison de la qualité des paysages, un **plan de sensibilité paysagère** des sites a été établi par la D.R.I.E.E. et le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise (SDAP-VO) après repérage in situ du territoire, afin de déterminer la capacité des secteurs naturels à accueillir des aménagements de type bâtiments agricoles modernes selon leur situation dans le paysage : espaces ouverts, points hauts, lignes de crête et pente, co-visibilité avec les éléments ou ensembles naturels ou bâtis remarquables.

Cette carte a fait l'objet d'une **étude croisée avec le Schéma fonctionnel de l'activité agricole** *(§IV-4-1 Couverture des sols-espaces agricoles)*, **en concertation** avec les agriculteurs, les services de protection de l'environnement et les élus, afin de permettre à la Municipalité de parvenir à un équilibre entre enjeux économiques agricoles et enjeux paysagers.

Espaces ouverts sur le grand paysage

Vue sur les espaces agricoles en partie sud du territoire depuis la Chaussée Jules César.


Courcelles-sur-Viosne
Montgeroult
Villeneuve St-Martin
Service Nature, Paysages et Ressources
Porter à connaissance
Elaboration ou révision du PLU
Commune de Courcelles-sur-Viosne
Carte de sensibilité paysagère pour l'implantation des bâtiments agricoles
Légende
Secteurs de moindre sensibilité paysagère, en capacité d'accueillir un aménagement de type batiment agricole moderne.
Secteurs de grande sensibilité paysagère (espaces ouverts éloignés des principaux itinéraires, espaces de transition,...).
Secteurs de très grande sensibilité paysagère (espaces ouverts, points hauts, lignes de crêtes et pentes, covisibilité avec les éléments ou ensembles bâtis remarquables).
Limites communales
Echelle : 1 / 10000
Ce document est édité à titre informatif, il n'a pas de valeur juridique
Données : DIREN 2010 IGN 2005
© IGN-2005-SCAN25
Novembre 2010

- **<u>le site urbanisé et impact sur le site naturel</u>**

La **disposition d'ensemble** du centre ancien du village a peu évolué depuis son origine.

Le village du COURCELLES-SUR-VIOSNE occupe une position abritée en creux de vallée peu perceptible dans le grand paysage.

La composition urbaine est celle de **village-rue**. Les constructions apparaissent depuis la rue de la Libération après avoir franchi la rivière en provenance du Nord ou après avoir traversé le plateau agricole en partie Sud.

Le village peu perceptible depuis le plateau sud

Entrée nord – rue de la Libération

Entrée Ouest – Rue du Val

Entrée Sud – Rue de la Libération

Entrée Sud – Rue de la Libération

La structure du bourg est façonnée par le relief et l'implantation en cœur de vallon ou sur les coteaux.

Le cœur du village a conservé son aspect pittoresque grâce à l'ordonnancement bien préservé du bâti traditionnel à l'alignement de la voie principale, à l'architecture des maisons rurales et à la composition de l'église St Lucien classée Monument Historique en 1908.

Les extensions récentes du village se sont développées en périphérie du centre ancien.

Les espaces urbains et à urbaniser représentaient au POS approuvé de 1982 une superficie de **16 ha 10**.

Deux zones d'aménagement futur inscrites au P.O.S. n'ont pas été urbanisées.

Caractérisation des enjeux liés au cadre de vie et aux paysages
Perspectives d'évolution de l'état initial

Cadre de vie et paysages

La commune bénéficie d'un cadre de vie remarquable, grâce à sa topographie mouvementée et à une mosaïque de sols variée qui favorisent une grande diversité de paysages.

L'ensemble des zones sensibles et vulnérables est classé en zone naturelle inconstructible (ZNIEFF, massifs boisés).

Contrairement au P.O.S., les éléments identifiés du patrimoine naturel sont intégrés dans le P.L.U. afin de bénéficier de prescriptions favorisant leur préservation et leur renouvellement : inventaire mentionné au rapport de présentation, au PADD, repéré sur le plan de zonage et joint en annexe du PLU.

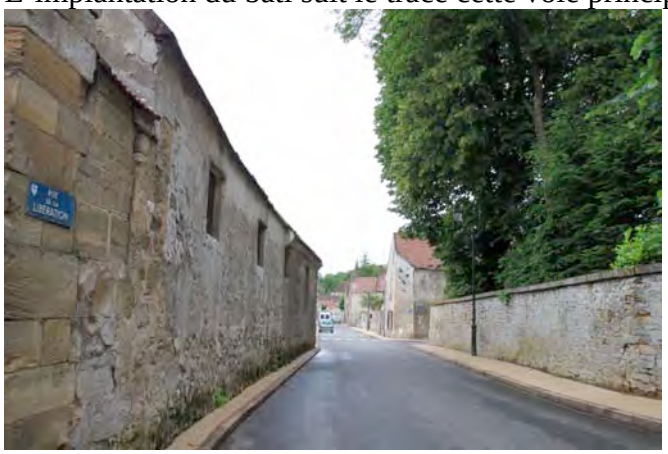
Les espaces agricoles sont intégralement préservés.

L'enjeu du Plan Local d'Urbanisme est de contenir le développement urbain en instituant des mesures de protection et de mise en valeur des espaces naturels, destinées à préserver les qualités paysagères et environnementales du cadre de vie, tout en permettant la viabilité et le développement de l'activité agricole.

IV-4-2 Fonctionnement urbain

Les axes de communication et la structure urbaine

Le territoire du COURCELLES-SUR-VIOSNE est traversé par une route de liaison entre deux voies départementales : la RD 92 au nord et la RD 14 au Sud (Paris-Rouen).
L'implantation du bâti suit le tracé cette voie principale : la rue de la Libération.



Rue de la Libération

Le maillage de circulations douces

Le territoire est parcouru par de nombreuses **sentes rurales** qui forment un réseau de chemins de randonnée important.
Ce maillage forme des boucles de liaisons multiples avec les communes limitrophes. Ils offrent des points de vue remarquables sur le grand paysage et les panoramas lointains composés de buttes boisées, vallons et plaines agricoles. Certains sont inscrits au **Schéma Départemental de la Randonnée pédestre**; ces **circulations douces** constituent un patrimoine paysager que la commune souhaite préserver au titre de l'art. L 123.1.5-6° du Code de l'Urbanisme. **Ils sont repérés sur le Plan de PADD, dans le règlement des zones concernées et sur les plans de zonage**

Chemins ruraux - Maillage de circulations douces

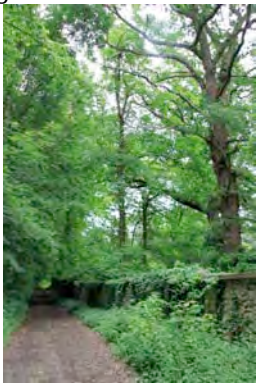
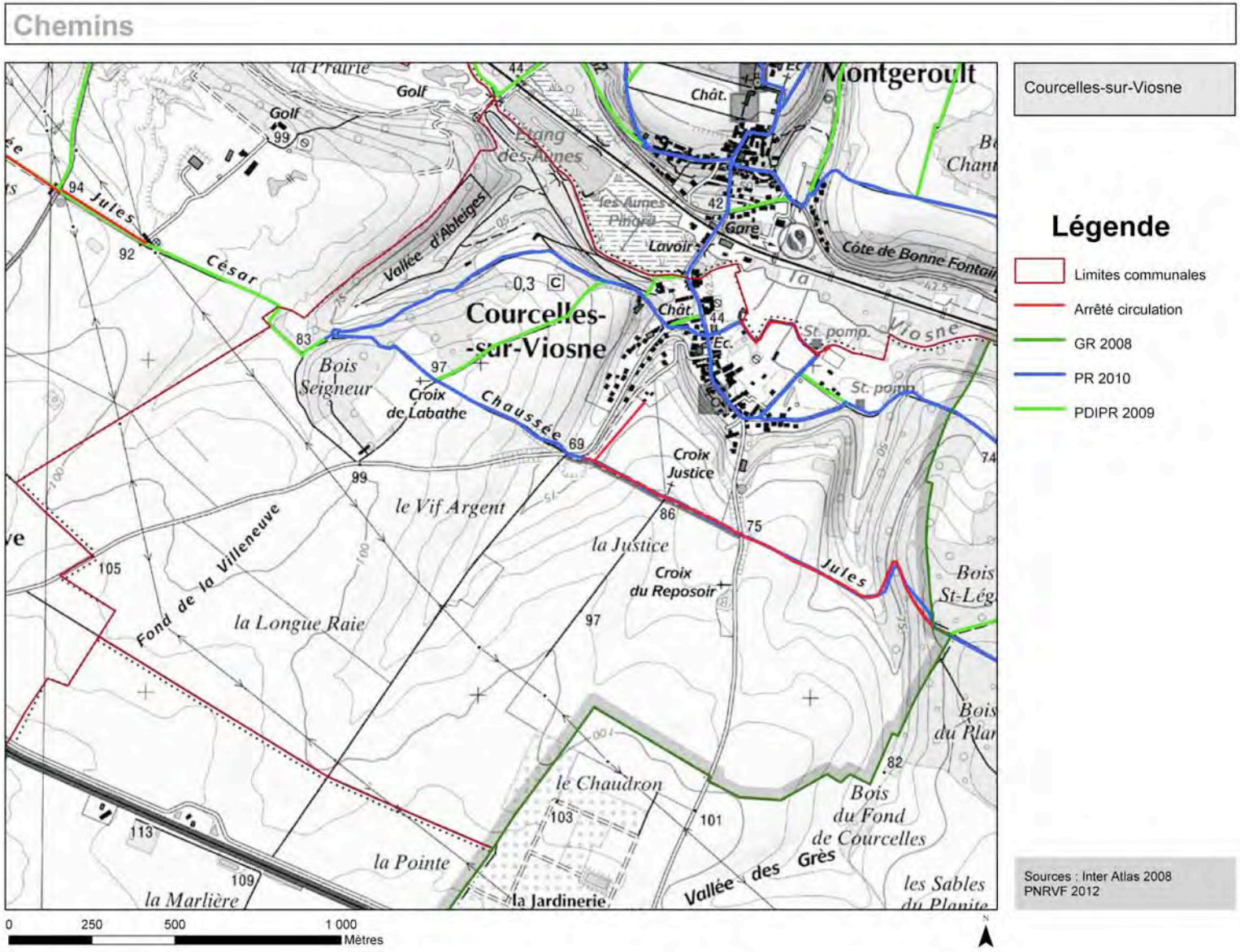


Schéma Départemental de la Randonnée pédestre



IV-4-3 Patrimoine archéologique et développement historique du bourg

Source : Le patrimoine des communes du Val d'Oise – Editions Le Flohic

Vestiges archéologiques

Au plan archéologique, la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique *(article L-531-14 du code du patrimoine*) s'applique sur l'ensemble de la commune à savoir déclarer la découverte en mairie et au service régional de l'archéologique.
Pour mémoire, les principaux textes réglementant le domaine de l'archéologie sont disponibles dans le code du patrimoine et dans le décret du 3 juin 2004 pour notamment l'archéologie préventive liée aux projets d'urbanisation et d'aménagement du territoire (modalités de saisine, avis du service régional de l'archéologie sur les dossiers …)

Des vestiges attestent de l'occupation humaine à l'époque gallo-romaine sur le terroir : puits gallo-romain au Bois Seigneur inscrit à l'inventaire des monuments historiques...

Schéma organique du tissu urbain

Au plan historique, les témoignages écrits de l'existence du village en bordure de la Viosne apparaissent en 1127 sous le nom de Curcellis. Au XIII^{è} s. est dressée une croix pattée en pierre au lieu dit la Justice toujours présente.
L'urbanisation du village s'est développée historiquement autour de **l'Eglise St Lucien** bâtie dans la première moitié du XII^{è} s.

Eglise St Lucien

Le **Moulin de Courcelles** est attesté depuis plusieurs siècles et une liste recense les meuniers depuis 1460. Situé sur la Viosne le bâtiment actuel est élevé au XIX^{è} s. Il subsiste un corps de bâtiment de l'époque Louis XIII qui était une dépendance de l'abbaye de Saint-Denis.

Le **château, dit manoir de Courcelles** est une construction d'époque Louis XIII, remanié. Seul le corps entre les tourelles semble être d'origine. Le comble a été modifié dans sa forme.

Carte de Cassini - 1736

Le moulin XVII-XIXè s.

Château de Courcelles

Développement historique

Les cartes postales anciennes témoignent de la vie du village au 19e s.
La configuration du bâti et des rues des centres anciens ont peu changé. Les cœurs de village ont été préservés. L'urbanisation s'est développée le long des voies secondaires et en périphérie de village.

Le village depuis le sud – Vue sur Montgeroult en second plan sur la Butte

Vue générale du village, de l'Eglise et du château

IV-4-4 Composition urbaine et typologie du bâti

En 2013, le village de Courcelles-sur-Vione regroupe **129 logements**.

L'urbanisation présente une disposition de village-rue dominé par la majestueuse Eglise St Lucien. Il présente une composition compacte, formée de maisons rurales à l'alignement et de grandes fermes, implantées le long de la Rue de la Libération et de 2 rues adjacentes : la rue de la Source et la rue du Val.

Le château en entrée de village nord, est abrité au cœur d'un vaste parc bordé au nord par la Viosne et au sud par un vaste massif boisé qui forme un écrin de verdure entre ce domaine et le village.

L'analyse de la composition urbaine met en évidence deux tissus bâtis à vocation d'habitat de typologie différenciée : **le centre ancien et le tissu d'extension.**

Le centre ancien du village présente une **qualité de composition architecturale et paysagère** qui provient de :

- sa composition urbaine constituée de bâtiments d'exploitation et de maisons rurales accolées, groupées à l'alignement de la rue principale et le long de ruelles internes,
- la préservation de leur architecture traditionnelle et rurale,
- l'existence d'édifices de qualité : église, alignement de maisons traditionnelles, bâtiments d'exploitation caractéristiques de l'architecture rurale,
- l'existence d'un patrimoine local d'intérêt autre que les édifices monumentaux:

alignement bâti du centre ancien, maisons rurales traditionnelles, maisons bourgeoises, maisons sur cour, façades remarquables, anciennes fermes à cours fermées, château, murs de clôture en pierres à l'alignement de rues …

Ces nombreux édifices ruraux anciens, patrimoine historique local qui forge l'identité communale ont fait l'objet d'un recensement par le **service départemental de l'inventaire et la Région** (VISIAURIF) complété par la commune; ils méritent d'être préservés et valorisés et seront identifiés au plan de zonage du PLU au titre de l'article L 123-1-5-7° du CU. pour leur protection.

Le tissu d'extension englobe des zones de constructions pavillonnaires réalisées en périphérie du centre ancien de manière diffuse ou sous forme de petits lotissements.

Typologie du bâti et caractéristiques architecturales

- ***le centre ancien*** :

Composition d'ensemble et implantation du bâti

C'est le tissu urbain de plus forte densité, caractérisé par un bâti compact, **implanté à l'alignement des voies** et regroupé autour de cours intérieures et jardins.

La composition de la rue principale est très structurée par la **continuité du bâti** composé de maisons rurales accolées, et d'anciens bâtiments d'exploitation, d'architecture traditionnelle.

Ces constructions existaient déjà au XIXe s. Ces caractéristiques confèrent toute son authenticité aux centres anciens et leur **aspect traditionnel** doit être préservé.

Parcellaire et état du bâti

Le parcellaire des maisons rurales est majoritairement étroit et allongé (8 à 20 m de large), perpendiculaire à la rue. Il diffère de celui des bâtiments d'exploitation qui présente une superficie plus importante avec ordonnancement de plusieurs bâtiments autour d'une cour centrale. La **superficie minimum** imposée par le **POS** était de 150 m^2 pour les parcelles existantes ou 400 m^2 pour les parcelles à créer.

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

Aspect extérieur

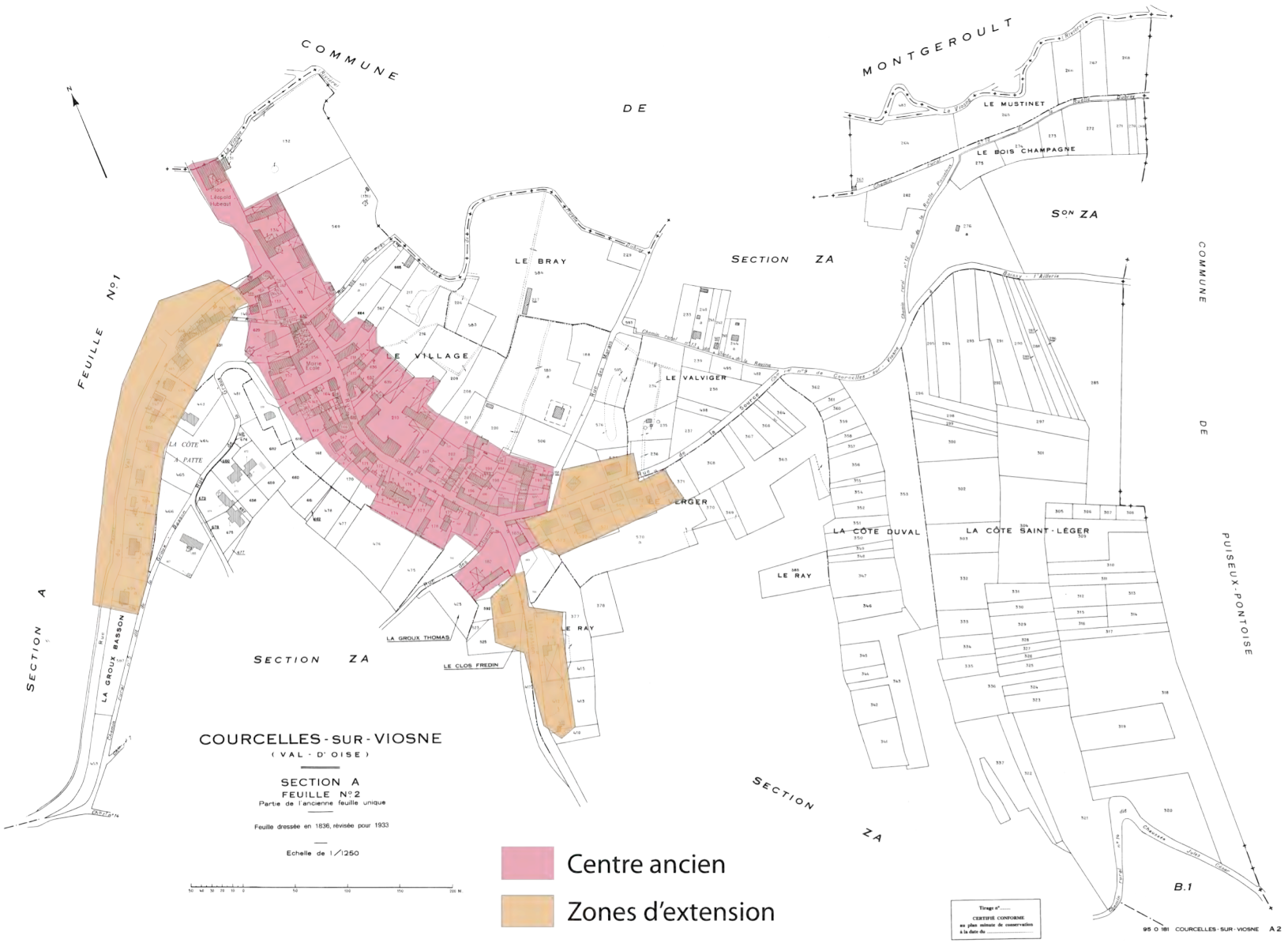
L'architecture est caractéristique: constructions en pierres de meulière ou moellons, enduits pleins ou à pierre vue, volumes longs et étroits, à rez-de-chaussée surmonté d'un étage et d'un comble à deux versants dont la pente varie de 35 à 45°. La couverture est traditionnellement en tuiles plates petit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

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

Les façades dont la hauteur est supérieure à celle de la toiture sont percées de fenêtres en bois peint plus hautes que larges.

La densité définie par le POS était de 0,60, sans emprise au sol limitée.

Le village de Courcelles-sur-Viosne



Centre ancien

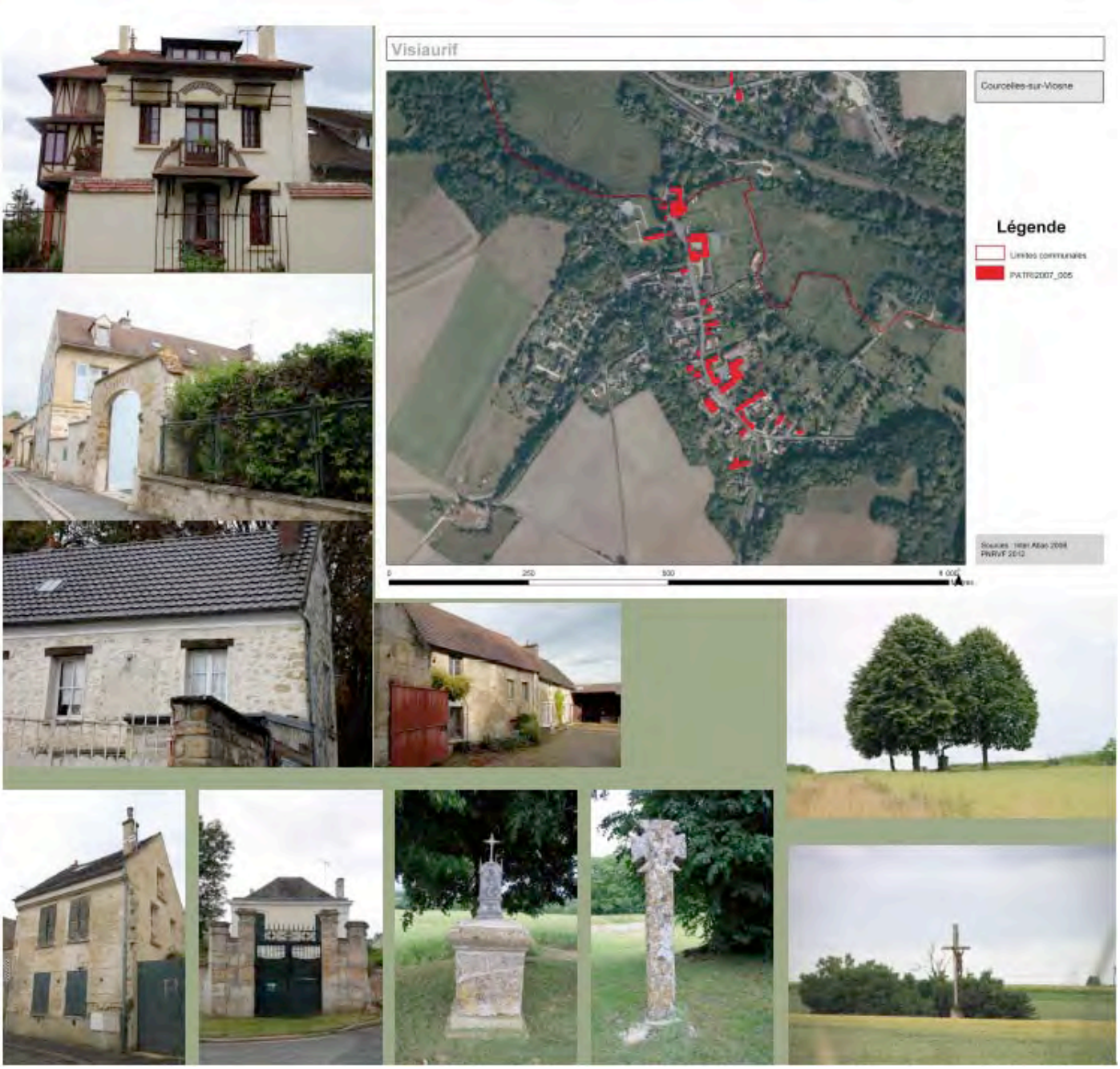
IV-4-5 Eléments patrimoniaux identifiés

Source : Inventaire VISIAURIF – Parc Naturel Régional Vexin Français

L'identité du village est également liée à l'existence d'un patrimoine local spécifique, marquée par l'histoire du village et de ses habitants. Les éléments significatifs de ce patrimoine ont fait l'objet d'un inventaire par le **service départemental de l'inventaire et la Région** (VISIAURIF) et le PNR-Vf : *alignement bâti du centre ancien, maisons rurales traditionnelles, maisons bourgeoises, maisons sur cour, façades remarquables, anciennes fermes à cours fermées, château, murs de clôture en pierres à l'alignement de rues …*
Ils sont repérés au plan de zonage comme éléments du patrimoine identifiés à protéger au titre de l'article L 123.1.5-7° du Code de l'Urbanisme.
Les cônes de vue remarquables sont mentionnés sur le plan de P.A.D.D. sur les secteurs naturels à préserver.

Patrimoine identifié à préserver

au titre des articles L.123.1.5-6° et 7° du Code de l'Urbanisme



le secteur d'extension

Disposition d'ensemble

Le second tissu urbain est un **tissu d'extension** plus récent composé de maisons individuelles construites de façon diffuse (rue de la Groux, rue du Val, rue de la Source). Sa composition est plus lâche, aérée et hétérogène.

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

Parcellaire et typologie du bâti

En zone urbaine UH, le POS exigeait des caractéristiques minimales de superficie et de largeur

- une superficie minimale de 500 m^2 avec une largeur minimale de 14 m pour les parcelles existantes et 800 m^2 avec une largeur minimale de 20 m pour les parcelles existantes.

Les maisons sont implantées en retrait de l'alignement avec une marge de recul minimale de 5 m par rapport à la voie.

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

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

La densité définie par le POS était de 0,30 en UH avec emprise au sol limitée à 20%.

Secteurs de développement futur

La commune dispose de 2 zones d'aménagement futur inscrites au POS qui n'ont pas été urbanisées à ce jour. Des orientations d'aménagement et de programmation sont à l'étude afin de redéfinir leur périmètre, leur vocation, de maitriser la composition du bâti, son implantation, la hauteur des constructions, la capacité d'accueil, la préservation de protection paysagère…

- Entrée sud-ouest: Topographie marquée (talus), prairie existante
- Entrée nord-est : Prairies en zone humide

Potentiel de densification

Une vingtaine de terrains présentent des possibilités de densification par division.

Par ailleurs, le bâti mutable dans le parc ancien est important : ancien moulin, anciens grands corps de ferme.

Ces potentialités ont été étudiées et définies par la commune au chapitre *V-3 Objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation et explication des choix retenus* selon le règlement projeté du PLU qui peut maitriser les divisions et le nombre de constructions, en fonction des règles d'implantation, d'emprises au sol, de densité.

Pour mémoire, le nombre de logements construits entre 1999 et 2011 a été de 1 RP/an et la taille moyenne des ménages de 2,6 soit un apport de 3 personnes/an.

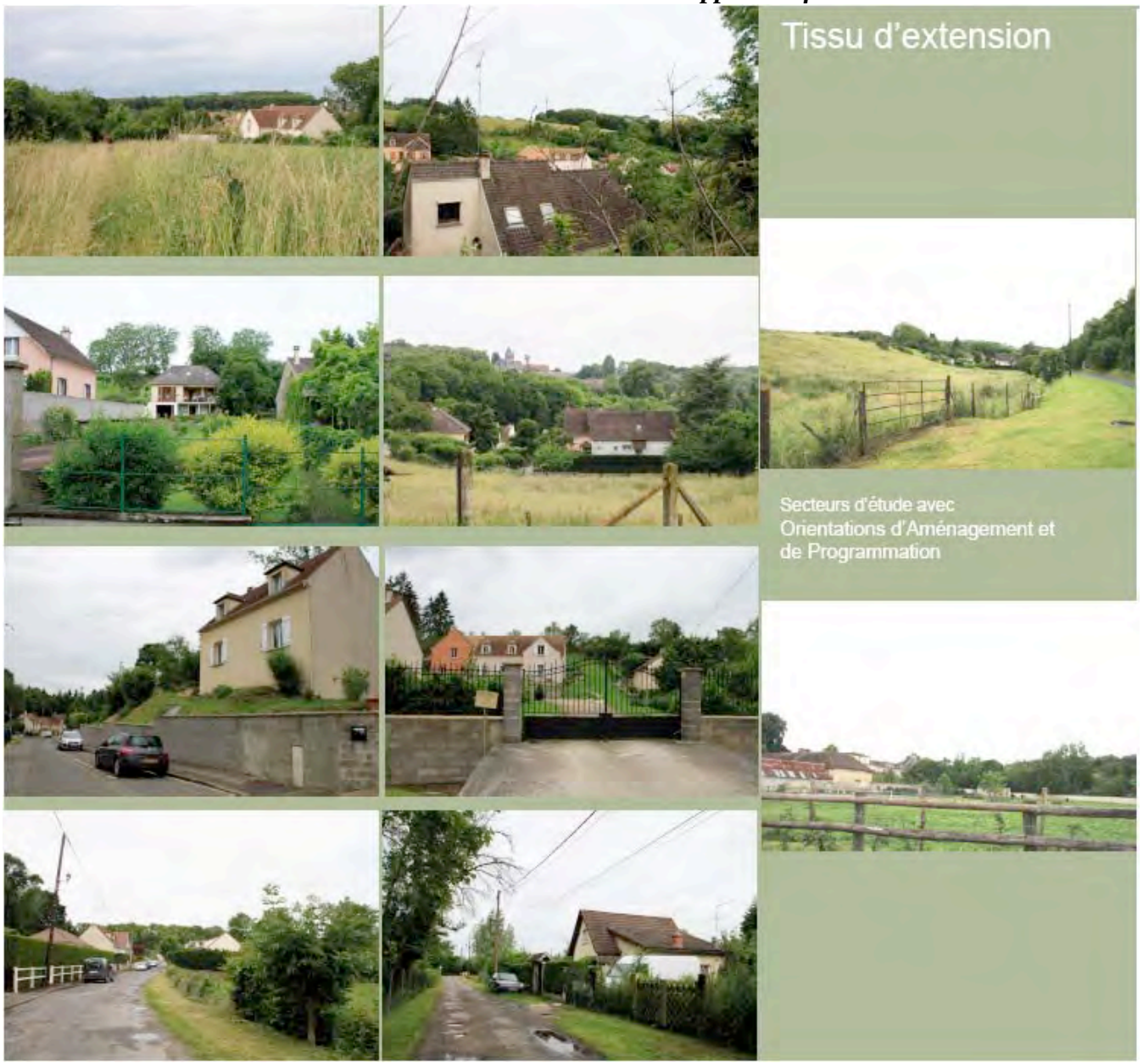
Dans un deuxième temps, **si les capacités de l'espace déjà urbanisé sont insuffisantes, l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation est envisageable**, dans la mesure des besoins préalablement détaillés, en compatibilité avec les préconisations des documents supra-communaux (charte du PNRVf et Plan de référence, S.D.R.I.F.) et la charte paysagère communale.

Enjeux du PLU

- ***Préserver la disposition originelle du village, son caractère et assurer son développement modéré, conforme aux objectifs de la charte du PNR Vf en tenant compte de la qualité des paysages dans lequel il s'insère,***

- ***Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux participant à l'histoire du développement du village et des activités.***

Tissu d'extension et secteur de développement futur



IV-4-6 Bilan de la consommation de l'espace et du nombre de constructions réalisées depuis l'approbation du P.O.S. approuvé le 11/01/1977

Consommation de l'espace depuis l'approbation du POS en 1977.
Les éléments du Porter à Connaissance de la Préfecture indiquent que le développement de la commune devra se faire en priorité en **renouvellement urbain** : utilisation des parcelles non encore bâties du secteur urbain, rénovation de constructions existantes...

Superficie de terrain consommée depuis la date d'approbation du POS (1982)
Dans le POS approuvé de 1982, les zones urbaines UA et UH représentaient :13,10 hectares. Dans le P.L.U. cette superficie est équivalente : 13,40 ha

En **2013**, le parc immobilier de COURCELLES-SUR-VIOSNE comprend **129 logements**.
Il se compose de **115 résidences principales, 4 résidences secondaires et 10 logements vacants.**

Après une période de croissance modérée du parc immobilier entre 1968 et 1990 (1 à 2 logements/an), il n'y a eu aucune construction neuve entre 1990 et 1999.
De 1999 à 2009, le phénomène s'est inversé : le rythme des constructions est en moyenne de **1 logt/an.**
Cette évolution récente résulte notamment de la création de petits logements par réhabilitation du bâti ancien. La commune a notamment créé 4 logements sociaux dans l'ancien presbytère en 2006. Elle prévoit la construction de 2 nouveaux logements sociaux en 2012-2013.

Pour rappel, le taux de croissance démographique de la commune fut de **0,9% de 1999 à 2009.**

Enjeux de développement futur
(Cf Chapitre III -1 Évolution démographique- III-2-2 Calcul des besoins en logements à population constante : le « point mort».
La commune a maintenu une bonne dynamique de renouvellement de l'habitat sur la dernière décennie ; pour l'avenir il existe de nouvelles opportunités de développement pour maintenir cette dynamique :

- **par densification urbaine ou**
- **par opération d'aménagement groupé dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation**

La commune a établi le **bilan foncier des constructions réalisées de 2000 à 2012** soit :
16 constructions nouvelles sur un foncier de **18 715 m²** soit une moyenne de 1170 m² par construction.
Elle devra faire ce **bilan tous les 3 ans** à compter de la date d'approbation du P.L.U.

L'objectif de la Municipalité est de maintenir un rythme de constructions de **1,5 à 2 logements par an** soit **une trentaine de logements nouveaux à l'horizon 2030** et un **apport de population de l'ordre de 70 à 90 personnes** selon la taille des ménages.

Cet objectif est conforme aux orientations de la **Charte du PNR** Vexin Français qui préconise un taux de croissance annuel maximal de **0,75%/an** par commune et avec les orientations du SDRIF concernant la commune qui fait l'objet de l'orientation « quartiers à densifier » à proximité des gares avec **15% de densification** attendu à l'horizon 2030.

La capacité d'accueil des zones urbaines et à urbaniser du P.L.U. par renouvellement et densification permet de répondre à cet objectif sans diminution des espaces naturels existants.

Caractérisation des enjeux liés à l'analyse du site bâti : Fonctionnement urbain, patrimoine archéologique et historique, culturel, architectural Perspectives d'évolution de l'état initial

La structure du bourg est façonnée par le relief. Le cœur du village a conservé son aspect pittoresque grâce à l'ordonnancement bien préservé du bâti traditionnel à l'alignement de la voie principale, l'architecture des maisons rurales et à la composition de l'église.
Les extensions récentes du village se sont développées en périphérie du tissu ancien.
*Les espaces urbains représentaient au POS approuvé de 1982 une superficie de **13 ha**.*

*En 2013, Courcelles-sur-Viosne regroupe **129 logements**.*

*L'analyse de la composition urbaine met en évidence **deux tissus bâtis de typologie différenciée : le centre ancien** qui présente une qualité de composition architecturale et paysagère homogène **et le tissu d'extension** correspondant au secteur de développement de constructions plus récentes.*
*L'identité du village est par ailleurs liée à l'existence d'éléments bâtis et paysagers qui constituent un **patrimoine local spécifique de qualité** qui mérite d'être protégé et valorisé ; ils sont localisés sur le plan de zonage, soumis à des prescriptions règlementaires dans le règlement.*

*De 2000 à 2012, le bilan des constructions réalisées est de 16 nouvelles constructions, soit une moyenne **1,33 logt/an.***

La volonté de la commune est de trouver pour l'avenir de nouvelles opportunités de développement :
- *par densification urbaine ou*
- *par l'extension modérée de secteur d'urbanisation future jouxtant le tissu bâti existant en respectant le taux de croissance démographique annuel préconisé par la charte du PNR. et le potentiel de densification préconisé par le SDRIF adopté le 27/12/2013.*

***L'objectif de la Municipalité** est de maintenir un rythme de constructions de **1,5 à 2 logements par an** soit **une trentaine de logements nouveaux à l'horizon 2030** et un **apport de population de l'ordre de 70 à 90 personnes** selon la taille des ménages.*

La capacité d'accueil des zones urbaines et à urbaniser du P.L.U. par renouvellement et densification permet de répondre à cet objectif sans diminution des espaces naturels existants.

Enjeux du P.L.U. – Perspectives d'évolution de l'état initial

- ***Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux participant à l'histoire du développement du village et des activités.***
- ***Conforter les trames verte et bleue (continuités écologiques)***
- ***Préserver le réseau de circulations douces sur l'ensemble du territoire.***
- ***Maitriser le renouvellement urbain par densification du tissu existant et à urbaniser.***

-B-

Synthèse des objectifs et enjeux du Plan

V - CHOIX RETENUS

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

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

V-1 Définition des enjeux de développement pour la commune au regard du diagnostic et de l'état initial de l'environnement:

Préserver l'identité et la cohérence urbaine et paysagère du village, préserver et valoriser le caractère patrimonial du centre ancien, limiter la consommation de l'espace, développer les liaisons douces, préserver les espaces naturels et la qualité du site ainsi que sa biodiversité.

La commune a connu une augmentation forte du nombre de résidences principales dans les années 70-90 intégrant une transformation massive de résidences secondaires, mais aucune construction nouvelle entre 1990 et 1999 et une croissance modérée sur les dix dernières années correspondant à une moyenne de 1 à 2 logements/an. La croissance démographique s'est reprise sur cette période, avec un taux de croissance annuel de 0,9%.

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, la Municipalité souhaite maintenir un développement modéré en redonnant de la densité au tissu existant et en permettant l'aménagement maitrisé d'un secteur à urbaniser en entrée ouest du village, afin de diversifier l'habitat et accueillir de jeunes familles.

Conjointement, la volonté communale est d'améliorer et de développer les aménagements publics ainsi que les liaisons piétonnes et la préservation de son environnement rural.

La commune bénéficie de l'existence d'une activité agricole très présente sur le territoire, d'un potentiel dans le domaine du "tourisme vert" qu'elle souhaite développer;

La qualité du territoire et des milieux sensibles de la vallée de la Viosne est mise en évidence par son intégration au Site Inscrit du Vexin Français, au classement de l'ensemble des coteaux et de la vallée de la Viosne en « zone d'intérêt paysager prioritaire » sur le plan de référence de la Charte du PNR et à l'existence d'une zone d'intérêt écologique faunistique et floristique – ZNIEFF de type I, intitulée « Marais de Montgeroult » dont la commune souhaite renforcer la préservation.

La commune est soumise à des risques naturels qui sont pris en compte dans l'élaboration du PLU et du PADD : risques de ruissellement des eaux pluviales et de coulées de boues, risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, risques de tassement en terrains alluvionnaires compressibles.

L'objectif du Plan Local d'Urbanisme est ainsi de maintenir une dynamique de développement modéré du village, de tenir compte des plans et programmes supra-communaux, des servitudes d'utilité publique, des risques et des nuisances, de favoriser la diversité de l'offre en logements et la mixité sociale, d'améliorer les équipements publics, d'aider au développement de l'activité agricole et à la préservation des espaces agricoles, de la biodiversité, de la qualité des espaces naturels et du cadre paysager qui enserre le bâti.

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

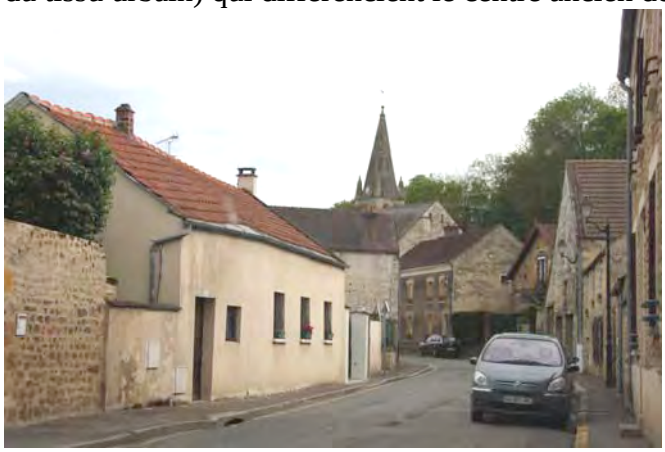
Établi à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) exprime **la politique d'aménagement global** élaborée par la commune sur l'ensemble du territoire.

1 - Assurer le développement modéré et harmonieux du village

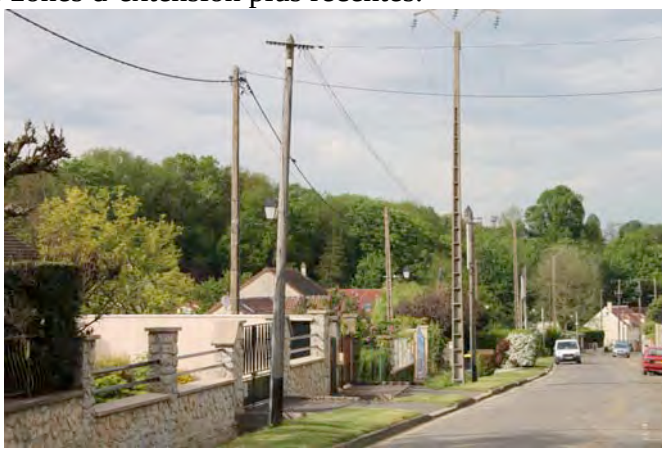
Renforcer la cohérence urbaine du village.

- en valorisant et en préservant le caractère du centre ancien au cœur du village:

La commune a défini les périmètres des zones urbaines en tenant compte des spécificités de leur composition d'ensemble (implantation du bâti, caractéristiques architecturales des constructions, densité du tissu urbain) qui différencient le centre ancien des zones d'extension plus récentes.



Centre ancien



Extensions récentes

- par la localisation au plan de zonage et la mention dans le règlement des éléments du patrimoine bâti traditionnel identifiés et protéger pour leur qualité historique, architecturale, urbanistique, esthétique:
maisons anciennes traditionnelles, façades remarquables, anciennes fermes à cour fermée, château, maisons bourgeoises, alignement bâti du centre ancien, maisons sur cour, murs de clôture en pierres à l'alignement,croix...

…

Eléments du patrimoine bâti identifiés

- par un règlement favorisant la qualité environnementale des nouvelles constructions et extensions.

- En préservant la continuité des alignements bâtis des centres anciens, la mise en valeur des façades caractéristiques du village, l'intégration du bâti à la topographie par la mise en œuvre de dispositions réglementaires adaptées.

- En maintenant la densité des noyaux anciens (suppression des C.O.S.) tout en maitrisant l'implantation du bâti et en favorisant le renouvellement urbain interne au tissu bâti existant.

- En réservant un secteur de développement futur pour permettre l'extension mesurée du village dans le cadre d'orientations d'aménagement maîtrisé, intégré dans son environnement paysager.

Entrée sud - ouest du village

Favoriser la diversité du parc de logements

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

Ancien moulin

Bâtiment agricole

- Améliorer la diversité du type d'habitat dans le tissu bâti existant en autorisant notamment pour les corps de ferme, leur reconversion en logements de tailles diversifiées, en appartements d'étudiants, en gîtes ruraux et chambres d'hôtes.

Le règlement du PLU contient des dispositions favorisant la reconversion d'anciens bâtiments agricoles afin de maintenir ce patrimoine local de qualité à préserver et à valoriser.

- Favoriser la création de logements locatifs de petite taille pour diversifier le parc de logements : *création de logements communaux à caractère social...*

La commune a récemment réhabilité des bâtiments de caractère (ancien presbytère, logements mairie) pour créer de nouveaux logements locatifs communaux et répondre ainsi à la demande des habitants du village.

Améliorer et développer les équipements publics et les espaces publics

- Améliorer les équipements publics en fonction des besoins futurs: *aménagement d'aires de stationnement, restauration du lavoir, des murs et du petit patrimoine, extension de la Mairie et de la salle polyvalente, aménagement d'une salle d'activités, restauration de l'église, aménagement du cœur de village, ...*

Ancien lavoir

Mairie salle polyvalente

Améliorer les conditions de circulation, d'accessibilité et de stationnement

- Poursuivre la politique d'amélioration des conditions de circulation, d'accessibilité et de stationnement dans le village : *aménagement d'aires de stationnement, amélioration de l'accessibilité à tous par l'élargissement des trottoirs, la création d'accès adapté aux équipements publics ...*

Espace public – entrée Nord, rue de la Libération

Aire de stationnement - rue de la Groux

Aider au développement économique du village et préserver l'activité agricole

- Contribuer au maintien, au développement et à la diversification de l'activité agricole par une consommation limitée de l'espace urbanisé, en tenant compte des enjeux paysagers et des risques de nuisances.

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

- Soutenir les activités orientées vers le tourisme vert (randonnées, équitation, cyclisme) par la préservation et le développement du maillage de circulations douces.

L'ensemble des sentes rurales traversant le territoire est recensé, localisé au plan de zonage et protégé par les dispositions du règlement.

2 – Préserver l'environnement rural, la biodiversité des milieux naturels, les continuités écologiques, les points de vue remarquables, la qualité du paysage

Maintenir la cohérence urbaine et paysagère par la préservation des milieux sensibles et la maitrise de l'urbanisation.

- Préserver les prairies, pâtures arborées et boisements qui bordent le village, contribuent à la qualité du site et assurent une transition paysagère entre le secteur bâti et le plateau cultivé en limitant l'étalement urbain. Les milieux sensibles sont repérés précisément au plan de zonage et font l'objet de prescriptions règlementaires pour

Prairies en bordure de village

- Protéger les points de vue remarquables localisés sur le territoire : du village vers l'horizon lointain et des espaces naturels environnants vers le village.

- Préserver les espaces agricoles qui participent à l'unité et à la cohérence du paysage et contribuent à l'entretien des espaces naturels. **Un secteur spécifique agricole paysager Ap** couvre les espaces les plus sensibles ayant un impact fort dans le grand paysage.

- Protéger les espaces naturels et la biodiversité associée aux milieux d'intérêts écologique, faunistique et floristique remarquables en zone humide de la vallée de la Viosne.

Préserver les zones d'intérêt écologique et assurer leur bonne fonctionnalité.

- Sauvegarder les espaces semi-naturels d'intérêts écologique, faunistique et floristique que constituent les zones humides de la vallée de la Viosne.

- Protéger le continuum boisé des coteaux de la Viosne.

- Favoriser les continuités écologiques et identifier les éléments paysagers et phytoécologiques constitutifs de :
  - la trame verte : prairies mésophiles, friches, pelouses calcicoles et ourlets associés, haies bocagères, arbres isolés remarquables, boisements ;

- la trame bleue : rivière, zones humides (roselières, mares, cressonnières), marécages (prairies inondables, mégaphorbiaies, magnocariçaies).

- Conforter les structures naturelles pour permettre la libre circulation de la faune et la flore entre noyaux de biodiversité (à une échelle supra-communale).

- Préserver les espaces agricoles en appui de la trame verte et bleue.

Les zones humides et milieux sensibles ont été identifiés afin d'être préservés. Les boisements patrimoniaux, aulnaies marécageuses, les pelouses et ourlets, les prairies mésophiles, les prairies humides, les roselières sont localisés sur le plan de zonage pour être préservés et constituer les espaces relais nécessaires au passage de la faune.

Un secteur spécifique d'intérêt écologique Nce doté de dispositions règlementaires adaptées est créé pour préserver la fonctionnalité du corridor écologique et assurer leur bonne gestion.

Zone humide de la vallée de la Viosne

Assurer la prévention contre les risques naturels

- Maintenir les espaces naturels sur les secteurs à risques notamment pour assurer la régulation des eaux de ruissellement et pour prévenir des risques liés à la présence d'argile.

Les risques, protections et nuisances sont mentionnés à l'article 2 du règlement de chaque zone.

3 - Valoriser le patrimoine local et développer le maillage de circulations douces

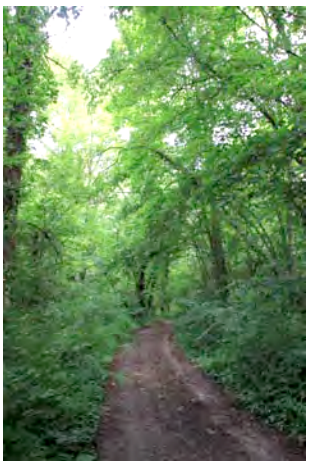
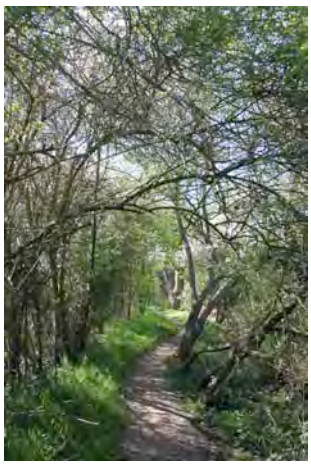
- Localiser et identifier les éléments du patrimoine local bâti, culturel et paysager et le patrimoine lié à l'eau en favorisant son maintien, sa protection ou sa restauration: *maisons de village traditionnelles, alignements de façades sur rue, murs de clôture en pierres, château, ouvrages hydrauliques, chemins, verger, alignements d'arbres, haies bocagères, arbres remarquables, milieux écologiques sensibles, cônes de vues...*

Les éléments du patrimoine bâti traditionnel, culturel et paysager d'intérêt ont été identifiés pour leur qualité historique, architecturale, urbanistique, esthétique : *tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doit faire l'objet d'une déclaration préalable en application du 7° de l'article L. 123-1-5-7°.*
Ils sont localisés sur le plan de zonage, mentionnés dans le règlement et soumis à des prescriptions particulières.

Eléments identifiés : Ancienne bergerie – Mur maçonné

- Protéger et développer le maillage de chemins publics existants sur le territoire de la commune (dans l'ensemble du village et en direction des communes voisines) et les ouvrir à la promenade.

Ces sentes sont localisées sur le plan de zonage et le plan de PADD et sont mentionnées dans le règlement. Elles devront être préservées dans le temps.

Sente rurale *Chaussée Jules César*

V-3 Objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation et explication des choix retenus

Les « **Orientations d'aménagement et de Programmation**» portent :

- sur le renouvellement urbain dans le tissu bâti existant,
- sur l'aménagement de l'entrée sud-ouest du village,
- sur le maintien des continuités écologiques : trame verte et bleue.

V-3-1 Objectifs de l'Orientation d'aménagement sur le renouvellement urbain

Les éléments du Porter à Connaissance de la Préfecture indique que le **développement de la commune devra se faire en priorité en renouvellement urbain** : utilisation des parcelles non encore bâties du secteur urbain, rénovation de constructions existantes...

Un diagnostic des potentialités foncières existantes et du bâti « mutable » a été réalisé par la commune en fonction des terrains vacants et de l'évolution du règlement d'urbanisme (suppression des superficies minimales des parcelles, règles d'implantation, emprise au sol, COS..).

Objectifs de la commune

Les objectifs de la commune se basent sur le diagnostic des besoins développés dans le rapport de présentation aux chapitres *:*

III : Evolution des données socio-économiques et estimation des besoins
III-2-2 Calcul des besoins en logements à population constante : le « point mort».
IV-4-6 Bilan de la consommation de l'espace et du nombre de constructions réalisées depuis l'approbation du P.O.S. approuvé le 11/01/1977

L'analyse du développement urbain de COURCELLES-SUR-VIOSNE a mis en évidence le bilan de son évolution au cours des 20 dernières années :

- Une augmentation forte du nombre de résidences principales dans les années 70-90 intégrant une transformation massive de résidences secondaires, mais aucune construction nouvelle entre 1990 et 1999 et une croissance modérée sur les dix dernières années correspondant à une moyenne de 1à 2 logements/an,
- Une diversité importante dans la typologie des résidences principales (maisons individuelles, logements collectifs) pour une petite commune rurale.
- Un statut d'occupation du parc de logements marqué par une majorité de propriétaires occupants (84,2% en 2009) des résidences principales, mais un pourcentage de locataires relativement élevé pour une commue rurale: 14%,
- Un parc de résidences principales composé pour 56% de maisons de grande taille (5 pièces et plus), pour 40% de logements de taille moyenne (3-4 pièces) et pour 3,5% de petits logements (1- 2 pièces), soit une offre assez faible de logements de petite taille qui résulte du caractère très rural du village et d'une structure parcellaire de grande taille,
- Un nombre relativement important de logements : 16 logements loués, dont 8 appartements et 8 M.I.
- Pour rappel, le taux de croissance démographique de la commune fut de **0,9%** de 1999 à 2009.

En termes de production de **logements sociaux**, la Municipalité a mené un **programme d'actions volontariste** en créant **6 logements locatifs sociaux communaux** pour diversifier le parc de logements existants, répondre à la demande des habitants et assurer la réhabilitation du bâti ancien de caractère (4 logements dans l'ancien presbytère et 2 logements dans une construction traditionnelle jouxtant la Mairie).

Pour rappel, le taux de croissance démographique de la commune fut de **0,9%** de 1999 à 2009.
La commune souhaite que les programmes de constructions futures intègrent une plus grande diversité dans l'offre de types d'habitat afin de pallier la carence en petits logements dans le village.

Pour atteindre ces objectifs la commune a souhaité :

- permettre une densification du centre ancien proche des équipements publics en favorisant le renouvellement urbain par le bâti mutable: quelques bâtiments anciens peuvent encore offrir des opportunités de création de logements à l'intérieur des volumes bâtis existants en permettant de diversifier la typologie de l'habitat.
- Permettre la réalisation d'une opération d'aménagement groupé dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Selon l'estimation des capacités d'accueil du tissu urbain, la Municipalité souhaite permettre la réalisation d'une trentaine de nouveaux logements à l'horizon 2030; cela correspond à un apport de population, basée sur une taille de ménages de l'ordre de 2,7 personnes/logement, à une augmentation de population de l'ordre de 70 à 90 habitants supplémentaires sur les 15 à 20 prochaines années.

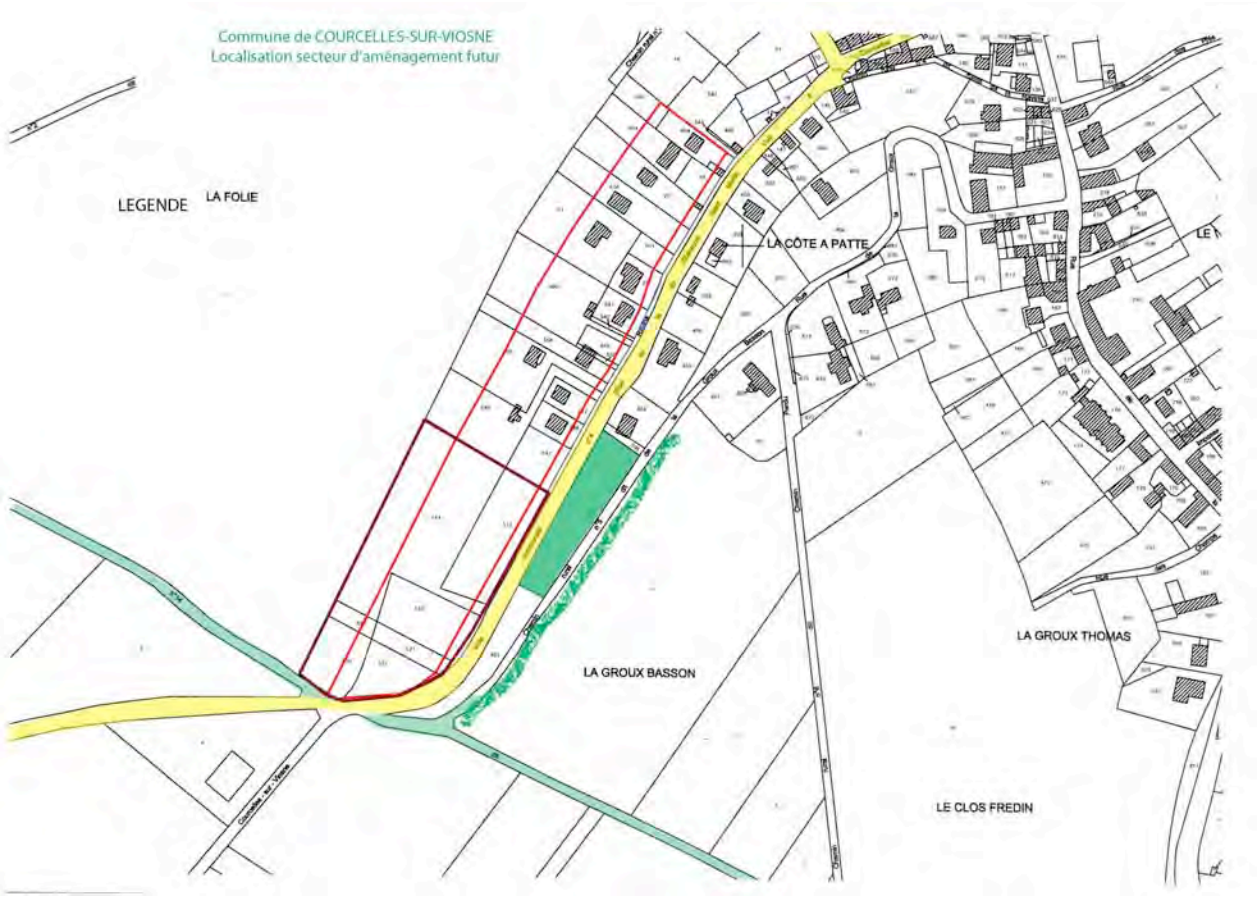
V-3-2 Objectifs de l'Orientation d'aménagement sur l'entrée Sud-Ouest du village

Le Plan d'Occupation des Sols approuvé du 11 janvier 1977 a classé l'entrée Sud-Ouest du village, rue du Val, en zone d'aménagement futur NA1, doté d'un règlement.
Elle avait pour vocation la réalisation de groupes de construction ou de lotissements à usage d'habitation dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.
Les terrains sont restés vacants jusqu'à ce jour.

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit le maintien de cette zone d'aménagement futur sur la même superficie que la zone NA1 du P.O.S. La profondeur de cet ensemble et l'insuffisance des réseaux (assainissement) justifient son classement en zone à urbaniser, dénommée « AU « dans le P.L.U.

Afin de pouvoir maitriser le développement de ce secteur la municipalité a défini une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui impose des principes d'aménagement aux futurs aménageurs afin d'en assurer la qualité et répondre aux besoins de sa population.

La commune souhaite maitriser le développement de ce secteur d'extension en continuité du tissu urbain existant et le valoriser dans le cadre d'une **orientation d'aménagement et de programmation** qui en définit les principes d'aménagement.

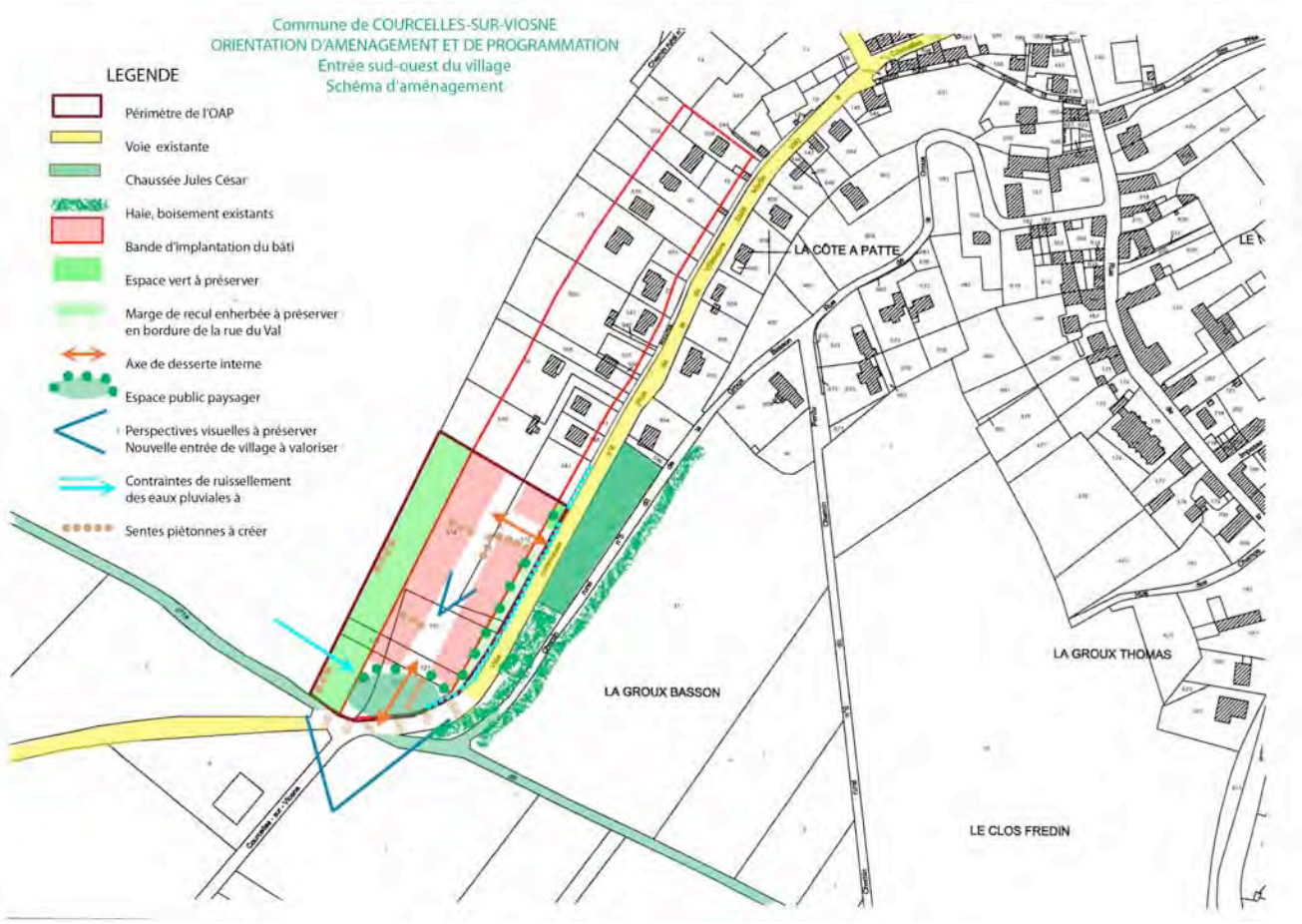


COURCELLES
Entrée de village Sud- Ouest

Cette opération devra respecter les principes d'aménagement définis dans le document spécifique « Orientations d'aménagement et de programmation» joint au dossier de P.L.U. pour permettre sa réalisation selon un schéma d'organisation cohérent, intégrant les conditions d'implantation du bâti définies : marge de recul par rapport à l'alignement traitée en bande enherbée, franges jardinées en partie haute du coteau, bande d'implantation du bâti, maintien de cône de vue remarquable et de perspectives visuelles sur le village, espace commun public signalant la nouvelle entrée de village, plantations.

L'objectif de l'orientation d'aménagement est de **définir des principes d'aménagement et un plan de composition d'ensemble homogène**, intégrant la desserte, les principes d'aménagement urbain, architectural et paysager, les modalités de rétention des eaux pluviales, la protection et la valorisation de l'environnement, les plantations…

Cet aménagement devra faire l'objet d'un projet global tant sur le plan architectural que paysager. Des protections paysagères en accompagnement du bâti devront être réalisées pour assurer leur intégration dans l'environnement.



La commune souhaite que l'orientation d'aménagement et de programmation porte sur l'ensemble du périmètre en prévoyant si nécessaire des **tranches opérationnelles** échelonnées dans le temps.

La capacité d'accueil maximale du secteur, retenue par la commune selon les objectifs de développement définis après évaluation des potentialités théoriques du tissu urbain résultant du zonage et du règlement projetés pourrait être de l'ordre de **12 à 15 logements intégrant au moins 3 logements** à caractère social répondant aux besoins des habitants de la commune

V-3-3 Objectifs de l'Orientation d'aménagement sur le maintien des continuités écologiques : Trame Verte et Bleue (TVB).

Olivier Nawrot- Botaniste et PNR-Vf

La loi Grenelle I mentionne la trame verte et bleue (TVB) dans ses articles 23 et 24. La loi Grenelle II définit les trames verte et bleue et fixe les objectifs de son maintien dans ses articles 45 et 46.
La trame verte et bleue concerne la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques : préserver les zones humides, relier les espaces importants par des corridors écologiques, améliorer la diversité des paysages.
Selon l'article L.371-1 du code de l'environnement, la trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines et notamment agricoles en milieu rural.
La composante verte est constituée d'espaces naturels importants et de corridors biologiques qui les relient.
La composante bleue concerne les cours d'eau et les zones humides.

La portion de la vallée de la Viosne au niveau et en amont de Courcelles, est inscrite dans une grande **zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique** (**Z.N.I.E.F.F) de type I de 50 ha**, intitulée "**Marais de Montgeroult**". Elle ne concerne que marginalement le territoire communal (le découpage administratif faisant que l'essentiel de la vallée étant sur Montgeroult).

Les milieux humides qui y sont identifiés se retrouvent néanmoins, dans leur majorité sur Courcelles :

1 Roselières (où nidifient le Phragmite des joncs et la Bouscarle de Cetti) ;
2 Végétations aquatiques (10%) ;
3 Végétation immergée des rivières (3%) ;
4 Prairies humides eutrophiques (20%) ;
5 Lisières humides à grandes herbes (8%) ;
6 Forêt de Frênes et d'Aulnes (7%) ;
7 Bois marécageux d'Aulne (22%).

Certains de ces habitats humides ont été identifiés pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme (tout comme quelques habitats forestiers ou herbacés, présentant un intérêt écologique et/ou paysager)

Une espèce végétale protégée régionalement, **la Drave des murailles** (*Draba muralis*), rare en Ile-de-France, a été observée en trois micro-stations sur le talus de la rue de la Libération, en entrée sud du bourg.

Pour que les trames verte et bleue (TVB) soit respectée il apparait opportun que tous travaux susceptibles de porter atteinte aux différents éléments la composant soient soumis à autorisation du Maire : c'est pourquoi, sur la base d'un recensement effectué par la commune, les milieux d'intérêt paysager et écologique ont été identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan de zonage pour être localisés.

Rappel :
« Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager » (Article R421-23 h)

Afin de **préserver les continuités écologiques (trame verte et bleue), la commune a créé une zone Nec** qui recouvre l'ensemble des zones à sensibilité écologique forte ; les espaces boisés classés (EBC) sont remplacés par des espaces boisés identifiés (art. L 123-1-5-7°) pour favoriser le maintien de la biodiversité des milieux et les continuités écologiques.
Les zones humides ne font pas l'objet d'un zonage spécifique, celles à caractère patrimonial étant intégrées au zonage Nec

Ces éléments font l'objet de prescriptions particulières aux articles **N1 et N13** du règlement du PLU en tant **qu'éléments remarquables au titre prioritaire du paysage** afin d'assurer leur préservation stricte et une gestion adaptée à leur caractère remarquable**;** elles bénéficient de prescriptions générales à l'article N1 et particulières à l'article N13 du règlement.

Prescriptions règlementaires en zone N et justifications :

- à l'article 1 du règlement de la zone N du PLU

Secteur Nec

« Sont proscrites toutes les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, comblements, exhaussements, dépôts de toute nature même temporaires), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou un orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, pompage et rejet) sauf dispositions spécifiques précisées dans les prescriptions particulières ci-dessous.
Sont interdites toutes plantations, toutes coupes, arasements, mutilations…
Sont interdits les dépôts de toute nature, y compris végétaux.
Sont interdits les plantations d'espèces invasives dans l'ensemble des milieux (liste de l'annexe V-3).

Sont également interdits, la destruction et la dégradation d'habitats naturels, d'espèces et de leurs habitats protégés au titre de l'article L 411-1 du Code de l'Environnement.

Les prescriptions de cet article ne sont pas applicables :

- *aux travaux d'entretien et de restauration écologique (fauchage avec exportation, réouverture de milieu par débroussaillage, étrèpage et création de mares peu profonde, curage...) ;*
- *aux travaux nécessaires à l'entretien d'ouvrages existants d'intérêt général liés à l'eau (bassin de rétention, captage d'eau potable...). »*

- **Justifications**

Les milieux inclus dans le secteur **Nec** ont pour premier point commun d'occuper le terrain naturel non modifié. Cette caractéristique les distingue des secteurs **Na (**à vocation d'équipements publics de plein-air) dont les sols sont généralement modifiés (sols damés, enherbés), **Nb (**comprenant des habitations) aux sols artificialisés, ainsi que des zones **A** (à vocation agricole) aux sols drainés, amendés, labourés (…), et des zones U (à destination urbaine) aux sols artificialisés, imperméabilisés, remblayés...

Le secteur **Nec** se distingue donc par une végétation naturelle adaptée aux conditions pédologiques précises et originelles. Cette végétation est l'expression spontanée des conditions stationnelles. La végétation va s'organiser de façon précise selon les gradients écologiques.
Tout comme une zone agricole peut et doit être préservée au titre de la valeur productrice et des qualités agronomiques de ses sols, le secteur **Nec** doit voir ses spécificités pédologiques préservées de toutes atteintes qui risqueraient de les dénaturer.
Ainsi toutes les interventions pouvant modifier la topographie, la structure pédologique ou le régime hydrologique sont proscrites.
Les dépôts de toute nature même temporaires sont interdits ; en effet, des dépôts (décombres, gravats, déchets verts, fumier...), même s'ils sont évacués par la suite, peuvent être de nature à modifier le niveau

trophique du sol ou à apporter fortuitement des végétaux extérieurs, induisant une modification de la végétation naturelle en place.
Cette végétation du secteur Nec étant par définition indigène, sont interdits toutes introductions et plantations d'espèces non désirables, notamment celles à caractère invasif mentionnées en annexe V-3.

- à l'article 11 du règlement de la zone N du PLU

Secteur Nec

« Les clôtures seront exclusivement constituées de haies vives composées d'essences mélangées (trois au minimum) choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales mentionnée à l'annexe V-2 du présent règlement. Un arbre de haute tige est conseillé à raison d'au moins un tous les 20 mètres-linéaires. L'épaisseur de la haie sera favorisée. Les clôtures seront de type agricole, fils horizontaux et poteaux bois ; sa conception ne devra pas contraindre le bon développement de la haie et permettre le passage de la petite faune. «

- **Justifications**

Le secteur Nec est destiné à préserver la biodiversité des espaces les plus naturels et à intégrer la trame verte et bleue (TVB). Cette protection pour être réellement efficace doit prendre en compte les cycles vitaux de la flore et surtout de la faune, plus particulièrement terrestre. Certains mammifères peuvent explorer un territoire de plusieurs km² pour chasser ou se nourrir ; aussi la fragmentation du territoire (urbanisation, murs, voiries, clôtures...) sont autant d'obstacles qui empêchent ou compliquent les déplacements des populations animales (ou parfois végétales) et qui contraignent leur possibilités de reproduction ou de développement.
Face à cette problématique, l'idéal est de ne pas mettre de clôtures ou de prévoir des clôtures poreuses au passage de la faune. La constitution de haies vives composées d'essences mélangées d'origine locale constitue une réponse très satisfaisante, car non seulement elle ne contraint pas les déplacements de la faune mais, en plus, constitue une niche écologique supplémentaire. Plus la structuration de la haie sera complexe (essences variées, épaisseur importante, présence d'arbres au sein de la haie...) et plus ses bénéfices écologiques et paysagers seront importants.
Si la haie vive doit être doublée d'une clôture, c'est la clôture agricole (barbelés et poteaux bois) qui s'avère la plus adaptée, tant pour sa large porosité que pour son intégration paysagère (vision familière du contexte rural).

- à l'article 13 du règlement de la zone N du PLU

« Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, faux-cyprès et autres conifères sont proscrits.
Les essences préconisées et celles à proscrire sont spécifiées à l'annexe V du présent règlement.

Espaces boisés classés
Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande de défrichement est rejetée de plein droit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable auprès du Service Forestier de la Direction Départementale des Territoires. »

Prescriptions particulières relatives aux milieux à protéger, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Rappel : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager » (Article R421-23 h)

Éléments remarquables au titre prioritaire de l'intérêt écologique :

- Boisements patrimoniaux
- Aulnaies marécageuses
- Pelouses et ourlets (talus)
- Prairies mésophiles
- Prairies humides et habitats associés
- Roselières
- Mares

Ces éléments sont localisés au plan de zonage avec légende correspondante.

Boisements patrimoniaux (chênaies-charmaies acidiclines, chênaies-frênaies calcicoles)
La pérennité et la qualité floristique de ces boisements sont à conserver par le biais de préservation d'îlots de maturité et/ou d'une gestion raisonnée.

- **Justifications**

Ils se distinguent par un caractère de naturalité assez élevé et une flore herbacée à bonne typicité. Contrairement à la strate arborée qui peut varier selon les pratiques de gestion, la strate herbacée constitue toujours l'expression des « vraies » potentialités forestières. Le maintien de cette végétation de sous-bois participe donc pleinement de la protection de la surface boisée.
Sans dénier les besoins d'exploitations, on tâchera de préserver des îlots de maturité avec maintien des arbres sénescents ou morts, favorables aux oiseaux cavernicoles, à certaines chauve-souris ou aux insectes xylophages (ces îlots peuvent occuper des secteurs de forte pente ou naturellement contraints, rendant leur exploitation peu ou non rentables). Il serait raisonnable d'interdire les coupes rases, qui perturbent fortement le milieu, y compris la strate herbacée (changement des conditions d'hygrométrie et d'éclairement).
Lors des opérations d'exploitation, on favorisera la régénération naturelle,à défaut, les plantations se feront avec des essences indigènes (Chêne pédonculé, Hêtre, Charme, Merisier...), en proscrivant l'enrésinement.

Aulnaie marécageuse
Le drainage pouvant entraîner une modification de l'alimentation de l'eau en amont des boisements alluviaux et des zones de sources n'est pas autorisé.
Maintien de la végétation aquatique et de la ripisylve.
Interdiction de modifier le profil en long ou en travers du lit mineur du cours d'eau.
Conformément aux préconisations du SDAGE, interdiction d'artificialiser les berges.

- **Justifications :**

Elle a une structure hétérogène (chablis, ronciers, magnocariçaies) et constitue une zone d'expansion des crues de la Viosne. Ce boisement se régule de lui-même et paraît difficilement exploitable ; seule sa préservation sans interventions est à envisager.

Pelouses et ourlets (talus)

Maintien du couvert végétal en pelouse (milieu herbacée ouvert).
Interdiction de réaliser des travaux aratoires, des semis, plantations ou boisements, sauf sous conditions particulières.

- **Justifications :**

Les pelouses et ourlets associés sont des habitats originaux connus pour héberger une flore spécifique (orchidées) à laquelle de nombreux insectes sont inféodés. En raréfaction continue depuis l'après-guerre, période du déclin de l'agropastoralisme, dans certaines régions la disparition de ces habitats a été totale et ce n'est parfois qu'en situation secondaire qu'ils se maintiennent ; c'est le cas à Courcelles où les rares pelouses ne s'observent qu'à la faveur de talus bien exposés.
Les portions de talus concernées se situent de part et d'autre du croisement de la Chaussée Jules César et de la rue de la Libération. La gestion par fauche est à poursuivre, en évitant la période de pleine végétation (avril-septembre) ; une fauche précoce (mars) et une fauche tardive (octobre-novembre) devraient suffire à maintenir une strate herbacée à faciès de pelouse et prévenir la progression des ligneux.
Localement, dans les zones d'escarpements du talus (à couverture herbacée discontinue), une fauche très rase (pouvant même décaper superficiellement le talus) est de nature à favoriser le développement de la Drave des murailles, espèce patrimoniale protégée en Ile-de-France, dont de nombreux individus ont été observés. Cette espèce a, en effet, un comportement pionnier et a besoin de places dénudées pour se propager.

Prairies mésophiles

Les surfaces en prairies seront, autant que possible, conservées sans changement d'affectation des parcelles concernées (pas de destruction du couvert végétal en place pour une mise en culture, pas de boisement) ; le pâturage extensif est autorisé.

- **Justifications :**

Les prairies permanentes sont des formes d'occupation du sol très favorable aux insectes et à la petite faune, elles participent pleinement à la trame verte.
Les sur-semis, qui sont d'effet à banaliser la composition floristique sont à éviter autant que possible.
Les plantations ou boisements sont à proscrire, hormis les vergers de hautes tiges dont l'installation ne compromet pas la pérennité de la prairie (prairie complantée).
En cas de nécessité de destruction d'une surface en prairie pour les besoins de l'exploitation agricole ou des équipements et constructions légalement autorisés par le règlement, obligation est faite de restaurer une surface équivalente en espace prairial, ailleurs sur la commune.

Sont exclues de ces dispositions les prairies temporaires, les jachères et les friches post-culturales à faciès prairial ; pour ces dernières, on veillera néanmoins en cas de retournement, à préserver une bande prairial de trois mètres en cas de concomitance avec un boisement (préservation des ourlets et des lisières externes).

Prairies humides et habitats associés

S'appliquent les dispositions précédentes avec, en plus, l'interdiction de mise en eau permanente ou d'ouverture de fossés. Ces prairies tirent leur originalité de leur inondabilité temporaire.

- **Justifications :**

Toute action de drainage ou au contraire de mise en eau permanente sont à proscrire. Le curage du fossé de drainage, lorsque nécessaire, se fera seulement sur la moitié de son linéaire. Les produits de curage, faute d'être exportée, seront déposés sur une place unique et non en linéaire sur le bord du fossé. Ces travaux sont à réaliser entre novembre et février (période la moins impactante pour la faune et la flore)
Une gestion de la prairie par pâturage extensif est à favoriser.

Roselières
La zone de roselière doit être protégée et confortée car elle constitue un habitat typique de la vallée et, comme l'aulnaie, constitue une zone d'extension des crues. Toute plantation est à proscrire.

- **Justifications :**

Habitat pauvre en flore mais primordial pour l'avifaune, la roselière est à préserver par une gestion adaptée et non impactante. Une gestion par faucardage (en période hivernale) peut s'effectuer à des fins de régénération ; ce faucardage est à réaliser sur trois ans, à raison donc d'un tiers de la surface par an. On veillera également à empêcher la progression de la saulaie périphérique, qui à terme pourrait faire disparaître la roselière.

Mares
Les mares doivent être pérennisées ; les seuls travaux autorisés sont ceux visant au curage partiel.

- **Justifications :**

Afin de ne pas perturber la qualité biologique de la mare, le curage ne doit être que partiel (un tiers de la surface), un curage complet s'effectuant donc en trois ans. Le produit de curage doit temporairement être déposé au contact de la mare (1-2 jours) avant évacuation, de façon à ce que la micro-faune aquatique puisse réintégrer la mare.
Les travaux sont à réaliser entre novembre et février (période la moins impactante pour la faune et la flore).
Au moins une partie des berges doit être à profil doux de façon à faciliter la circulation de la faune et permettre une exondation estivale progressive, favorable au développement de la flore amphibie.
Les plantations d'arbres sont à proscrire (l'ombre portée étant globalement néfaste à la mare).

Éléments remarquables au titre prioritaire du paysage :

- Verger
- Haies bocagères et arbres isolés
- Sentes enherbées

Verger
Toute coupe, autre que pour des raisons sanitaires, y est proscrite.

- **Justifications :**

La présence d'un verger constitue un élément paysager fort. Même si sa présence est récente, elle renoue avec un type de culture, autrefois très répandu dans le Vexin et désormais largement abandonné. Toute coupe, autre que pour des raisons sanitaires, y est proscrite.

Haies bocagères et arbres isolés
Protection des haies, et arbres isolés avec maintien de la strate herbacée.

- **Justifications :**

Les haies et les arbres isolés ont un rôle à la fois paysager mais aussi écologique (abri pour les mammifères, les passereaux, les chauve-souris...). Outre leur protection, c'est également la strate herbacée qui les accompagne qui doit être maintenue. Tout désherbage chimique des pieds de haies et d'arbres est proscrit, seule une fauche tardive (août) peut être envisagée ; la gestion courante de taille se fera en période hivernale et avec des outils adaptés et suffisamment entretenus de façon à obtenir une coupe nette.

Sentes enherbées

Maintien du couvert végétal.

Interdiction de réaliser des travaux aratoires, des semis, plantations ou boisements.

- **Justifications :**

Ces sentes constituent des corridors écologiques pour la faune ; aucune artificialisation (goudronnage, stabilisé, désherbage chimique...) ne doit les atteindre. Une à trois fauches par an peuvent constituer le cadre de la gestion courante, en veillant à laisser une hauteur de coupe élevée sur les bords de chemins afin de conserver la structuration suivante : végétation rase en milieu de sente (la plus soumise au piétinement), végétation plus haute en marge, ourlet et haies sur les franges.

-C-

Justifications du dispositif réglementaire et du zonage

VI – JUSTIFICATIONS DU ZONAGE

VI-1 Rappel du droit existant

Le POS existant a été approuvé le 11/01/1977, modifié le 20/10/1989, 24/06/1994,19/06/1998, 05/10/2004 et mis à jour le 24/06/1994.

Par délibération en date du **1er septembre 2011**, le Conseil Municipal a décidé la mise en révision totale du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).

VI-2 Le zonage

Le territoire communal de COURCELLES-SUR-VIOSNE, d'une superficie **de 361 hectares**, est divisé en 2 zones urbaines : UA, UB, une zone d'aménagement futur AU et 2 zones naturelles A et N dont les principales caractéristiques sont les suivantes :

- **La zone UA**

Zone qui correspond aux centres anciens à caractère d'habitat, de services et d'activités, d'équipements publics où les bâtiments sont souvent construits en ordre continu.

- **La zone UB**

Zone à vocation principale d'habitat qui concerne les secteurs d'extension de la commune.

- **La zone AU**

Zone à urbaniser qui comprend des terrains non équipés, destinés à une urbanisation future sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- **La zone A**

Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Elle recouvre les terres cultivées. Les constructions nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, les logements des exploitants, sous certaines conditions, et les équipements d'intérêt collectif lorsqu'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone peuvent y être admis.
Un secteur **Ap**, présentant un enjeu paysager, s'étend sur les espaces ouverts au sud du village et les coteaux qui le bordent. Aucune construction n'y est autorisée afin de préserver l'aspect paysager particulièrement sensible.

- **La zone N**

Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle comprend 2 secteurs : **Na** réservé aux activités de sports et de loisirs et **Nce** à protéger en raison de continuités écologiques reconnues.

VI–3 Évolution des zonages entre le POS et le PLU

VI-3-1 Evolution des zones urbaines :

Au POS, deux zones urbaines UA et UH recouvrent l'ensemble du tissu bâti.
La zone UA comprend le centre ancien du village de Courcelles-sur-Viosne et la zone UH correspond aux zones d'extension composées d'un habitat plus récent.

Le P.L.U. conserve cette distinction et **maintient les périmètres définis au P.O.S** qui correspondent à la typologie différenciée de ces 2 tissus urbains.
Par souci de simplification ces zones sont nommées par ordre alphabétique **UA et UB** au P.L.U. ; elles bénéficient de dispositions règlementaires distinctes.

Evolution de la zone UA

La **zone UA** correspond au centre ancien du village de COURCELLES-SUR-VIOSNE.
Sa délimitation se cale sur le tissu ancien composé en majorité d'un bâti d'architecture traditionnelle (maisons rurales, maisons de villégiature, fermes agricoles...), implanté majoritairement à l'alignement des voies assurant une continuité minérale en cœur de village.

Evolution POS/PLU

- **Superficie :**

POS - Zone UA : non fourni - estimé à 5,7 ha **- PLU – Zone UA : 5,7 ha**

Evolution de la zone UH devenue UB au P.L.U.

C'est une zone résidentielle réservée principalement à l'habitat correspondant au tissu d'extension du centre ancien qui s'est développé sous forme d'habitat diffus (maison individuelle isolée) ou de façon ordonnée sous forme de petits lotissements.

Evolution POS/PLU
La zone UB intègre les zones UH du POS.

- **Superficie :**

POS - Zone UH : non fourni – estimé à 7,4 ha **- PLU – Zone UB : 7,7 ha**

Synthèse de l'évolution des zones urbaines POS / PLU
Le P.L.U. ne modifie pas le périmètre des zones urbaines.

POS - PLU
Pourcentage zones urbaines : 3,7 % du territoire

Evolution des zones d'aménagement futur :

Le P.O.S. a prévu deux zones d'aménagement futur NA I et NAII qui n'ont pas été urbanisées à ce jour.
La zone NAI avait pour vocation la réalisation de groupes de construction ou de lotissements à usage d'habitation. Elle se situe au sud de la rue du Val et représente une superficie de 1,3 hectares.

La zone NAII était réservée pour une urbanisation sous forme de lotissements industriels. Elle se situe en entrée nord-ouest de la commune. Sa superficie est de 1,4 hectares.
Cette **zone NAII ne peut être maintenue** au PLU car :

- l'enjeu « activités » est de compétence intercommunale,
- il n'y a pas de besoins qui peuvent justifier une zone d'activités à cet endroit,

- la zone ne peut être reconvertie pour de l'habitat, car les capacités d'accueil des espaces actuellement urbanisés répondent aux besoins de la commune en compatibilité avec la charte du PNR Vf. (taux de croissance annuel maximal de 0,75% /an).

- le secteur est de forte sensibilité écologique : il est repéré en zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F.) situé dans un corridor écologique trame verte et bleue.

Pour ces raisons **il est reclassé en zone Naturelle d'intérêt écologique Nec.**

Evolution de la zone NAI devenue AU au P.L.U.

Le PLU prévoit le maintien d'une **zone à urbaniser** appelée **AU** sur ce secteur comportant des terrains vacants.

Afin de pouvoir **maitriser le développement de ce secteur** situé en entrée de village sud-ouest la municipalité a souhaité définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui s'impose par des principes d'aménagement aux futurs aménageurs.

La superficie de la zone est i**dentique** à la zone NAI du POS : 1,3 ha

Synthèse de l'évolution des zones à urbaniser POS / PLU

POS: Zones à urbaniser : non fourni – estimé à 2,7 ha **/ PLU zone à urbaniser = 1,3 ha**

PLU

Pourcentage zones à urbaniser : 0,3% du territoire

Evolution des zones naturelles :

Le POS comprenait 2 types de zones naturelles : les zones **NC et ND.**

Pour une meilleure compréhension, la loi SRU a changé la dénomination les zones agricoles et naturelles NC et ND du POS respectivement en zones **A et N au PLU.**

Evolution de la zone agricole NC devenue zone A

La superficie de la zone agricole est légèrement inférieure à celle POS en raison du classement d'un parcelle bâtie en entrée sud du village en zone UB (0,33 ha) et des entrées sud et ouest (talus-pelouses calcicoles, bassins de rétention des eaux pluviales, verger) reconnus pour leur intérêt écologique en zone **Nce** (4,10 ha) soit une consommation totale de 4,43 ha : -0,16 %.

Elle comprend un secteur **Ap** réservé aux espaces de grande sensibilité paysagère liée aux caractéristiques topographiques du territoire et aux grandes ouvertures du paysage vers la vallée de la Viosne dominé par la magnifique silhouette du Château de Montgeroult classé Monument Historique et encadré de massifs boisés.

- **Évolution de la zone agricole NC devenue A**
  POS –zone NC: non fourni **–** estimé à 268,6 ha **- PLU –zone A: 264,20 ha**
  dont la zone Ap = 114,8 ha

PLU

Pourcentage zones agricoles : 73% du territoire

Evolution de la zone naturelle ND devenue N :

Elle recouvre l'ensemble des massifs boisés et des espaces naturels sensibles : vallée de la Viosne, zone humide, prés et boisements aux abords du village.

Elle comprend un secteur **Na** correspondant réservé à des installations ou aménagements de **sports et de loisirs de plein-air** sur des terrains communaux et le secteur **Nec d'intérêt écologique,** qui a fait l'objet de relevés spécifiques dans le cadre de l'élaboration de la charte paysagère communale.

Ce secteur comporte des **milieux sensibles identifiés** au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme qui ont été localisés sur le plan de zonage et bénéficient de prescriptions règlementaires à l'article 13 du règlement de PLU.

Il intègre la zone NAII qui est supprimée. La **superficie de la zone N augmente ainsi de 1,4 ha.**

- **Évolution de la zone naturelle N**
  POS – zone ND: non fourni – estimé à 76,6 ha **- PLU – zone N : 82,10 ha**
  dont secteurs Na : 0,9 ha , Nb:0,2 ha et Nec :17,20 ha

PLU
Pourcentage zones naturelles : 23% du territoire.

Synthèse espaces naturels et agricoles
Pourcentage zones agricoles : 73% du territoire
Pourcentage zones naturelles : 23% du territoire
Soit 96 % du territoire.

VI-4 Superficies des zones

Tableau comparatif des superficies POS/PLU

Zones et secteurs	Superficies du POS antérieur (en ha)	**Superficies du PLU (en ha)**
Zones urbaines	**Non fourni**	
UA	*5,7*	**5,70 ha**
UH	*7,4*	**-**
UB	**-**	**7,70 ha**
TOTAL ZONES URBAINES	*13,10*	**13,40 ha**
Zones à urbaniser	**Non fourni**	
NAI	*1,3*	
NAII	*1,4*	
AU		**1,30 ha**
TOTAL ZONES A URBANISER	*2,7*	**1,30 ha**
Zones naturelles	**Non fourni**	
NC	*268,6*	**-**
Zone A		**149,40 ha**
Secteur Ap		**114,80 ha**
ND	*76,6*	**-**
Zone N		**63,70 ha**
Secteur Na		**0,90 ha**
Secteur Nb		**0,20 ha**
Secteur Nce		**17,20 ha**
TOTAL ZONES NATURELLES	*345,2*	**346,30 ha**
TOTAL ZONES	**361,00 ha**	**361,00 ha**

VI-5 Evolution de la consommation des espaces entre le P.O.S. (état initial) et le P.L.U.

La consommation de l'espace à urbaniser sur les espaces naturels est en régression de 0,3 % sur l'ensemble du territoire.

La superficie de la zone urbaine est équivalente à celle du POS : +0,33 ha

La superficie des zones agricoles a diminué faiblement en raison du classement des entrées sud et ouest (talus-pelouses calcicoles, bassins de rétention des eaux pluviales, verger) reconnus pour leur intérêt écologique en zone **Nce :** -0,16%

L'avis de la **Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles** sera sollicité, si nécessaire, sur le projet de PLU.

VI – 6 Évolution des espaces boisés classés

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

Dans tout espace boisé classé, en dehors des exceptions mentionnées à l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable du Service Forestier de la Direction Départementale des Territoires.
Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

La superficie des espaces boisés classés au POS est préservée dans le PLU et recouvre l'ensemble des massifs boisés de plus de 100ha. Seule une partie des EBC situés en cœur d'ilots urbains est remplacée par des massifs boisés identifiés à préserver au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Superficie des espaces boisés

	Espaces boisés classés
POS antérieur	Non précisé
PLU	**36,2 ha.**

La superficie des espaces boisés classés de 36,2 ha représente 10% de la superficie du territoire.

Évolution de la zone agricole NC devenue A et de la zone naturelle ND devenue N

La commune de Courcelles-sur-Viosne a défini un zonage agricole et naturel répondant aux principes de gestion économe du sol et de protection des milieux naturels et des paysages inscrits à l'article L.110 du code de l'urbanisme. Ce zonage répond également **au principe d'équilibre entre 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 mentionnées à l'article L.121-1.**

La commune de Courcelles-sur-Viosne respecte également l'engagement pris au titre de l'article 3 de la Charte du Parc de « protéger les terres agricoles les plus sensibles sur le plan du paysage (...) par un zonage et un règlement adapté ».

Pour s'assurer d'une bonne prise en compte, dans le règlement et le zonage, des besoins répertoriés par le diagnostic (au sens de l'article L.123-1-2) en matière notamment de surfaces agricoles et d'environnement, la commune s'est appuyée **sur la carte du schéma fonctionnel de l'espace agricole** (§*Ch. IV-4-1 Couverture des sols, cadre de vie et paysages-couverture des sols*) et sur la **carte de sensibilité paysagère du territoire communal** (§*Ch. IV-4-1 Couverture des sols, cadre de vie et paysages-patrimoine naturel remarquable*) transmises dans le cadre du Porter à Connaissance de l'État. La répartition entre la zone A (et son secteur Ap) et la zone N (et ses secteurs Na, Nb et Nce) a été établie après une analyse fine des spécificités géographiques, économiques, paysagères et environnementales du territoire communal, analyse confortée par une consultation spécifique de l'ensemble des personnes concernées (agriculteurs exerçant sur le territoire, Chambre d'Agriculture, services administratifs chargés de la protection de l'environnement), conformément à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme et à l'article 13 de la Charte du Parc Naturel Régional du Vexin français.

Ce travail de réflexion et de concertation a permis de définir la zone agricole qui recouvre l'ensemble des espaces cultivés. Elle comprend **la zone A** dans laquelle le règlement permet les constructions agricoles nécessaires à la majorité de usages actuels en grandes cultures, et le **secteur Ap** dont la sensibilité paysagère ne permet pas recevoir de constructions ou d'aménagements :

- La zone A recouvre l'ensemble des espaces agricoles de moindre sensibilité paysagère qui sont en capacité d'accueillir la plupart des aménagements ou constructions agricoles. Même si leur localisation majoritairement en plateau peut les soumettre à des vues lointaines, ces espaces sont bordés ou appuyés sur des massifs boisés qui peuvent assurer de manière judicieuse l'insertion de tout projet de constructions ou longent la RD 14.
La charte paysagère communale conseille pour préserver l'unité du grand plateau agricole d'accompagner les bâtiments agricoles par des petits bosquets isolés ou des haies arborées composées d'essences locales, puisque visuellement assimilable à des bosquets, afin de ponctuer ce plateau (qui peuvent servir de refuge au "gibier").

- Le secteur Ap est un secteur de grande sensibilité paysagère liée aux caractéristiques topographiques du territoire et aux grandes ouvertures du paysage : relief de coteaux façonné par quatre talwegs plongeant vers la vallée de la Viosne au nord, masqué par un écrin de verdure et dominée par la silhouette majestueuse du château de Montgeroult, classé Monument Historique ; il ne peut donc pas recevoir de constructions ou d'aménagements.

La charte paysagère communale met en évidence deux aspects à prendre en compte :

- l'importance de la Chaussée Jules César, axe antique, qui constitue un axe privilégié de circulation douce et qui doit à ce titre bénéficier d'une vigilance particulière, sur l'ensemble de son linéaire et tout particulièrement sur les cônes de vue remarquables identifiés (ceux permettant un panorama sur plus de 180°) offrant des perspectives très ouvertes et lointaines sur la vallée dominée par la silhouette majestueuse du château de Montgeroult, classé Monument Historique et sur le plateau ouvert en parties sud, est et ouest.

- la sensibilité des lisières aux abords des massifs boisés situés à l'est du territoire : bois St Léger, bois du Planite présentant des enjeux phytoécologiques forts et très forts qu'il faut préserver de toute construction et aménagement ; elles constituent une coupure verte assurant une continuité écologique et un enjeu paysager à préserver.

Il est à noter que cette délimitation a été conduite au moment de l'élaboration du PLU, à l'échelle de l'ensemble de la commune, et en l'absence de projets de constructions ou d'aménagements agricoles concrets. Cette analyse ne fait pas obstacle à la possibilité de conduire des études plus poussées, sur des secteurs précis, pouvant démontrer une sensibilité plus modérée. Une révision ou une modification du PLU pourrait alors être envisagée pour permettre un classement en secteur A de secteurs actuellement classés en Ap afin d'autoriser les constructions et équipements agricoles. Le recours à l'une ou l'autre procédure sera nécessaire selon l'importance du changement envisagé.

Les **cônes de vues remarquables** qui justifient le classement de ces secteurs en Ap et N, **sont localisés sur le plan de PADD.**

<u>Synthèse de l'évolution de la zone agricole NC / A :</u>
- POS Zone NC : 268 ha 60
- PLU Zone Agricole: 264 ha 20 dont Ap : 114 ha 80
Pourcentage zones agricoles: POS : 74,3% du territoire / PLU : 73,2% du territoire.

VII - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

VII - 1 Objectifs, dispositif réglementaire, changements

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

Le règlement de chaque zone comporte 14 articles :

Article 1 :Les occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant d'un assainissement non collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par les contraintes techniques relevant d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : L'emprise au sol des constructions

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisir et de plantations

Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol (COS) qui détermine la densité de construction admise

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques.

ZONE UA (lère partie)

ZONE	Articles l et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 4 Desserte par les réseaux
UA Cette zone à caractère d'habitat, de services et d'activités correspond au centre ancien du village	Sont interdites : - les installations classées pour la protection de l'environnement, - les activités industrielles, - les entrepôts, - les exploitations agricoles hormis les extensions liées à l'activité agricole ou à l'élevage existante lorsqu'elles n'apportent pas de nuisances et s'intègrent dans le site.	Eaux usées Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Eaux pluviales Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement…), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur eaux de pluie/réutilisation/infiltration). Collecte des déchets Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.
Objectifs et Justifications	Préserver les activités existantes et favoriser la mixité des fonctions urbaines tout en préservant le village.	La commune dispose d'un assainissement collectif en zone urbaine. Les eaux pluviales seront traitées, si possible, sur place afin de ne pas aggraver le ruissellement.

ZONE UA (2° partie)

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou en continuité des bâtiments existants voisins. Elles peuvent cependant s'édifier en retrait pour assurer une continuité bâtie avec des bâtiments voisins, eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées. Alors, la continuité bâtie à l'alignement sera assurée par des constructions, des clôtures ou par les deux.	Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives. À défaut d'implantation en limite, des marges d'isolement doivent être respectées : 4 m minimum ou 3 m minimum pour les parties de murs ne comportant pas d'ouverture. Aucune marge d'isolement ne s'impose pour les constructions annexes ne dépassant pas une hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de 2,30 m et une emprise au sol de 15 m^2. Les modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas tenus de respecter ces dispositions Les piscines non couvertes devront respecter une marge d'isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives. Les travaux d'isolation thermique jusqu'à 30cm pourront permettre de dépasser la distance réglementaire pour les modifications sur l'existant
Ne pas imposer une continuité bâtie stricte à l'alignement des voies si le caractère des lieux ne le justifie pas.	Respecter le mode d'implantation actuel des constructions : soit en continu, soit adossées sur une seule limite, soit en retrait, mais permettre alors dans ce cas l'accès d'un véhicule à l'arrière du bâti.

ZONE UA (3° partie)

Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Article 9 Emprise au sol	Article 10 Hauteur des constructions
La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à **8 mètres.** La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale **à 4 mètres.** Ces règles ne s'appliquent pas : - aux équipements publics ou d'intérêt collectif, - aux piscines non couvertes, - à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.	L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et des bâtiments annexes ne pourra excéder **60%** de la superficie du terrain.	**7 m** maximum à l'égout du toit Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment**.** Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement et sous réserve de ne pas porter une atteinte grave au paysage et au bâti environnant.
Maitriser l'implantation du bâti et maintenir un tissu aéré en cas de division de terrain	Maintenir un tissu aéré et préserver une partie du terrain en pleine terre pour assurer la rétention des eaux pluviales à la parcelle et permettre un aménagement paysager de qualité aux abords de la construction.	La hauteur de 7 m correspond à celle du bâti majoritairement présent.

ZONE UA (4° partie)

Article 11 Aspect extérieur	Article 12 stationnement	Article 13 Espaces libres et plantations	Article 14 Coefficient d'occupation du sol
Couverture Les pentes des toitures principales devront être comprises entre 35 et 45° sur l'horizontale. Les toitures en terrasse végétalisées et à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs architecturaux ou d'intégration dans le paysage. Les couvertures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates. Les ardoises pourront être autorisées pour la réfection à l'identique ou l'agrandissement des constructions couvertes avec ces matériaux. Les toitures en zinc pourront être autorisées pour répondre à des contraintes techniques ou de composition architecturale. Les châssis vitrés en toiture seront encastrés Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40 °, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière ». Leur couverture sera réalisée en tuiles plates. Ces dispositions ne s'imposent pas aux vérandas, aux bâtiments agricoles et aux équipements publics si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient. Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures selon certaines dispositions et ne devront pas être visibles du domaine public; Murs : les enduits seront talochés et/ou grattés. Pour les maçonneries en pierres, les pierres ou les moellons seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total. Ouvertures-menuiseries : Les volets seront peints, persiennés ou à barres sans écharpes. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. Clôtures sur rue : Les clôtures sur rues seront composées soit d'un mur réalisé en pierres apparentes, soit d'une grille peinte de couleur verte fixée sur un muret de soubassement en pierres apparentes doublé d'une haie vive. Garages et annexes Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci. Éléments remarquables du paysage Les éléments du patrimoine local localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement. Le nombre de places doit être adapté aux besoins supplémentaires lors de toute modification de bâtiments existants.	Les constructions, installations ou aménagements, doivent être accompagnés de plantations d'essences locales. Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m^2 d'espace non construit. La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins **40%** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre. Éléments remarquables du paysage Les éléments du paysage localisés au plan de zonage devront être préservés. Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.	**Le PLU ne prévoit pas de COS**
Maintenir l'aspect des constructions traditionnelles et préserver l'unité de la composition d'ensemble. Les éléments remarquables du patrimoine local sont listés afin d'en assurer la préservation. Cependant l'ensemble des dispositions ne s'impose pas : - aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ; - aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ou non, Tout projet de construction inclus dans la zone est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.	Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques pour ne pas aggraver la circulation dans le village.	Favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle en préservant des espaces en pleine terre. Favoriser l'insertion paysagère par des plantations. Préserver les éléments paysagers remarquables	Cette disposition permet une densification du tissu existant de façon maitrisée par les règles - d'implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites de propriété, - d'emprise au sol et - de préservation de parties de terrain non construites et maintenues en pleine terre.

ZONE UB (1ère partie)

ZONE	Articles l et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 4 Desserte par les réseaux	Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies
UB Cette zone concerne les secteurs d'extension principalement réservée à l'habitat.	Sont interdites : - les installations classées pour la protection de l'environnement, - les activités industrielles, - les entrepôts, -les constructions agricoles. Sont autorisées: - Les établissements ou installations à destination de commerce à condition que la surface de plancher soit au plus égale à 200 m^2 et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement.	<u>Eaux usées</u> Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement. <u>Eaux pluviales</u> Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement…), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur eaux de pluie/réutilisation/infiltration). <u>Collecte des déchets</u> Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation, abritant plus de deux logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.	Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **5 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées. <u>Bande d'implantation et marge de recul</u> - Les constructions doivent respecter, lorsqu'elles existent, les bandes d'implantation et marge de recul indiquées au plan de zonage pour tenir compte de la topographie du terrain.
Objectifs et Justifications	Permettre l'évolution des secteurs d'extension vers la mixité des fonctions lorsqu'elles n'apportent pas de nuisances et s'intègrent dans le site.	La commune dispose d'un assainissement collectif en zone urbaine. Les eaux pluviales seront traitées, si possible, sur place afin de ne pas aggraver le ruissellement.	Maintenir le tissu d'extension aéré et favoriser le stationnement en dehors des voies.

ZONE UB (2° partie)

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Article 9 Emprise au sol	Article 10 Hauteur des constructions
Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites latérales ou en retrait. À défaut d'implantation en limite, des marges d'isolement doivent être respectées : **4 m** minimum ou **3 m** minimum pour les parties de murs ne comportant pas d'ouverture. Aucune marge d'isolement ne s'impose pour les constructions annexes ne dépassant pas une hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de 2,30m et une emprise au sol de 15 m^2. Les modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas tenus de respecter ces dispositions. Les piscines non couvertes devront respecter une marge d'isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives. Les travaux d'isolation thermique jusqu'à 30cm pourront permettre de dépasser la distance réglementaire pour les modifications sur l'existant.	La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à **8 mètres.** La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale **à 4 mètres.** Ces règles ne s'appliquent pas : - aux équipements publics ou d'intérêt collectif, - aux piscines non couvertes, - à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.	L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et des bâtiments annexes ne pourra excéder **40%** de la superficie du terrain.	**7 m** maximum à l'égout du toit Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment**.** Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement et sous réserve de ne pas porter une atteinte grave au paysage et au bâti environnant.
Préserver l'équilibre du bâti du secteur d'extension et lorsque la configuration du terrain le permet, l'éclairage des pièces d'habitation.	Maitriser l'implantation du bâti et maintenir un tissu aéré en cas de division de terrain	Maintenir un tissu aéré et préserver une partie du terrain en pleine terre pour assurer la rétention des eaux pluviales à la parcelle et permettre un aménagement paysager de qualité aux abords de la construction.	La hauteur de 7 m correspond à celle du bâti majoritairement présent.

ZONE UB (3°partie)

Article 11 Aspect extérieur	Article 12 stationnement	Article 13 Espaces libres et plantations	Article 14 Coefficient d'occupation du sol
<u>Couverture</u> Les pentes des toitures principales devront être comprises entre 35 et 45° sur l'horizontale. Les toitures en terrasse végétalisées et à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs architecturaux ou d'intégration dans le paysage. Les couvertures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates. Les ardoises pourront être autorisées pour la réfection à l'identique ou l'agrandissement des constructions couvertes avec ces matériaux. Les toitures en zinc pourront être autorisées pour répondre à des contraintes techniques ou de composition architecturale. Les châssis vitrés en toiture seront encastrés Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40 °, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière ». Leur couverture sera réalisée en tuiles plates. Ces dispositions ne s'imposent pas aux vérandas et aux équipements publics si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient. Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures selon certaines dispositions et ne devront pas être visibles du domaine public; <u>Murs</u> : les enduits seront talochés et/ou grattés. Pour les maçonneries en pierres, les pierres ou les moellons seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total. <u>Ouvertures-menuiseries</u> : Les volets seront peints, persiennés ou à barres sans écharpes. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. <u>Clôtures sur rue</u> : Les clôtures sur rues seront composées soit d'un mur réalisé en pierres apparentes, soit d'un grillage vert ou gris doublé d'une haie vive. <u>Garages et annexes</u> Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci. <u>Éléments remarquables du paysage</u> Les éléments du patrimoine local localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement. Le nombre de places doit être adapté aux besoins supplémentaires lors de toute modification de bâtiments existants.	Les constructions, installations ou aménagements, doivent être accompagnés de plantations d'essences locales. Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m^2 d'espace non construit. La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins **40%** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre.	**Le PLU ne prévoit pas de COS**
Maintenir l'aspect des constructions traditionnelles et préserver l'unité de la composition d'ensemble. Les éléments remarquables du patrimoine local sont listés afin d'en assurer la préservation. Cependant l'ensemble des dispositions ne s'impose pas : - aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ; - aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ou non, Tout projet de construction inclus dans la zone est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.	Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques pour ne pas aggraver la circulation dans le village.	Favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle en préservant des espaces en pleine terre. Favoriser l'insertion paysagère par des plantations.	Cette disposition permet une densification du tissu existant de façon maitrisée par les règles - d'implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites de propriété, - d'emprise au sol et - de préservation de parties de terrain non construites et maintenues en pleine terre.

ZONE AU

ZONE	Articles l et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 4 Desserte par les réseaux	Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies
AU Zone à urbaniser sous forme **d'opération d'ensemble à usage d'habitation** Cette zone comprend des terrains non équipés destinés à une urbanisation future à vocation principale d'habitat **sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble compatible avec les « orientations d'aménagement et de programmation ».**	Sont interdites : - les installations classées pour la protection de l'environnement, - les activités industrielles, - les exploitations agricoles Sont autorisées: - toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites et - les établissements ou installations à destination d'entrepôts liés à l'artisanat ou au commerce de surface de plancher inférieure ou égale à 200 m^2 qui ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement, **à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.**	<u>Eaux usées</u> Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement. <u>Eaux pluviales</u> Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement…), la faisabilité d'une gestion complète des eaux pluviales à la parcelle devra être étudiée et mise en œuvre (récupérateur eaux de pluie/réutilisation/infiltration). <u>Collecte des déchets</u> Pour toute construction nouvelle le nécessitant, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.	Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **5 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer. <u>Bande d'implantation et marge de recul</u> - Les constructions doivent respecter, lorsqu'elles existent, les bandes d'implantation et marge de recul indiquées au plan de zonage pour tenir compte de la topographie du terrain.
<u>Objectifs et Justifications</u>	Permettre un aménagement d'ensemble maitrisé d'un secteur à enjeux (entrée de village) dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation définies par la Municipalité	Le raccordement au réseau d' assainissement collectif est obligatoire. Les eaux pluviales seront traitées, si possible, sur place afin de ne pas aggraver le ruissellement.	Maintenir le tissu d'extension aéré et favoriser le stationnement en dehors des voies.

ZONE AU (2ème partie)

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Article 9 Emprise au sol	Article 10 Hauteur des constructions
Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites latérales ou en retrait. À défaut d'implantation en limite, des marges d'isolement doivent être respectées : **4 m** minimum ou **3 m** minimum pour les parties de murs ne comportant pas d'ouverture. Aucune marge d'isolement ne s'impose pour les constructions annexes ne dépassant pas une hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère de 2,30m et une emprise au sol de 15 m^2. Les modifications ou extensions d'équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas tenus de respecter ces dispositions. Les piscines non couvertes devront respecter une marge d'isolement minimale de 3 m par rapport à toutes les limites séparatives. Les travaux d'isolation thermique jusqu'à 30cm pourront permettre de dépasser la distance réglementaire pour les modifications sur l'existant.	La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à **8 mètres.** La distance entre une construction principale et un bâtiment annexe non contigus situés sur une même propriété doit être au moins égale **à 4 mètres.** Ces règles ne s'appliquent pas : - aux équipements publics ou d'intérêt collectif, - aux piscines non couvertes, - à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance initiale entre les deux constructions ne soit pas diminuée.	L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et des bâtiments annexes ne pourra excéder **40%** de la superficie du terrain.	**6 m** maximum à l'égout du toit Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment**.**
Préserver l'équilibre du bâti du secteur d'extension et lorsque la configuration du terrain le permet, l'éclairage des pièces d'habitation.	Maitriser l'implantation du bâti et maintenir un tissu aéré en cas de division de terrain	Maintenir un tissu aéré et préserver une partie du terrain en pleine terre pour assurer la rétention des eaux pluviales à la parcelle et permettre un aménagement paysager de qualité aux abords de la construction.	Assurer la bonne insertion des constructions dans le site (entrée de village).

ZONE AU (3°partie)

Article 11 Aspect extérieur	Article 12 stationnement	Article 13 Espaces libres et plantations	Article 14 Coefficient d'occupation du sol
<u>Couverture</u> Les pentes des toitures principales devront être comprises entre 35 et 45° sur l'horizontale. Les toitures en terrasse végétalisées et à très faibles pentes pourront être autorisées pour des motifs architecturaux ou d'intégration dans le paysage. Les couvertures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates. Les toitures en zinc pourront être autorisées pour répondre à des contraintes techniques ou de composition architecturale. Les châssis vitrés en toiture seront encastrés Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40 °, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière ». Leur couverture sera réalisée en tuiles plates. Ces dispositions ne s'imposent pas aux vérandas et aux équipements publics si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient. Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques pourront équiper des toitures selon certaines dispositions et ne devront pas être visibles du domaine public; <u>Murs</u> : les enduits seront talochés et/ou grattés. Pour les maçonneries en pierres, les pierres ou les moellons seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total. <u>Ouvertures-menuiseries</u> : Les volets seront peints, persiennés ou à barres sans écharpes. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits. <u>Clôtures sur rue</u> : Les clôtures sur rues seront composées soit d'un mur réalisé en pierres apparentes, soit d'un grillage vert ou gris doublé d'une haie vive. <u>Garages et annexes</u> Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci. <u>Éléments remarquables du paysage</u> Les éléments du patrimoine local localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement. Le nombre de places doit être adapté aux besoins supplémentaires lors de toute modification de bâtiments existants.	Les constructions, installations ou aménagements, doivent être accompagnés de plantations d'essences locales. Les parties de terrain non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m^2 d'espace non construit. La surface réservée aux espaces non construits et plantés, distincte des aires de stationnement, représentera au moins **40%** de la surface du terrain et sera conservée en pleine terre. <u>Éléments remarquables du paysage</u> Les éléments du paysage localisés au plan de zonage devront être préservés. Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.	**Le PLU ne prévoit pas de COS**
Maintenir l'aspect des constructions traditionnelles et préserver l'unité de la composition d'ensemble. Les éléments remarquables du patrimoine local sont listés afin d'en assurer la préservation. Cependant l'ensemble des dispositions ne s'impose pas : - aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ; - aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ou non, Tout projet de construction inclus dans la zone est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.	Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques pour ne pas aggraver la circulation dans le village.	Favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle en préservant des espaces en pleine terre. Favoriser l'insertion paysagère par des plantations.	Cette disposition permet une densification du tissu existant de façon maitrisée par les règles - d'implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites de propriété, - d'emprise au sol et - de préservation de parties de terrain non construites et maintenues en pleine terre.

ZONE A (1ère partie)

ZONE	Articles l et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 4 Desserte par les réseaux	Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies
A Réservée à l'exploitation Agricole	Tout mode d'occupation du sol est interdit hormis les équipements d'intérêt collectif lorsqu'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone et hormis : En zone A sauf secteur Ap : - les bâtiments et installations agricoles, si les conditions définies au schéma directeur départemental des structures agricoles du Val d'Oise, prescrit par arrêté préfectoral sont respectées, - les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation à raison d'un logement par exploitation si possible intégré au bâtiment agricole et dans la limite d'une surface de plancher de 180 m^2, - les dépôts liés aux activités autorisées à condition que toutes les dispositions soient prises pour qu'il n'y ait pas d'atteinte à l'environnement.	<u>Eau potable</u> Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Lorsque les bâtiments ne peuvent être raccordés au réseau public pour des raisons d'éloignement ou des difficultés techniques, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements nécessaires. <u>Eaux usées</u> Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement disposer d'un assainissement autonome conforme. <u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales devront si possible être gérées sur le terrain (stockage, réutilisation, infiltration).	Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 m** de l'alignement des voies.
Objectifs et justifications	Assurer le maintien de l'activité agricole. Protéger les espaces de grande qualité paysagère bordant le village.	Toute construction ou installation doit posséder un assainissement autonome conforme. Les eaux pluviales seront traitées sur place, si possible, afin de ne pas aggraver le ruissellement	Préserver les conditions de circulation et de stationnement en dehors des voies.

ZONE A (2°partie)

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 10 Hauteur des Constructions	Article 11 Aspect extérieur
La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **4 mètres** pour les constructions à usage d'habitation et de **6 mètres** pour les autres constructions. Ces dispositions ne s'appliquent pas : - aux modifications ou extensions des bâtiments existants, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas aggravées et que les baies créées à l'occasion du projet respectent les distances imposées. - aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics.	**6 m** à l'égout du toit. Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments agricoles ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif sauf si atteinte grave au paysage.	Les constructions devront s'intégrer dans le site. **Façades** Les parois verticales des bâtiments agricoles devront être habillées extérieurement de clins de bois en pose verticale. **Couverture** Les couvertures des bâtiments agricoles, autres que les serres, seront de ton brun foncé ou anthracite foncé. **Clôtures:** Les clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole, seront exclusivement constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes. Éléments remarquables du paysage Les éléments du patrimoine local identifiés au plan de zonage devront impérativement être conservés. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.
Favoriser l'évolution des équipements. Les baies créées à l'occasion des travaux devront respecter des distances d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives.	Assurer le bon fonctionnement des activités agricoles et préserver le paysage.	Maintenir l'aspect du bâti ancien sur la zone agricole.

ZONE A (3°partie)

Article l2 Stationnement	Article 13 Espaces libres et plantations
Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement	Les constructions, installations ou aménagements, doivent être accompagnés de plantations d'essences locales. Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdits. <u>Éléments remarquables du paysage:</u> Les éléments du patrimoine paysager d'intérêt recensés devront impérativement être conservés, en application de l'article L 123.1-5- 7 °du Code de l'Urbanisme. Les haies arbustives seront maintenues. Les arbres et arbustes seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.
Ne pas nuire à la circulation sur les voies publiques.	Favoriser l'insertion paysagère Préserver les éléments identifiés d'intérêt écologique et paysager.

ZONE N (lère partie)

ZONE	Articles l et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions	Article 4 Desserte par les Réseaux
N Zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites et des paysages. Elle comprend : - un secteur **Na**, réservé aux équipements collectifs de plein-air, - un secteur **Nb** comprenant des habitations existantes, - un secteur **Nec** d'intérêt écologique reconnu	Tout mode d'occupation du sol est interdit hormis ceux autorisés sous conditions: **En secteur Nec**, sont proscrits toutes les interventions pouvant modifier la topographie. Sont également interdits, la destruction et la dégradation d'habitats naturels, d'espèces et de leurs habitats protégés au titre de l'article L 411-1 du Code de l'Environnement. **En zone N hormis secteurs Na, Nb et Nce** est autorisée l'extension des habitations existantes dans la limite de 10% de la surface de plancher existante. **En secteur Na** sont autorisées : les aménagements publics ou d'intérêt collectif pouvant comporter de petites constructions, liées à l'aménagement des espaces naturels (terrains de sport, aire de jeux, kiosque, vestiaires, sanitaires, locaux d'accueil, gradins, aires de stationnement...), et à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement. **En secteur Nb** - L'extension des habitations existantes régulièrement autorisées, dans une limite maximum de **110 m²** de surface de plancher. Sont exclus du bénéfice de cette disposition : . les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri, . les constructions provisoires et les caravanes,	<u>Eau potable</u> Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public. Lorsque les bâtiments ne peuvent être raccordés au réseau public pour des raisons d'éloignement ou des difficultés techniques, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements nécessaires. <u>Eaux usées</u> Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement disposer d'un assainissement autonome conforme. <u>Eaux pluviales</u> Les eaux pluviales devront si possible être gérées sur le terrain (stockage, réutilisation, infiltration).
Objectifs et justifications	- Permettre les extensions mesurées des habitations existantes en secteur naturel. - Permettre l'aménagement d'équipements de loisirs et plein-air, - Favoriser la fonctionnalité des échanges dans les corridors écologiques reconnus.	Toute construction ou installation doit posséder un assainissement autonome conforme. Les eaux pluviales seront traitées sur place, si possible, afin de ne pas aggraver le ruissellement

ZONE N (2° partie)

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies	Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 10 Hauteur des constructions
Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.	Les constructions autorisées doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à **6 mètres.** **En secteur Nb,** Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, la largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **6 mètres**. Pour les autres limites, il y a obligation de respecter les marges d'isolement.	**Ht.= 6 m** à l'égout du toit. En **Secteur Nb** la hauteur (H) des constructions à l'égout du toit ne peut excéder **4 m.** Un dépassement de cette hauteur pour les aménagements de bâtiments existants ou extensions dans la limite de 2 m, est autorisé pour permettre de faire régner la même hauteur que les bâtiments existants sur le même terrain.
Favoriser un bâti aéré sur les espaces naturels.	Permettre l'intégration des constructions par des plantations lorsque celles-ci ne jouxtent pas les limites séparatives.	Respecter les caractéristiques des constructions existantes.

ZONE N (3°partie)

Article 11 Aspect extérieur	Article 12 stationnement	Article 13 Espaces libres-plantations
Zone N et tous secteurs hormis Nec Les clôtures seront constituées de haies vives ou de rideaux d'arbustes doublés éventuellement d'un grillage à maille souple permettant le passage de la petite faune ; les haies seront composées d'essences mélangées (trois au minimum) choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales recommandées mentionnée à l'annexe du règlement. **Secteur NCe** Les clôtures seront exclusivement constituées de haies vives composées d'essences mélangées (trois au minimum) choisies préférentiellement parmi la liste des arbres et arbustes autochtones mentionnée à l'annexe du présent	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du règlement	Les constructions, installations ou aménagements, doivent être accompagnés de plantations d'essences locales. **Secteur Nec** Éléments remarquables du paysage au titre prioritaire de l'intérêt écologique et du paysage: Les éléments du patrimoine d'intérêt écologique et paysager localisés au plan de zonage et recensés dans le règlement, devront impérativement être conservés, en application de l'article L 123.1-5- 7 °du Code de l'Urbanisme.
Favoriser l'insertion paysagère Préserver les éléments du paysage	Ne pas nuire à la circulation sur les voies publiques	Favoriser le maintien de la trame verte et bleue (continuités écologiques) et la préservation des éléments identifiés

VIII - PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

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

VIII -1 Les risques
- Risques naturels

Risques de mouvements de terrain

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

Le territoire communal comporte des secteurs argileux susceptibles de présenter des **risques liés au retrait-gonflement des argiles.** Le niveau de susceptibilité des sols à cet **aléa est faible** sur l'ensemble du territoire.
Ce risque est signalé à l'article 2 du règlement de la zone concernée au § « Protections, risques et nuisances »
« Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe du règlement« .
Des précautions particulières sont rappelées dans la **fiche technique « Sécheresse »** jointe au chapitre VIII; celle-ci est également rappelée en **annexe du règlement de PLU.**

- **Terrains alluvionnaires compressibles et zones humides**

Les fonds de vallée comportent des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail. Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur.
Ce risque est signalé à l'article 2 du règlement de la zone concernée au § « Protections, risques et nuisances »
« Dans ces secteurs toute construction devra être précédée d'une étude spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible et du risque de tassement. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées. »

Risques d'inondation

- **Risque d'inondation pluviale**

La commune est soumise à des **risques d'inondation pluviale** lors de fortes pluies (orages violents), avec ruissellement et débordement du réseau de collecte des eaux pluviales ; plusieurs événements se sont produits notamment en 1994 et 1999 portant constatation d'état de catastrophes naturelles.

Evènement	Date	Arrêté	JO
Inondations et coulées de boue	05/08/94	15/11/94	24/11/94
Tempête inondations, coulées de boue et mouvements de terrains	Du 25 au 29/12/99	29/12/99	30/12/99

Autres événements non retenus comme catastrophe naturelle : orages des 25 mai 1988 et 6 mai 2000.

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de Seine-Normandie entré en vigueur le 17/12/2000.

Conformément aux préconisations du SDAGE, le PLU de Courcelles tient compte de la disposition 6 du défi 1 : « renforcer la prise en compte des eaux pluviales par les collectivités », la disposition 7 du défi 1 : « réduire les volumes collectés et déversé par temps de pluie « en favorisant la rétention des eaux de pluie à la parcelle et la disposition 8 concernant la « non augmentation du débit de ruissellement »
La commune a fait réaliser par les services compétents (DDT) des études diagnostic complètes pour comprendre les phénomènes d'écoulement des eaux de pluie dans les zones urbanisées et définir les ouvrages à réaliser pour pallier ces risques. Plusieurs ont été réalisés : bassins de retenue et fossés...

Des **emplacements réservés sont prévus dans le PLU** pour continuer les travaux nécessaires à la réduction de ces risques d'inondation.
Le plan « Contraintes de sol et de sous-sol » joint au PAC de la Préfecture mentionne les axes de ruissellement identifiés qui sont localisés sur le plan de zonage du PLU par un graphisme spécifique et sont accompagnés de prescriptions règlementaires :

- dans le secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, « toute nouvelle construction ainsi que tout remblai et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement seront interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux ».

- Risques technologiques et environnement

Infrastructures de transports énergie

Le territoire est traversé par des lignes électriques haute tension qui instituent des servitudes d'utilité publique, jointes dans le dossier « Annexes » du PLU.

- 63Kv BORNEL - PUISEUX dérivation Sandricourt
- 63Kv Remise - Trie Château dérivation Vexin

VIII -2 Les protections

Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.)

Le **Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.)** de l'aérodrome de Pontoise-Cormeilles-en-Vexin a été approuvé le 31 juillet 1980. Il est en cours de révision et concerne une partie du territoire. La commune est impacté par les **zones de bruit B et C** sur la partie Est du territoire. Les prescriptions de l'article L 147-5 mentionné à l'annexe VII du Code de l'Urbanisme sont applicables à tout projet d'extension de l'urbanisation et à la création ou à l'extension d'équipements publics.

Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares:

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

Protection du captage d'eau potable.

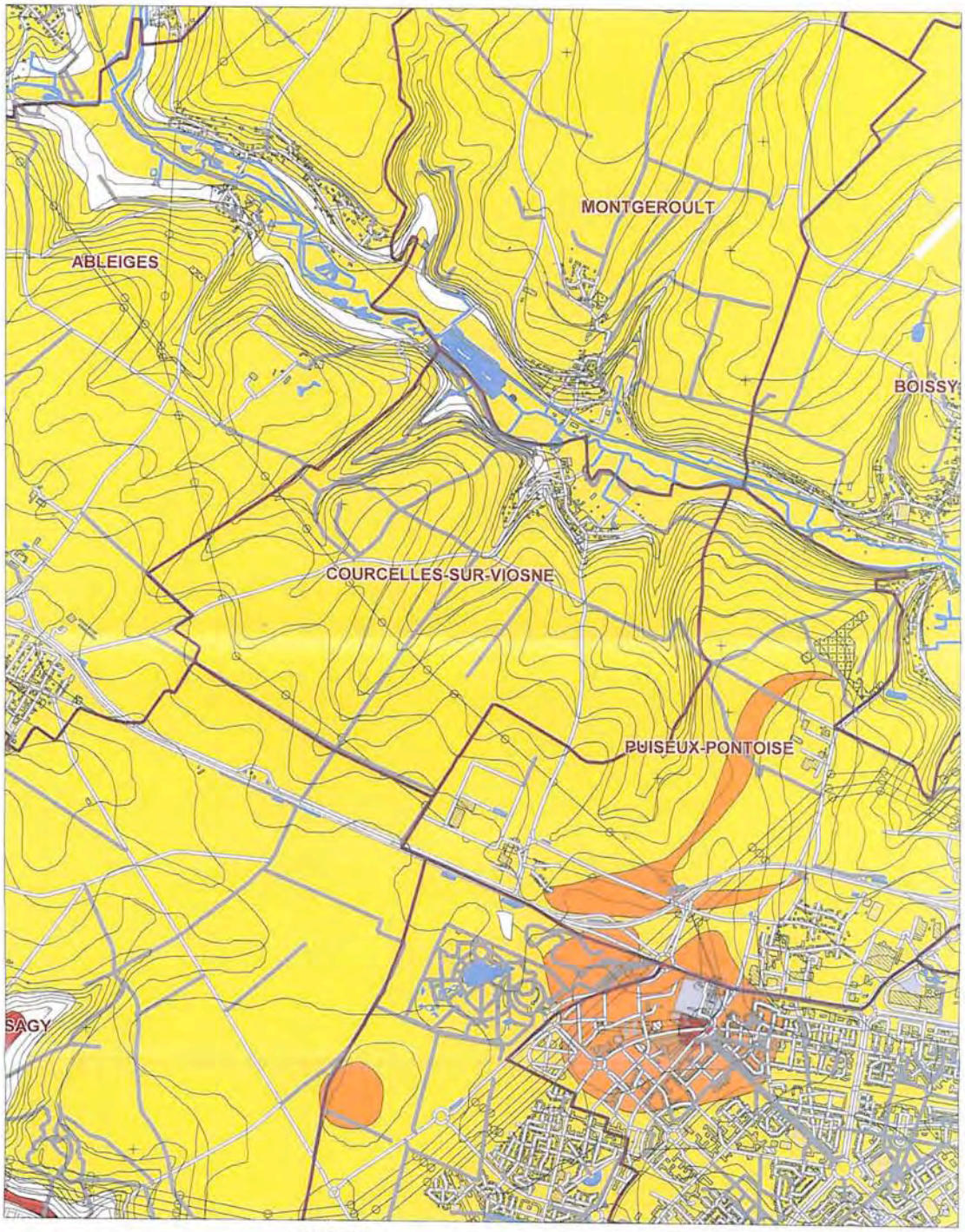
Un captage d'alimentation en eau potable situé au lieudit « le Valviger « a fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 17/10/1989. Un liseré graphique matérialise sur le plan de zonage les périmètres de protection qui ont été délimités dans le cadre de cette DUP. Toutes les mesures devront être prises pour éviter la pollution de la nappe phréatique. L'arrêté préfectoral du 17/10/1989 joint aux annexes du PLU précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection.

Eléments du paysage identifiés à protéger

Le patrimoine d'intérêt bâti, paysager, écologique ainsi que les sentes identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage font l'objet des protections prévues aux articles 3, 11 et 13, en application de l'article L 123.1-5-6° et 7 °du Code de l'Urbanisme.

PRÉFET
DU VAL-D'OISE

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



Echelle :1/20000

LEGENDE

SUADD/PG le :28 octobre 2011
Sources : DDT95, BDTOPO,IGN, BRGM©
Carte: 11_10_887

Niveau de susceptibilité des sols

- Faible
- Fort
- Moyen

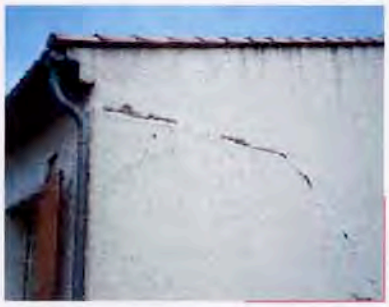
- Limite communale
- Plan d'eau
- Cours d'eau

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

Un risque bien connu des géotechniciens

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

Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

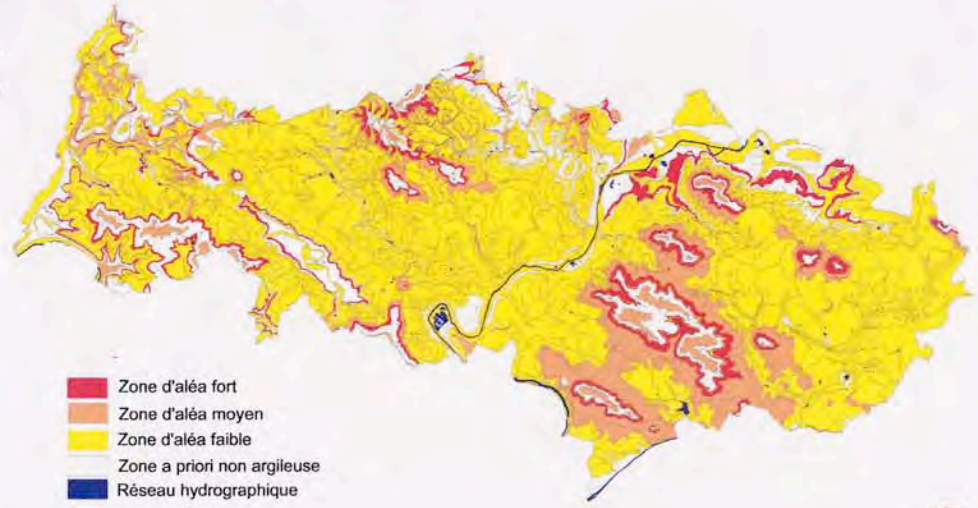


Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce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

Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

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

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
direction départementale de l'Equipement

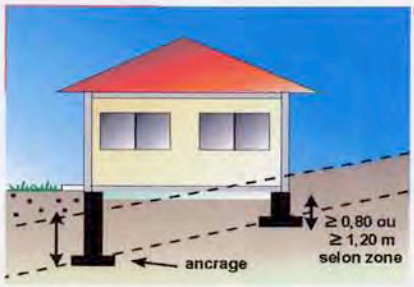
Juillet 2004

brgm

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

Identifier la nature du sol

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

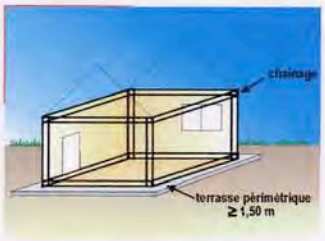


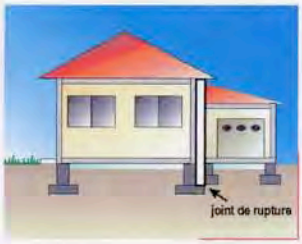
Adapter les fondations

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

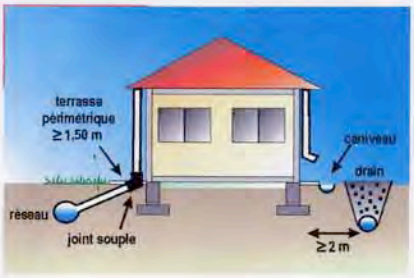
Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

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





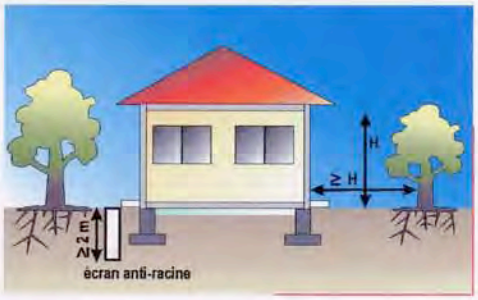
Éviter les variations localisées d'humidité



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

Éloigner les plantations d'arbres

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



-D-

Incidences du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement

IX - PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LE PLU ET EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

IX- 1 Synthèse de l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement

1 – Incidences sur le paysage et la biodiversité des milieux :

Le Plan Local d'Urbanisme préserve les espaces naturels dont la superficie est en augmentation de 0,3% par rapport à la superficie du territoire (+1,30 ha).

Les zones boisées sont protégées par leur classement en zones naturelles et les massifs de plus 1 à 100 hectares font l'objet d'une protection « en espace boisé classé ».

Le Plan Local d'Urbanisme identifie des éléments paysagers remarquables à protéger et à valoriser pour leur intérêt écologique (passage de la faune) et paysager: plantation d'alignement, bosquets, haies arbustives, mare, plans d'eau, milieux naturels sensibles, sentes à conserver ainsi que des éléments du patrimoine local bâti.

Les milieux naturels sensibles identifiés au titre prioritaire de l'intérêt écologique ont fait l'objet d'un inventaire précis et d'un secteur Nec spécifique au plan de zonage représentant près de 5% du territoire ; des préconisations particulières mentionnées dans le règlement s'y appliquent selon la nature de ces milieux.

Le Plan Local d'Urbanisme définit une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique portant sur la biodiversité et les continuités écologiques afin de respecter les trames verte et bleue et ainsi préserver les continuités écologiques.

2 - Incidences sur la gestion de l'eau

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

Il mentionne sur le plan de zonage les axes de ruissellement concentré lors d'orages dans les ravines et institue des prescriptions réglementaires pour pallier ces risques en milieu naturel.
Il limite les constructions dans les zones contraintes afin de permettre la libre circulation des écoulements.

Il intègre dans le règlement les préconisations en matière de collecte et de gestion des eaux pluviales favorisant préférentiellement la rétention à la parcelle, sans rejet au collecteur public.

3 - Incidences sur la pollution de l'air

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

Il incite à la réduction des pollutions urbaines (qualité de l'air, bruit…) par la maîtrise des trafics automobiles et le développement des circulations douces.

Il protège les espaces verts existants dans l'enceinte du village et en périphérie.

4 - Incidences sur les fonctions urbaines et le patrimoine bâti

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

Il préserve et valorise les qualités patrimoniales et paysagères ainsi que le caractère d'organisation du tissu urbain ancien (implantation, aspect des constructions, matériaux mis en œuvre, alignements, front bâti…) porteur d'identité.

Il identifie et repère précisément les éléments patrimoniaux (bâti d'intérêt, sentes, structures paysagères, patrimoine lié à l'eau) afin d'assurer leur préservation.

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

Il conforte l'organisation du village et l'équilibre de ses équipements (stationnement, mairie, salle polyvalente, salle d'activités, espaces publics de loisirs et aire de jeux).

5 - Incidences sur les déplacements et les transports

En lien avec la configuration du village, le règlement impose des normes de stationnement internes à chaque opération qui doivent permettre le renouvellement sans incidence sur les espaces publics.

Il accorde la priorité au renouvellement sur l'étalement urbain.

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

6 - Incidences sur la gestion des déchets

Le Plan Local d'Urbanisme autorise un développement modéré du bourg en termes de capacité de constructions nouvelles et d'apport de population; il n'aura pas d'incidence significative sur le fonctionnement actuel de collecte et de traitement des déchets.
Les déchets issus de la collecte sélective sont triés et dirigés vers des usines de recyclage.

Il institue l'obligation de prévoir un local destiné à recevoir la collecte sélective de déchets pour tout immeuble d'habitation abritant au moins deux logements.

7 - Incidences au niveau du bruit

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

8 - Incidences sur la santé humaine

Le projet contribue à l'amélioration du cadre de vie des habitants par les dispositions mises en œuvre pour limiter la dégradation de l'environnement: réduction de la pollution atmosphérique (déplacements alternatifs), amélioration de la qualité sanitaire des eaux (réseau public d'assainissement des eaux usées), gestion des déchets (dispositions réglementaires de collecte sélective), mention au règlement des mesures de protections contre les risques et nuisances existantes…

9 - Connaissance environnementale (élus, habitants)

Le PLU résulte d'un travail concerté des élus avec les habitants, les services administratifs concernés et les Personnes Publiques Associées; la concertation a été menée tout au long de son élaboration. L'information s'est effectuée par les bulletins municipaux, lettres d'information particulière sur le P.L.U., une exposition publique et une réunion publique. Le bilan de la concertation fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal.

X- Bilan d'application du Plan Local d'Urbanisme

Objectif : La commune devra faire le bilan, au plus tard 3 ans après la dernière approbation du P.L.U sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logement.

Rappel du cadre règlementaire :

Loi n° 2006-872 portant Engagement National pour le Logement (ENL)
Loi n° 2009-323 de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion (MLLE)
Code de l'urbanisme-article L 123-12-1

Article L123-12-1
Modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

Orientation d'aménagement pour le renouvellement urbain : rappel des objectifs de la commune :
La commune a maintenu une bonne dynamique de renouvellement de l'habitat sur la dernière décennie ; pour l'avenir il existe de nouvelles opportunités de développement pour maintenir cette dynamique :

- par densification urbaine ou
- par opération d'aménagement groupé dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation.

L'objectif de la Municipalité est de maintenir un rythme de constructions de **1,5 à 2 logements par an** soit une trentaine de logements nouveaux à l'horizon 2030 et un apport de population de l'ordre de 70 à 90 personnes selon la taille des ménages.
Pour rappel, le taux de croissance démographique de la commune fut de **0,9% de 1999 à 2009**.

Orientation du PADD
Le PADD prévoit dans son orientation n° 1 d' « assurer le développement modéré et harmonieux du village » La mise en place d'indicateurs permet de suivre et de mesurer avec pertinence la satisfaction des besoins en logements. Ces indicateurs s'appuient sur une analyse détaillée des demandes de permis de construire.

Tableau indicatif des indicateurs pour le bilan d'application du Plan Local d'Urbanisme:

- Indicateurs permettant de mesurer le développement du parc de logements
  - Nom : Nombre de constructions de logements par an
  - Années de référence : 2014 -2017

- Indicateurs permettant de mesurer la diversification du parc de logements
  - Nom : Typologie de logements : individuels purs, individuels groupés, collectifs
  - Années de référence : 2014 -2017

- Indicateurs permettant de mesurer la taille des logements
  - Nom : Typologie de logements liés à la taille : T1, T2, T3 etc...
  - Années de référence : 2014 -2017

- Indicateurs permettant de mesurer l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser
  - Nom : Nombre de logements réalisés, typologie (individuel, individuel groupé, collectif), taille des logements et nombre : T1, T2, T3, T4, T5 et plus, équipements réalisés
  - Années de référence : 2014 -2017

- Indicateurs permettant de mesurer l'évolution des équipements
  - Nom : Nombre de nouveaux équipements réalisés sur la commune, nature des équipements, réponse aux besoins des habitants
  - Années de référence : 2014 -2017

- Indicateurs permettant de mesurer l'évolution des infrastructures et modes de déplacement
  - Nom : Travaux réalisés sur les infrastructures et les réseaux, montant financier et type de travaux, évolution des modes de déplacement, création de circulations douces.
  - Années de référence : 2014 -2017

- Indicateurs permettant de mesurer la protection du patrimoine
  - Nom : Travaux réalisés pour la préservation des éléments identifiés du patrimoine, inventaire de nouveaux éléments identifiés à préserver.
  - Années de référence : 2014 -2017

- Indicateurs permettant de mesurer la protection de la biodiversité
  - Nom : Mesures développées pour assurer la bonne gestion et la préservation des éléments de biodiversité recensés dans les orientations d'aménagement et de programmation, dans le règlement et sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme
  - Années de référence : 2014 -2017

- Indicateurs permettant de mesurer la prévention des risques et des nuisances
  - Nom : Mesures développées pour assurer la prévention des risques et des nuisances: nature des ouvrages réalisés
  - Années de référence : 2014 -2017

- Indicateurs permettant de mesurer la gestion des déchets
  - Nom : Mesures développées pour assurer la gestion des déchets
  - Années de référence : 2014 -2017.

XI – MODIFICATIONS APPORTÉES AU PROJET DE PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE

Pour tenir compte des observations de l'État dans son avis du 19 juin 2014:

1- Compatibilité avec documents supra-communaux

Charte du PNR-Vf

La zone AU du PLU correspond à la zone INA inscrite au Plan d'Occupation des Sols et dotée d'un règlement ; elle ne correspond pas à « la création d'une nouvelle zone constructible à vocation d'habitat », sur laquelle cette préconisation de la charte du PNR-Vf s'applique, mais à des terrains à bâtir existants. En revanche, la commune bénéficie, par l'existence de cette zone AU, d'un potentiel foncier qui lui permet de ne pas étendre le village.

Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)

Le rapport de présentation du PLU, rédigé avant l'approbation du SDRIF le 27 décembre 2013, est réactualisé en page 15, selon les remarques de l'État.

2 - Choix de zonage

Zonage Ap

La délimitation du zonage Ap a fait l'objet d'une analyse particulièrement approfondie par le groupe de travail du PLU réunissant les membres de la commission urbanisme communale, les chargés de mission du PNR-Vf, de la DDT du Val d'Oise, l'urbaniste, la paysagiste et le botaniste du bureau d'étude chargé de l'élaboration conjointe du PLU et de la charte paysagère communale.

Contrairement aux indications mentionnées, le rapport de présentation justifie précisément en pages 67, 68, 73, 74, 116 et 117 les périmètres de la zone A et du secteur Ap pour répondre au principe d'équilibre entre les différentes vocations du territoire. Il résulte d'une étude croisée entre le plan de sensibilité paysagère et le Schéma Fonctionnel de l'activité agricole transmis dans le Porter à connaissance de la Préfecture, l'étude de la charte paysagère communale signée le 26 juin 2014 au PNR (qui est annexée au PLU), et la concertation avec les agriculteurs (courriers sur projets en cours) et la Chambre d'Agriculture (réunion avec les personnes publiques associées).
Ce secteur (43% de la zone A) répond au principe d'équilibre entre 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 mentionnés à l'article L.121-1.

Les cônes de vues remarquables qui justifient le classement de ces secteurs en Ap et N, sont localisés sur le plan de PADD.

Par ailleurs, le PNR-Vf dans son avis précise que le plan de zonage du PLU répond à l'exigence de compatibilité avec le plan annexé à la Charte approuvée du 30 juillet 2008 et que conformément à l'article 3 de la charte du Parc, le PLU protège les espaces agricoles les plus sensibles sur le plan du paysage par un zonage inconstructible (Ap)

Zonage N

Il s'agit d'une erreur du tracé au plan de zonage qui a été rectifiée avant approbation du PLU.

3 - Contenu du PLU

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le débat sur le PADD au sein du Conseil Municipal a eu lieu avant la promulgation de la Loi ALUR.
Le PLU respecte pleinement les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain car il ne prévoit aucune extension urbaine de la commune sur les espaces naturels.
Le PADD sera ainsi complété par le chiffrage de ces objectifs ; conformément à ce qui est mentionné en page 112 à 115 du rapport de présentation, il précisera les superficies des espaces agricoles, des espaces naturels et des espaces urbanisés ou urbanisables, ainsi que leur évolution entre le POS et le PLU.
Les orientations générales concernant le développement des communications numériques et l'équipement commercial ne sont pas pertinentes en raison de l'échelle et du caractère très rural de la commune.

Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)

L'OAP comporte clairement en page 4 le rappel de l'action volontariste et exemplaire de la commune pour favoriser une diversification de la typologie des logements, un meilleur équilibre social de l'habitat et la densification du tissu urbain.
Elle mentionne en page 5 les mesures prises par la commune pour favoriser ce meilleur équilibre social de l'habitat avec la suppression des COS en zones urbaines (anticipation de la loi ALUR).

Par ailleurs l'OAP concernant l'aménagement de l'entrée sud-ouest du village (zone AU) impose, conformément à l'article 4 de la Charte du PNR, un pourcentage de logements à caractère social, répondant aux besoins des habitants de la commune (OAP - page 13).

Concernant l'OAP portant sur la biodiversité et les continuités écologiques, le plan de zonage qui fait mention des secteurs Nec assurant les continuités écologiques et la carte du PADD illustrent précisément les mesures de protection prises pour préserver les continuités sur le territoire communal.

Les objectifs des OAP et l'explication des choix retenus sont de surcroit très détaillés en pages 98 à 109 du rapport de présentation.

4 - Dispositions réglementaires

Le règlement

Les dispositions figurant à l'article 13 spécifiques au secteur Nec concernent « les milieux à protéger, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme « ; ils ne correspondent pas à « des modes de gestion et autres pratiques d'entretien d'espaces verts » (espaces libres, aires de jeux et de loisirs...), mais à des mesures de protection de milieux sensibles identifiés comme éléments du patrimoine écologique remarquable, afin de préserver la biodiversité et les continuités écologiques.

Le PLU détermine ainsi conformément à l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme les conditions permettant la préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. (Cf « Porter à Connaissance de la commune de Courcelles-sur-Viosne du 23/07/2012 »).
Il a pour cela institué un secteur spéficifique Nce qui ne rentre en conflit, ni avec le secteur agricole, ni avec les espaces publics en milieu urbain.

Pour rappel, le PNR-Vf souligne dans son avis que la commune a inscrit son PLU dans la continuité du Grenelle de l'Environnement en se dotant d'outils de planification qui lui « *permettront non seulement*

de préserver, mais également de remettre en bon état de fonctionnement les continuités écologiques (OAP Trames Verte et Bleue, zonage Nec protégeant les milieux naturels patrimoniaux et des éléments bocagers au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme). De plus, l'inscription de prescriptions dans le règlement du PLU rend ces outils véritablement opérationnels » «

Afin de tenir compte de l'article 157 de la loi ALUR, la possibilité d'extension limitée (10%) offerte au bâti existant en zone N (article N2) est supprimée dans le règlement du PLU.
En revanche l'agrandissement autorisé en secteur Nb a été soumis à la CDCEA qui a émis un avis favorable.

L'annexe au règlement concernant le stationnement des vélos sera complétée selon les obligations imposées par la loi ALUR. Les références des articles du code de l'urbanisme seront également réactualisées.

Le document graphique

La liste des emplacements réservés sera reportée sur le plan de zonage.

Annexe à l'avis de l'État

Les documents – rapport de présentation, règlement, orientations d'aménagement et de programmation et le plan de zonage ont été à modifié selon les observations mentionnées.
L'arrêté de DUP (Déclaration d'Utilité Publique) du captage d'eau potable et les nouveaux plans de Servitudes d'Utilité Publique et de contraintes du sol et sous-sol sont joints au dossier des « Annexes » du PLU.

Pour tenir compte des observations des autres Personnes Publiques Associées

Avis du PNR-Vf en date du 11 juin 2014

Avis très favorable de la part du Parc.

Avis du Conseil Général en date du 22 mai 2014

La commune a du classer certaines parcelles sur plusieurs zonages afin :

- de respecter le plan de référence du Parc qui s'impose au PLU : les zones urbaines ne peuvent se situer qu'en zone blanche.
- de limiter l'étalement urbain et de modérer la consommation de l'espace.

Secteur Ap : se reporter au chapitre 2 – Choix de zonage – secteur Ap page 143.

Avis CCI du Val d'Oise en date du 2 avril 2014

Avis favorable sur le projet de PLU.

Avis de la Chambre d'agriculture en date du 2 juin 2014

En ce qui concerne le zonage, la Chambre d'agriculture préconise, dans les secteurs à enjeux paysagers, une étude pour l'implantation et l'insertion paysagère des bâtiments et installations agricoles plutôt que l'inconstructibilité totale.

Il est rappelé que les agriculteurs exerçant sur le territoire ont été consultés pour transmettre leur projet éventuel.

En ce qui concerne l'emplacement réservé n° 1, le rapport de présentation détaille en pages 61, 133 et 134 les forts risques d'inondation pluviale qui affectent le territoire et notamment le secteur de la rue de la Ravine ; ce sont les études d'avant-projet détaillé quantifiées et estimées réalisées par la DDT du Val d'Oise pour la commune afin de pallier ces risques qui ont été prises en compte pour déterminer le périmètre de l'emplacement réservé n°1.

En ce qui concerne le règlement, conformément à la réponse faite à l'avis de l'État ci-dessus, les prescriptions mentionnées ne sont pas de l'ordre du « mode de gestion des espaces naturelles et des pratiques agricoles », mais sont des dispositions permettant de rendre opérationnels la préservation de la biodiversité et des milieux sensibles identifiés comme éléments du patrimoine écologique.

Pour rappel le PLU a pour cela institué un secteur spéficifique Nce qui ne rentre pas en conflit avec le secteur agricole.

Avis du CRPF en date du 15 juillet 2014

Concernant l'article N13, se reporter à la réponse faite à l'avis de l'État et à l'avis de la Chambre d'Agriculture.
Concernant la desserte des parcelles boisées, les chemins existants ont bien été détourés sur le plan de zonage et ne sont pas couverts par la trame des EBC.

Pour tenir compte du rapport du Commissaire-Enquêteur en date du 23/10/2014 :

Le rapport du Commissire-Enquêteur mentionne les réponses et les justifications de la commune aux questions, observations et demandes du public ; celles-ci n'ont pas appelé de commentaires particuliers de sa part.

Monsieur Alain Hubeaut
La parcelle A 416 occupée par un hangar et un logement a été classée en zone constructible UB.
Les parcelles A 412,413,415 sont classées en zone naturelle N, sans changement par rapport au POS, afin de respecter le plan de référence de la Charte du PNR qui s'impose au PLU ainsi que l'espace boisé classé qui les recouvre en partie.

Madame Sanglé Ferrière
La terre « la Folie » est classée en zone Ap (agricole paysager non constructible) et en zone A (agricole) qui permet de construire un bâtiment agricole.
Afin de prendre en compte la demande de restructuration éventuelle des serres, celles-ci sont identifiées comme éléments remarquables du patrimoine local afin de permettre leur restructuration en préservant leur caractère d'origine.

Monsieur Contoux
Les parcelles 216, 217 et 218 sont classées en zone naturelle sans changement par rapport au POS conformément au plan de référence de la Charte du PNR qui s'impose au PLU.
En ce qui concerne le maintien des clôtures existantes, le PLU ne peut s'y opposer. Le règlement ne s'applique que pour les clôtures à créer.

Monsieur NAYEN
Le bâtiment est classé en zone UA qui autorise le changement de destination en habitation ou autre affectation précisée à l'article UA1 et UA2.

Conformément à l'avis du Commissaire-Enquêteur exposé dans son rapport d'enquête publique et ses conclusions motivées, les pièces du dossier de P.L.U. ont été modifiées pour tenir compte des remarques de l'Etat et des autres Personnes publiques associées ainsi que du public.