



BILAN DE LA CONCERTATION

RÉVISION PLU PRESCRIT PAR DCM LE : **07/12/2020**

PLU ARRÊTÉ PAR DCM LE : **26/09/2024**

PLU APPROUVÉ PAR DCM LE :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal

Le Maire, Sophie **MATHARAN**





Chapitre 01 **DÉROULEMENT DE LA CONCERTATION PRÉALABLE**

p. 05

Chapitre 02 **CONCLUSION**

p. 34

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

095-219501830-20240926-24-27-13-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 11/10/2024
Publication : 14/10/2024





CHAPITRE 01

LE DÉROULEMENT DE LA CONCERTATION PRÉALABLE



01 - CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Article L.103-2 du code de l'urbanisme

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

- a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;
- b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;
- c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;
- d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'État ;

4° Les projets de renouvellement urbain.

Article L.103-3 du code de l'urbanisme

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'État lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'État ;

2° Le représentant légal de la société SNCF Réseau mentionnée à l'article L. 2111-9 du code des transports ou de sa filiale mentionnée au 5° du même article lorsque l'opération est à l'initiative de l'une de ces deux sociétés ;

3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

Toutefois, lorsque la concertation est rendue nécessaire en application du 2° ou du 3° de l'article L. 103-2 ou lorsqu'elle est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être précisés par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent.

Article L.103-4 du code de l'urbanisme

Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires

applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Article L.103-6 du code de l'urbanisme

A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan.

Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.



02 - RAPPEL DES MODALITÉS DE CONCERTATION

Par délibération n°20-04-05 du Conseil Municipal en date du 7 décembre 2020, la commune a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme et fixé les modalités de concertation avec la population suivantes :

- « Si le contexte sanitaire le permet : organisation d'au moins une réunion publique et de réunions thématiques et/ou sectorielles afin de présenter le projet de PLU. A défaut, retransmission en direct en visio-conférence via le site internet de la Ville,
- Au fur et à mesure de l'avancement du dossier, mise à disposition d'informations dans le journal municipal, sur le site internet de la commune et réalisation de panneaux de concertation,
- Un dossier de concertation sera constitué, un registre sera mis à disposition du public, au service urbanisme à l'Hôtel de Ville, aux jours et heures d'ouverture au public et une adresse mail dédiée sera créée (revisionplu@ville-courdimanche.fr)

03 - DÉBAT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le PLU arrêté est la traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui a été débattu en Conseil Municipal le 29 juin 2023.



04 - RÉALISATION DES MODALITÉS DE CONCERTATION

Cette concertation avec la population a été mise en place tout au long de l'élaboration du PLU soit **du 7 décembre 2020 au 26 septembre 2024**. Elle a pris la forme suivante :

04.1. L'ORGANISATION DE RÉUNIONS PUBLIQUES

La commune a organisé trois réunions publiques suivies d'un débat aux dates suivantes :

- **Le 16 mai 2023 à 19h30 en Mairie**, relative au diagnostic et au Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Environ 20 personnes étaient présentes à cette réunion.
- **Le 12 décembre 2023 à 19h30 à la Maison de l'Éducation, du Loisirs et de la Culture**, relative aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Environ 10 personnes étaient présentes à cette réunion.
- **Le 14 mai 2024 à 19h30 à la Maison de l'Éducation, du Loisirs et de la Culture**, relative au Règlement et au plan de zonage. Environ 20 personnes étaient présentes à cette réunion.

Ces réunions ont donné lieu à des compte-rendus et les supports de présentation des réunions sont disponibles sur le site internet de la commune.



Affaire	Révision du PLU de Courdimanche
Objet	Compte-rendu – réunion publique n°1
Date	16 mai 2023

Cette réunion publique vise à :

- présenter la procédure de PLU,
- synthétiser les éléments principaux du diagnostic socio-économique et de l'État Initial de l'Environnement,
- présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Environ 20 personnes se sont déplacées pour assister à cette première réunion publique de la procédure.

Madame la Maire introduit la réunion en présentant le calendrier de la procédure, l'équipe de travail et les enjeux de la construction du PADD pour la commune de Courdimanche.

Joanne Robin propose une introduction technique à la réunion. Le début de la procédure a été marqué par un travail conséquent avec les élus (balades urbaines, nombreux ateliers de travail,...). La présentation du jour est donc le fruit d'un travail de plus d'un an.

Le bureau d'études propose une présentation divisée en 6 parties :

- Les cadres de la révision du PLU de Courdimanche,
- Les éléments à intégrer au PLU,
- Le diagnostic socio-économique,
- L'État Initial de l'Environnement (EIE),
- Les orientations du PADD,
- Les moyens pour chacun de s'exprimer : la concertation.

Il est rappelé que la présentation du jour sera disponibles sur le site internet de la commune.

1. Les réactions des personnes présentes

Diagnostic et état initial de l'environnement

Un question porte sur les risques technologiques et une entreprise « LISI UATO ». La personne doute que l'entreprise se trouve sur la commune de Courdimanche.

> Il s'agit d'une base de donnée de l'état disponible sur Géorisques. Il est possible que l'entreprise ne soit pas physiquement sur la commune, mais que son siège social se trouve à Courdimanche pour qu'elle apparaisse sur la base communale. Aussi, elle peut être mal positionnée géographiquement sur la base de donnée.

> Effectivement, l'entreprise se trouve à Puiseux-Pontoise.

Les risques liés à l'activité agricole ont-ils été pris en compte (pollution de nappes par exemple) ? Le centre équestre notamment peut être source de nuisances.

> Les nuisances liées au centre équestre sont des données de l'ARS dont le PLU n'a pas accès.

Il est à noter qu'à Courdimanche la qualité de l'eau est bonne (Cf chapitre sur la qualité de l'eau dans l'EIE).

Le diagnostic présente une absence d'alternative à la traversée du village. Pour  diagnostic met en avant quelque chose d'absent sur la commune ?

> Le diagnostic fait état d'une problématique communale, effectivement pour aller à Vauréal, il faut passer par le centre du village (RD22). Cela ne signifie pas qu'il existe un projet de contournement, mais le diagnostic soulève un enjeu de transit.

Les Points de vue remarquables ont-ils été évoqués ?

> Oui, ils ont été présentés et sont détaillés dans le diagnostic. Il s'agit d'une donnée importante pour la commune compte tenu de sa topographie singulière.

Au sein de la hiérarchie des normes, les conclusions des COP et du GIEC sont-ils aussi intégrés ?

> Le Plan Climat, Air, Energie Territorial (PCAET) de l'agglomération Cergy-Pontoise prend en compte ces données et le PLU doit s'inscrire en compatibilité avec les orientations du PCAET. Ainsi, le PLU tient compte de ces éléments de manière indirecte. Néanmoins, le PLU ne répond pas à tous leurs enjeux, le rôle principal du PLU étant d'instruire les demandes d'urbanisme.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Madame la Maire rappelle que l'idée générale du PADD vise à prévoir une dynamique démographique permettant de faire perdurer les équipements publics sans en perturber les équilibres.

Une personne note qu'il est compliqué de se situer sur les cartes thématiques sans une vue aérienne en dessous.

> Le but premier du PADD est rappelé : présenter une tendance thématique de l'évolution de la commune et non un repérage à la parcelle des projets. Il s'agit d'une vision générale de la commune à l'horizon 2030.

Ainsi, les principes pour relier deux points sont présentés et non le chemin exact pour les relier.

Aussi, une jurisprudence existe en la matière et faire figurer le cadastre ou le bâti sur une carte de PADD l'invaliderait.

Existe-t-il des espaces qui ne seront pas concernés par le développement urbain ?

> Oui, seuls les espaces repérés par une pastille « + » sont concernés par un projet de développement urbain ou de renouvellement urbain. Aussi, toutes les zones à préserver (agriculture, boisement, nature en ville,...) ne pourront être concernées par des projets de construction. Le zonage devra être compatible avec la carte du PADD.

Il existe une pastille « + » en dessous des lignes Haute Tension, cela signifie-t-il que la commune prévoit d'urbaniser en dessous les lignes ?

> La pastille a été agrandie pour qu'elle soit visible à l'échelle de la carte du PADD et ainsi elle déborde sous la représentation des lignes Haute Tension, mais cela ne signifie pas que les deux se superposent dans la réalité. Il est interdit de construire sous et aux abords les lignes Haute Tension. Le projet d'urbanisation est donc largement distancié des lignes.

Que va devenir Mirapolis ?

> Le PADD présente Mirapolis à la fois comme un site à protéger pour son intérêt de biodiversité, mais aussi comme un secteur de projet d'écotourisme qui devra s'intégrer au site et ainsi garder l'esprit végétalisé qui a pris le dessus au fil des années. Cela ne veut pas dire qu'il existe déjà un projet finalisé.



Concernant le terrain de la Grange Neuve, la commune a-t-elle un projet concret ?

> La commune ne présente pas à ce jour de projet concret sur le secteur. Des projets ont déjà été présentés à la commune, mais ils ne correspondaient pas à ses attentes. La ville est donc en attente d'un projet compatible avec le tissu et les ambitions communales.

Concernant les nouvelles constructions, est-il conseillé de construire plutôt du collectif ou des maisons individuelles ?

> Il est conseillé de construire en cohérence avec les tissus environnants et ainsi de privilégier une harmonie paysagère et de voisinage. La ZAC du Bois d'Aton a largement contribué à l'effort de construction de la commune. Grâce à cette opération les besoins en nouvelles constructions sont aujourd'hui limités.

L'Axe 3 parle de la rénovation des logements anciens, qu'est ce qui caractérise le logement ancien ?

> Il n'existe pas de période datée précise qui définit le bâti ancien. Le bâti ancien est caractérisé par des volumes bâtis, une trame de façade, des matériaux, un caractère patrimonial qui donne à la commune sa valeur historique et qui qualifie son cadre de vie. L'idée de cette orientation vise à permettre à tous de répondre aux normes énergétiques, même s'il existe toujours une « bataille » entre patrimoine et environnement. Les deux doivent être conciliés.

Comment est abordée la biodiversité ?

> L'axe 1 du PADD (Ville nature) va permettre de justifier de la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation Trames Verte, Bleue, Noire et Brunes (TVBNB) pour avoir, à l'échelle de la commune, une stratégie de préservation et de maillage de la TVBNB (il s'agit de l'objet de la prochaine réunion publique de la procédure).

S'il existe un mur qui héberge des martinets, est-il possible de le préserver ?

> Le PLU ne peut préserver les habitats « bâtis » de la faune à proprement parler. Mais il est possible de préserver le mur pour son intérêt patrimonial et donc indirectement de préserver l'habitat des martinets.

Enfin les participants sont invités à voter sur l'ordre d'apparition des axes du PADD au sein du document qui sera débattu en conseil municipal.

Madame la maire présente la conclusion du vote :

1. Ville nature
2. Ville durable
3. Ville mobile
4. Ville dynamique
5. Ville structurée

Le PADD qui sera bientôt débattu au sein du Conseil municipal sera présenté dans cette configuration.

Madame la Maire conclue en expliquant que Courdimanche s'est battue pour limiter et maîtriser les nouvelles constructions à l'horizon du PLU.

Les écoles ne doivent pas se vider, mais la commune ne présente pas la volonté d'en construire de nouvelles. Courdimanche maintient son objectif de ne pas dépasser les 7 500 habitants à l'horizon 2030.

Fin de la réunion



Affaire	Révision du PLU de Courdimanche
Objet	Compte-rendu – réunion publique n°2
Date	12 décembre 2023

Cette réunion publique vise à :

- Rappeler la procédure de révision d'un PLU,
- Présenter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Environ 10 personnes se sont déplacées pour assister à cette seconde réunion publique de la procédure.

Madame la Maire introduit la réunion en présentant l'équipe de travail, les enjeux de la révision du PLU et le rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le bureau d'études propose une présentation divisée en 5 parties :

- Les cadres de la révision du PLU de Courdimanche,
- Les éléments à intégrer au PLU,
- Qu'est-ce qu'une OAP ?
- Les OAP sectorielles à Courdimanche,
- Les OAP thématiques à Courdimanche.

La présentation du jour sera rapidement disponible sur le site internet de la commune.

1. Les réactions des personnes présentes

Il est rappelé que les OAP ne sont pas des documents de projet, mais des intentions visant à cadrer les futurs projets.

L'OAP de la Grange Neuve

Une question porte sur la précision de la localisation du site.

> Le site se situe au sein du village, à l'angle de la rue de la Ferme et de la rue de la Grange Neuve, à proximité directe du Château d'eau et de la ferme Cavan.

L'OAP de la rue de Fleury

Madame la Maire explique que l'idée de cette OAP est de cadrer un éventuel futur projet sur un foncier privé.

L'OAP thématique trames verte, bleue, noire et brune (TVBNB)

Cette OAP à l'échelle de la commune permet, au-delà des obligations de construction et de densification des documents de portée supra communale, de préserver des poches de biodiversité au sein de la commune et de renforcer la nature en ville.

Elle est opposable aux tiers dans le cadre de la préservation de l'ensemble des composantes de la nature en ville.



Concernant la trame noire, que signifie « zone de conflit » ?

> Il s'agit de zones où l'éclairage ne permet pas à la faune nocturne de se déplacer, se nourrir et se reproduire dans des conditions optimales. Cette étude réalisée par la CACP a été basée sur l'analyse de l'espèce la plus vulnérable, les chauves-souris.

Le réservoir de biodiversité de Mirapolis empêche-t-il toute construction ?

> Non, mais il indique comment construire : respect des dispositions de l'OAP en lien avec les trames verte, bleue, brune et noire, mais aussi des dispositions réglementaires du règlement (qui seront présentées lors de la prochaine réunion publique au printemps 2024).

Madame la Maire note que la trame noire concerne aujourd'hui principalement l'éclairage public qui s'est doté d'outils comme le dispositif « j'allume ma rue » qui va encore se développer. Cette préoccupation vise une économie d'énergies, mais surtout la prise en compte de la faune.

Madame la Maire remercie les participants à la réunion de l'intérêt porté à la révision du PLU.

Fin de la réunion



Affaire	Révision du PLU de Courdimanche
Objet	Compte-rendu – réunion publique n°3
Date	14 mai 2024

Cette réunion publique vise à :

- rappeler les grandes lignes de la procédure de révision d'un PLU,
- présenter le règlement et zonage du projet de PLU de Courdimanche.

La réunion a réuni une vingtaine de participants.

Madame la Maire introduit la réunion en présentant le travail de révision du PLU comme une réflexion globale sur l'avenir de la commune. Elle annonce que le PLU devrait être arrêté au mois de septembre 2024.

Joanne Robin explique que la présentation du jour vise à aborder les aspects réglementaires du PLU. Il s'agit d'éléments de synthèse présentés de manière pédagogique.

Le Bureau d'Études rappelle ce qu'un PLU, de quoi il se compose et comment se repérer parmi ses différentes pièces.

Un point sur le calendrier est fait. Nous en sommes à la fin de la phase 3 (traduction réglementaire). L'enquête publique devrait avoir lieu début 2025.

La présentation se poursuit par l'explication du projet de zonage et de règlement écrit et de leur évolution par rapport au PLU opposable.

Un temps de questions/réponses est proposé aux participants :

Concernant la zone UI (Mirapolis), comment a été défini le pourcentage de pleine terre à maintenir ?

> Il est rappelé que le pourcentage de pleine terre est complémentaire au pourcentage d'emprise au sol. Dans chacune des zones, ces deux composantes ont été définies pour le respect de la trame verte locale, mais aussi pour permettre de répondre aux objectifs de densification de l'enveloppe urbaine imposés par les documents supra communaux. Le PLU opposable ne présentait pas de pourcentage de pleine terre à respecter. C'est une introduction du nouveau PLU pour répondre aux enjeux sociétaux et environnementaux.

Il est ajouté que les règles du nouveau PLU ont peu changé car la commune a souhaité préserver le caractère agréable du cadre de vie. Au sein de la zone UI, le pourcentage de pleine terre a donc été défini par rapport au pourcentage d'emprise au sol existant.

Au sein de la ZAC du Bois d'Aton, il est compliqué, compte tenu de l'emprise au sol autorisée, d'ajouter une annexe ou un abri de jardin, la commune fait-elle quelque chose pour cela ?

> Oui, L'emprise au sol sur la zone passe de 50% à 60% justement pour permettre l'évolution des constructions existantes sur ce secteur.

Le secteur de Mirapolis fait aujourd'hui l'objet d'une demande d'urbanisme. Est-elle instruite sur la base du PLU actuel ou en attente de l'approbation du nouveau PLU ?

> Madame la Maire explique qu'un permis de construire sur le secteur a été déposé. Il est donc instruit sur le PLU actuel mais dans l'état d'esprit et les ambitions du nouveau PLU. Il s'agira d'un

Code APE : 7111
Siret : 508 441 862 00028

contact@e4plusa.com
www.e4plusa.com

T. +33 (0)1 43 48 10 11
F. +33 (0)9 71 70 48 23



secteur dédié à l'écotourisme avec également du co-living, des commerces, restauration, lieux de séminaires, ... mais que les habitations y seront interdites car trop excentrées. Il est rare qu'il s'agit d'un secteur au sein d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) communautaire. Aussi, les futures constructions se situeront là où se situaient les anciennes constructions afin de respecter au mieux le site qui, au fil des années, est devenu un réservoir de biodiversité notable pour la commune.

Le site est aujourd'hui occupé par des gens du voyage. La commune prévoit-elle un autre secteur pour les accueillir ?

> Madame la Maire explique que les aires d'accueil des gens du voyage font partie des compétences de l'agglomération et que Courdimanche doit prendre part aux obligations de l'agglomération en fonction de sa taille. Ainsi, une aire d'accueil des gens du voyage est prévue au nord de la commune, au sein de la zone Ngv. Elle comprend 10 à 12 emplacements et permettrait ainsi l'accueil d'environ 20 caravanes.

Le secteur Ngv a été choisi pour son raccordement facile aux axes routiers et aux réseaux. Aussi, elle se situe au sein d'une zone 2AU qui constitue une réserve foncière pour l'agglomération en termes de développement des activités économiques. A noter que la zone 2AU et la zone Ngv constituent des possibilités de projet à long terme.

Dans le cadre des autorisations d'urbanisme, comment sont définies les implantations des constructions en limite séparatives en fonction des constructions adjacentes ?

> Lorsque l'implantation des constructions est autorisée en limite séparative, il est possible d'installer la construction en mitoyenneté avec celle de son voisin. Cela va dépendre de la configuration de la parcelle et de l'implantation des constructions déjà existantes sur les parcelles limitrophes. L'idée étant de préserver au maximum l'intimité des constructions. En cas de désaccord entre les voisins, le recours des tiers sur un permis de construire est un droit.

Il est rappelé que le PLU n'est pas un document de projet, mais le cadre du projet qui devra ensuite répondre à des normes et à un site.

Il est étonnant que la zone Ab soit classée en zone A.

> Il s'agit d'une friche proche des anciens parkings de Mirapolis. C'est une zone située sous les lignes haute tension. La laisser en U aurait laissé sous-entendre qu'il est possible de construire des logements dessus, ce qui n'est pas le cas.

La zone est donc classée en zone agricole dédiée à la possibilité de réaliser une ferme photovoltaïque. La commune précise qu'il n'existe aujourd'hui pas de projet. Mais si la commune a besoin d'un secteur de développement des énergies renouvelables, ce sera celui-là. Effectivement, ces espaces de friches doivent être mobilisés afin qu'ils ne soient pas sujets à des dépôts sauvages ou des occupations illégales.

Les règles concernant la taille minimale des parcelles restent-elles inchangées ?

> La loi ne permet plus de limiter la taille minimale des parcelles pour répondre aux objectifs d'augmentation de la densité au sein des espaces bâtis constitués, ainsi qu'aux objectifs de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette). L'intégration du pourcentage d'espaces libres obligatoire permet de limiter la suppression de cet article et de préserver la trame verte locale.

La ruelle Bicourt est concernée par un projet, qu'est-il prévu ?

> La commune explique que l'OAP relative au secteur a été présentée lors de la précédente réunion publique. Elle présente des prescriptions fortes sur le site et limite notamment le projet à 8 à 10 logements.

Plusieurs projets ont déjà été présentés à la mairie, mais ils ont tous été refusés notamment car ils ne respectaient pas le nombre de logements souhaité par la commune.

Le terrain derrière l'école des Croizettes va-t-il devenir un parking ?

> La commune prévoit la rénovation du parking existant avec végétalisation de ce terrain.

Le parcours sportif a été retiré car il était très vétuste.

Il s'agit d'un bout de ville pas encore terminé, mais la proximité des équipements publics nécessite un espace de stationnement.

D'autres projets vont aussi y voir le jour pour améliorer le secteur.



Quel est le planning de la suite de la procédure ?

- Arrêt : septembre 2024,
- Enquête publique : début 2025
- Approbation : 1^{er} semestre 2025.

Madame la Maire conclue la réunion en expliquant que la volonté générale de la commune est de protéger au maximum le bien vivre à Courdimanche notamment par la préservation de la trame verte et des Grands Jardins.

Il est rappelé que la présentation de la réunion publique sera bientôt disponible sur le site internet de la commune.

Fin de la réunion





04.2. L'ORGANISATION DE RÉUNIONS AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES

Deux réunions ont eu lieu avec les personnes publiques associées et consultées afin de leur présenter le projet et de recueillir leurs avis sur les différentes étapes de la procédure. Elles se sont tenues les :

- **18 avril 2023** : présentation de la synthèse du diagnostic et des grandes orientations du PADD,
- **23 avril 2024** : présentation de la traduction réglementaire.

Ces réunions ont donné lieu à des compte-rendus.



Affaire	Révision du PLU de COURDIMANCHE
Objet	Compte-rendu – réunion PPA n°1
Date	18 avril 2023
Présents	Sophie MATHARAN - Maire

Pascal **CRAFFK** - Adjoint au cadre de vie, aux infrastructures et aux équipements

Pascal **HOUËIX** - Adjoint à l'urbanisme, à la transition énergétique et aux mobilités propres

Jean-Paul **MARTIN** - Conseiller municipal missionné aux Grands Jardins et à la ville numérique.
Réfèrent quartier du Golf

Xavier **COSTIL** - Conseiller municipal - Conseiller communautaire

Sandra **HUET** - DGS

Maria-Pia **MARGUERIE** - Responsable du service Urbanisme et Foncier

Sebastien **LEGRAND** - SIARP (s.legrand@siarp.fr)

Denis **FUMERY** - Chambre d'Agriculture IDF (d.fumery@gmail.com)

Pascal **SIXT** - Chambre d'Agriculture IDF (pascal.sixt@idf.chambagri.fr)

Isabelle **RENARD** - DDT 95 (isabelle.renard@val-doise.gouv.fr)

Bérengère **LIAN** - DDT 95 (ddt95-suad-plu@val-doise.gouv.fr)

Romain **MORIN** - Conseil Départemental 95 (romain.morin@valdoise.fr)

François **BRIANDET** - Adj. Urbanisme Commune de Boisemont (francois-briandet@ville-boisemont.fr)

Clément **VAILLANT** - Cergy Pontoise Aménagement (cvallant@cergypontoise-amenagement.fr)

Aurélien **RAVAUD** - Cergy Pontoise Aménagement (aravaud@cergypontoise-amenagement.fr)

Laurence **DASSONVILLE-BOYER** - Mairie de Cergy - urbanisme
(laurence.dassonvilleboyer@cergy.fr)

Joanne **ROBIN** - Responsable - Service Planification Urbaine - CACP

Stéphane **RODRIQUES** - directeur d'études A4PLUSA

Marine **BURGUN** - chargée de projet A4PLUSA

Ordre du jour : Réunion PPA n°1

Cette réunion vise à présenter aux Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées les grandes conclusions du diagnostic socio-économique et de l'État Initial de l'Environnement ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Madame la Maire de Courdimanche introduit la rencontre en remerciant les participants pour l'intérêt qu'ils portent à la commune et note sa récente prise de poste en tant que Maire de la commune.

Le bureau d'études **A4PLUSA** structure la présentation en 4 parties :

- Les cadres à intégrer au Plan Local d'Urbanisme,
- Le diagnostic socio-économique,
- L'État Initial de l'Environnement,
- Les orientations du PADD.

1. Les cadres à intégrer au PLU

A4PLUSA sollicite la DDT 95 pour obtenir les couches SIG au format Shape de l'Études d'Utilité Publique à jour de la commune.



A4PLUSA note que le SDRIF est en cours de révision en SDRIF-E. Le PLU s'intègre au document opposable mais reste vigilant sur les avancées du nouveau document.

Le SCOT est aussi en révision et la CACP entend prendre en compte les projets des communes pour sa construction.

Enfin, le PLH est lui aussi entré en révision.

2. Le diagnostic socio-économique et l'État Initial de l'Environnement

Chaque thématique présente des enjeux qui ont été reportés sous la forme d'orientations au sein du PADD.

Les PPA sont invités à proposer des compléments ou corriger des erreurs dans le diagnostic ou l'EIE.

La DDT s'interroge sur la carte des capacités de l'enveloppe urbaine. Elle ne présente pas les secteurs d'extension ?

> Cette carte vise à présenter les capacités de densification de l'enveloppe urbaine et les secteurs de renouvellement. Les secteurs d'extension seront présentés dans le cadre des projections du PADD.

Cergy Pontoise Aménagement note que l'îlot 583 de la ZAC Saint Apolline n'apparaît pas dans les capacités de l'enveloppe urbaine.

> La parcelle est identifiée dans les secteurs de projet mais pourrait effectivement apparaître sur cette carte. Elle sera ajoutée.

La Chambre d'Agriculture (CA) explique que ce n'est pas l'orge de printemps qui domine sur les cultures de la commune, mais les céréales et les oléagineux.

> Il est proposé à la Chambre d'Agriculture de transmettre une carte des types de cultures présents sur la commune.

> La CA note qu'il existe une rotation dans les cultures et qu'elle ne dispose pas d'une telle carte.

La DDT note que le risque de ruissellement devra apparaître sur le plan de zonage.

> Les axes de ruissellement connus par la commune seront ajoutés au plan de zonage. Aussi, la Communauté d'Agglomération a lancé une étude sur la thématique.

3. Les orientations du PADD

Le PADD est structuré en 5 axes présentant chacun des orientations, pour certaines déclinées graphiquement sur une carte thématique. Le document est clôturé par une carte de synthèse.

Les Personnes Publiques Associées sont invitées à réagir sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.



Axe 1 – La ville nature

La Chambre d'Agriculture note que le village butte est une butte fontaine avec notamment des sources qu'il faudrait faire apparaître.

> Ces sources ne figurent pas dans la BDTOPPO, mais elles sont effectivement à prendre en compte. La CACP a réalisé une étude riche sur la thématique qui sera exploitée dans le cadre du PADD et de l'OAP Trames verte, bleue, noire et brune.



La Chambre d'Agriculture ajoute que la mention « Porter attention aux lisières naturelles ou agricoles, pour une meilleure intégration paysagère de l'enveloppe urbaine mais aussi pour **limiter les nuisances de la pratique agricole** » est gênante dans la mesure où l'agriculture est garante de notre souveraineté alimentaire.

> Il est expliqué qu'une telle mention permet de justifier l'ajout de règles dans le PLU tel qu'un recul des constructions en limites de zones A ou la création d'espaces tampons entre les espaces bâtis et les zones A au sein des OAP. Néanmoins, elle pourra être ajustée : « Porter attention aux lisières naturelles ou agricoles, pour une meilleure intégration paysagère de l'enveloppe urbaine mais aussi pour **limiter les conflits d'usage** ».

Le Département s'étonne de l'identification du site Mirapolis comme un milieu boisé significatif au même titre que le Bois de l'Hautil, surtout dans la mesure où la commune prévoit un projet d'éco-tourisme sur la zone.

> La commune explique qu'il s'agit d'un vrai réservoir de biodiversité qui s'est créé au fil du temps.

Axe 2 – la ville durable

Pas de remarque

Axe 3 – la ville structurée

Le Département demande quels types de logements sont prévus au sein des différents secteurs de projets afin de pouvoir anticiper le nombre de logements prévus.

> Il est rappelé que l'ambition communale vise à ne pas bouleverser l'équilibre actuel de la commune et de ses équipements publics. Aussi, le récent projet de la ZAC du Bois d'Aton ne figure pas encore dans les statistiques de l'INSEE.

Concernant le projet d'hébergement spécifique en renouvellement au cœur du village, sa programmation restera à définir en fonction du site et des opérateurs.

Axe 4 – La ville mobile

Le Département informe la commune du projet de l'axe structurant n°4 du plan vélo du Val d'Oise le long de la RD14 du côté de Puiseux-Pontoise.

Axe 5 – La ville dynamique

La DDT demande quel zonage sera privilégié pour le projet d'éco-tourisme sur le secteur Mirapolis.

> La traduction réglementaire du PLU n'ayant pas encore débuté, il n'est pas encore défini de zonage pour le secteur.

> La commune rappelle que son objectif est de lier la préservation et l'évolution du site en prenant en compte la réalité du terrain, à savoir une biodiversité riche. Il s'agit aussi d'une entrée de ville et d'agglomération à qualifier et à valoriser.

Une urbanisation classique du secteur n'aurait été possible car il est trop excentré et est coupé du reste de la commune par les lignes haute tension.

Le Département note que le projet communal présente peu de secteurs de développement urbain alors que le pré-projet de SDRIF-E identifie 50 hectares de pastilles sur la commune. > Il est rappelé que la légende du futur SDRIF-E explique que les pastilles « front » être mobilisées par les communes, mais aussi que les éléments cartographiques doivent être adaptés en fonction de la réalité du terrain. Aussi, une réflexion à l'échelle des EPCI est autorisée. La Communauté d'Agglomération Cergy Pontoise contribuera à la consultation en cours sur le SDRIF-E et fera remonter les informations nécessaires.

La DDT salue le projet politique de la commune visant à limiter le développement urbain qui s'inscrit dans les ambitions de la loi Climat Résilience.

Madame la Maire de Courdimanche confirme l'ambition communale visant une maîtrise de l'évolution démographique de la commune et la préservation des terres agricoles pour que Courdimanche reste une « ville à la campagne ».

Fin de la réunion

Prochaine réunion

Réunion PPA n°2 – TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE – à définir

NB : Les personnes destinataires des comptes rendus rédigés à l'issue des réunions peuvent formuler leurs observations sur ledit compte-rendu dans un délai de 15 jours à compter de la réception du document. A défaut, le compte-rendu est réputé validé.

Pour l'équipe,
Stéphane **RODRIGUES**

**Affaire** Révision du PLU de COURDIMANCHE**Objet** Compte-rendu – réunion PPA n°2**Date** 23 avril 2024**Présents** Sophie **MATHARAN** - MairePascal **CRAFFK**- Adjoint au cadre de vie, aux infrastructures et aux équipementsPascal **HOUEIX**- Adjoint à l'urbanisme, à la transition énergétique et aux mobilités propresJean-Paul **MARTIN** – Conseiller municipal missionné aux Grands Jardins et à la ville numérique.
Réfèrent quartier du GolfSandra **MORAGUES** – DGSMaria-Pia **MARGUERIE** - Responsable du service Urbanisme et FoncierDenis **FUMERY** – Chambre d'Agriculture IDF (d.fumery@gmail.com)Pascal **SIXT** – Chambre d'Agriculture IDF (pascal.sixt@idf.chambagri.fr)Isabelle **RENARD** – DDT 95 (isabelle.renard@val-doise.gouv.fr)Céline **VAUTROT** – DDT 95 (ddt95-suad-plu@val-doise.gouv.fr)Cindy **SCHROEDER**– Conseil Départemental 95 (cindy.schroeder@valdoise.fr)Guy **PARIS**– Maire de Sagy (guy.paris@orange.fr)Alexandra **LE COENT**– Communautés de communes Vexin Centre et Vexin Val de Seine
(alexandra.lecoent@pole-urbanisme-vexin.fr)Marissa **SYLVESTRE** - Syndicat intercommunautaire pour l'assainissement de la région de
Cergy-Pontoise et du Vexin (m.sylvestre@siarp.fr)Clément **VAILLANT** – Cergy Pontoise Aménagement (cvaillant@cergypontoise-
amenagement.fr)Joanne **ROBIN** – Responsable - Service Planification Urbaine - CACPMarine **BURGUN** – chargée de projet A4PLUSA**COMPTE - RENDU****Ordre du jour** : Réunion PPA n°2

Cette réunion vise à présenter aux Personnes Publiques Associées (PPA) la traduction réglementaire du PLU de Courdimanche.

Le Bureau d'études structure sa présentation en 5 points :

- L'introduction sur la révision du PLU de Courdimanche,
- Les rappels concernant le PADD,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Le plan de zonage,
- Le règlement écrit.

Les participants à la réunion sont invités à apporter leurs questions et remarques au document présenté :

1. Les rappels du PADD

RAS



2. Les orientations d'aménagement et de programmation

OAP de la rue de la Grange Neuve

La DDT95 interroge la commune sur la densité de cette OAP sectorielle.

> L'OAP présente un objectif de 12 à 14 logements, soit une densité d'environ 12 à 14,5 logement/ha. Cette densité est justifiée par l'intégration du projet au sein du tissu environnant.

Trame noire

La Chambre d'Agriculture fait remarquer que la ville doit faire attention à l'extinction des lumières qui, lorsqu'elles sont éteintes peuvent impacter le travail dans les champs.

→ La commune prend note.

Trame brune

La Chambre d'Agriculture souhaite que l'orientation « ne pas utiliser de produits phytosanitaires » soit modifiée en « limiter l'utilisation des produits phytosanitaires ».

→ La commune prend note.

3. Le plan de zonage

Emplacements réservés (ER)

Le Département note qu'il existe des projets de voies cyclables qui nécessiteraient des ER.

→ La commune salue l'idée.

→ L'agglomération répond qu'il est possible d'envoyer les ER à prévoir sous format SIG et qu'ils seront intégrés au PLU si la transmission correspond au planning du PLU.

Concernant l'ER 4, **le Département** va se renseigner sur la nécessité de son maintien.

La Chambre d'Agriculture demande si les emplacements réservés ont été créés en concertation avec les agriculteurs.

→ L'agglomération explique que les emplacements réservés sont les mêmes que ceux de l'ancien Plan Local d'Urbanisme.

Le Bureau d'Études demande à la DDT si la transmission du plan actualisé des Servitudes d'Utilité Publique est possible au format SIG ou PDF afin de l'intégrer aux annexes du PLU.

→ La DDT 95 prend note.

Zones et prescriptions

La DDT 95 demande s'il sera possible d'avoir le tableau des surfaces avant/après.

→ Le Bureau d'Études note que le tableau des surfaces sera présent dans les justifications du rapport de présentation.

Le Maire de Sagy demande quelles seront les destinations autorisées au sein de la zone Ui ?

→ La commune explique qu'il s'agira d'une zone tournée autour de l'écotourisme.

Le Département demande pourquoi il n'est pas prévu de faire une OAP sur le site de Mirapolis.



→ Madame la Maire de Courdimanche signifie que le site fait partie d'une ZAC qui est gérée par l'Agglomération. Aussi, le règlement cadre déjà bien le projet notamment en termes d'emprise au sol des constructions.

La Chambre d'Agriculture demande par qui sont gérés les jardins cultivés de la zone Aa ?

→ Ils sont gérés par des particuliers puisqu'il s'agit de leurs fonds de parcelle.

La Chambre d'Agriculture demande si la zone Ab concerne les anciens parkings de Mirapolis ?

→ L'agglomération répond que oui.

→ La Mairie ajoute que ces parkings sont traversés par des lignes haute tension.

La Chambre d'Agriculture demande ensuite si la coulée verte de la ZAC présente une échéance concrète ? et note qu'il s'agit d'un secteur très humide.

→ Une partie de la zone a déjà été créée et l'autre sera réalisée en même temps que la fin de la ZAC.

La Chambre d'Agriculture demande à quoi est réservée la zone 2AU ?

→ L'agglomération explique qu'il s'agit d'une zone dédiée à de futures activités économiques à destination de la CACP dans la mesure où son territoire ne présente plus de foncier disponible pour les activités économiques. Aussi, elle rappelle que plus de 60 ha ont été supprimés des zones d'urbanisation futures et ont été rendues aux terres agricoles et naturelles.

Cette zone 2AU est néanmoins conservée aussi pour répondre aux objectifs du SDRIF et du futur SDRIF-E qui tous deux présentent des pastilles de consommation foncière sur leur carte des destinations.

La CCVC demande quel est la prescription qui entoure la zone Nv ?

→ Il s'agit d'espaces boisés à préserver.

La Chambre d'Agriculture demande si la zone Nv doit être déboisée pour accueillir les gens du voyage ?

→ Oui, il faudra déboiser une partie.

→ La commune explique qu'il est prévu environ 10 emplacements. Le but n'est pas de reloger tous les gens du voyage présents sur le site Mirapolis, mais un moyen pour la commune de réaliser sa part d'objectif imposée par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

La Chambre d'Agriculture remarque que les plans d'eau de Mirapolis sont à protéger pour leur biodiversité alors qu'ils ont été créés par l'homme et sont donc artificiels.

→ L'agglomération explique que certes il s'agit de mares artificielles mais, au fil du temps et notamment depuis la fermeture du parc, la biodiversité a repris ses droits et ces mares présentent une valeur écologique, ainsi qu'une faune et une flore riches à préserver, au même titre que le bassin de la Louvière qui a été renaturé.

4. Le règlement écrit

Zone UD

La Chambre d'Agriculture note que des zones de non-traitement de 3 mètres sont imposées entre les zones U et les parcelles cultivées. Cela réduit les surfaces cultivables.

→ Il est expliqué que la zone UD est une zone déjà construite. Cette disposition avec un recul plus important en lisière de zone A est imposée en zone UF (zone de la ZAC du Bois d'Aton notamment).



Aussi, au niveau du village par exemple, la zone Aa fait office de zone tampon supplémentaire entre les habitations et les parcelles cultivées.

→ Il est aussi rappelé que l'Île-de-France présente, notamment via le SDRIF, des objectifs de production de logements et que Courdimanche doit réaliser sa part.

Cergy Pontoise Aménagement note que la hauteur maximale de la zone de la ZAC a été réduite de 18 m à 15 mètres. Cela pourrait être problématique.

→ La commune propose de repasser le secteur de la ZAC à 18 mètres.

→ Les autres dispositions réglementaires de la zone qui ne seraient pas compatibles avec le projet de la ZAC devront être remontés à la commune afin que le règlement puisse être modifié.

Zone U1

Le Maire de Sagy demande pourquoi la hauteur des constructions est exprimée uniquement en hauteur totale (15m) sans hauteur limite à l'égout du toit ou à l'acrotère. Il serait effectivement dommage de voir des constructions dépasser des arbres surtout au niveau d'une des portes du Vexin.

→ Il est expliqué qu'il s'agit d'une souplesse pour donner des possibilités d'expressions architecturales variées pour un secteur innovant. Aussi, la règle n'a pas été changée par rapport au dernier PLU.

Enfin, le zonage prévoit une bande de boisements à créer sur une profondeur de 15 mètres de long de la limite Ouest de la zone 2AU, en limite du Vexin.

La DDT 95 demande s'il est prévu que les rez-de-chaussées accueillent des activités.

→ Le règlement le permet oui.

Zone A

La Chambre d'Agriculture demande comment a été fixée la règle de 12 m de hauteur en zone agricole ?

→ Selon l'agglomération, cette hauteur est déterminée en fonction des communes voisines et des différents avis des agriculteurs, qui semblent également être d'accord avec cette limite.

→ La Chambre d'Agriculture explique que cette hauteur est insuffisante pour certains matériels, et qu'il faudrait permettre 15 m de hauteur car les nouveaux matériels utilisés sont souvent plus hauts.

→ La commune prend note, mais rappelle que le village en promontoire présente un vaste panorama vers l'espace agricole ouvert et qu'elle ne souhaite pas dénaturer le paysage.

La Chambre d'Agriculture demande s'il serait possible d'alléger le règlement sur le stationnement dans les zones A et N.

→ Cette remarque sera prise en compte.

La zone N

La DDT 95 demande la superficie de la zone Nv

→ La zone représente 1,5 ha.

La CCVC interroge la commune sur des points techniques du règlement.



La DDT 95 demande si les pourcentages de logements sociaux imposés par zone sont indiqués dans les OAP ?

→ Les OAP ne présentent pas de pourcentage de logements sociaux à réaliser.

Le SIARP demande s'il y a déjà une échéance pour la réalisation des OAP car l'extension des réseaux nécessite une certaine anticipation.

→ La commune prévient que pour l'instant ce sont juste des intentions non planifiées dans le temps.

Le Maire de Sagy demande si le pourcentage consacré aux places visiteurs pour les stationnements a été pris en compte, et combien y a-t-il de stationnement par logement ?

→ Le Bureau d'Études informe qu'il a été prévu 10 % de stationnement pour les visiteurs et que les logements nécessitent deux places de stationnement chacun.

Fin de la réunion

NB : Les personnes destinataires des comptes rendus rédigés à l'issue des réunions peuvent formuler leurs observations sur ledit compte-rendu dans un délai de 15 jours à compter de la réception du document. A défaut, le compte-rendu est réputé validé.

Pour l'équipe,
Stéphane **RODRIGUES**
Représenté par Marine **BURGUN**



VIE

PLU

RÉUNION DU PLAN LOCAL D'URBANISME, OÙ EN SOMMES NOUS ?

Engagée en décembre 2020, la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) vise à prendre en compte les évolutions réglementaires et législatives et à dessiner l'avenir de Courdimanche.

Cette révision permettra de disposer d'un document d'urbanisme qui prendra en considération et adaptera le règlement écrit et le plan de zonage ainsi que les objectifs de mixité sociale.

Le diagnostic qui a été réalisé sur la commune et les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ont été présentés en mai dernier et débattu au conseil municipal du mois de juin.

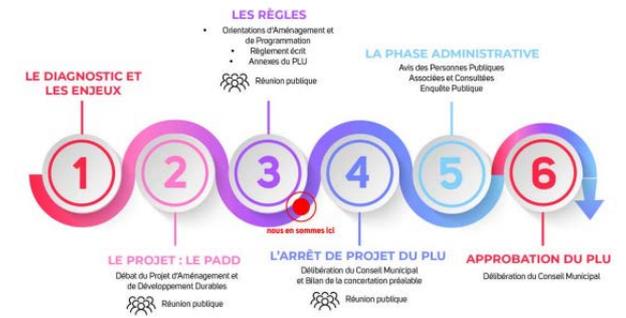


La deuxième étape est en cours : Les élus de la ville ont présenté les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU lors d'une réunion publique, le 12 décembre dernier.

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de définir la stratégie de développement de Courdimanche en intégrant les qualités architecturales, urbaines et paysagères de la commune. Au travers de ces choix, la municipalité souhaite préserver les richesses de la ville telles que son patrimoine historique et ses espaces naturels. Donner toute sa place à la nature en ville, passe par la valorisation des trames verte, bleu, brune et noire et la maîtrise du foncier pour limiter l'urbanisation.

L'arrêt du PLU devrait elle se dérouler au début du second trimestre 2024 afin d'être transmis pour avis à l'ensemble des personnes publiques associées (Etat, Région, Département...). L'enquête publique devrait se dérouler à l'automne 2024.

Pour plus d'informations : revisionplu@ville-courdimanche.fr



04.3. LA RÉDACTION D'ARTICLES DANS LE JOURNAL MUNICIPAL COURDI'MAG

Le journal municipal a été l'occasion d'informer les habitants sur le déroulé de la procédure ainsi que sur l'organisation des grands temps de la concertation.

RÉUNION PUBLIQUE PLU - 16 MAI À 20H00

Engagée en décembre 2020, la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) vise à prendre en compte les évolutions réglementaires et législatives et à dessiner l'avenir de Courdimanche. Une première réunion publique est programmée le 16 mai 2023 à 20h00 à l'Hôtel de ville afin de présenter le diagnostic qui a été réalisé sur la commune et les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le magazine de la ville de Courdimanche • N°13

COURDI'URBA

DÉMARRAGE DU PROGRAMME CLORELICE

Le projet présenté lors de la réunion publique du 27 novembre 2023, porté par le promoteur immobilier CLORELICE sera accueilli sur le terrain cédé par l'école Saint-Louis. Ce projet vise à la construction d'un cabinet médical, de 18 appartements locatifs intermédiaires et 12 appartements locatifs sociaux. Tous les logements bénéficieront d'un espace extérieur (balcons, terrasses ou jardins) et d'une place de stationnement en sous-sol.



Calendrier

Les travaux ont débuté au mois de mai pour une livraison prévue au 4^{ème} trimestre 2025. Pendant la durée des travaux et afin de garantir la sécurité de tous, le chemin de l'Aurore restera fermé jusqu'en février 2025. De la même manière, en vue de limiter les problématiques de circulation avec les camions de chantiers, des places de stationnement situées boulevard des Chasseurs sont neutralisées le temps des travaux.

RÉVISION PLU OÙ EN SOMMES NOUS ?

Lors de la réunion publique du 14 mai dernier, le plan de zonage du futur PLU a été dévoilé. Il délimite la commune en secteurs, selon leur nature, afin de maîtriser l'occupation des sols et renforcer la préservation de l'écosystème et de la biodiversité. Aussi, tout projet de construction, d'aménagement ou d'édification d'une clôture, sera étudié au vu du règlement écrit et graphique de la zone. L'objectif est avant tout de continuer de préserver nos espaces agricoles et d'intégrer d'importantes prescriptions pour protéger notre environnement, nos richesses naturelles, en préservant l'équilibre des espaces urbains.



Prochaines étapes

L'arrêt du projet de PLU sera présenté au Conseil Municipal de septembre, permettant par la suite de soumettre le dossier à enquête publique. Elle sera l'occasion, pour vous, de vous exprimer sur le projet communal, ses orientations et ses dispositions réglementaires.



PLU OÙ EN SOMMES-NOUS ?

Le projet de PLU sera arrêté au conseil municipal du 26 septembre prochain. L'arrêt du PLU marquera ainsi la fin de la concertation du public et le début de la dernière étape de la révision du PLU.

Au cours du dernier trimestre 2024, le dossier de PLU arrêté sera transmis à l'ensemble des personnes publiques associées afin de recueillir leur avis sur le projet. Ces dernières disposeront d'un délai de 3 mois pour émettre leur avis.

L'enquête publique sera organisée début 2025 et durera un mois. Elle permettra aux habitants de donner leur sentiment sur le projet de PLU et de faire part de leurs observations et demandes en lien avec le document. Un commissaire enquêteur sera désigné afin d'assurer et garantir le bon déroulement de l'enquête. Il sera présent en Mairie lors de permanences dont les dates seront communiquées ultérieurement.

À l'issue, il émettra ses conclusions et permettra par la suite, en fonction des résultats de l'enquête et des conclusions du commissaire enquêteur, de mettre le PLU au vote pour approbation auprès des élus lors d'un conseil municipal, en 2025.

Le PLU approuvé sera exécutoire à compter de la réalisation des formalités de publication légale.



04.4. LA RÉDACTION D'ARTICLES SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE

Le site internet de la commune a permis de diffuser des informations sur le déroulé de la procédure ainsi que sur l'organisation des grands temps de la concertation. Il a aussi permis de relayer les présentations de chaque réunion publique.

Accueil (7) > Au quotidien (au-quotidien) > Cadre de vie (au-quotidien/cadre-de-vie) > Urbanisme (au-quotidien/cadre-de-vie/urbanisme) > Révision du PLU (PLU Local d'Urbanisme)

RÉVISION DU PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME)

Par délibération en date du 07 décembre 2020, le Conseil Municipal de la commune a prescrit la révision du plan local d'urbanisme (PLU). Le Plan Local d'Urbanisme définit le projet global d'aménagement de la commune. Afin de maîtriser l'occupation des sols et de renforcer la préservation de l'écosystème et la biodiversité, il convient de mener une réflexion globale sur le PLU et ses enjeux.



La révision du PLU poursuit les objectifs suivants :

- Disposer d'un document d'urbanisme qui prenne en considération les dernières évolutions législatives et réglementaires ;
- Adopter le règlement écrit et le plan de zonage pour prendre en compte les évolutions de la commune ;
- Prendre en compte les objectifs de mixité sociale ;
- Renforcer et adapter l'offre en équipements publics et services ;
- Maintenir une ville dynamique et attractive ;
- Saustrucurer les espaces à protéger pour maîtriser l'urbanisation ;
- Assurer l'équilibre entre les espaces urbains, agricoles et naturels ;
- Préserver le cadre de vie pour œuvrer en faveur du « bien vivre ensemble ».

Cette révision du PLU fera l'objet d'une concertation avec le public, dans les conditions suivantes :

Une réunion publique, ainsi que des réunions sectorielles et/ou thématiques, seront organisées afin de présenter le projet de PLU, si le conseil sanitaire le permet. A défaut, une retransmission des réunions aura lieu en direct via le site internet de la ville.

L'ensemble des informations sera mis à disposition dans le journal municipal et sur le site internet de la commune, au fur et à mesure de l'avancement du dossier. Des panneaux de présentation seront également réalisés.

Les relations de concertation et moyens d'information seront portés à la connaissance du public par voie d'affichage, sur le magazine municipal, sur le site internet ou tout autre moyen de communication.

Un dossier de concertation sera constitué et un registre sera mis à disposition du public, au service urbanisme de l'Hôtel de Ville, aux jours et heures d'ouverture. Une adresse mail est d'ailleurs dédiée : revision@ville-courdimanche.fr

Depuis le mois de janvier 2022, les élus ont travaillé durant quatre ateliers afin d'appréhender les questions et enjeux autour de la révision du plan local d'urbanisme (PLU).

Le Plan Local d'Urbanisme définit le projet global d'aménagement de la commune. Afin de maîtriser l'occupation des sols et de renforcer la préservation de l'écosystème et la biodiversité, une réflexion globale sur le PLU et ses enjeux a été lancée.

Ces réunions étaient organisées autour de quatre thématiques :

- Le patrimoine bâti
- La Trame Verte / Trame Bleue - paysages
- Urbanisme, Equipement, Mobilité

Accueil (7) > Au quotidien (au-quotidien) > Cadre de vie (au-quotidien/cadre-de-vie) > Urbanisme (au-quotidien/cadre-de-vie/urbanisme) > Révision du PLU (PLU Local d'Urbanisme)

RÉVISION DU PLU (PLAN LOCAL D'URBANISME)

Par délibération en date du 07 décembre 2020, le Conseil Municipal de la commune a prescrit la révision du plan local d'urbanisme (PLU). Le Plan Local d'Urbanisme définit le projet global d'aménagement de la commune. Afin de maîtriser l'occupation des sols et de renforcer la préservation de l'écosystème et la biodiversité, il convient de mener une réflexion globale sur le PLU et ses enjeux.



La révision du PLU poursuit les objectifs suivants :

- Disposer d'un document d'urbanisme qui prenne en considération les dernières évolutions législatives et réglementaires ;
- Adopter le règlement écrit et le plan de zonage pour prendre en compte les évolutions de la commune ;
- Prendre en compte les objectifs de mixité sociale ;
- Renforcer et adapter l'offre en équipements publics et services ;
- Maintenir une ville dynamique et attractive ;
- Saustrucurer les espaces à protéger pour maîtriser l'urbanisation ;
- Assurer l'équilibre entre les espaces urbains, agricoles et naturels ;
- Préserver le cadre de vie pour œuvrer en faveur du « bien vivre ensemble ».

Cette révision du PLU fera l'objet d'une concertation avec le public, dans les conditions suivantes :

Une réunion publique, ainsi que des réunions sectorielles et/ou thématiques, seront organisées afin de présenter le projet de PLU, si le conseil sanitaire le permet. A défaut, une retransmission des réunions aura lieu en direct via le site internet de la ville.

L'ensemble des informations sera mis à disposition dans le journal municipal et sur le site internet de la commune, au fur et à mesure de l'avancement du dossier. Des panneaux de présentation seront également réalisés.

Les relations de concertation et moyens d'information seront portés à la connaissance du public par voie d'affichage, sur le magazine municipal, sur le site internet ou tout autre moyen de communication.

Un dossier de concertation sera constitué et un registre sera mis à disposition du public, au service urbanisme de l'Hôtel de Ville, aux jours et heures d'ouverture. Une adresse mail est d'ailleurs dédiée : revision@ville-courdimanche.fr

Depuis le mois de janvier 2022, les élus ont travaillé durant quatre ateliers afin d'appréhender les questions et enjeux autour de la révision du plan local d'urbanisme (PLU).

Le Plan Local d'Urbanisme définit le projet global d'aménagement de la commune. Afin de maîtriser l'occupation des sols et de renforcer la préservation de l'écosystème et la biodiversité, une réflexion globale sur le PLU et ses enjeux a été lancée.

Ces réunions étaient organisées autour de quatre thématiques :

- Le patrimoine bâti
- La Trame verte / Trame bleue - paysages
- Urbanisme, l'équipement, la mobilité

L'habitat/forcier

Une réunion publique a été organisée le 16 mai 2023 afin de faire un point sur l'état d'avancement de la procédure de révision du PLU prescrite en décembre 2020. Lors de ce rendez-vous, le diagnostic socio-économique de la commune ainsi que l'état initial de l'environnement ont été présentés. La municipalité a également exposé les orientations de son projet d'aménagement et de développement durables. Ces éléments permettront par la suite de mener les réflexions permettant de rédiger les orientations d'aménagement et de programmation du PLU ainsi que le règlement écrit et graphique (plan de zonage).

Concernant le PADD, ce dernier a été débattu lors de la séance du Conseil municipal du 29 juin 2023. Le 12 décembre 2023, une seconde réunion publique a eu lieu, afin de présenter les OAP du PLU. Le prochain rendez-vous se déroulera au 1er trimestre 2024 pour présenter le projet de règlement graphique (plan de zonage) et du règlement écrit.

DOCUMENTS

- 20_04_05 Révision du PLU (sites/courdimanche/Files/Document/2020-12/20_04_05_Revision_plu_PLU.pdf)
- Révision du plan local d'urbanisme - mai 2023 (sites/courdimanche/Files/Document/2023-05/16052023-reunion-publique-ndeg1-v3_compressed.pdf)
- Révision du PLU - OAP Décembre 2023 (sites/courdimanche/Files/Document/2023-12/12122023-reunion-publique-ndeg1-v3_compressed.pdf)
- PADD - Extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 29 juin 2023 (sites/courdimanche/Files/Document/2023-12/23_06_Revision-du-plu-debat-padd.pdf)
- PADD débats - PLU Courdimanche (sites/courdimanche/Files/Document/2023-12/23_02_1-padd-plu-courdimanche-pour-debat.pdf)

L'habitat/forcier

Une réunion publique a été organisée le 16 mai 2023 afin de faire un point sur l'état d'avancement de la procédure de révision du PLU prescrite en décembre 2020. Lors de ce rendez-vous, le diagnostic socio-économique de la commune ainsi que l'état initial de l'environnement ont été présentés. La municipalité a également exposé les orientations de son projet d'aménagement et de développement durables. Ces éléments permettront par la suite de mener les réflexions permettant de rédiger les orientations d'aménagement et de programmation du PLU ainsi que le règlement écrit et graphique (plan de zonage).

Concernant le PADD, ce dernier a été débattu lors de la séance du Conseil municipal du 29 juin 2023. Le 12 décembre 2023, une seconde réunion publique a eu lieu, afin de présenter les OAP du PLU. Au 1er trimestre 2024 le projet de règlement graphique (plan de zonage) et du règlement écrit a été présenté.

DOCUMENTS

- 20_04_05 Révision du PLU (sites/courdimanche/Files/Document/2020-12/20_04_05_Revision_plu_PLU.pdf)
- Révision du plan local d'urbanisme - mai 2023 (sites/courdimanche/Files/Document/2023-05/16052023-reunion-publique-ndeg1-v3_compressed.pdf)
- Révision du PLU - OAP Décembre 2023 (sites/courdimanche/Files/Document/2023-12/12122023-reunion-publique-ndeg1-v3_compressed.pdf)
- PADD - Extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 29 juin 2023 (sites/courdimanche/Files/Document/2023-12/23_06_Revision-du-plu-debat-padd.pdf)
- PADD débats - PLU Courdimanche (sites/courdimanche/Files/Document/2023-12/23_02_1-padd-plu-courdimanche-pour-debat.pdf)
- Révision du PLU - Présentation au zonage et du règlement (sites/courdimanche/Files/Document/2024-04/142024-reunion-publique-ndeg1-v3.pdf)



04.5. LA CRÉATION D'UNE EXPOSITION PUBLIQUE

Six panneaux d'exposition ont été affichés en itinérance entre la Mairie et la Maison de l'Éducation, du Loisirs et de la Culture, au fur et à mesure de l'avancée de la procédure. Ils portaient sur la procédure, le diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la traduction réglementaire.



COURDIMANCHE

LA PROCÉDURE

Le conseil municipal de Courdimanche a voté, le 7 février 2024, la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les études ont démarré en 2023 et ont marqué le lancement de la concertation publique.

Le Plan Local d'Urbanisme est le document de référence en matière d'aménagement et de développement durable. Il fixe les orientations stratégiques de l'urbanisme et sert de cadre réglementaire pour l'ensemble des décisions prises au sein de la commune, des règles de constructibilité et de protection au droit d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique notamment au territoire communal, mais il peut aussi concerner l'intercommunalité de la commune dans un territoire délégué.

1. Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme ?

C'est le document de référence en matière d'aménagement et de développement durable. Il fixe les orientations stratégiques de l'urbanisme et sert de cadre réglementaire pour l'ensemble des décisions prises au sein de la commune, des règles de constructibilité et de protection au droit d'urbanisme.

2. De quoi se compose le Plan Local d'Urbanisme ?

- Le diagnostic de l'environnement
- Le projet d'aménagement et de développement durable
- Le règlement

3. Pourquoi réviser le Plan Local d'Urbanisme ?

Le territoire de Courdimanche a évolué depuis son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en septembre 2010 et il convient aujourd'hui de mettre à jour ce document pour tenir compte des évolutions de la commune et de ses habitants.

4. Calendrier prévisionnel de la procédure

Le projet de PLU est soumis à la consultation publique à partir du 15 septembre 2024. Les habitants sont invités à venir consulter le projet de PLU et à donner leur avis.

5. LA PHASE ADMINISTRATIVE

Après les Perceptions Publiques Associées, le projet de PLU est soumis à la délibération du conseil municipal.

6. L'EXPOSITION DU PLU

Le projet de PLU est exposé au public pour recueillir les avis des habitants.

COURDIMANCHE

ÉLÉMENTS STATISTIQUES

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. La population à Courdimanche

La commune de Courdimanche a une population de 822 habitants en 2023, soit une augmentation de +0,1% par rapport à 2019.

2. Une croissance portée par le solde naturel

Le solde naturel est de +1,5% en 2023, ce qui signifie que le nombre de naissances est supérieur au nombre de décès.

3. Une population jeune mais vieillissante

Le territoire de Courdimanche est caractérisé par une population jeune, avec 26,5% de moins de 20 ans en 2023.

4. Une taille des ménages qui baisse

Le nombre de ménages a diminué de 2,66 en 2023 par rapport à 2019.

5. Les dynamiques économiques à Courdimanche

Le territoire de Courdimanche est caractérisé par une économie diversifiée, avec une forte proportion de services.

COURDIMANCHE

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. L'empreinte environnementale

Le territoire de Courdimanche est caractérisé par une empreinte environnementale importante, notamment en matière de consommation d'énergie et de production de déchets.

2. Les équipements publics

Le territoire de Courdimanche dispose d'équipements publics de qualité, notamment en matière de sport et de culture.

3. L'ambiance paysagère

Le territoire de Courdimanche est caractérisé par une ambiance paysagère agréable, avec de nombreux espaces verts et des paysages remarquables.

4. Un patrimoine local bâti garant de l'identité communale

Le territoire de Courdimanche dispose d'un patrimoine local bâti riche et diversifié, notamment en matière de maisons à colombages et de fermes.



COURDIMANCHE

LE PROJET : LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le projet politique des élus pour l'avenir de la ville. Il constitue un document synthétique qui doit faire apparaître les grandes orientations pour le territoire. Le PADD n'est pas opposable aux tiers, mais il est le document de référence de l'ELI. Le plan de zonage et le règlement dépendent étroitement des orientations du PADD. Le PADD de Courdimanche comprend 6 axes se déclinant chacun en orientations à mettre en œuvre grâce au PLU.

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elles peuvent indiquer des actions pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les centres de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'étalement urbain et composer un échantillon précis des opérations de construction. Elles sont opposables à tout permis de construction, aménagement, démolition par un rapport de compatibilité.

LES ZONES D'AMENAGEMENT

Elles sont opposables à tout permis de construction, aménagement, démolition par un rapport de compatibilité.

LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Elles sont opposables à tout permis de construction, aménagement, démolition par un rapport de compatibilité.

LA MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

7000 m² de surfaces constructibles en moins par rapport au PLU précédent.

MA

COURDIMANCHE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LE REGLEMENT

Le règlement écrit fixe les règles applicables au sein des secteurs définis par le règlement graphique (zonage) en matière d'affectation des zones et destinations des constructions, de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères, d'équipements et réseaux.

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles

2 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique : Les trames verte, bleue, noire et brune (TVBNB) du territoire

3 Les zones d'aménagement

4 Les prescriptions graphiques

5 Le règlement écrit

6 Pour mieux comprendre

7 Les zones

8 Comment utiliser le plan de zonage ?

9 En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

MA

COURDIMANCHE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LE REGLEMENT

Le règlement écrit fixe les règles applicables au sein des secteurs définis par le règlement graphique (zonage) en matière d'affectation des zones et destinations des constructions, de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères, d'équipements et réseaux.

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1 Le règlement graphique

2 Le règlement écrit

3 Les zones

4 Les prescriptions graphiques

5 Le règlement écrit

6 Pour mieux comprendre

7 Les zones

8 Comment utiliser le plan de zonage ?

9 En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

MA



04.6. LA MISE À DISPOSITION D'UN REGISTRE DE CONCERTATION

Des éléments d'étude et un registre papier ont été mis à disposition du public, à l'Hôtel de Ville de Courdimanche, au service urbanisme, pendant toute la durée de la procédure.

Ce même dossier était également disponible en version dématérialisée sur le site internet de la commune avec la mise à disposition d'un registre électronique (adresse mail : revisionplu@ville-courdimanche.fr).

Aucune remarque n'a été consignée dans le registre papier.

Le registre numérique a fait l'objet des courriels suivants :
(cf pages suivantes)

Compte tenu d'un changement de Maire en cours de mandat, au cours de la procédure, un nouveau registre papier a été ouvert en mai 2023. Aucune remarque n'a été consignée ni dans le premier, ni dans le second.

DÉPARTEMENT **VAL D'OISE**
COMMUNE **COURDIMANCHE**

Registre de concertation du public

Cocher la case correspondante

Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.)
 Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)
 Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)
 Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)
 Opération d'aménagement
 Autre

Relatif à : **REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Lieu de la concertation : **MAIRIE DE COURDIMANCHE
RUE VIEILLE ST MARTIN - 95 800 COURDIMANCHE**

ref. 501 071 Berger
Levrault

Registre de concertation du public

Concertation préalable à : **LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE COURDIMANCHE**

En exécution de la délibération du ⁽¹⁾ **CONSEIL MUNICIPAL**
en date du **31/12/2020**
je soussigné(e) ⁽²⁾ **Mme EUGÈNE JAOUEN, MAIRE**
ai ouvert, ce jour, le présent registre coté et paraphé, pour recevoir les observations du public.

A COURDIMANCHE, le **14 DEC. 2020**

signature  **La Maire**
Eugène JAOUEN

(1) Conseil Municipal
Conseil Directeur
Conseil Communautaire
(2) Maire de... Président de... Préfet de...

ref. 501 071 Berger-Levrault (1405), tel. 03 83 34 83 83



**COURRIER DE MONSIEUR DAUVERGNE
COURDIMANCHE- 29 JANVIER 2024**

Demande :

Intégration de la ferme Joly dans les OAP sectorielles

Envoyé:

lundi 29 janvier 2024 07:56

À:

revisionplu

Objet:

OAP Sectorielle

Bonjour Madame, Monsieur,

Je trouve les deux projets d'OAP sectorielle très intéressants.

Pourquoi " la ferme Joly" parcelle HT 228 de plus de 3000m2 n'est pas concernée ?

De mon point de vue, il serait important de protéger ces bâtiments de ferme style Vexin, en plein cœur du quartier du village.

Bien à vous.

Raymond Dauvergne

Réponse de la Mairie :

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a bien été réalisée sur le site de la ferme Joly (parcelle HT 228). Au sein de l'OAP, le corps de ferme principal a été protégé afin de préserver ce style de bâtiment typique du Vexin.



COURRIER DE MADAME BENMOKHTAR BOIS D'ATON - 5 FÉVRIER 2024

Demande :

Emprise au sol à augmenter afin de créer une véranda

Envoyé: lundi 5 février 2024 16:04
À: revisionplu
Objet: Emprise au sol
Pièces jointes: planmaison.pdf

Bonjour,

Je me présente je suis Mme benmokhtar propriétaire dans le quartier du Bois d'Aton,

Je souhaiterais faire une demande de révision du PLU concernant l'emprise au sol, en effet la ville autorise 50%, le quartier et tous nouveau et en effet plusieurs de mes voisins on des projets de construction abri de jardin, véranda

....

Je souhaiterais faire un projet de véranda pour sécuriser ma maison, j'ai un petit jardin à l'abri des regards mais on a déjà eu plusieurs fois du repérage, j'aimerais faire ma demander de proposition d'augmenter de 10% l'emprise au sol et passer à 60% au lieu de 50%

En espérant avoir un avis favorable lors de la réunion de révision je vous pris d'agréés, madame, monsieur, mes sincères salutations

Cordialement Mme benmokhtar

Réponse de la Mairie :

La remarque concernant l'augmentation de l'emprise au sol au sein de la zone UFe a été prise en compte dans le cadre de la révision du PLU. En effet, le règlement a été modifié pour permettre une augmentation de 10 points de l'emprise au sol dans la zone du Bois d'Aton, passant ainsi de 50% à 60% et ce pour permettre une évolution des constructions au sein de ce quartier.



COURRIER DU GROUPE LOCAL DE LA LPO VSB - 4 JUIN 2024

Demande :

Prise en compte du Groupe Local de la LPO du Vexin Basse Seine dans les Personnes Publiques Consultées.

De : Groupe Vbs <groupe.vbs@lpo.fr>

Envoyé : mardi 4 juin 2024 18:09

À : mairie@ville-courdimanche.fr <mairie@ville-courdimanche.fr>; [s.matharan@ville-courdimanche](mailto:s.matharan@ville-courdimanche.fr) <s.matharan@ville-courdimanche>

Objet : PLU Courdimanche personne publique associée

Mesdames, Messieurs,

Dans la phase d'élaboration du PLU de la commune de Courdimanche, nous vous prions de prendre en compte notre demande d'être consulté en tant que personne publique associée d'une association environnementale agréée au niveau national au titre de L'Article L132-13 du Code de l'urbanisme.

Je vous remercie de votre confirmation en retour.

Bien cordialement,

Sylvie Duflot

Groupe local de la LPO : **Vexin Basse Seine**

Réponse de la Mairie :

Deux réunions des personnes publiques associées et consultées ont eu lieu au cours de la procédure, le 18 avril 2023 et le 23 avril 2024. La demande de consultation du Groupe Local de la LPO Vexin Basse Seine datant du 4 juin 2024, elle n'a pas pu être prise en compte pour ces temps de la procédure.



04.7. LA POSSIBILITÉ D'ADRESSER À MADAME LE MAIRE UN COURRIER

Il était possible d'adresser un courrier à Madame la Maire, au cours de la procédure.

Aucun courrier n'a été adressé à Madame le Maire concernant la révision du PLU au cours de la procédure.



CHAPITRE 02

CONCLUSION



La concertation s'est déroulée de manière continue tout au long de la procédure de révision du PLU de Courdimanche. La commune a tenu associée toute la population à la fois par des temps de rencontre, des supports papiers et dématérialisés.

Chacun de ces outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis d'informer, de débattre ou de communiquer avec la population.

Les modalités de la concertation définies dans la délibération en date du 7 décembre 2020, ont donc bien été respectées et les moyens mis en œuvre ont permis une bonne information de la population pendant toute la durée des études.

Cette concertation a permis aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les orientations de l'équipe municipale pour l'avenir de la commune.

Une fois le projet de PLU arrêté, il sera soumis pour avis aux personnes publiques associées puis proposé en enquête publique.

