



## TOME 3

EXPLICATION ET JUSTIFICATION  
DES CHOIX RETENUS

**PROJET PLUS ARRÊTÉ**

**PROJET PLUS ARRÊTÉ**

**CHAPITRE 00**  
PROPOS LIMINAIRES



Le précédent Plan Local d'Urbanisme (PLU) de COURDIMANCHE a été approuvé le 30 septembre 2004. **Par délibération du 7 décembre 2020, le Conseil Municipal a décidé la prescription de la révision du PLU** et a précisé les objectifs de cette révision :

- Disposer d'un document d'urbanisme qui prenne en considération les dernières évolutions législatives et réglementaires,
- Adapter 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,
- Sanctuariser 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».

La loi « Grenelle II » impose de mettre à niveau le PLU sur les thématiques environnementales : lutte contre l'étalement urbain et modération de la consommation d'espace en fixant notamment dans le PADD des objectifs chiffrés, prise en compte des trames vertes et bleues, maîtrise de l'énergie, nouvelles technologies, etc. autant de thématiques en lien avec les préoccupations contemporaines.

En outre, la promulgation de la Loi ALUR a rendu nécessaire la révision du document opposable afin de pouvoir adapter la gestion du territoire face aux évolutions législatives impactant l'urbanisme (suppression du Coefficient d'Occupation des Sols, notamment).

Par ailleurs, la mise en œuvre du SDRIF impose à la Ville, à proximité d'une ligne de transports en commun, de densifier ses espaces urbains pour accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités.

Conformément aux articles L.151-4 et R.151-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation «explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement» et comporte les justifications de la cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des dispositions édictées par le règlement, au regard des orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

En vertu de l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, il « décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ».

L'élaboration du plan Local d'Urbanisme de COURDIMANCHE a été menée dans une approche systémique. Les différentes pièces du PLU répondent les unes aux autres et sont chacune rédigées de manière à aider à la compréhension globale du projet :

Dans le **TOME 1 (Pièce n°1)** concernant le diagnostic socio-économique et le **TOME 2 (Pièce n°1)** sur l'État Initial de l'Environnement, des encarts « enjeux » synthétisent chacune des grandes thématiques abordées en faisant apparaître les questions-clés pour l'élaboration du projet de ville (le PADD) ;

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (**Pièce n°2**) est conçu de manière à répondre aux différents enjeux du territoire et aux choix des édiles. Par ailleurs, chaque axe est détaillé en orientations précises et rédigé afin d'aider à la compréhension du projet. Le cas échéant, les orientations font référence aux autres documents d'urbanisme avec lesquels ils s'articulent (le SDRIF, le PLH, le PDUIF, notamment) ;

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (**Pièce n°3**) font mention, dans leur partie introductive, à des objectifs du PADD desquels elles découlent. Elles sont un pivot entre les fondements du projet de ville et le volet réglementaire ;

Le règlement écrit (**Pièce n°4**) comporte également des éléments de compréhension globale du projet :

- dans son introduction « Mode d'emploi », il explique les découpages et les secteurs stratégiques qui font notamment écho aux OAP,
- dans ses dispositions générales, il décline les dispositions particulières relatives au tissu urbain, à la protection du cadre bâti, naturel et paysager et à la mise en œuvre des projets urbains, qui découlent entre autres des orientations du PADD,
- en introduction de chacun des articles des zones est décrit « l'esprit de la règle » et les objectifs poursuivis ainsi que les risques et aléas susceptibles d'affecter les capacités constructives.



Les documents graphiques du règlement (**Pièce n°5**) comportent des plans thématiques permettant de spatialiser des règles particulières, donnant « à voir et à comprendre » la règle écrite sur l'ensemble de la zone urbaine générale.

L'objet du présent **TOME 3** est de retranscrire cet « emboîtement » des pièces du PLU pour expliquer les choix effectués lors de l'élaboration du projet de ville (le PADD) et de la stratégie réglementaire (les OAP, le règlement).

Par ailleurs, les choix étant parfois portés par une logique supra-communale issue d'autres documents d'urbanisme et de planification, l'explication des choix retenus est suivie d'une section expliquant « l'articulation avec les autres documents ».

Dans les explications et justifications énoncées ci-dessous, est appelé PLU1 le PLU approuvé le 30 septembre 2004 et est nommé PLU2 le projet de PLU révisé.

**PROJET PLU ARRÊTÉ**

**PROJET PLUS ARRÊTÉ**

**PROJET PLUS ARRÊTÉ**

## **CHAPITRE 01**

EXPLICATION DES CHOIX  
RETENUS POUR LE PROJET  
D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLES

# 01

## AVANT PROPOS

Afin de guider la commune dans l'élaboration de son projet de ville, différents scénarios ont été proposés et discutés au sein du Comité de Pilotage du PLU.

En tant qu'outils d'aide à la décision, ces scénarios ont permis de trouver des réponses aux interrogations suivantes :

- Combien d'habitants à horizon 2030 ?
- Combien de logements pour les accueillir ?
- Quelle consommation foncière ? etc.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est le fondement justifiant les choix, mesures, actions, prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU, zonage et règlement écrit notamment.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), définies à partir du diagnostic, sont donc une partie essentielle du PLU et son contenu est défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2. Les orientations concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles...

Le PADD a été élaboré sous la conduite de l'équipe municipale, en concertation étroite avec les principaux partenaires institutionnels et les habitants qui participent à la vie de la commune.

**Le PADD de la commune de COURDIMANCHE a été officiellement débattu au sein du conseil municipal en date du 29 juin 2023.**





## 02

### LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT

La ville privilégie un scénario de croissance démographique mesurée et maîtrisée conduisant le territoire à une population d'**environ 7 000 habitants d'ici 2030.**

Cette orientation doit permettre à COURDIMANCHE de répondre à plusieurs enjeux comme :

- Poursuivre sa politique d'accueil de nouveaux habitants et apporter une réponse face à la demande en logements ;
- Faciliter le parcours résidentiel des habitants actuels et futurs ;
- Assurer une croissance démographique mesurée, en adéquation avec la capacité des équipements publics existants, dont les équipements scolaires ;
- Travailler sur les tissus mutables existants afin de mieux qualifier le territoire tout en veillant au maintien de la qualité du cadre de vie.

|                                  | 2019  | 2030  |
|----------------------------------|-------|-------|
| <b>Population</b>                | 6 708 | 7 040 |
| <b>Population supplémentaire</b> | -     | + 330 |
| <b>Taille des ménages</b>        | 2,65  | 2,75  |
| <b>Nb de logements du parc</b>   | 2 707 | 2 920 |
| <b>Logements supplémentaires</b> | -     | 213   |

**Ainsi, entre 2019 et 2030, la croissance démographique projetée induit :**

- **environ 330 habitants supplémentaires ;**
- **la construction d'environ 213 logements.**

# 03

## LA JUSTIFICATION DE LA RÉPARTITION DES SECTEURS DE CRÉATION DE LOGEMENTS

Le PADD prévoit la réalisation d'environ **213 logements**, afin de répondre à la croissance démographique projetée sur la période **2019-2030**. Ces besoins constructifs doivent permettre à la fois l'accueil de la croissance démographique (121 logements), mais aussi les besoins induits par le point mort (92 logements).

A noter qu'entre 2019 (données INSEE disponibles pour déterminer le projet communal) et 2022 (derniers PC communaux disponibles avant débat du PADD), ce sont 30 logements qui ont été autorisés à COURDIMANCHE. Ils sont donc à retrancher au besoin de construction de logements entre **2023 et 2030** ( $213-30=183$ ).

| SCÉNARIO PROJETS COMMUNE                   | 2019-2030  |           |
|--|------------|-----------|
|  | stock      | /an       |
| BESOIN THÉORIQUE POINT MORT                | 92         | 8         |
| BESOIN THÉORIQUE CROISSANCE                | 121        | 11        |
| CONSTRUCTIONS DÉJÀ RÉALISÉES (2020-2022)   | 30         | 10        |
| <b>TOTAL À RÉALISER ENTRE 2023 ET 2030</b> | <b>183</b> | <b>23</b> |

Ainsi, la production de logements permettant à répondre à l'hypothèse de développement est basée sur les secteurs suivants :

| Bilan des logements autorisés et à créer                                    |  |                   |
|---|--|-------------------|
| Localisation des secteurs projetés  | Nombre de logements à réaliser (2019-2030) (environ) | Situation         |
| Secteur de l'ancien foyer rural   | 38   | enveloppe urbaine |
| Rue Fleury - Ancien garage  | 12   | enveloppe urbaine |
| Rue Charles Cavan   | 10   | enveloppe urbaine |
| ZAC sainte Apolline - Limite Cergy  | 32   | enveloppe urbaine |
| Villa des Grès  | 4  | extension         |
| Rue de la Grange Neuve  | 10   | enveloppe urbaine |
| ZAC Bois Aton - lot H   | 12   | enveloppe urbaine |
| Boulevard des Chasseurs   | 30   | enveloppe urbaine |
| Potentiel du tissu diffus à l'horizon 2030 (densification au coup par coup) | 35   | enveloppe urbaine |
| Logements déjà réalisés dans le diffus (2020-2022)                          | 30   | enveloppe urbaine |
| <b>TOTAL</b>  | <b>213</b>   |                   |



# 04

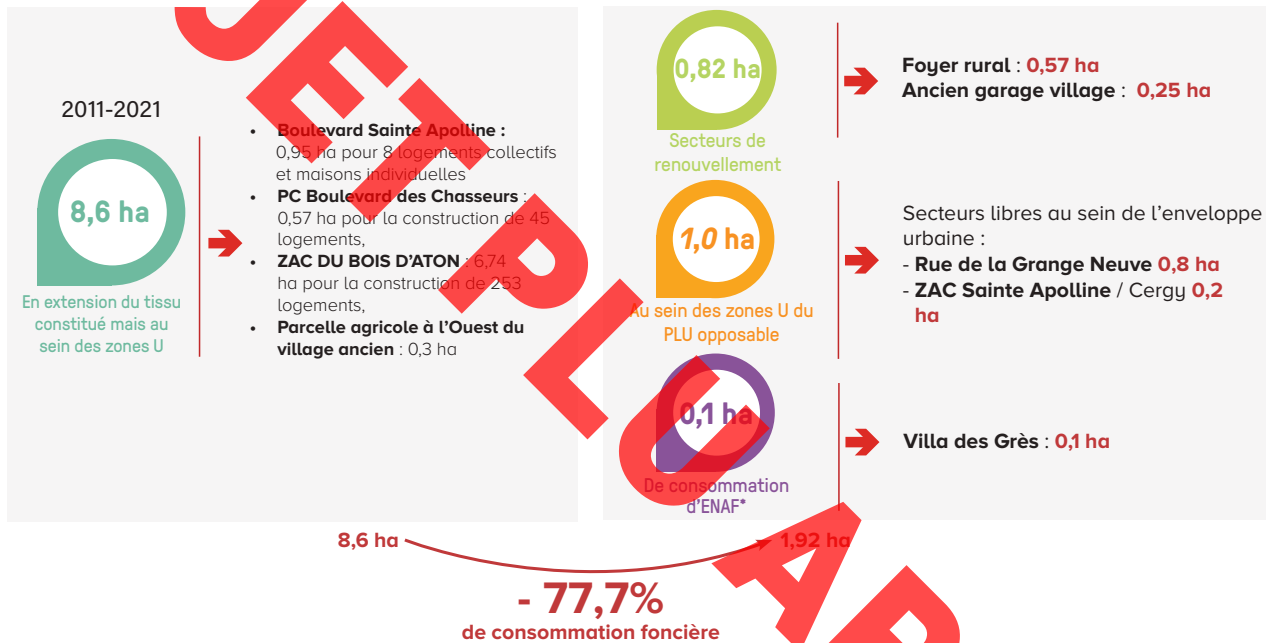
## LA JUSTIFICATION DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme dispose que le Plan Local d'Urbanisme doit fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain par le biais de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La commune ayant débattu son PADD en 2023, la dynamique de construction entre 2011 et 2021 a été étudiée. Elle a impliqué la mobilisation de 8,6 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers, répartis comme suit :

### LE BILAN DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

→ Une première estimation de **- 6,68 ha** à l'horizon 2030



Soit une consommation foncière d'environ 1,92 ha dont 1,1 ha à l'égard des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2030. Soit une réduction de 6,68 ha par rapport à la consommation observée ces 10 dernières années (soit une réduction de plus de 77 %).

# 05

## UN PROJET EN RÉPONSE AUX ENJEUX MAJEURS DU TERRITOIRE

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de COURDIMANCHE résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation :

- les enseignements du diagnostic basés sur une analyse des composantes et du fonctionnement du territoire et de ses perspectives d'évolution (caractéristiques géographiques, environnementales, sociales et urbaines, tendances, contraintes, atouts, handicaps, potentiels, besoins et invariants à prendre en compte ...) ;
- la volonté politique d'élaborer un projet de ville durable assumant pleinement ses responsabilités dans la lutte contre le réchauffement climatique et de développement de la nature en ville notamment.

Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est déroulée en deux temps.

Tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic.

Ensuite, les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés et en lien avec les options politiques retenues.

Cette politique vise à assurer la continuité, dans le temps, du développement économique et social, dans le respect de l'environnement et sans compromettre les ressources naturelles indispensables à l'activité humaine.

Le développement durable se traduit par un aménagement et un développement du territoire qui vise le progrès économique et social, tout en protégeant l'environnement. Dans cette perspective, les orientations de développement engagées permettront un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant à la fois, sur le long terme, le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

En dehors de tout contexte réglementaire, la conception du projet urbain de la commune intègre les variables «environnement» et «devenir».

Le PADD expose donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues sur la commune, en compatibilité avec les documents supra-communaux.

Le PADD porte les ambitions de la commune pour une meilleure organisation des conditions de vie sur le périmètre couvert par le PLU. Conformément aux dispositions prévues dans le code de l'urbanisme, le PADD fait l'objet d'un rapport spécifique, détaché du rapport de présentation du PLU, mais constituant une pièce déterminante de ce dernier.

Les orientations du PADD répondent à des objectifs et des choix de développement définis lors de l'élaboration du PLU par une démarche analytique et prospective menée à plusieurs échelles spatiales, mais centrée sur le territoire communal.

Au travers du PADD, les Élus de COURDIMANCHE ont souhaité exprimer et formaliser une vision à l'horizon de 2030 au cœur d'un projet qui ferait de la commune un territoire équilibré.

**Pour répondre aux enjeux urbains, socio-économiques et environnementaux identifiés grâce au diagnostic, le PADD s'articule autour de 5 orientations majeures pour l'avenir de la commune.**

Le PADD fédère les multiples dimensions du projet d'ensemble de la commune et offre une vision cohérente du développement urbain à venir et des politiques publiques qui l'accompagneront.



# 06

## RAPPEL DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

Au regard du diagnostic établi ainsi que la vision des édiles et les principes issus de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, 5 grandes orientations ont été mises en œuvre.

### 06.1.

#### UNE VILLE NATURE

COURDIMANCHE bénéficie d'un cadre de vie qualitatif. L'histoire agricole du territoire, en lien avec le Vexin, a favorisé la préservation de vastes étendues planes que domine la butte du village. Au sud, la commune profite du réservoir boisé de la forêt de l'Hautil qui complète son patrimoine naturel et paysager. Cependant au fil du temps, face à la pression foncière et à la création de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, ces espaces naturels ont largement été consommés par l'urbanisation, notamment au Nord du territoire, dans la continuité du tissu bâti de la ville de Cergy. Sans remettre en question ces nouveaux quartiers, la ville souhaite rétablir la trame verte autant au sein des espaces naturels qu'au cœur du tissu urbain pour que la qualité du cadre de vie soit améliorée et ainsi concilier développement urbain et protection paysagère et environnementale.

#### 4 OBJECTIFS

- 1.1. ASSURER LA PRÉSERVATION, VOIRE LA PROTECTION DES ENSEMBLES NATURELS ET DE LA BIODIVERSITÉ DE LA COMMUNE
- 1.2. CONSOLIDER LES TRAMES VERTE, BLEUE, NOIRE ET BRUNE DU TERRITOIRE
- 1.3. PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE
- 1.4. INTÉGRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN AU PAYSAGE ET À L'ENVIRONNEMENT

### 06.2.

#### UNE VILLE DURABLE

COURDIMANCHE souhaite s'engager activement dans le virage du développement durable, dans les domaines de l'écologie, de la gestion des déchets, des économies de ressources naturelles. Elle entend devenir encore plus une ville exemplaire.

#### 5 OBJECTIFS

- 2.1. PROMOUVOIR UN URBANISME DURABLE ET DE QUALITÉ RÉPONDANT AUX ENJEUX DU 21ÈME SIÈCLE
- 2.2. ÉCONOMISER LES RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE
- 2.3. FAVORISER LA GESTION RAISONNÉE DES EAUX DE RUISSELLEMENT POUR UNE URBANISATION « DOUCE »
- 2.4. SOUTENIR LES INITIATIVES LOCALES
- 2.5. FAIRE FACE AUX ENJEUX DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

## 06.3.

### UNE VILLE MOBILE

La commune ne présente pas de gare, mais bénéficie, au nord de la proximité de la gare de Cergy-le-Haut. Elle dispose également de plusieurs lignes de bus qui sillonnent le territoire. Malgré cela, les habitants de la commune sont toujours dépendants de la voiture individuelle. L'objectif de la ville est donc de développer l'offre alternative à un système polluant et consommateur d'espace. L'ensemble des alternatives doit donc être soutenu pour favoriser la transition des comportements individuels. La circulation et le stationnement automobile demeurent ainsi une préoccupation première tant l'impact sur le paysage et les conditions de vie sont importantes (pollutions, nuisances sonores, sécurité). Ces impacts sont notamment prégnants sur la question des stationnements quel que soit le mode de déplacement. Pour y remédier, la commune entend bien favoriser l'utilisation du transport collectif. Consciente aussi des enjeux sociétaux contemporains, elle ambitionne de développer les mobilités durables.

#### 4 OBJECTIFS

- 3.1. COMPLÉTER LE MAILLAGE DES LIAISONS DOUCES POUR UN TERRITOIRE QUI SE VIT AUSSI À L'ÉCHELLE DU PIÉTON ET DU CYCLE
- 3.2. SOUTENIR LE RENFORCEMENT DU DÉPLOIEMENT DES TRANSPORTS EN COMMUN
- 3.3. PERSÉVÉRER DANS LA POLITIQUE DE GESTION DU STATIONNEMENT POUR TOUS LES MODES
- 3.4. DÉVELOPPER L'INTERMODALITÉ SUR LE TERRITOIRE ET FAVORISER LES PRINCIPES DE L'ÉCOMOBILITÉ

## 06.4.

### UNE VILLE DYNAMIQUE

À l'échelle locale, l'emploi est source de richesses et de dynamisme pour un territoire et ses habitants. Dans l'absolu, il permet aussi de réduire les migrations pendulaires, ce qui constitue un avantage à plus d'un titre : temps gagné, qualité de vie améliorée, réduction du recours à la voiture individuelle occasionnant une économie d'énergie, une réduction des gaz à effet de serre, une meilleure protection de l'environnement, ... Le renforcement du tissu économique répond aussi à un triple objectif, chacun d'entre eux contribuant à stabiliser puis à développer le lien social :

- développement de l'emploi,
- création de l'attractivité et du dynamisme territorial,
- rapprochement entre les demandes et les besoins (notion d'économie intégrée).

COURDIMANCHE présente des services et commerces de proximité qu'elle entend bien préserver et développer afin d'accueillir des activités économiques nouvelles et complémentaires. La gestion des mobilités domicile-travail constitue également un enjeu majeur. Aussi, la commune souhaite encourager le développement vertueux des activités agricoles. Enfin, la commune souhaite assurer un bon niveau communal d'équipements, mais aussi en complémentarité avec le territoire communautaire.

#### 6 OBJECTIFS

- 4.1. PRÉSERVER ET COMPLÉTER L'OFFRE DE COMMERCES DE PROXIMITÉ
- 4.2. PRÉSERVER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET ENCOURAGER LES INITIATIVES DE DIVERSIFICATION AGRICOLE VERTUEUSES
- 4.3. RENFORCER LA MIXITÉ SOCIALE ET URBAINE
- 4.4. ASSURER UN NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS POUR TOUS ET ACCESSIBLE PAR TOUS
- 4.5. PROMOUVOIR LA DIVERSIFICATION DU TISSU ÉCONOMIQUE ET DES NOUVELLES FORMES DE TRAVAIL
- 4.6. ENCOURAGER ET SOUTENIR LE DYNAMISME CITOYEN ET ASSOCIATIF DANS LA VILLE





## 06.5.

### UNE VILLE STRUCTURÉE

La commune souhaite maintenir une croissance démographique maîtrisée afin de corrélérer avec les capacités actuelles des équipements et notamment des équipements scolaires. Cette croissance maîtrisée ira de pair avec la constitution d'une offre de logements permettant un parcours résidentiel adapté.

COURDIMANCHE ambitionne également de renforcer sa logique d'économie de l'espace et des ressources : le tissu existant est prioritaire, la densification, le renouvellement urbain et la rénovation de l'existant prévalent aux projets d'extension du tissu urbain. La question prégnante du patrimoine est aussi assurée par cet axe.

#### 5 OBJECTIFS

- 5.1. ASSURER UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MESURÉE, EN ADÉQUATION AVEC LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS
- 5.2. OPTIMISER LA CAPACITÉ CONSTRUCTIVE DE L'ENVELOPPE URBAINE POUR LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN, TOUT EN MAÎTRISANT ET CADRANT LA DENSIFICATION DU TISSU
- 5.3. METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE D'HABITAT ASSURANT UN VÉRITABLE PARCOURS RÉSIDENTIEL ET UNE OFFRE ADAPTÉE À TOUS
- 5.4. PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL DE LA COMMUNE
- 5.5. ENCOURAGER LA RÉNOVATION DE L'HABITAT ANCIEN, DÉGRADÉ

# 07

## UN PROJET RESPECTUEUX DES GRANDS PRINCIPES FONDAMENTAUX

074

### RAPPEL DES PRINCIPES DE L'ARTICLE L101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Le territoire français est le patrimoine commun de la Nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de sa compétence.

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre, qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national.

Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer à la fois :

1° L'équilibre entre :

- a) les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) les besoins en matière de mobilité ;

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

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de "développement durable".



Le concept de développement durable peut être résumé en une formule simple et compréhensible par tous : “un développement qui répond au besoin du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs”.

Ses principes peuvent être résumés de la façon suivante :

- satisfaire les besoins d’aujourd’hui sans obérer l’avenir,
- préserver l’environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine... et améliorer le cadre de vie,
- répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d’équité entre citoyens,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l’espace,
- créer les conditions d’implantation durables de l’emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires,
- maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes « doux » de déplacement.

En outre, dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le Plan Local d’Urbanisme (PLU), et donc le PADD, doivent être compatibles avec le Schéma de Cohérence Territoriale ainsi qu’avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF).

Le SCoT de l’agglomération Cergy-Pontoise a été approuvé le 29 mars 2011. Il ne s’agit donc pas d’un document intégrateur.

Effectivement, depuis la loi du 10 juillet 2010, dite loi Grenelle, portant Engagement National pour l’Environnement, et la loi ALUR (pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 14 mars 2014, le rôle intégrateur du SCoT a été renforcé.

Le SDRIF est, à l’heure de la rédaction du présent document, en cours de révision. C’est donc le document opposable à la date d’arrêt du projet qui est pris en compte, soit le SDRIF 2013.

Le contenu de ces documents et la déclinaison des orientations pouvant impacter l’aménagement et le fonctionnement de la commune de COURDIMANCHE sont développés dans le diagnostic du territoire et l’état initial de l’environnement (TOMES 1 et 2). Ils font partie des invariants qui ont été pris en compte dans l’élaboration du projet de la commune.

Les divers documents d’urbanisme, dont le Plan Local d’Urbanisme, doivent respecter ces grands enjeux. La conjugaison de ces trois principes (le principe d’équilibre, le principe de diversité urbaine et sociale, le principe de préservation de l’environnement) et des données locales (les perspectives économiques et démographiques, les caractères du territoire communal, les besoins répertoriés) constitue un des fondements de la réflexion dans le cadre de l’élaboration du Plan Local d’Urbanisme.

## 07.2.

# LE RESPECT DES PRINCIPES DE L'ARTICLE L101-2 DU CODE DE L'URBANISME

### 07.2.1.

## LE PRINCIPE DE L'ÉQUILIBRE

### RENOUVELLEMENT URBAIN ET RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISÉS

Les orientations 05.2 et 05.5 du PADD insistent sur le principe d'équilibre en réaffirmant l'objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain conduisant à une meilleure rationalisation de la consommation foncière et renforçant la densification urbaine.

L'urbanisation et la construction de nouveaux logements doivent ainsi s'opérer principalement en renouvellement urbain ainsi que par le comblement des dents creuses.

### DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ

La commune a souhaité maîtriser sa croissance démographique tout en répondant aux enjeux soulignés par le SCOT de la CACP et par le SDRIF : ainsi la ville entend axer son développement territorial autour d'un objectif d'environ 7 000 habitants en 2030 et ce, dans l'objectif de poursuivre un développement équilibré en lien avec la capacité de ses équipements. Cela sous-entend de mener une urbanisation phasée dans le temps, impliquant notamment la mobilisation des disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine existante en privilégiant de petites opérations réparties sur le territoire communal.

### UNE UTILISATION ÉCONOME DES ESPACES NATURELS, PRÉSERVATION DES ESPACES FORESTIERS, PROTECTION DES SITES, DES MILIEUX ET PAYSAGES NATURELS

L'axe 05 du PADD impose d'emblée un objectif de maîtrise du développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine, notamment dans son orientation 05.2. En effet, le projet de PLU est porté par l'affichage d'une mise en œuvre d'un renforcement de l'optimisation urbaine et ce dans tous les quartiers de la commune où cela est possible.

L'utilisation économe des espaces naturels passe, en complément de l'axe 05, par l'axe 01 qui prévoit de renforcer la qualité environnementale et du cadre de vie de la ville. Il s'agit ici, entre autre, de préserver les grands ensembles naturels du territoire

La protection des grands ensembles paysagers que sont forêt de l'Hautil et les boisements du Décret, le Bois de Jallet et les Dourdelles, pose les limites tangibles de l'urbanisation ainsi que le principe de limitation de l'étalement urbain. Les vastes parcelles agricoles font aussi partie de ces ensembles paysagers à préserver.

L'objectif est de préserver et renforcer les structures paysagères et écologiques existantes s'intégrant dans la logique de trame verte, bleue, noire et brune de la commune. Par ailleurs, en renforçant la nature en ville (orientation 01.2), la commune entend poser les jalons d'une trame verte de « proche en proche » en préservant les principaux espaces verts plus ou moins anthropisés au sein de l'enveloppe urbaine, tout en préservant sa trame bleue du territoire, sans omettre les trames noire et brune.

### LES BESOINS EN MATIÈRE DE MOBILITÉ

L'axe 03 du PADD engage la commune à la mise en place des conditions d'une mobilité durable : l'ambition portée est celle d'une ville mobile en s'orientant vers une transition vers les mobilités douces.

L'objectif est ainsi de structurer la mobilité en militant pour un changement des comportements individuels au travers d'une nouvelle offre organisée de mobilité douce, d'une incitation à l'usage des transports collectifs ou encore à l'encouragement de pratiques d'éco-mobilité.



### 07.2.2.

## LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

### ➤ | **LA SAUVEGARDE DES ENSEMBLES URBAINS ET DU PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE**

L'orientation 5.4. précise, quant à elle, que les éléments bâtis ou non bâtis, témoins du passé de la commune mais aussi d'une histoire plus contemporaine doivent faire l'objet d'une valorisation primordiale au maintien de l'identité spécifique de la ville entre Village et Ville Nouvelle.

### ➤ | **L'AFFIRMATION DE LA PLACE DES CENTRES URBAINS**

À COURDIMANCHE, l'affirmation de la place des centres urbains passe surtout par la préservation et le développement de l'offre de commerces et services de proximité. Cette ambition est portée par le PADD dans son orientation 4.1. Cette orientation encourage la structuration urbaine autour d'espaces fonctionnellement mixtes, à la fois au sein du centre historique, mais aussi au nord de la commune.

### ➤ | **LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE DES ENTRÉES DE VILLE**

Les orientations 1.4. et 3.1 du PADD donnent pour objectif le traitement qualitatif des entrées de ville du territoire, par la recherche d'une intégration paysagère, de leur végétalisation et l'amélioration du confort et de la sécurité des usagers.

### 07.2.3.

## LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES ET RURALES ET LA MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT

### ➤ | **LA MIXITÉ SOCIALE DANS L'HABITAT**

L'objectif de mixité sociale dans l'habitat est renforcé par les orientations 4.3. et 5.3. Elles visent à répondre à la demande en logements dans une véritable logique de parcours résidentiels. Ainsi, elle donne comme objectifs la construction de logements diversifiés en statut, en taille et en type.

### ➤ | **LA MIXITÉ FONCTIONNELLE**

L'axe 04 vise à assurer le déploiement de la mixité fonctionnelle et urbaine par la constitution de véritables quartiers combinant logements, services, commerces et équipements. Dans cet objectif, l'orientation 4.1. encourage le commerce de proximité afin de constituer des pôles de vie. L'orientation 4.4 promeut un niveau d'équipements accessible par tous.

### 07.2.4.

## LA SÉCURITÉ ET LA SALUBRITÉ PUBLIQUES

La sécurité et la salubrité publiques sont renforcées par le PADD par deux moyens différents. D'une part, l'objectif de la commune est d'améliorer la qualité, le confort et la qualité des espaces publics (orientations 1.1 et 1.4). Par ailleurs, les orientations 1.4. et 3.1. qui visent à assurer un traitement qualitatif des entrées de ville induit aussi la réalisation d'aménagements permettant une meilleure lisibilité de l'espace afin d'assurer sécurité et confort des usagers. L'objectif est ici d'apaiser les circulations pour améliorer le cadre de vie et la sécurité des habitants. Cette même orientation 3.1 comprend aussi des objectifs de limitation des points noirs circulatoires et d'offrir une place sécurisée aux modes doux sur les principales routes de la commune.

### 07.2.5.

#### LA PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

La commune est notamment concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN). S'agissant d'une Servitude d'Utilité Publique, les prescriptions du PPRN s'imposent au Plan Local d'Urbanisme de la ville. Ces risques et aléas sont rappelés dans le Rapport de Présentation. En ce sens, l'orientation 3.4. du PADD vise à œuvrer pour un territoire soucieux des enjeux du changement climatique avec notamment une prise en compte des risques et nuisances dans le développement de la ville. Ce soucis se retrouve aussi dans les enjeux de la ville durable avec une ambition sur la qualité de l'air, ainsi qu'au sein de l'axe relatif à la ville durable avec un soucis de prévention des risques de pollution du sol et du sous-sol et des eaux souterraines et de surface.

### 07.2.6.

#### LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS ET DES PAYSAGES

L'axe 01 du PADD a pour objectif la limitation de l'impact de la ville dans son environnement naturel. Il cherche à préserver et mettre en valeur les atouts paysagers et environnementaux de la commune afin de renforcer la qualité du cadre de vie et de garantir l'attractivité de COURDIMANCHE par la mise en valeur des continuités écologiques. Il s'agit ici de conforter l'image du territoire, village promontoire qui domine la vaste plaine agricole, mais aussi l'enveloppe urbaine étendue qui répond à l'espace ouvert des parcelles agricoles et enfin, ceinture boisée qui cadre le sud du territoire.

Tout en préservant les qualités environnementales du territoire, le PADD ambitionne donc de créer du lien entre le tissu urbain et ces grands ensembles naturels et agricoles en confortant les espaces naturels intra-urbains (principaux parcs urbains et espaces publics notamment), mais aussi en donnant un rôle à la trame verte privée (jardins). Enfin, la préservation des vastes emprises agricoles constitue un axe fondamental de la ville, convaincue par la nécessité de préserver la filière de production agricole, notamment par la mise en place de filières courtes.

### 07.2.7.

#### LA LUTTE CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

L'axe 05 vise à assurer un développement urbain compact et durable. Cela passe par une gestion plus économe en matière de foncier notamment par l'optimisation des densités résidentielles, la densification de l'enveloppe urbaine et l'exploitation de opportunités foncières du tissu existant. Le PADD prévoit en parallèle d'assurer un équilibre de cette future densification en préservant la nature en ville. Aussi, l'axe 01 entend intégrer de façon efficace et vertueuse le développement urbain au paysage et à l'environnement, avec notamment la volonté de s'engager dans une renaturation des espaces fortement artificialisés.

L'axe 02, COURDIMANCHE, ville durable, affiche clairement l'ambition communale de limiter les espaces imperméabilisés, pour une urbanisation dite «douce». La commune s'engage aussi dans le développement de projets de dés-imperméabilisation des surfaces minérales comme les cours d'écoles par exemple.

Aussi, le scénario de développement affiché au PADD prévoit une consommation foncière inférieure d'environ 77% à celle des 10 dernières années.

### 06.2.8.

#### LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE



##### LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DU XXI<sup>ÈME</sup> SIÈCLE

L'axe 02 du PADD donne l'objectif d'une ville durable avec la prise en compte des enjeux du XXI<sup>ème</sup> siècle en assurant la promotion de la filière des énergies propres. Cet axe vise à encourager la production d'énergie propre en mettant à contribution les potentialités de son contexte géographique, mais aussi la rationalisation de la consommation des ressources du territoire comme l'eau et la réduction de la production de déchets. Enfin, l'orientation 2.1 doit engager la ville dans le développement d'un modèle d'urbanisme durable et de qualité. Concernant l'alimentation, la commune souhaite encourager le développement de projets agricoles en circuits courts et les modes de distribution solidaires afin de limiter les intermédiaires et les pollutions liées au transport des denrées.





## LE RENFORCEMENT D'UNE MOBILITÉ DURABLE

Le PADD cherche à favoriser une mobilité durable (axe 04) en développant le maillage des circulations douces, en s'intégrant à l'important réseau déjà mis en place par la ville. L'objectif est aussi de développer l'offre en transports collectifs ainsi que les pratiques d'éco-mobilité et de covoiturage. Cet objectif générique entre ainsi en adéquation avec les orientations du PDUIF.

**PROJET PLUS ARRÊTÉ**

**PROJET PLUS ARRÊTÉ**

**PROJET PLUS ARRÊTÉ**

## **CHAPITRE 02**

**EXPLICATION DES CHOIX  
RETENUS POUR LES  
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT  
ET DE PROGRAMMATION**

# 01

## AVANT PROPOS

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent compléter le dispositif du Plan Local d'Urbanisme, en précisant les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs à enjeux stratégiques.

Établies dans le respect des orientations définies dans le PADD, elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent dans les dispositions des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme :

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

«Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.»

«Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.»

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° (abrogé) ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36 ;
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;
- 8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

Elles s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en termes de compatibilité et non de conformité. Cela signifie que les travaux et opérations réalisés dans les dits secteurs ne peuvent être contraires aux orientations générales d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les mettre en cause.

**Le Plan Local d'Urbanisme de COURDIMANCHE prévoit 3 OAP sectorielles et 1 OAP thématique.**



## 02

### LES OAP SECTORIELLES

02.1

#### L'OAP DE LA GRANGE NEUVE

Cette OAP couvre un secteur compris au sein d'une zone urbaine.

Elle a pour objectif la réalisation des objectifs programmatiques en matière de logements afin de répondre au projet de développement choisi par la ville. L'urbanisation de ce secteur devra également prendre en compte l'importance de l'environnement naturel, paysager et bâti pour conserver la qualité du site et son emplacement charnière entre le village ancien et le nord de la ville.

Ce secteur est stratégique car il représente un potentiel foncier important proche du centre-ville, des axes de communication et en lien direct avec le tissu bâti existant.

La respect de l'environnement voisin et de l'intimité des constructions existantes autour du projet présente un grand enjeu pour l'OAP.

Les objectifs de l'OAP de la Grange Neuve sont les suivants :

- la production de logements mixtes pour assurer le développement de COURDIMANCHE à court et moyen termes (environ 12 à 14 logements) ;
- le respect des orientations des SDRIF, SCoT et PLH ;
- la recherche de formes bâties s'intégrant au paysage ;
- qualifier la zone par l'intégration d'espaces publics et privés paysagers soulignant ainsi le développement d'une trame verte et de persévérer dans la tradition assumée de la nature en ville et de sa connexion aux ensembles naturels existants ;
- la connexion des futurs quartiers au reste de la ville ;
- l'optimisation de l'utilisation du foncier ;
- inciter à des pratiques exemplaires en termes d'architecture, d'urbanisme et de traitement de l'espace public.

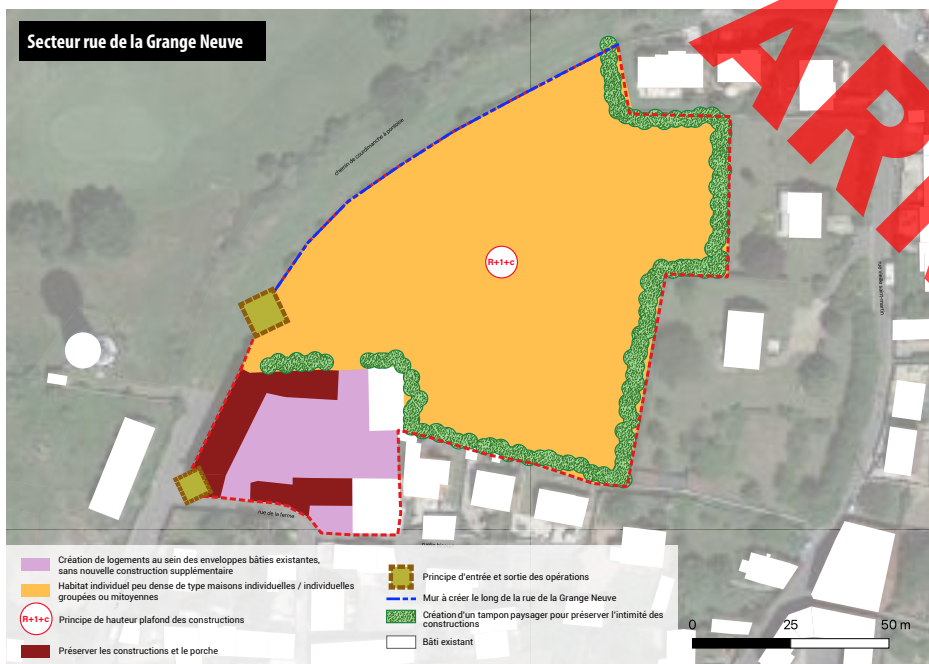


SCHÉMA DE L'OAP DE LA GRANGE NEUVE

## 02.2.

### L'OAP DE LA RUE FLEURY

Cette OAP couvre un secteur compris au sein d'une zone urbaine, en renouvellement urbain.

Elle a pour objectif la réalisation des objectifs programmatiques en matière de logements afin de répondre au projet de développement choisi par la ville. Le renouvellement urbain de ce secteur, aujourd'hui en friche devra également prendre en compte l'importance de l'environnement naturel, paysager et bâti pour conserver la qualité du site et son emplacement sur la butte du village, donc facile perceptible depuis la plaine agricole.

Ce secteur est stratégique car il représente un potentiel foncier important proche du centre-ville, des axes de communication et au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Le respect de l'environnement voisin et de l'intimité des constructions existantes autour du projet présente un grand enjeu pour l'OAP.

Les objectifs de l'OAP de la Rue Fleury sont les suivants :

- la production de logements mixtes pour assurer le développement de COURDIMANCHE à court et moyen termes (environ 10 à 12 logements) ;
- le respect des orientations des SDRIF, SCoT et PLH ;
- la recherche de formes bâties s'intégrant à l'environnement bâti du site ;
- qualifier la zone par l'intégration d'espaces publics et privés paysagers soulignant ainsi le développement d'une trame verte et de persévérer dans la traduction assumée de la nature en ville et de sa connexion aux ensembles naturels existants ;
- l'optimisation de l'utilisation du foncier ;
- inciter à des pratiques exemplaires en termes d'architecture, d'urbanisme et de traitement de l'espace public.

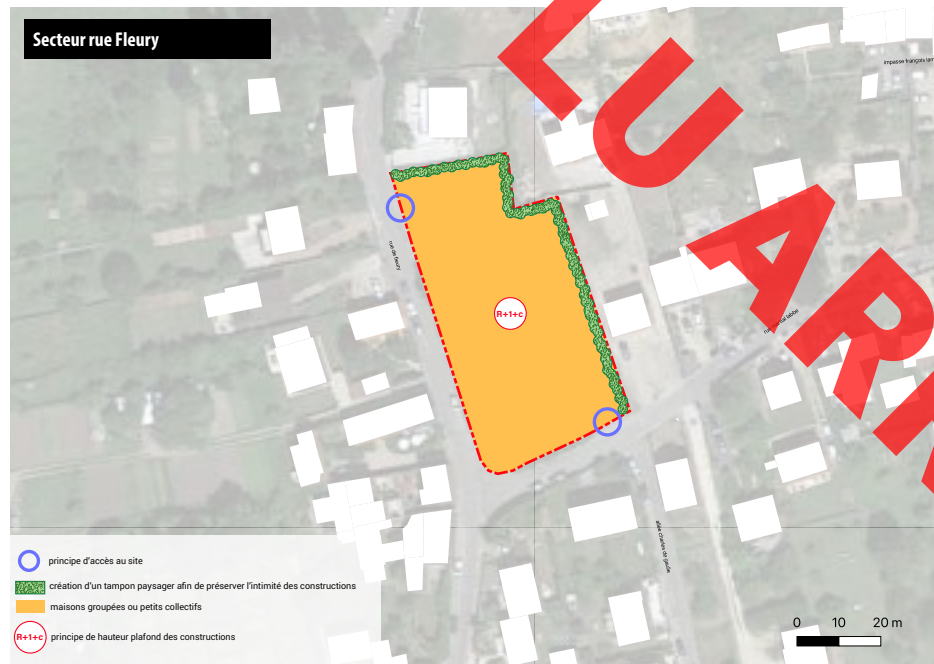


SCHÉMA DE L'OAP DE LA RUE FLEURY





## 02.3.

### L'OAP DE LA RUE CHARLES CAVAN

Cette OAP couvre un secteur compris au sein d'une zone urbaine, en renouvellement urbain.

Elle a pour objectif la réalisation des objectifs programmatiques en matière de logements afin de répondre au projet de développement choisi par la ville. Le renouvellement urbain de ce secteur devra également prendre en compte l'importance de l'environnement naturel, paysager mais surtout bâti pour conserver la qualité du site et son emplacement à proximité directe de l'église inscrite Monument Historique et de son site inscrit.

Ce secteur est stratégique car il représente un potentiel foncier important au cœur du centre-ville, à proximité des axes de communication et au sein de l'enveloppe urbaine existante.

La respect de l'environnement voisin et de l'intimité des constructions existantes autour du projet présente un grand enjeu pour l'OAP.

Les objectifs de l'OAP de la Rue Charles Cavan sont les suivants :

- la production de logements mixtes pour assurer le développement de COURDIMANCHE à court et moyen termes (environ 8 à 15 logements) ;
- le respect des orientations des SDRIF, SCoT et PLH ;
- la recherche de formes bâties s'intégrant à l'environnement bâti du site ;
- qualifier la zone par l'intégration d'espaces publics et privés paysagers soulignant ainsi le développement d'une trame verte et de persévérer dans la traduction assumée de la nature en ville et de sa connexion aux ensembles naturels existants ;
- l'optimisation de l'utilisation du foncier ;
- inciter à des pratiques exemplaires en termes d'architecture, d'urbanisme et de traitement de l'espace public.

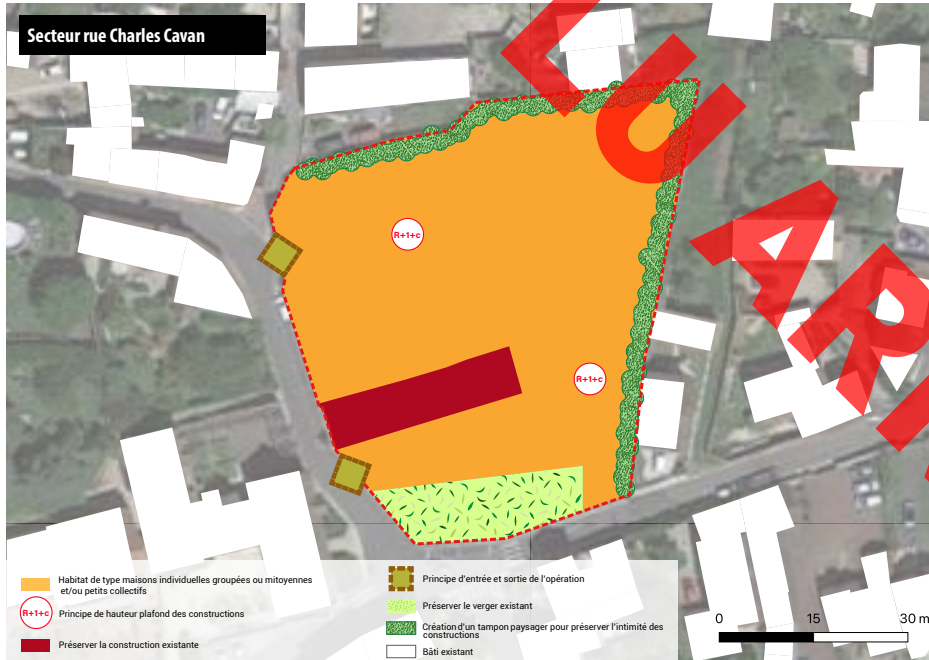


SCHÉMA DE L'OAP DE LA RUE CHARLES CAVAN

# 03

## LES OAP THÉMATIQUES

### 03.1

#### L'OAP TRAMES VERTE, BLEUE, NOIRE ET BRUNE (TVBNB)

Le territoire de COURDIMANCHE a su, malgré le développement rapide de la Ville Nouvelle, préserver de vastes étendues agricoles, en lien avec le Vexin ainsi que des zones naturelles en lien avec la forêt de l'Hautil.

En parallèle, son tissu bâti connaît ces dernières années une pression foncière qui a tend à atteindre les espaces non artificialisés au sein de l'enveloppe urbaine et à contraindre de plus en plus la nature en ville. Si la commune a su préserver de véritables poumons verts comme les Grands Jardins, la Promenade des Coudraies ou encore le bois pédagogique du Bois d'Aton, des espaces plus anecdotiques en termes de superficie mais pas en matière de fonction pour les trames écologiques reliques peuvent être menacés et doivent donc être préservés et mis en lien avec les réservoirs de biodiversité pour la reconstitution d'une trame écologique fonctionnelle.

L'OAP thématique trame verte, bleue, noire et brune a pour finalité de préserver et renforcer la place de la nature au sein de la ville.

Elle participera à la fois à l'amélioration du cadre de vie pour les habitants, mais aussi au développement des continuités et des réservoirs de biodiversité pour la faune et la flore.

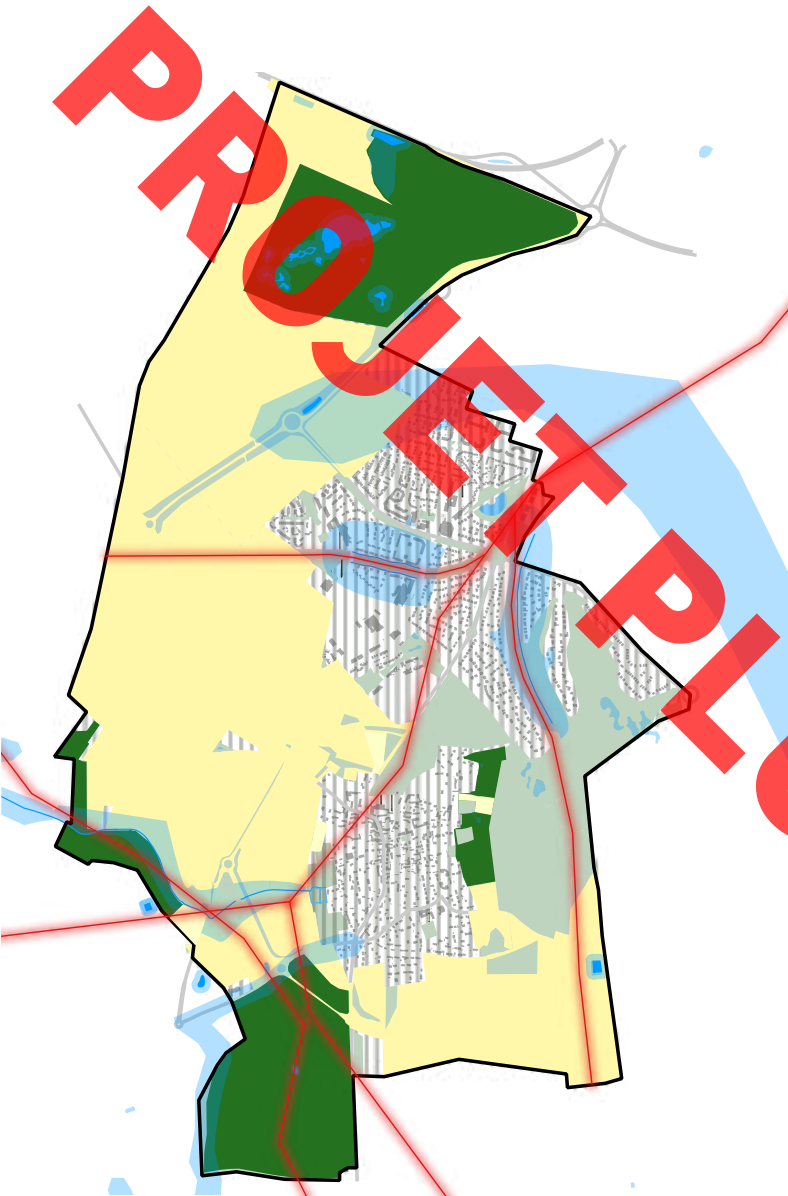
L'analyse des documents d'ordre supra-communal (Schéma Régional de Cohérence Écologique, Schéma de Cohérence Territoriale des agglomérations de Cergy-Pontoise, le Schéma Régional de la Région Île-de-France) a conduit la commune à identifier au cours d'ateliers de travail et de sessions de terrain, les sites et espaces naturels et paysagers constituant la TVB communale à protéger ; ces milieux ont été hiérarchisés en trois niveaux :

- Les réservoirs de biodiversité,
- Les espaces relais de biodiversité,
- Le maillage écologique en milieu urbain.

L'OAP TVBNB est applicable sur l'ensemble du territoire communal. Elle est complémentaire au règlement écrit qui définit notamment un pourcentage d'espaces libres, la protection des abords des cours et des plans d'eau, la préservation d'arbres et d'alignements d'arbres, ...

Elle se veut aussi pédagogique avec de nombreuses orientations illustrées, notamment à l'échelle du maillage écologique en milieu urbain qui concerne principalement l'échelle de la parcelle et donc des jardins des particuliers.

L'ensemble des objectifs à atteindre et des actions à mener pour la protection des continuités écologiques et paysagères du territoire, associés aux actions de sensibilisation, participation et de communication, permettra à la commune et aux habitants de garantir leur cadre de vie et de développer sur le long terme une véritable trame verte, bleue, noire et brune à Courdimanche.



**Objectif #1 : Protéger et valoriser les réservoirs de biodiversité, leurs relais ainsi que la trame écologique en milieu urbain.**

**Réservoirs de biodiversité**

- Sous-trame boisée / herbacée
- Sous-trame ouverte
- Sous-trame aquatique

**Espaces relais de biodiversité**

- Sous-trame boisée / herbacée
- Sous-trame aquatique
- Sous-trame ouverte

**Objectif #2 : Renforcer les trames verte, bleue, noire et brune discontinues dans le tissu bâti, tant d'un point de vue de la qualité que de la fonctionnalité, afin d'assurer les continuités entre les cœurs de biodiversité.**

**Maillage en milieu bâti et transitions paysagères**

- Sous-trame aquatique
- Sous-trame boisée / herbacée

- Continuités écologiques à renforcer

**PROJET PLUS ARRÊTÉ**

**PROJET PLU ARRÊTÉ**

### **CHAPITRE 03**

EXPLICATION DES CHOIX  
RETENUS POUR LA  
DÉLIMITATION DES ZONES DU  
PLU

# 01

## LE CHAMP D'APPLICATION DU ZONAGE

Le Plan Local d'Urbanisme couvre l'intégralité du territoire communal, comme le prévoit l'article L.153-1 du code de l'urbanisme. Le règlement divise la totalité du territoire en zones délimitées sur le document graphique (pièce n°5). Les dispositions du document graphique - et du règlement - sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs de la commune.

Le document graphique découpe ainsi le territoire communal de COURDIMANCHE en zones aux vocations diverses. L'article L.151-9 du code de l'urbanisme dispose en effet que «le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. (...)».

Selon l'article L.151-8, le règlement «fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme».

Le Plan Local d'Urbanisme peut ainsi découper le territoire communal en 4 types de zones distinctes, auxquelles correspond un règlement composé de 9 articles depuis la réforme du code de l'urbanisme de 2016 :

- les zones urbaines dites zones U,
- les zones à urbaniser dites zones AU,
- les zones agricoles dites zones A,
- les zones naturelles dites zones N.

La commune de COURDIMANCHE compte quatre types de zones : les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles.

Au sein de ces zones, les spécificités des quartiers de la commune sont restituées par la déclinaison de ces catégories en différentes zones : zones urbaines UP, UD, UF, .... . Se superpose aux zones un certain nombre de mesures complémentaires permettant d'assurer, par exemple, la préservation de la trame verte ou du patrimoine bâti.

Le zonage et le règlement sont conçus comme un dispositif de pilotage de l'évolution urbaine et un outil de mise en œuvre du PADD.

L'objet de la présente partie est donc de justifier les choix qui ont été établis lors de la définition du zonage, de façon à en préciser les enjeux et les objectifs et à en expliquer la cohérence avec les autres pièces du PLU, notamment le PADD et les OAP.





# 02

## L'ÉVOLUTION DU ZONAGE ENTRE LE PLU#1 ET LE PLU#2

### 02.1.

#### LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR (PLU#1)

Le Plan Local d'Urbanisme#1 tel qu'il a été approuvé dans sa dernière révision en date du 26 septembre 2019, découpait le territoire de COURDIMANCHE en 17 zones et secteurs.

### 02.2.

#### LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR (PLU#2)

Le Plan Local d'Urbanisme#2 a visé la rationalisation des zones et secteurs pour une lecture plus simple du zonage et du règlement. Ainsi, le territoire de COURDIMANCHE est découpé en 14 zones et secteurs au sein du PLU#2.

Les dispositions réglementaires du PLU de COURDIMANCHE ont été élaborées afin de répondre aux objectifs d'urbanisme que la ville s'est fixés dans le projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques, répondent, en outre, dans leur organisation et leur contenu, aux exigences du code de l'urbanisme ; elles prennent en compte les dispositions récentes issues des Loi Grenelle II, ALUR, ELAN et Climat Résilience notamment.



Compte tenu des spécificités du territoire, un nouveau zonage a été mis en place. Celui-ci a cherché prioritairement à traduire la réalité du terrain et les ambitions de la commune tout en respectant les principes émanant des documents de portée supra-communale tels que le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France (PDUIF) approuvé 19 juin 2014 ; le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) approuvé en 2013, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre, publié le 28 décembre 2013 au Journal Officiel.

Le PLU prend également en compte l'ensemble des catégories de population vivant sur le territoire communal. Les différents types d'habitat sont recensés et intégrés au projet communal. Le projet s'est basé sur les éléments de diagnostic et les besoins qui ont conduit à une traduction en termes d'utilisation du sol.

La délimitation des zones s'appuie, d'une part, sur la réalité de l'occupation et de l'usage des secteurs et, d'autre part, sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD, complétées par les OAP.

Outre le toilettage opéré afin de simplifier la lecture du zonage et de le rendre plus cohérent, les zones à urbaniser ont évolué et se sont adaptées aux objectifs du PADD.

La zone N a notamment vu naître deux nouveaux secteurs, le secteur Nv, dédié à une aire d'accueil des gens du voyage et le secteur Ne pour des équipements publics de plein air.

La zone A présente aussi deux nouveaux secteurs, le secteur Aa qui concerne des jardins cultivés et le secteur Ab dédié à l'accueil d'installations photovoltaïques.



## 03

# DESCRIPTION DES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU

### 03.1.

## LES ZONES URBAINES

Selon l'article R.151-18 du code de l'urbanisme «peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter».

Le PLU de COURDIMANCHE distingue ainsi **4 zones urbaines différentes sur l'ensemble du territoire communal** :

- la zone UP ;
- la zone UD ;
- la zone UF ;
- la zone UI.

Les lettres complétant le «U» («P», «F», ...) permettent de désigner des zones urbaines différenciées par leur caractère, par leur destination et par leurs objectifs, traduits par des règles propres.

Un principe de sectorisation est également mis en place dans les zones UF et UD.

Les zones urbaines ont vocation à accueillir un tissu qui correspond autant aux fonctions résidentielles qu'aux activités, aux services, et aux équipements publics et / ou d'intérêt général.

La subdivision du territoire communal en plusieurs zones vise à :

- tenir compte de la vocation dominante de chacun des territoires, même s'il apparaît qu'elles se caractérisent pour la plupart par leur mixité,
- marquer la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains rencontrés et de conforter les caractéristiques morphologiques existantes : natures, densités, aspect architectural, occupation du sol et admettre une mutation plus ou moins importante du tissu urbain selon les sites.

### 03.1.1.

## LA ZONE UP

### A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UP correspond au centre ancien de COURDIMANCHE, à l'intérieur duquel se trouvent rassemblées les fonctions mixtes de la ville : activités, services, habitat, commerces, services publics. Cette zone correspond à un tissu bâti d'origine traditionnelle, plutôt dense, qui a évolué avec le temps. Les constructions y sont implantées de part et d'autre des rues qui irriguent la butte du village.

### B. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

La réglementation qui s'y applique cherche à préserver les qualités du tissu ancien, tout en permettant sa densification et en favorisant une urbanisation respectueuse des formes parcellaires et bâties traditionnelles de la ville.

Les objectifs du PLU pour ce centre ancien sont de plusieurs ordres :

- la préservation de la morphologie générale par le biais d'une densification urbaine en continuité des formes urbaines actuelles, en autorisant néanmoins les substitutions, les extensions, et les adaptations nécessaires à l'actuel mode de vie ;
- le renforcement du caractère central de ce centre ancien en diversifiant les fonctions urbaines : les constructions destinées aux commerces, à la restauration, aux activités de services, aux hôtels, aux bureaux ou à l'artisanat peuvent s'implanter à condition d'être compatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone ;
- le respect des coteaux de la butte, largement exposés au paysage agricole ouvert : les dispositions relatives aux plantations permettent une intégration des constructions dans un environnement végétal en continuité des principes d'urbanisation du PLU en vigueur ;
- le respect des caractéristiques du tissu urbain et le maintien des formes urbaines traditionnelles : conservation des principales règles d'implantation des constructions (maintien d'un front bâti) avec néanmoins des règles favorisant la constructibilité ;
- le maintien de droits à construire en fonction de la taille des parcelles pour favoriser la densification ainsi que le renouvellement urbain. Cette densification permettra aussi d'éviter la dévitalisation du centre, tout en évitant le mitage rural et naturel par ailleurs ;
- l'intensification de la mixité sociale dans l'habitat avec des règles imposant un pourcentage de logements sociaux pour les opérations dès 12 logements ou 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- la protection des linéaires commerciaux ;
- le maintien d'une trame verte au sein du tissu urbain fragmentaire.

## Évolutions

La zone UP du PLU#2 reprend le principe de zonage de la zone UP du PLU#1 à la différence qu'elle ne présente plus de sous secteur UPa ①. Effectivement, il s'agissait d'un sous-secteur permettant de favoriser le développement commercial autour de la Place Claire Girard. L'emprise au sol des constructions pouvait être portée à 100% lors de la réalisation de commerces.

La commune a ainsi souhaité supprimer ce secteur et la règle des 100% d'emprise au sol pour favoriser une prescription graphique de préservation des linéaires commerciaux existants au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

Aussi, la zone a été réduite à l'Est ②, Effectivement, il s'agit de jardins cultivés en fonds de parcelles que la commune souhaite préserver, en lisière de l'espace agricole ouvert. Ces fonds de parcelles ont donc rejoint la zone Aa.

ZONE UP

PROJET PLU ARRÊTÉ

PLU#1

Up

Upa

PLU#2

Up



### 03.1.2.

## LA ZONE UF

### A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UF correspond au vaste territoire occupé essentiellement par de l'habitat individuel, à la fois sous la forme d'opérations groupées et au coup par coup. Elle se situe au sud du village et concerne aussi une large partie des quartiers résidentiels du nord de la commune.

Pour cette zone, il s'agit de préserver le caractère résidentiel du tissu pavillonnaire

### B. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

La réglementation qui s'y applique cherche à préserver les qualités du tissu résidentiel, tout en permettant sa densification respectueuse d'un maintien de la trame verte urbaine. Effectivement, la zone UF est la plus étendue de la commune, elle doit ainsi être garante des continuités écologiques en pas japonais de l'enveloppe urbaine.

Les objectifs du PLU pour la zone UF sont de plusieurs ordres :

- la préservation de la morphologie générale par le biais d'une limitation de la densification urbaine ;
- le respect des lignes du paysage : les dispositions relatives aux plantations permettent une intégration des constructions dans un environnement végétal en continuité des principes d'urbanisation du PLU en vigueur ;
- le respect des caractéristiques du tissu urbain et le maintien des formes urbaines traditionnelles : conservation des principales règles d'implantation des constructions avec néanmoins des règles cadrant la constructibilité ;
- l'intensification de la mixité sociale dans l'habitat avec des règles imposant un pourcentage de logements sociaux pour les opérations dès 12 logements ou 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- le maintien d'une trame verte au sein du tissu urbain fragmentaire et sur les lisères par l'ajout d'espaces de pleine terre à respecter.

## Évolutions

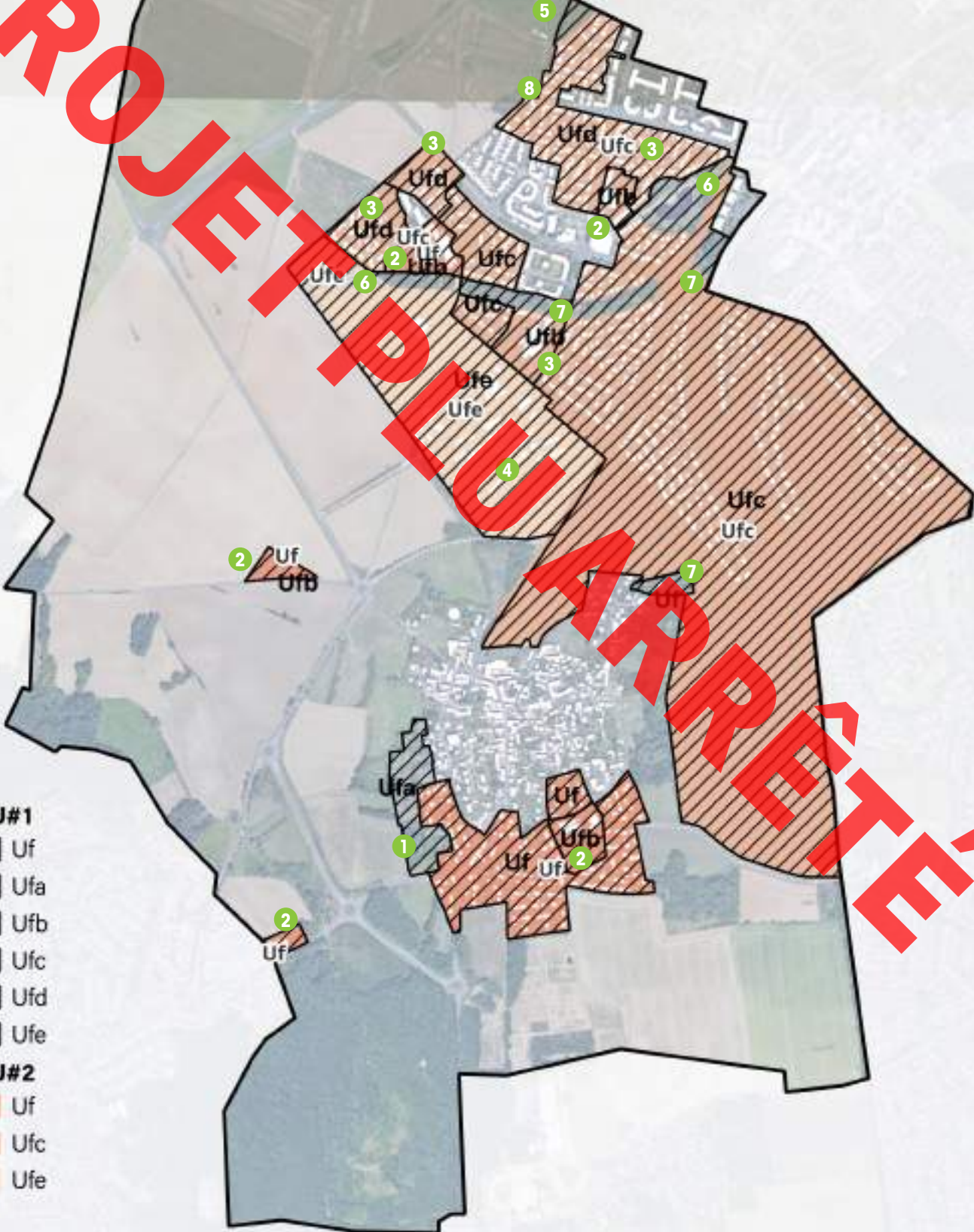
La zone UF du PLU#2 reprend le principe de zonage de la zone UF du PLU#1, une simplification du découpage en sous-secteur a néanmoins été opérée :

- Le secteur UFa ①, dans l'attente d'un projet global, n'autorisait que les constructions de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher. Compte tenu de l'exposition du secteur vers le paysage agricole ouvert, sur le coteau ouest de la butte, et son rôle de lisière entre le tissu urbanisé et les parcelles cultivées, la commune a souhaité protéger ces fonds de parcelles et les classer en zone Aa dédiée aux jardins cultivés.
- La zone UF ② concerne le sud du village, il s'agit d'un tissu, contrairement au reste des secteurs de la zone, qui est constitué de constructions réalisées au coup par coup. Il s'agit ici de permettre l'évolution du tissu, dans le respect du caractère ancien du village. Aussi, la zone UF comprend les équipements publics de la commune.
- Les secteurs UFb, UFc et UFd ont été fusionnés en un seul secteur, le secteur UFc ③. Effectivement, il s'agit d'un tissu résidentiel composé d'opérations d'ensemble, plus denses que le reste de la zone UF. Les parcelles du secteur UFc sont de petite taille et permettent une évolution limitée.
- Le secteur UFe ④ correspond à la ZAC du bois d'Aton. Il a été maintenu.
- Une partie de l'ancien secteur UFd ⑤ a été réduite au profit de la zone Ab (installation photovoltaïques). Effectivement, il s'agissait d'une vaste parcelle non bâtie, sous les lignes haute tension, en continuité du secteur dédié aux installations photovoltaïques.
- Les secteurs de la zone UF qui concernent des équipements publics de plein air ⑥, coulée verte au sein de la ZAC du Bois d'Aton et bassin de la Louvière ont été classés en zone Ne pour y autoriser uniquement les installations nécessaires aux équipements publics de plein air.
- Enfin, afin de préserver la trame verte du tissu, les secteurs boisés compris au sein de la zone UF du PLU#1 ⑦ ont été classés en zone naturelle.
- Le secteur UFc a été élargi de 0,1 ha ⑧, conformément aux objectifs de modération de la consommation foncière du PADD, cf page 11 du présent document. Il s'agit du secteur de la Villa des Grès qui présentait déjà les réseaux et des voies nécessaires à la réalisation de la fin du quartier.



PROJET PLU ARRÊTÉ

- PLU#1**
-  Uf
  -  Ufa
  -  Ufb
  -  Ufc
  -  Ufd
  -  Ufe
- PLU#2**
-  Uf
  -  Ufc
  -  Ufe



### 03.1.3.

## LA ZONE UD

### A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UD correspond aux secteurs de la commune présentant de l'habitat collectif. Ils sont regroupés dans la partie nord du territoire, dont une partie est en lien direct avec les Hauts de Cergy. Il s'agit d'une zone urbaine dense présentant des immeubles collectifs disposés en plots plus ou moins continus implantés en recul le long des voies, au sein d'îlots ouverts. La zone présente également des maisons de ville en bande.

### B. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

La réglementation qui s'y applique cherche à allier densité de l'habitat groupé ou collectif et cadre urbain de qualité. Les objectifs du PLU pour ces quartiers sont de plusieurs ordres :

- la préservation de la morphologie générale par le biais d'une densification urbaine en continuité des formes urbaines actuelles ;
- le renforcement du caractère mixte de la zone, en diversifiant les hauteurs et typologies, mais aussi les fonctions urbaines : les constructions destinées aux commerces, à la restauration, aux activités de services, aux hôtels, ou à l'artisanat peuvent s'implanter à condition d'être compatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone ;
- l'intensification de la mixité sociale dans l'habitat avec des règles imposant un pourcentage de logements sociaux pour les opérations dès 12 logements ou 800m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- le respect des lignes du paysage : les dispositions relatives aux plantations permettent une intégration des constructions dans un environnement végétal en continuité des principes d'urbanisation du PLU en vigueur ;
- le respect des caractéristiques du tissu urbain et le maintien de formes urbaines diversifiées : conservation des principales règles d'implantation des constructions avec néanmoins une réduction de la hauteur maximale autorisée sur certains secteurs en contradiction avec le respect des lignes du paysage ;
- le maintien de droits à construire importants pour favoriser la densification ainsi que le renouvellement urbain. Cette densification est recherchée dans les secteurs proches de la gare de Cergy-le-Haut et des aménités locales afin d'éviter le mitage rural et naturel par ailleurs ;
- la protection des commerces existants au sein du centre commercial de la Louvière ;
- le maintien d'une trame verte au sein d'un tissu urbain fragmentaire.

Le secteur UDa concerne le centre commercial de la Louvière et permet une emprise au sol de 100% pour les commerces.

## Évolutions

La zone UD du PLU#2 reprend le principe de zonage de la zone UD du PLU#1, une simplification du découpage en sous-secteur a néanmoins été opérée :

- Dans la mesure où la commune a uniformisé les hauteurs au sein de la zone UD, les sous secteurs UDa et UDb n'avaient plus lieu d'être (il s'agissait de la seule règle les différenciant).
- Un secteur UDa ① a néanmoins été maintenu, il s'agit du secteur dédié au centre commercial de la Louvière qui permet toujours une emprise au sol de 100% pour les commerces et ce afin de préserver les commerces de proximité au nord de la commune.
- La zone UD ② a également connu un agrandissement le long du boulevard des Chasseurs. Effectivement, une parcelle entre les plots d'immeubles collectifs avait été maintenue libre et incluse en zone UF pour la création d'une coulée verte au sein de l'habitat pavillonnaire à l'Ouest du Boulevard des Chasseurs. Cette coulée verte n'a jamais vu le jour et son foncier a été acquis par les riverains qui ont prolongé leurs jardins sur son emprise. Ainsi, pour une meilleure cohérence le long du boulevard des Chasseurs, la parcelle concernée a été classée en zone UD.



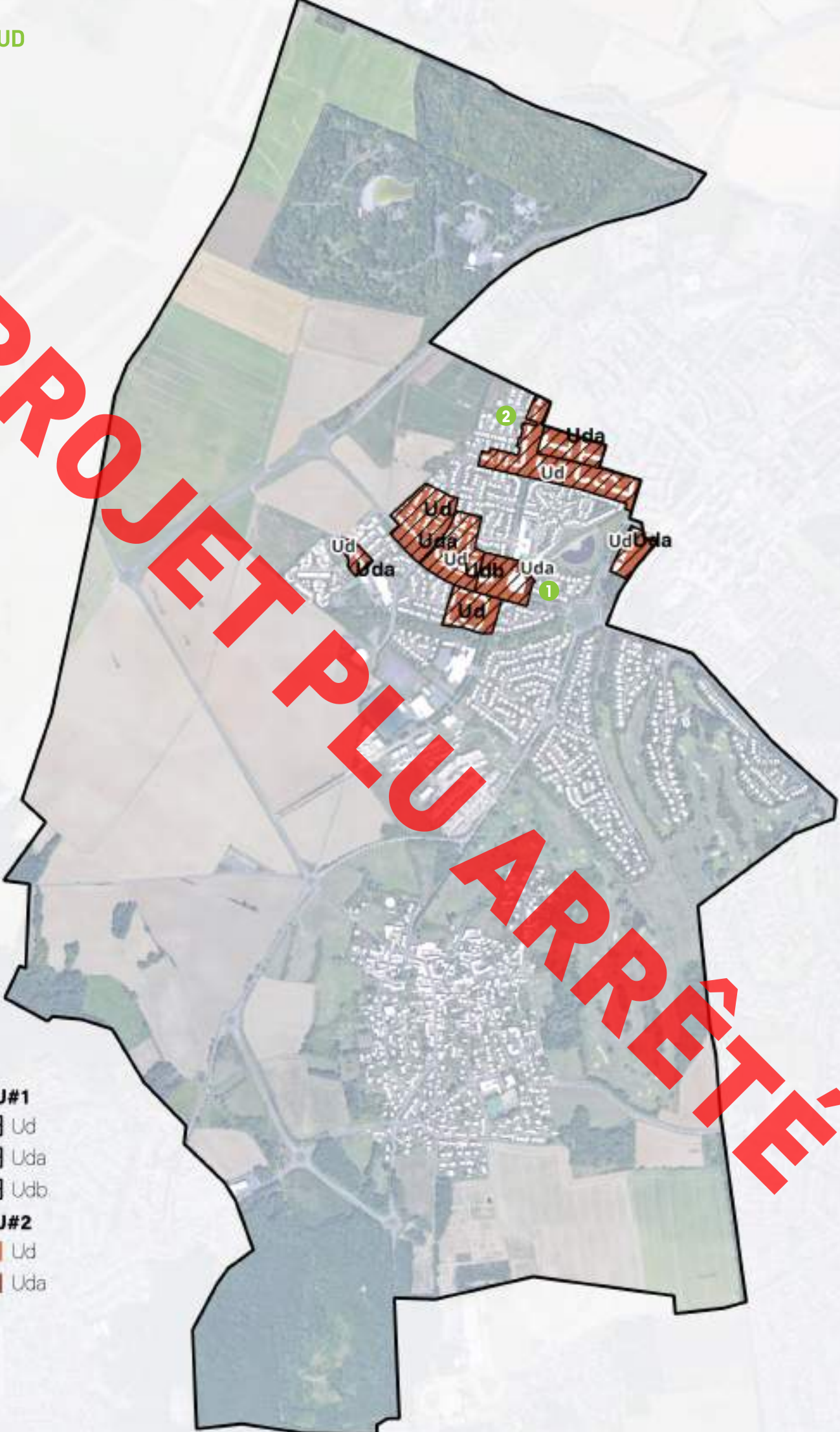
PROJET PLU ARRÊTÉ

**PLU#1**

-  Ud
-  Uda
-  Udb

**PLU#2**

-  Ud
-  Uda



### 03.1.4.

## LA ZONE UI

### A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UI correspond au secteur de l'ex-parc d'attraction Mirapolis. Il est dédié à l'accueil de constructions et d'installations à vocation d'éco-tourisme, de loisirs et de co-living, ainsi que les équipements qui y sont liés.

Le secteur est identifié au PADD et doit permettre l'accueil d'une offre de loisirs autour de l'écotourisme tout en protégeant le milieu boisé qui s'est créé au fil du temps sur la friche, constituant aujourd'hui un véritable réservoir de biodiversité.

### B. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

La réglementation qui s'y applique cherche à allier renouvellement du secteur en un projet dynamisant pour la commune et l'agglomération, dans le respect du cadre verdoyant du site.

Les objectifs du PLU pour ces quartiers sont de plusieurs ordres :

- la préservation de la morphologie boisée générale du site par le biais d'une concentration des constructions principalement sur les emprises existantes (anciennes constructions du parc d'attraction Mirapolis) ;
- le renforcement du caractère mixte de la zone, en diversifiant les fonctions urbaines : les constructions destinées aux commerces, à la restauration, aux activités de services, aux hôtels, hébergements, autres hébergements touristiques ou à l'artisanat peuvent s'implanter ainsi que les salles d'art et de spectacle et les équipements sportifs ;
- le respect des lignes du paysage : les dispositions relatives aux plantations et au respect du maintien en pleine terre ou en espaces aménageables de 60% des emprises foncières permettent une intégration des constructions dans un environnement végétal en continuité des principes d'urbanisation du PLU en vigueur ;
- la conservation des principales règles d'implantation des constructions du PLU#1 pour permettre le respect des lignes du paysage ;
- la dynamisation des activités économiques et de l'emploi à Courdimanche et ainsi au sein de la CACP ;
- le maintien d'une trame verte et boisée dense en entrée de ville et d'agglomération. ;
- le maintien de la trame bleue du site avec la préservation des mares et plans d'eau existants au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

## Évolutions

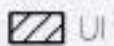
La zone UI du PLU#2 reprend strictement le zonage de la zone UI du PLU#1.



ZONE UI

**PROJET PLU ARRÊTÉ**

PLU#1



UI

PLU#2



UI

55

## 03.2.

### LES ZONES À URBANISER

#### 03.2.1.

##### LA ZONE AU

###### A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 2AU correspond au secteur au nord de la commune dédiée à une urbanisation à long terme, dont l'ouverture à l'urbanisation rendra nécessaire une modification du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit d'un secteur compris au sein de la ZAC Sainte Apolline.

###### B. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

La zone ne présente pas de règlement associé dans la mesure où il s'agit d'une zone d'urbanisation à long terme. Son règlement sera défini dans le cadre de la modification d'ouverture à l'urbanisme de la zone.

Les objectifs du PLU pour ce secteur seront de plusieurs ordres :

- la création d'une morphologie générale respectueuse du paysage d'entrée de ville et d'agglomération, aux portes du Vexin ;
- la dynamisation des activités économiques et de l'emploi à Courdimanche et ainsi au sein de la CACP ;
- le maintien d'une trame verte en lien avec la destination actuelle du site.

#### Évolutions

Les zones AU du PLU#2 ont largement été réduites par rapport au PLU#1 :

- La zone 2AU a été réduite de près de 70 ha <sup>1</sup>. Son périmètre a été limité aux abords de la RD14 et du site de l'ex-parc Mirapolis.
- La zone 2AU a aussi été extrudée <sup>2</sup> afin de permettre l'implantation d'une future aire d'accueil des gens du voyage. Effectivement, afin que Courdimanche puisse prendre sa part dans la création d'emplacements dédiés, ce secteur, proche des réseaux de transport des équipements, commerces et services à la fois de Courdimanche et de la ville de Cergy a été choisi ;
- La zone 1AU des Grands Jardins <sup>3</sup> a été supprimée au profit de la zone N. Le secteur est aujourd'hui un vaste poumon vert à l'Est du village et accueille des vergers, prairies, mares, espaces de promenade et de repos pour les habitants. La commune a ainsi souhaité préserver ce secteur en tant que réservoir de biodiversité, qualifiant pour le bien vivre à Courdimanche.



ZONE AU

PROJET PLU APPROUVE

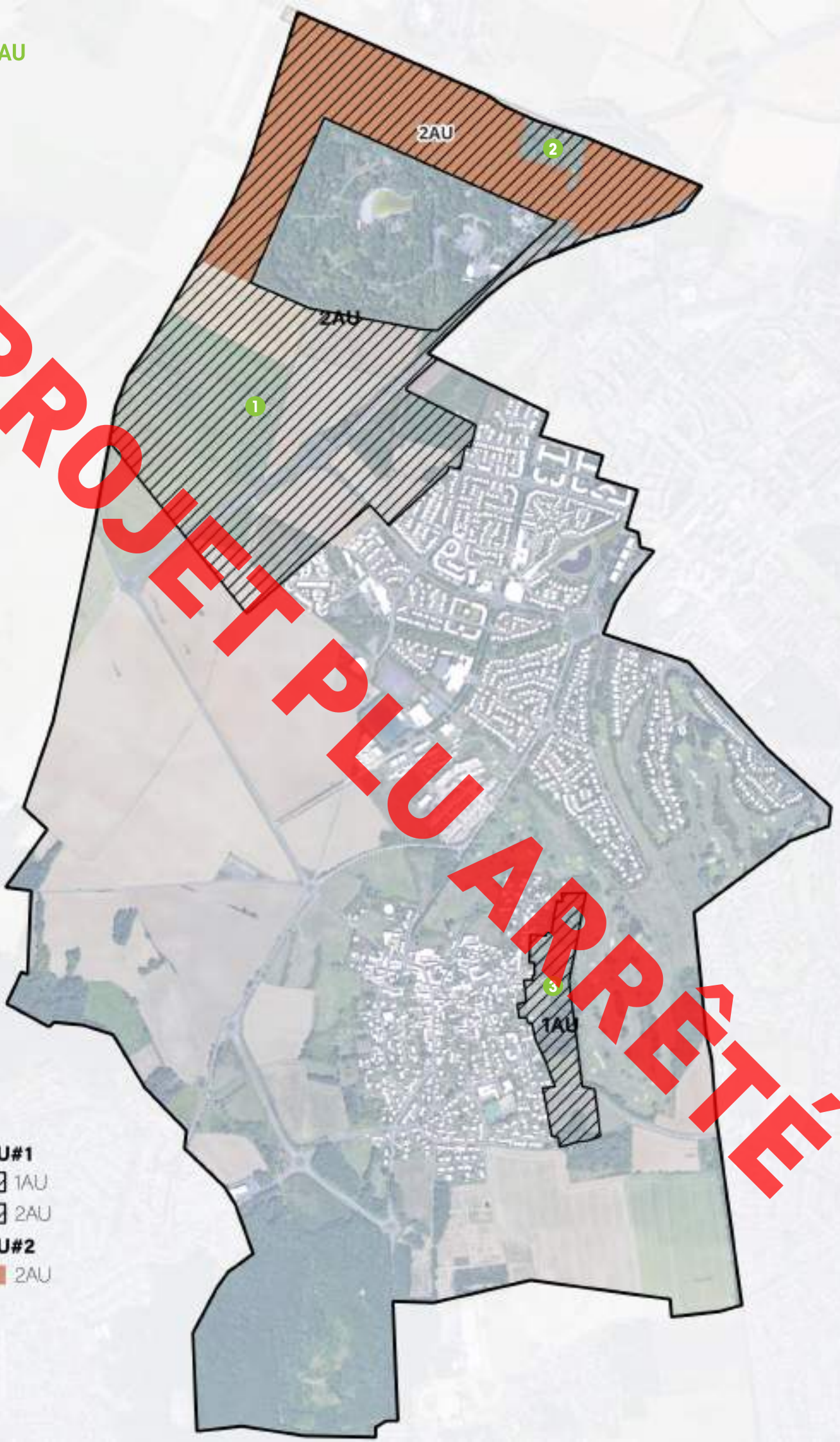
PLU#1

1AU

2AU

PLU#2

2AU



### 03.3.

## LES ZONES AGRICOLES

#### A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune localisés principalement à l'Ouest de l'enveloppe bâtie de la commune. Elle est destinée à accueillir exclusivement des activités agricoles, et des services publics et/ou d'intérêt collectif.

#### B. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

La réglementation qui s'y applique cherche à préserver les surfaces agricoles de la ville. Il s'agit ici de préserver le paysage agricole en lien avec le Vexin Français et permettre le maintien, voire le développement de l'activité agricole.

Elle présente deux secteurs :

- le secteur Aa : secteur de maraîchage et de jardins cultivés aux abords du village
- le secteur Ab : secteur destiné à l'accueil de dispositifs photovoltaïques et/ou de l'activité agricole.

### Évolutions

La superficie de la zone A du PLU#2 a été largement augmentée par rapport au PLU#1 :

- La zone 2AU a été réduite de près de 70 ha <sup>1</sup> au profit, en majeure partie, de l'activité agricole.
- Le sud du secteur des Grands Jardins (zone 1AU au PLU#1) <sup>2</sup> était cultivé, il a donc été classé en zone A.
- Le secteur Aa <sup>3</sup> a été créé. Il s'agissait du secteur UFa en attente d'un projet d'ensemble qui n'autorisait que les constructions inférieures à 20m<sup>2</sup>. Compte tenu de l'exposition du secteur vers le paysage agricole ouvert, sur le coteau ouest de la butte, et son rôle de lisière entre le tissu urbanisé et les parcelles cultivées, la commune a souhaité protéger ces fonds de parcelles et les classer en zone Aa dédiée aux jardins cultivés.
- Le secteur Ab <sup>4</sup> correspond à la zone UA du PLU#1. Il s'agit d'un secteur en partie sous les lignes haute tension qui était maintenu en zone U au PLU#1 en tant que zone d'activités économiques et d'équipements. Aujourd'hui, la commune souhaite y privilégier l'implantation de panneaux photovoltaïques et ce dans le respect de l'orientation du PADD visant à promouvoir la filière des énergies propres dans une logique d'excellence énergétique du bâti.
- L'emprise du Boulevard de la Crète a été transféré en zone UF <sup>5</sup>.
- La zone A a été réduite de 0,1 ha <sup>6</sup>, conformément aux objectifs de modération de la consommation foncière du PADD, cf page 11 du présent document. Il s'agit du secteur de la Villa des Grès qui présentait déjà les réseaux et des voies nécessaires à la réalisation de la fin du quartier.



ZONE A

**PROJET PLU ARRÊTÉ**

PLU#1

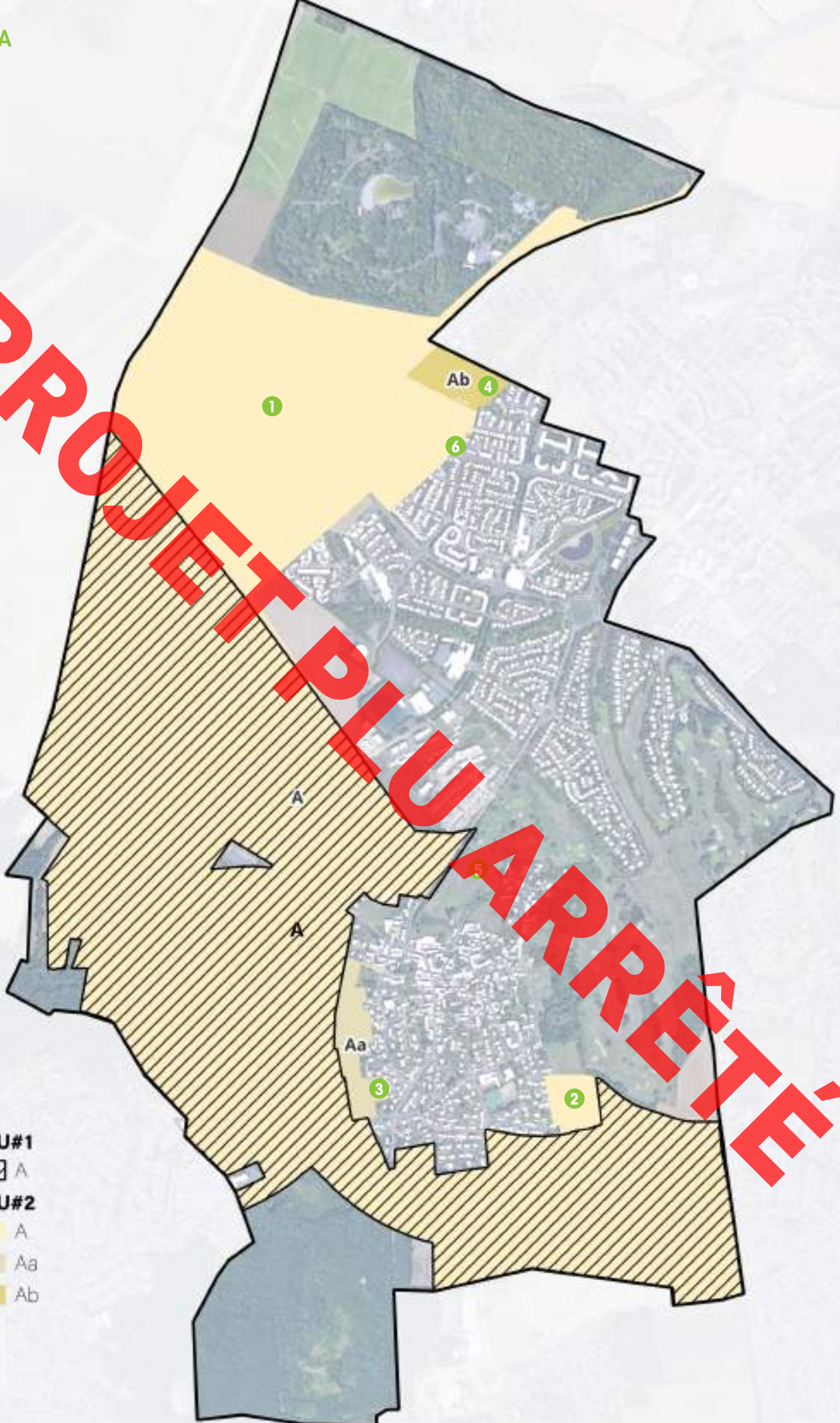
A

PLU#2

A

Aa

Ab



## 03.4.

### LES ZONES NATURELLES

#### A. SITUATION ET CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Ne** : secteur naturel d'espaces verts urbains et de loisirs de plein-air ;
- **Nv** : secteur dédié à l'accueil des gens du voyage.

#### B. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

Les objectifs du PLU pour cette zone sont de :

- préserver le paysage naturel présent sur le territoire ;
- garantir l'intégrité des milieux naturels et des réseaux écologiques en empêchant leur urbanisation et leur artificialisation ;
- cadrer les règles de constructibilité pour les infrastructures existantes ;
- préserver les secteurs de loisirs de plein air ;
- permettre de développement des énergies renouvelables sur le territoire ;
- permettre l'accueil des gens du voyage ;
- renforcer la trame verte et bleue du territoire.

#### Évolutions

Les zones N du PLU#2 ont été diversifiées par rapport au PLU#1 :

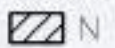
- Les bois de l'Hautil et de l'Orient <sup>1</sup> déjà identifiés en zone N et d'ailleurs protégés par une trame d'Espaces Boisés Classés ont été maintenus.
- Le secteur des Grands Jardins (zone 1AU au PLU#1) <sup>2</sup> a été classé en zone N, conformément aux ambitions du PADD où il est identifié en réservoir de biodiversité à protéger.
- La coulée verte du Nord du territoire <sup>3</sup>, initialement classée en zone UF a été identifiée au PADD comme un espace naturel anthropisé, relais des réservoirs de biodiversité. Elle a donc été classée en zone N afin d'en préserver son apport majeur à la trame verte du territoire.
- Les secteurs Ne <sup>4</sup> correspondent aux équipements de plein air de la commune (bassin de la Louvière et coulée verte dans la partie au sein de la ZAC du Bois d'Aton qui permet l'accueil d'installation liée aux mobilités douces et aux loisirs de plein air.
- Le secteur Nv <sup>5</sup> constitue un projet d'aire d'accueil des gens du voyage. Il doit permettre à la commune de participer à l'offre d'emplacements dédiés à l'échelle de l'agglomération.



ZONE N

PROJET PLU ARRÊTÉ

PLU#1

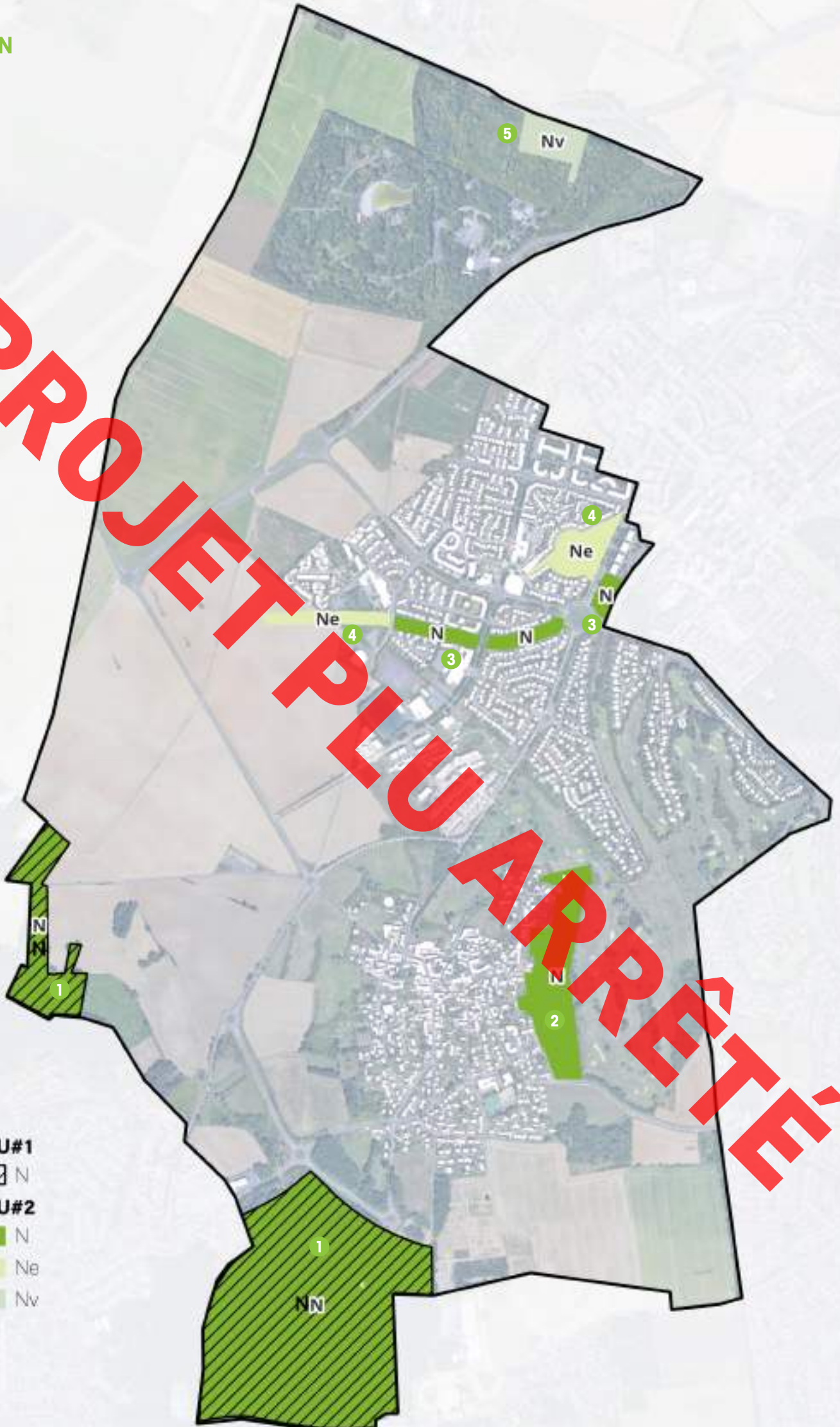
 N

PLU#2

 N

 Ne

 Nv



## 04

# DESCRIPTION DES DIFFÉRENTES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES QUI SE SUPERPOSENT AU ZONAGE DU PLU

Le document graphique est indissociable et complémentaire du règlement. Il définit les zones où sont applicables les règles édictées par le règlement mais, outre la division du territoire en zones, il peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage : **les prescriptions graphiques.**

### 04.1.

#### LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Conformément aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le classement au titre des espaces boisés classés 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 I et II du titre I<sup>er</sup> du livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

Les Espaces Boisés Classés de la commune concernent uniquement le Bois de l'hautil, le Bois de l'Orient et un boisement au sud du secteur des Grands Jardins. La ville a pris la décision de maintenir ces boisements en EBC, dans le droit fil des orientations du PADD.

**Au total, plus de 44 ha sont classés en Espaces Boisés Classés à COURDIMANCHE.**

#### Évolutions


Le PLU#2 a repris les éléments identifiés en Espaces Boisés Classés que le PLU#1 avait mis en place :

- Bois de l'Hautil ① ;
- Bois de l'Orient ② ;
- Boisement au sud des Grands Jardins ③.




**PROJET PLU ARRÊTÉ**

**PLU#2**

 Espace Boisé Classé

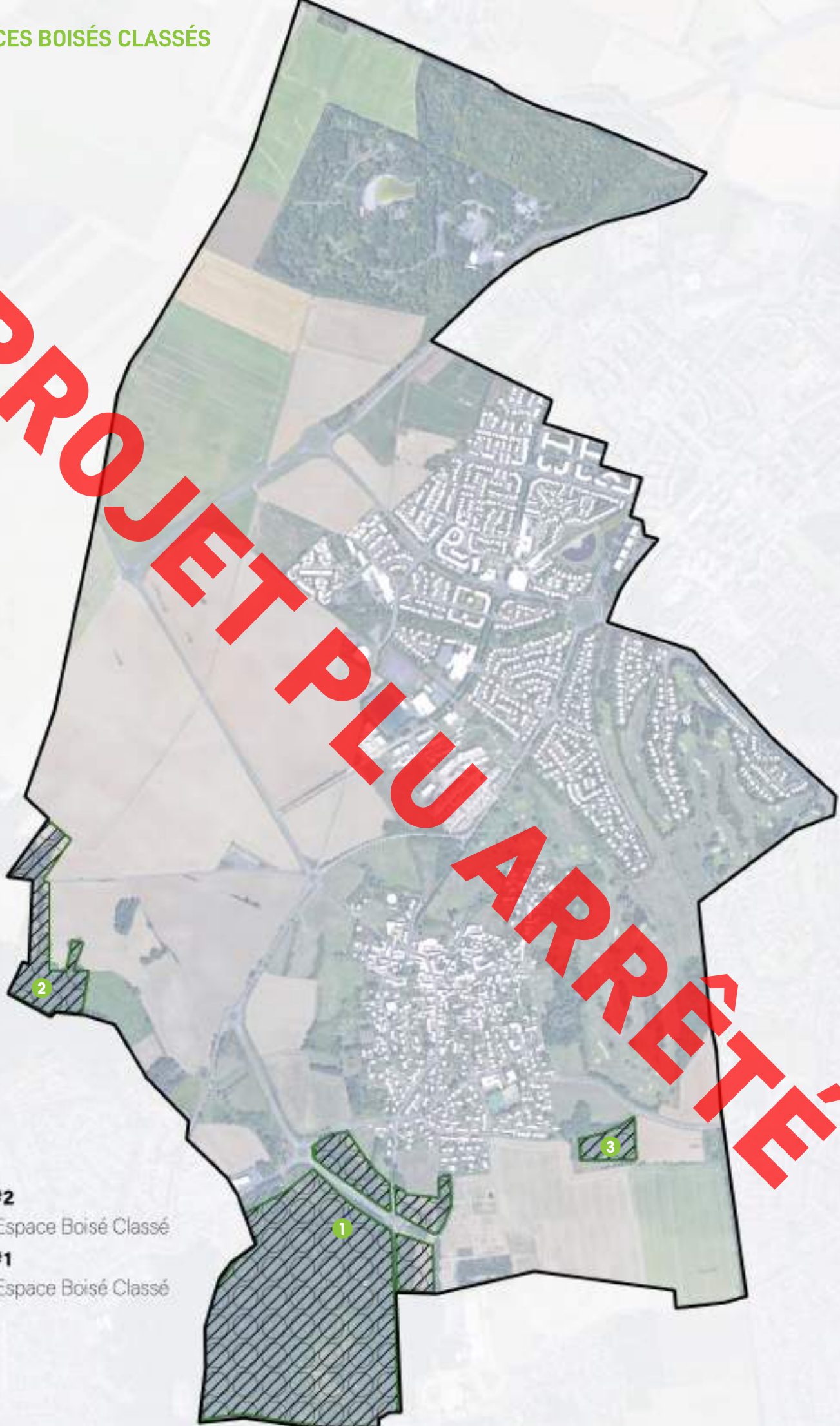
**PLU#1**

 Espace Boisé Classé

2

1

3



## 04.2.

### LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ALIGNEMENTS D'ARBRES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 du même code pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Concernant le patrimoine paysager, il s'agit de boisements qui sont, dans la plupart des cas, en zone naturelle et agricole, et qui participent aux continuités écologiques et au renforcement des réservoirs de biodiversité identifiés au PADD.

Ces éléments permettent d'assurer une protection à tous les espaces paysagers et verts de la ville, naturels, agricoles ou urbains. Leur définition a été effectuée sur la base de la photographie aérienne et de compléments terrains. Il s'agit essentiellement d'espaces ouverts et/ou boisés localisés dans des espaces verts publics ou d'alignements d'arbres emblématiques et fonctionnalisés.

#### Évolutions

Le PLU#2 a introduit la protection des espaces paysagers et des alignements d'arbres. Il s'agit d'une ambition communale visée dans les orientations du PADD (1.3.) «Préserver et développer la trame des bosquets, arbres isolés et alignements d'arbres ainsi que les lisières naturelles de l'enveloppe urbaine afin de conforter la trame verte.»

Un des espaces paysagers est à créer, il s'agit de celui en lisière de la zone 2AU <sup>1</sup>, au nord-ouest de la commune. Il sera créé afin de distancier et d'intégrer les futures constructions de la zone 2AU aux espaces agricoles ouverts du Vexin. Cela répond à une orientation du PADD visant à valoriser les transitions entre espaces urbains et espaces naturels et agricoles, lisières et entrées de ville, par une intégration paysagère approfondie.





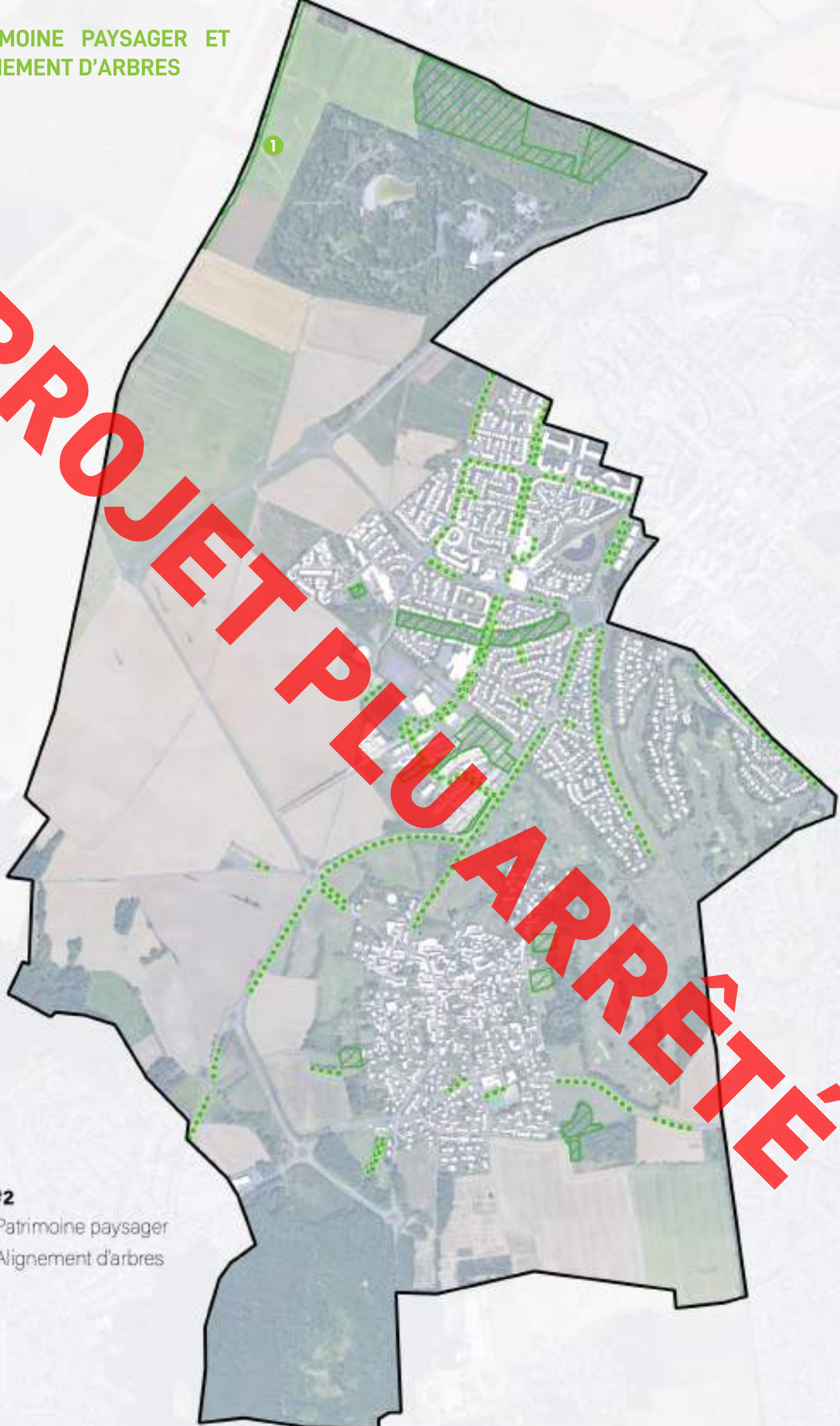
PATRIMOINE PAYSAGER ET  
ALIGNEMENT D'ARBRES

1

PROJET PLU ARRÊTÉ

PLU#2

-  Patrimoine paysager
-  Alignement d'arbres



### 04.3.

## LES ESPACES PAYSAGERS EN ZONE URBAINE À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 du même code pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Les espaces paysagers à préserver, il s'agit de boisements qui sont, dans la plupart des cas, en zone naturelle et agricole, et qui participent aux continuités écologiques et au renforcement des réservoirs de biodiversité identifiés au PADD.

Ces éléments permettent d'assurer une protection à tous les espaces paysagers et verts de la ville, naturels, agricoles ou urbains. Leur définition a été effectuée sur la base de la photographie aérienne et de compléments terrains. Il s'agit essentiellement d'espaces ouverts et/ou boisés localisés dans des espaces verts publics ou d'alignements d'arbres emblématiques et fonctionnalisés.

### Évolutions

Le PLU#2 reprend la protection instaurée au PLU#1. Il s'agit d'une ambition communale visée dans les orientations du PADD (1.1.) «Valoriser et développer la présence d'espaces naturels anthropisés, véritables relais des réservoirs de biodiversité [...] .»

Le golf <sup>1</sup> participe à la constitution de la trame verte de l'agglomération et enrichit de manière significative le paysage végétal du territoire. La commune s'attache à protéger et promouvoir la dominante naturelle de cet espace, permettant à la butte de Courdimanche de bénéficier d'un glacis végétal sur toute la partie Est.

La coulée verte <sup>2</sup> était en réalité une réserve foncière préservée pour l'aménagement d'une liaison ferrée Seine-Oise. Il s'agit aujourd'hui d'un espace à dominante végétale dédié à la promenade et aux loisirs de plein air à préserver.

Le bassin de la Louvière <sup>3</sup> constitue également un équipement de plein air à préserver.


L'espace de respiration <sup>4</sup> au sein du quartier sous les lignes haute tension est aussi à préserver à ce titre.




PATRIMOINE PAYSAGER ET  
ALIGNEMENT D'ARBRES

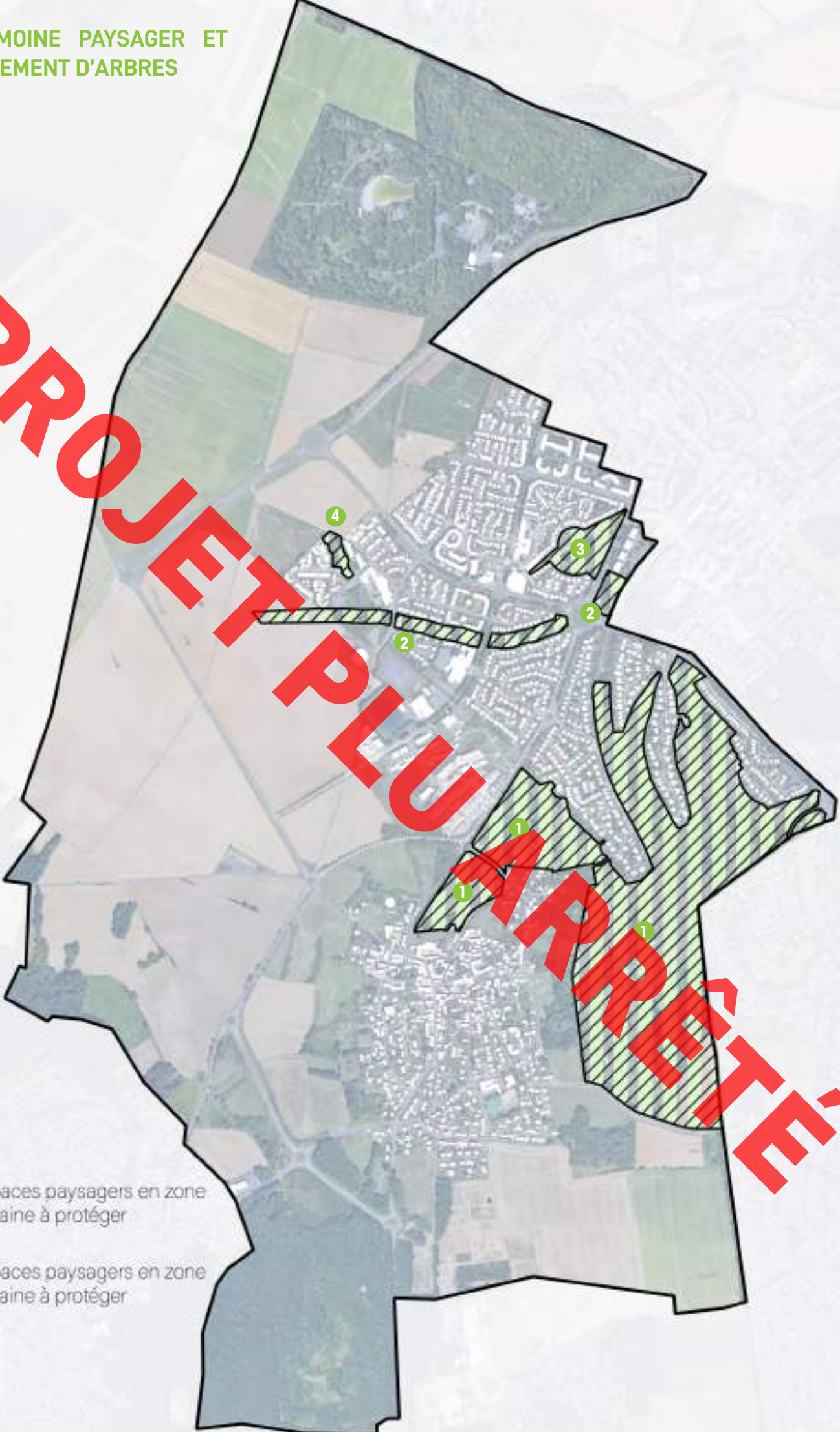
**PROJET PLU**  
**ARRÊTÉ**

**PLU#2**

 espaces paysagers en zone urbaine à protéger

**PLU#1**

 espaces paysagers en zone urbaine à protéger



#### 04.4.

### LES COURS ET PLAN D'EAU À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les unités hydrographiques (mares, étangs, canaux, ...) ont été recensées sur le territoire et protégées au PLU#2 en tant qu'éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces en eau.

La définition de ces éléments a été effectuée sur la base d'une étude terrain réalisée par la Communauté d'Agglomération Cergy Pontoise.

#### Évolutions

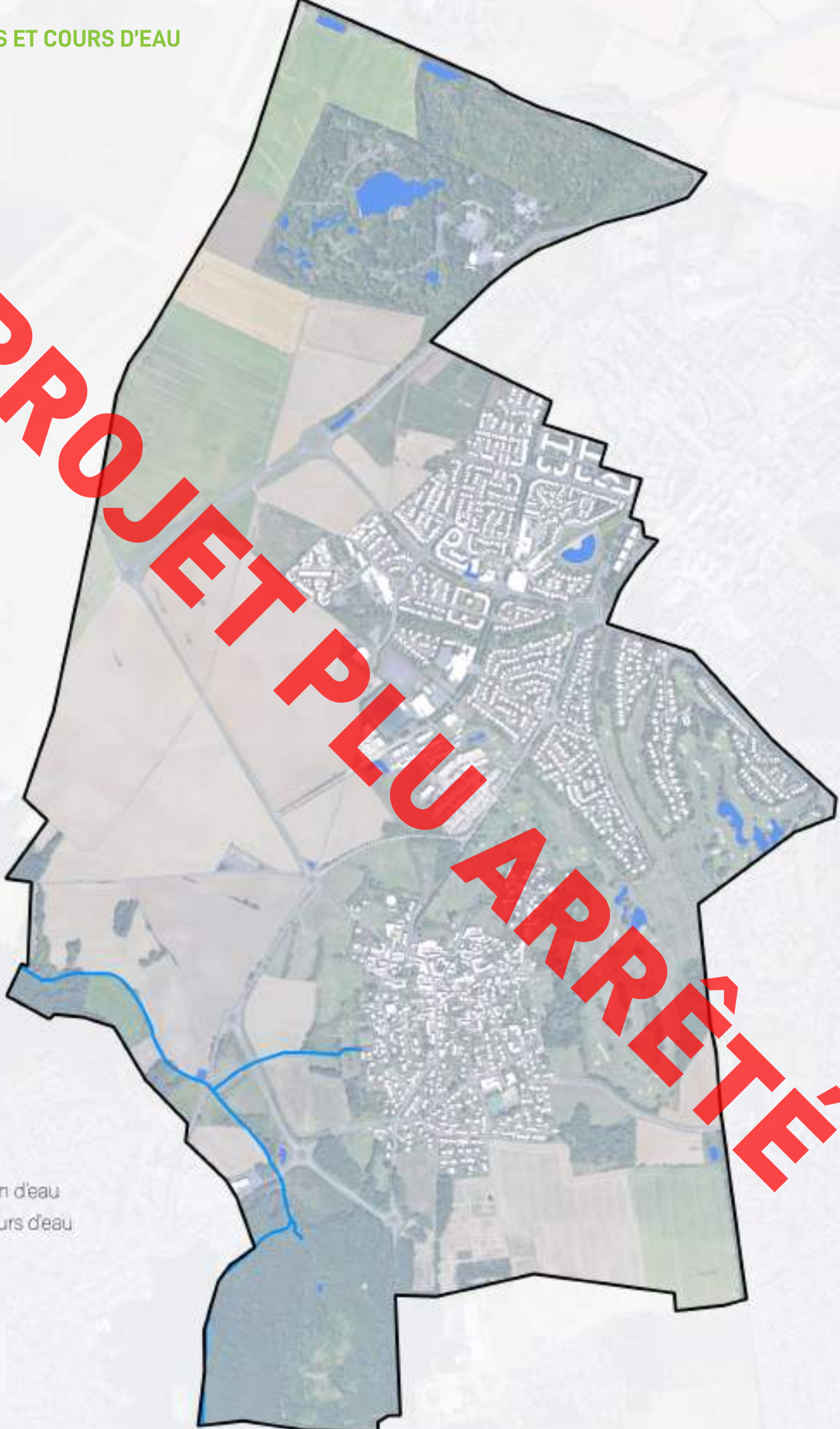
La protection des mares, étangs et cours d'eau constitue une nouveauté introduite par le PLU#2. Elle répond à l'objectif du PADD visant à «Valoriser la présence de l'eau sur le territoire, prendre en compte les orientations des documents de portée supra-communale et ainsi mettre l'hydraulique au premier plan des préoccupations dans les projets d'aménagement.» (orientation 01.2).



**PROJET PLU ARRÊTÉ**

**PLU#2**

-  Plan d'eau
-  Cours d'eau



## 04.5.

### LES AXES DE RUISSELLEMENT À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les axes de ruissellement sont identifiés au plan de zonage à titre indicatif. Ils définissent des zones potentiellement inondables du fait de ruissellements constatés. Il pourra être fait application de l'article R.111-2 dans ces secteurs.

Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales.

Lors d'orages ou de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires :

- sur une distance de 10,00 mètres de part et d'autre de l'axe, la réalisation de sous-sols aux constructions est interdite,
- sur une distance de 5,00 mètres de part et d'autre de l'axe, toute ouverture (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situés sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements sont à éviter. Une surélévation minimale de 0,5 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure est conseillée.

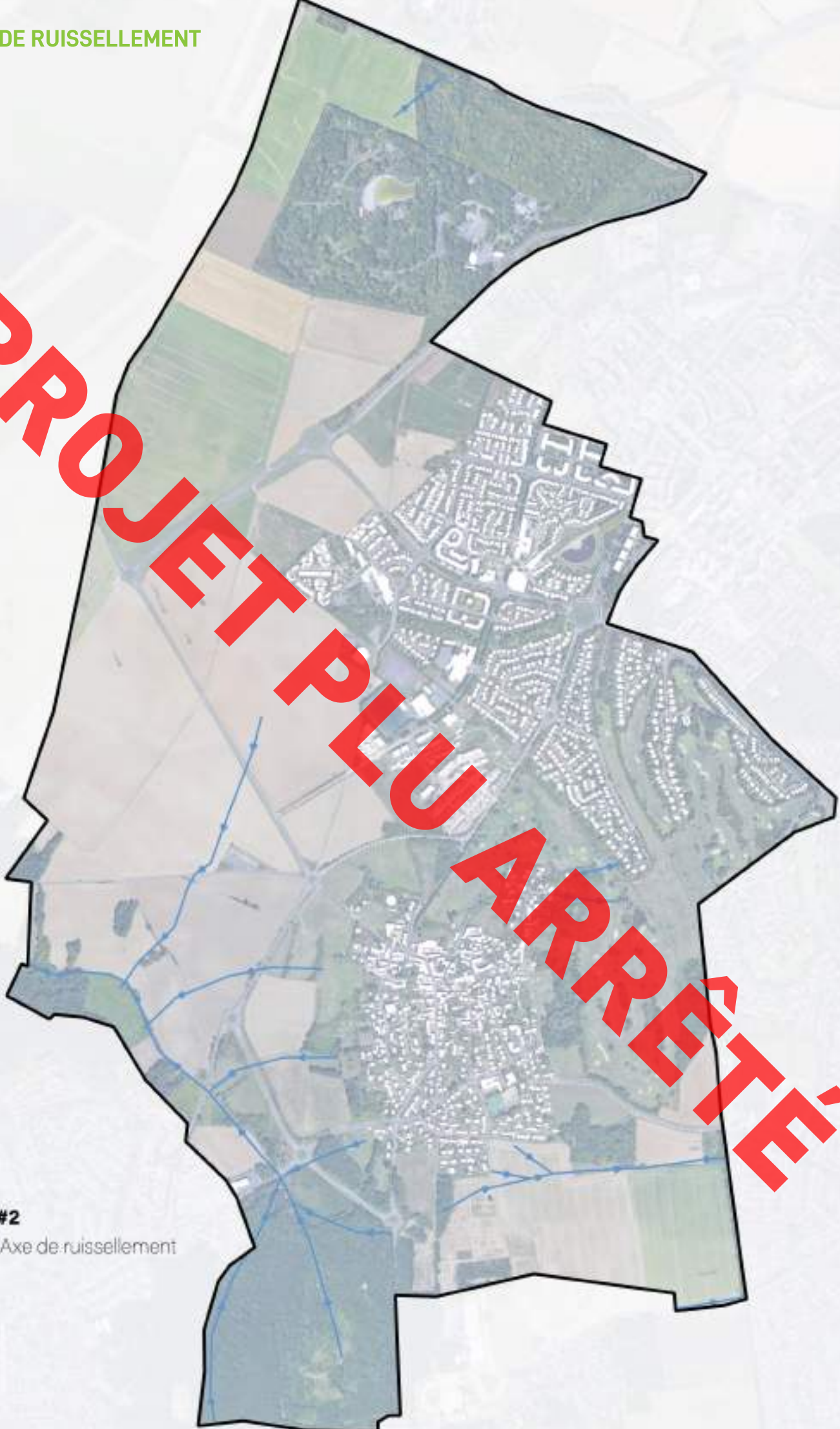
#### Évolutions

L'indication des axes de ruissellement sur le plan de zonage constitue une nouveauté du PLU#2.

**PROJET PLU ARRÊTÉ**

**PLU#2**

— Axe de ruissellement





## 04.6.

### LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La protection du patrimoine répond à l'objectif du PADD n°01.3 : «préserver et valoriser le patrimoine», notamment les éléments de repère au sein du tissu urbain qui ne font l'objet d'aucune autre protection au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Aussi, la commune présente un patrimoine lié à la présence de l'eau sur le territoire (abreuvoirs, château d'eau, lavoirs, puits,...) qu'elle souhaite préserver.

Ce patrimoine est identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui prévoit que «le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres».

Cette préservation, portée par le PADD, identifie les éléments bâtis les plus emblématiques de l'architecture locale. Ces mesures de préservation sont indispensables puisque ces éléments sont concernés par des mutations foncières parfois contraires à la survie du bâti existant. Cette démarche vise aussi à rendre certains de ces sites attractifs, de manière à dynamiser la sauvegarde de leur patrimoine bâti et naturel au travers d'une urbanisation maîtrisée, réfléchie et respectueuses des éléments emblématiques protégés.

Afin d'assurer la protection de ce patrimoine, le règlement précise que les constructions identifiées doivent être préservées. Ils font chacun l'objet d'une fiche précisant les éléments à préserver. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification (cf. annexe L.151-19 du code de l'urbanisme de la pièce n°5). Tous les travaux de transformation, surélévation, ou modification qui porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité architecturale des constructions existantes sont interdits. Ainsi, toute démolition est interdite à l'exception des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation.

#### Évolutions

La préservation du patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme constitue une nouveauté introduite par le PLU#2.

Ce ne sont pas moins de **25 éléments bâtis** qui sont protégés dans le cadre du présent document.

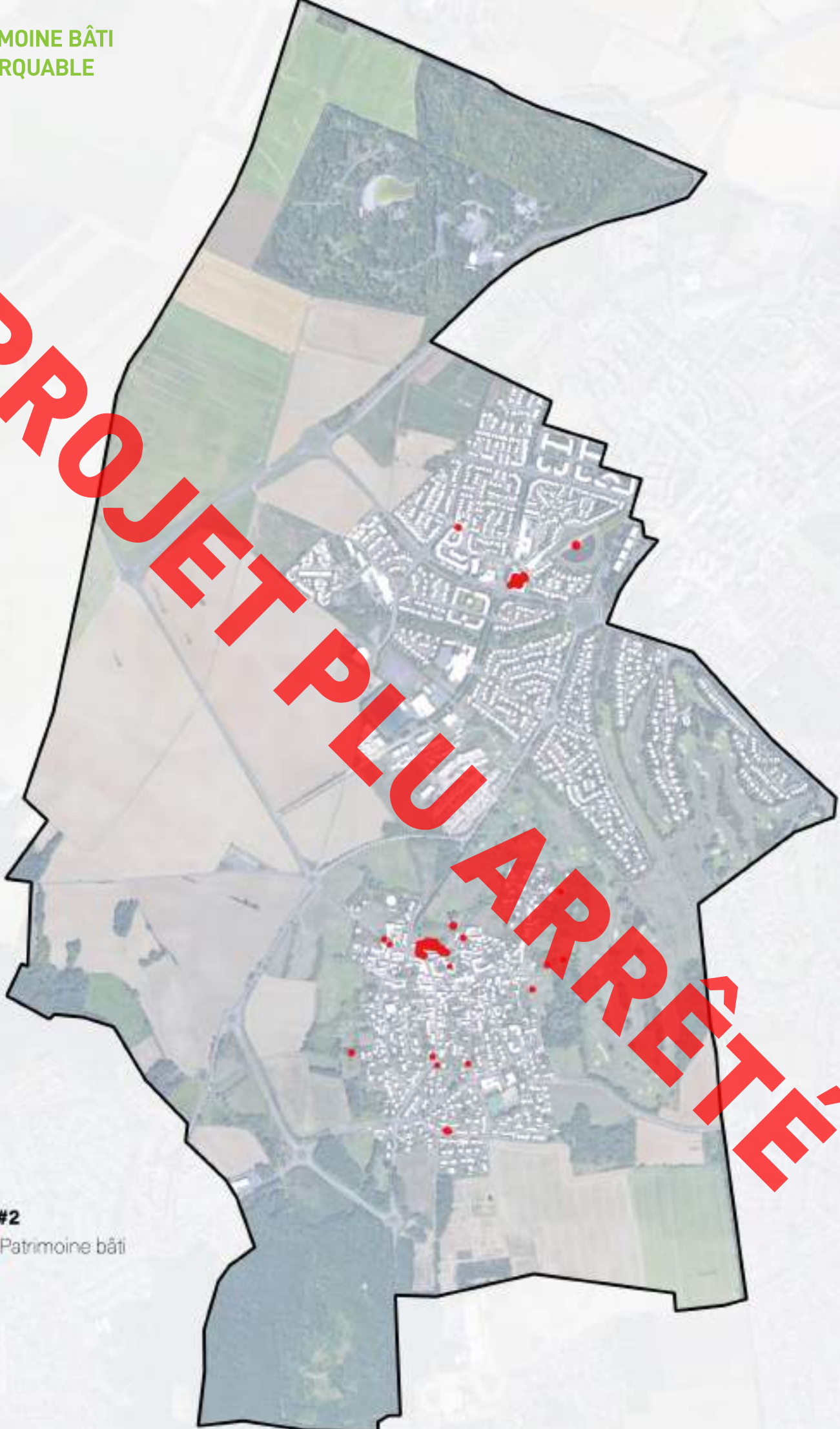
Le PLU#2 s'inscrit donc dans une volonté de renforcer la protection du patrimoine de la ville. Enfin, pour asseoir la portée réglementaire des éléments bâtis protégés, une annexe (cartographique et des fiches patrimoine) a été mise en place.

PATRIMOINE BÂTI  
REMARQUABLE

PROJET PLU ARRÊTÉ

PLU#2

■ Patrimoine bâti



## 04.7.

### LES LINÉAIRES DE DIVERSITÉ COMMERCIALE À PROTÉGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME

Plusieurs secteurs sont apposés au document graphique et visent à conforter et développer les activités commerciales et artisanales dans des secteurs dynamiques en la matière et/ou des secteurs où il est primordial de conserver ce tissu (centres-ville et polarités secondaires).

Ainsi, le plan de zonage identifie les commerces de la rue Raymond Berrivin et de la place Claire Girard. Il s'agit de commerces de proximité au cœur du village qui participent à son attractivité et à son dynamisme.

Le règlement impose les locaux à destination de commerces ou d'artisanat dans les rez-de-chaussée des nouvelles constructions concernées par ces linéaires et interdit le changement de destination des commerces existants.

#### Évolutions

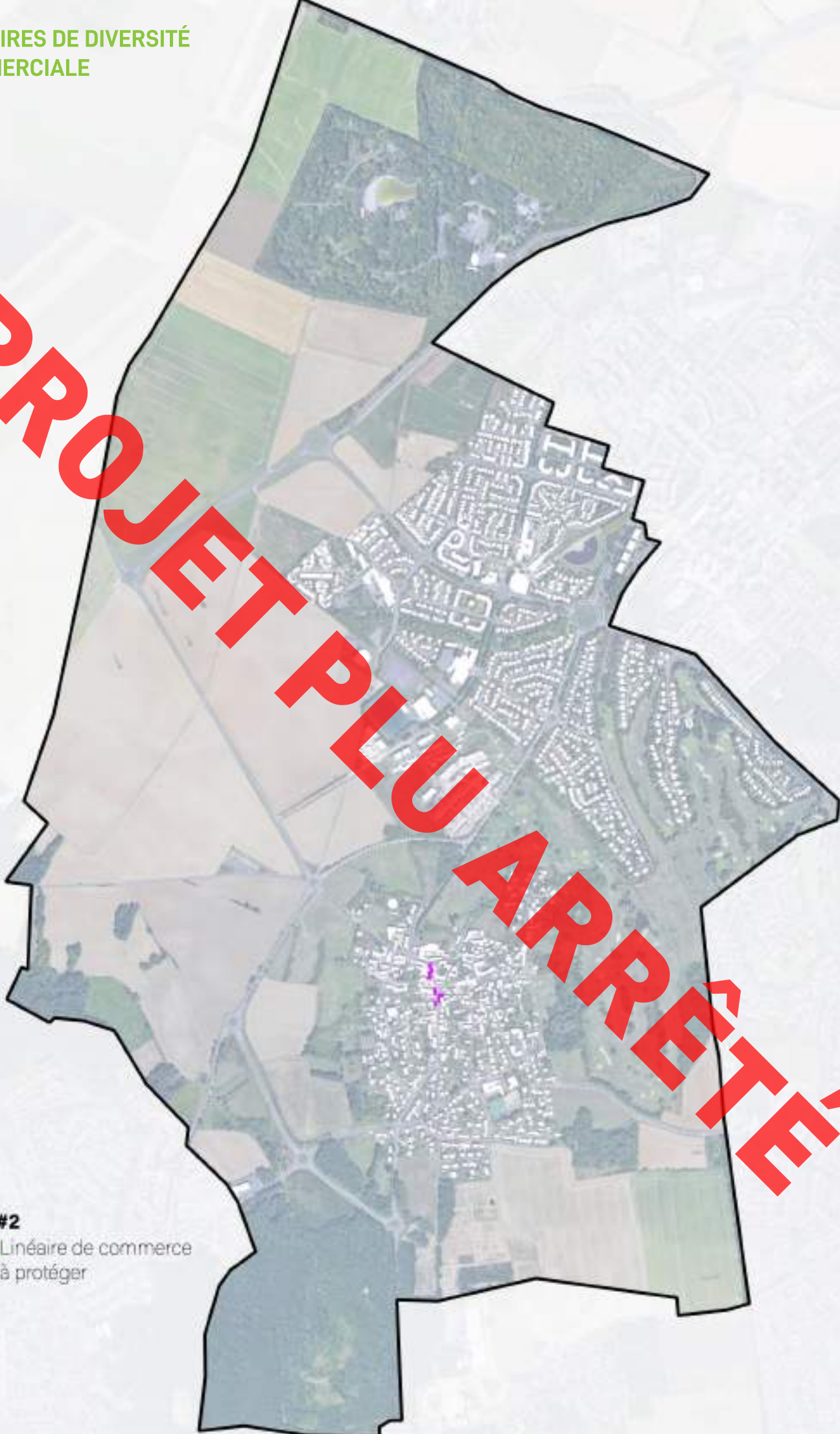
Le PLU#2 a introduit cette prescription graphique. Elle est en lien avec le PADD de la commune qui vise à «Préserver voire développer les commerces de proximité du centre historique, pour une polarité rayonnante à l'échelle de la commune.».



PROJET PLU ARRÊTÉ

**PLU#2**

— Linéaire de commerce  
à protéger



## 04.8.

### LE PÉRIMÈTRE DE 500 MÈTRES COMPORTANT DES RÈGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-36 DU CODE DE L'URBANISME

Afin de répondre aux directives de limitation de la circulation automobile permettant de réduire les aspects polluants et renforcer le déploiement des transports collectifs, le PLU#2 a porté au sein du document graphique le périmètre de 500 mètres autour de la gare de Cergy-le-Haut qui concerne partiellement le nord de la commune.

Au sein de ce secteur, le nombre d'aires de stationnement exigibles est de 1 maximum pour le logement en accession et de 0,5 pour le logement locatif social.

#### Évolutions

La mise en place de ce périmètre constitue une nouveauté introduite par le PLU#2, ce dispositif étant créé par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

PROJET PLU ARRÊTÉ

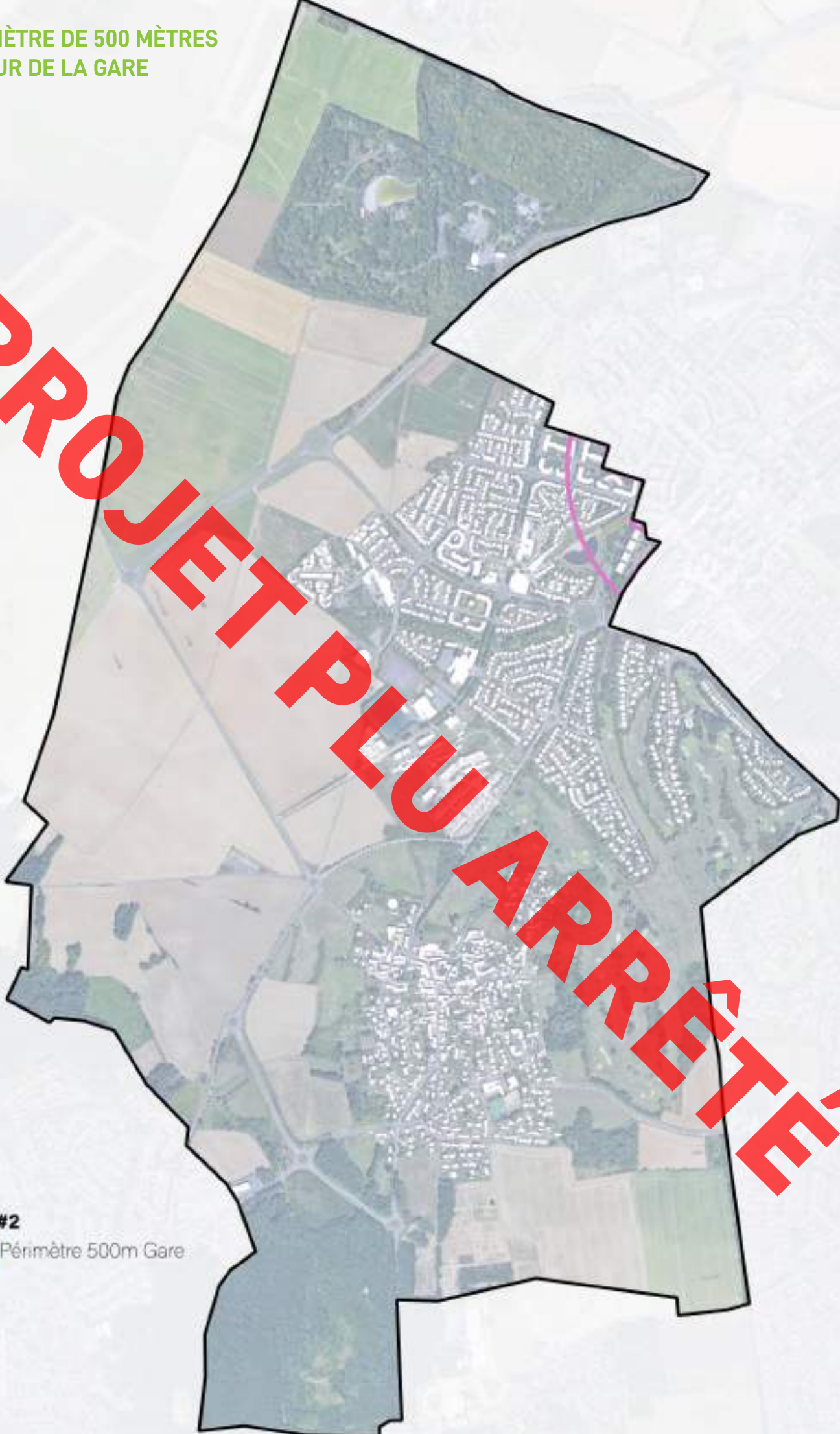


PÉRIMÈTRE DE 500 MÈTRES  
AUTOUR DE LA GARE

**PROJET PLU ARRÊTÉ**

**PLU#2**

 Périètre 500m Gare



## 04.9.

### LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 1° À 3° DU CODE DE L'URBANISME

- En vertu de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le PLU peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués ;
- 1° des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
  - 2° des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
  - 3° des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

**Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique et le numéro qui est affecté à chacun d'entre eux renvoie à une liste qui figure sur les documents réglementaires écrit et graphique.**

Chaque emplacement réservé indique le lieu, décrit sommairement le projet concerné, puis précise le bénéficiaire et la surface indicative de l'emplacement réservé.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé permet d'éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement ou un aménagement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Elle entraîne pour le propriétaire du terrain la possibilité d'exercer un droit de délaissement. Cette inscription rend donc inconstructible le terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de l'emprise réservée en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

Ces emplacements réservés se divisent en 2 catégories :

- ceux destinés à la réalisation d'infrastructures ou à l'amélioration d'infrastructures existantes ;
- et ceux destinés à des équipements de superstructure ou à leur extension, ou à des aménagements urbains visant à améliorer le cadre de vie des habitants.

Le PLU#2 prévoit des emplacements réservés à la création ou à l'élargissement de voiries pour tous les modes. un emplacement réservé est dédié à l'extension du cimetière.

Sur les 5 emplacements réservés du PLU#2, 4 sont au bénéfice de la commune, un au bénéfice du département.

| n° | nature                 | bénéficiaire | superficie            |
|----|------------------------|--------------|-----------------------|
| 01 | Voie douce             | COMMUNE      | 2 495 m <sup>2</sup>  |
| 02 | Voie douce             | COMMUNE      | 12 148 m <sup>2</sup> |
| 03 | Extension du cimetière | COMMUNE      | 4 172 m <sup>2</sup>  |
| 04 | Aménagement de voirie  | DÉPARTEMENT  | 30 263 m <sup>2</sup> |
| 05 | Voie douce             | COMMUNE      | 1 795 m <sup>2</sup>  |

#### Évolutions


Le PLU#2 vient toiletter les emplacements réservés du PLU#1 en supprimant ceux qui ont fait l'objet d'un projet et ceux qui sont abandonnés. Le PLU#1 prévoyait 8 emplacements réservés alors que le PLU#2 en prévoit 5 dorénavant.




EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

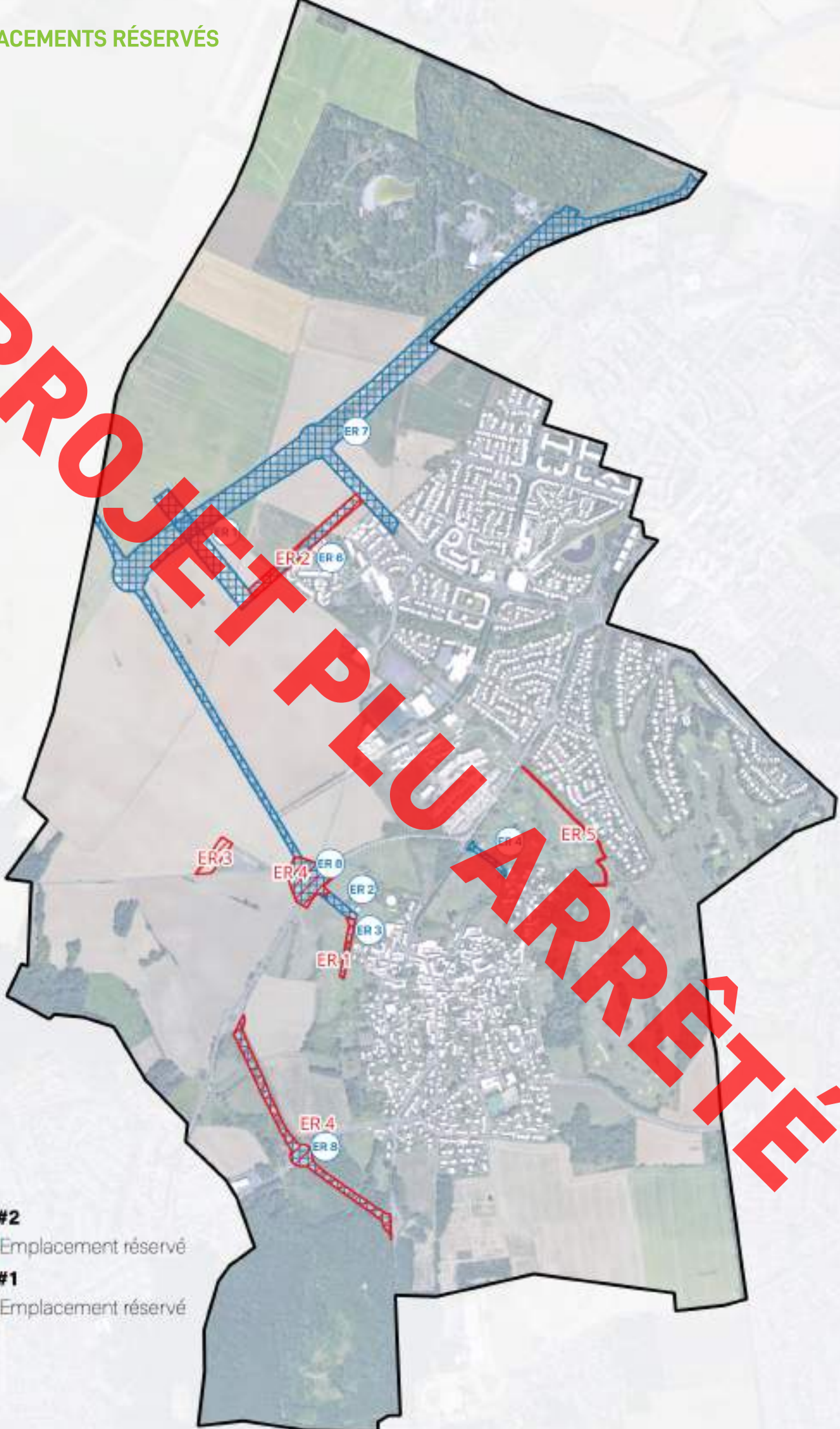
PROJET PLU ARRÊTÉ

PLU#2

 Emplacement réservé

PLU#1

 Emplacement réservé



## 04.10.

### LES PÉRIMÈTRES SOUMIS À ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-7 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement graphique - plan(s) de zonage - repère sur le plan les périmètres des secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, conformément à l'article L.151-7 du code de l'urbanisme et dont les éléments sont traduits dans la pièce n°3 du dossier de PLU.

Trois secteurs sont ainsi repérés au titre des OAP de secteurs :

- l'OAP n°1 de la Rue de la Grange Neuve ;
- l'OAP n°2 de la rue Fleury ;
- l'OAP n°3 de la rue Charles Cavan.

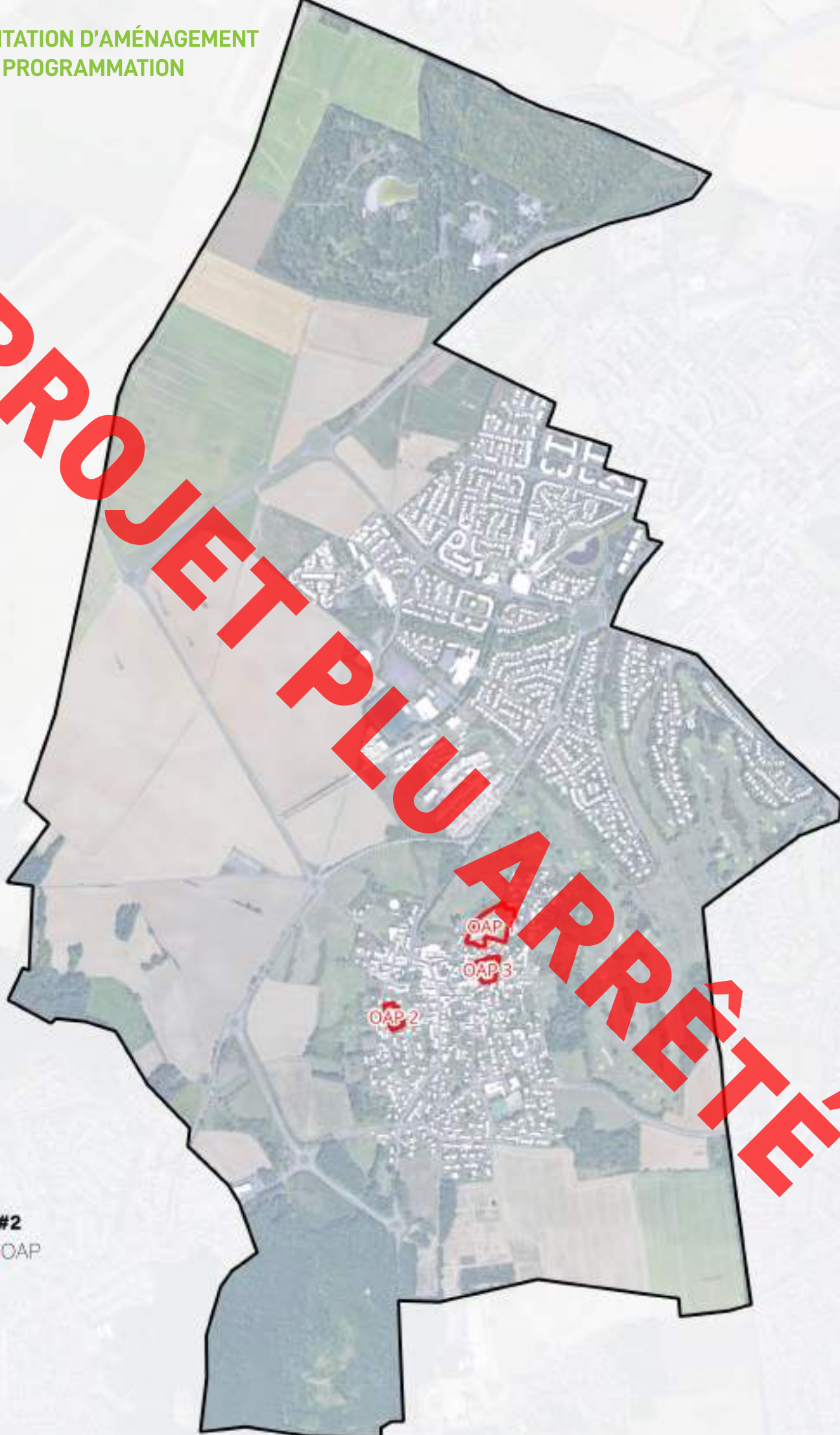
#### Évolutions

Le PLU#2 a mis en place la prescription graphique relative aux périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), dans la mesure où le PLU#1 ne présentait pas d'OAP.



**PROJET PLU ARRÊTÉ**

PLU#2  
□ OAP



## 04.11.

### LES PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX MOBILITÉS DOUCES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-38 du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

L'identification de ces itinéraires est en adéquation avec les ambitions communales de reconstituer et mailler les sentiers et chemins pédestres des zones agricoles, ainsi que de travailler les liaisons inter-quartiers mais aussi inter-communales, voire extra-communautaires.

#### Évolutions

La mise en place de ces cheminements constitue une nouveauté introduite par le PLU#2, en lien avec l'orientation 03.1 du PADD qui ambitionne de « Compléter le maillage des liaisons douces pour un territoire qui se vit aussi à l'échelle du piéton et du cycle ».

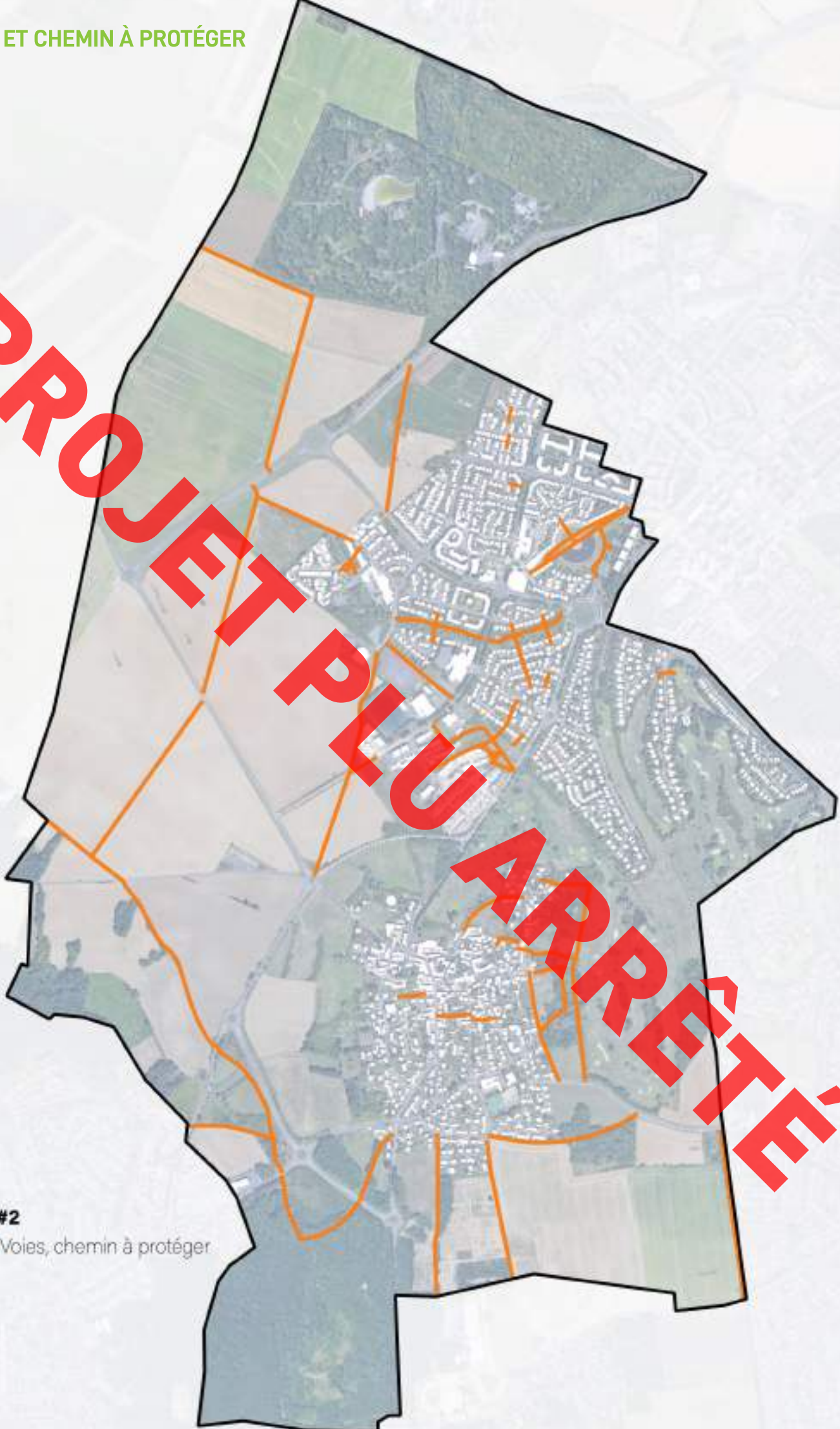


VOIES ET CHEMIN À PROTÉGER

**PROJET PLU ARRÊTÉ**

**PLU#2**

— Voies, chemin à protéger





04.12.

## LES PÉRIMÈTRES DE ZAC

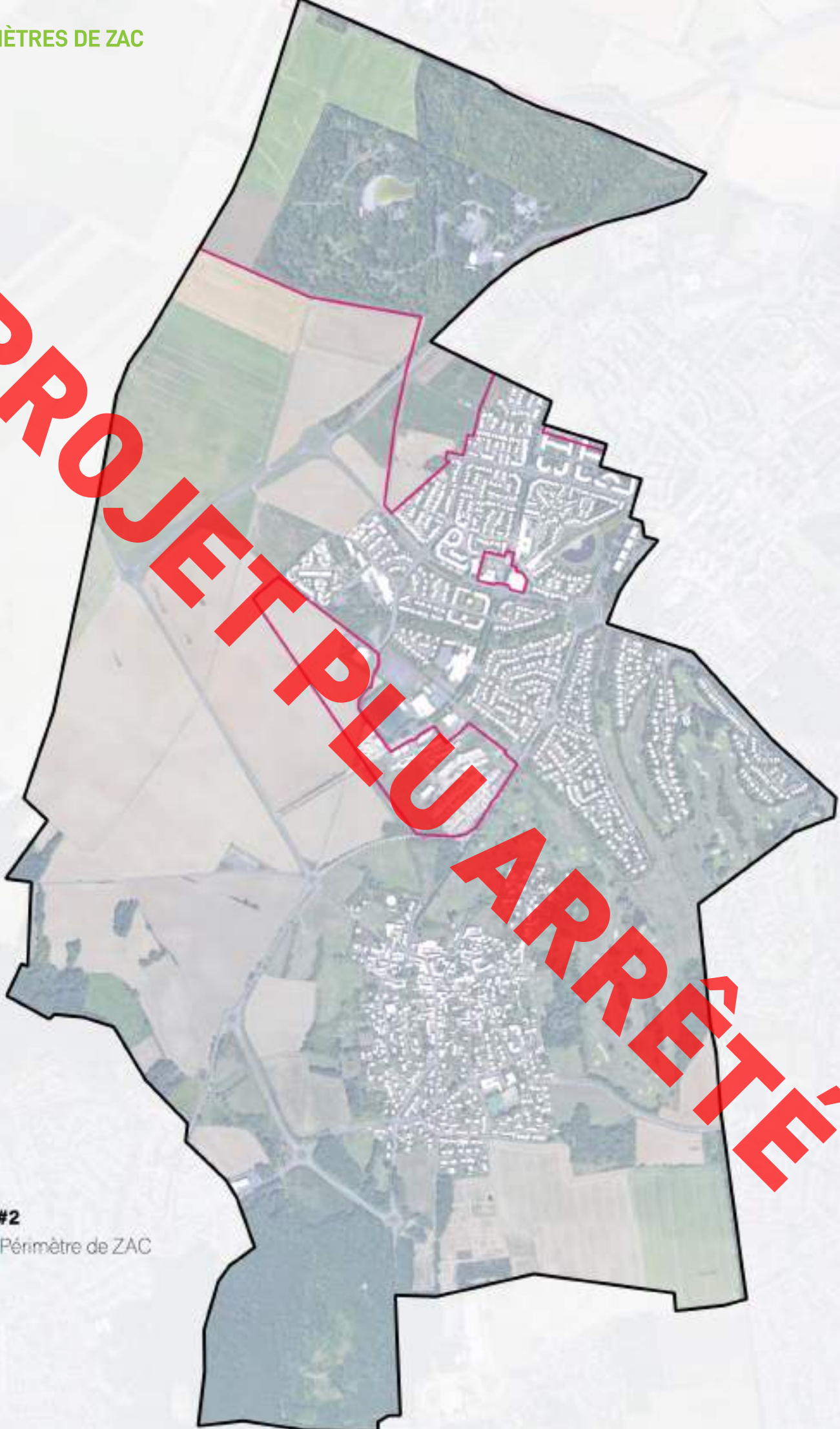
À titre indicatif, le plan de zonage présente les périmètres de ZAC du territoire.

**PROJET PLUS ARRÊTÉ**

**PROJET PLU ARRÊTÉ**

**PLU#2**

 Périimètre de ZAC



## 04.13.

### LES ZONES HUMIDES À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les zones humides à enjeux recensées sur le territoire sont préservées au PLU en tant qu'éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces humides, notamment vis-à-vis des constructions qui y sont interdites et des affouillements et exhaussements qui y sont autorisés sous conditions cumulatives :

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique en vertu du L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol, dépôts permanents de tout matériau ou de matériels, travaux contrariant le régime hydraulique existant, assèchements ou mises en eau des zones humides.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;
- les aménagements et équipements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, à condition d'être légers et réversibles ;
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés :
  - a. à la sécurité des personnes ;
  - b. ou à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
  - c. ou à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant ;
  - d. et à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau.

Toute opération entraînant la disparition d'une zone humide sera ainsi compensée par la création d'une zone humide équivalente dont la surface représentera au moins le double de la surface impactée.

#### Évolutions

La protection des zones humides constitue une nouveauté introduite par le PLU#2.


En ce sens, le PLU#2 reprend les zones humides de classe A (avérées) et B (probables) de la DRIEAT.

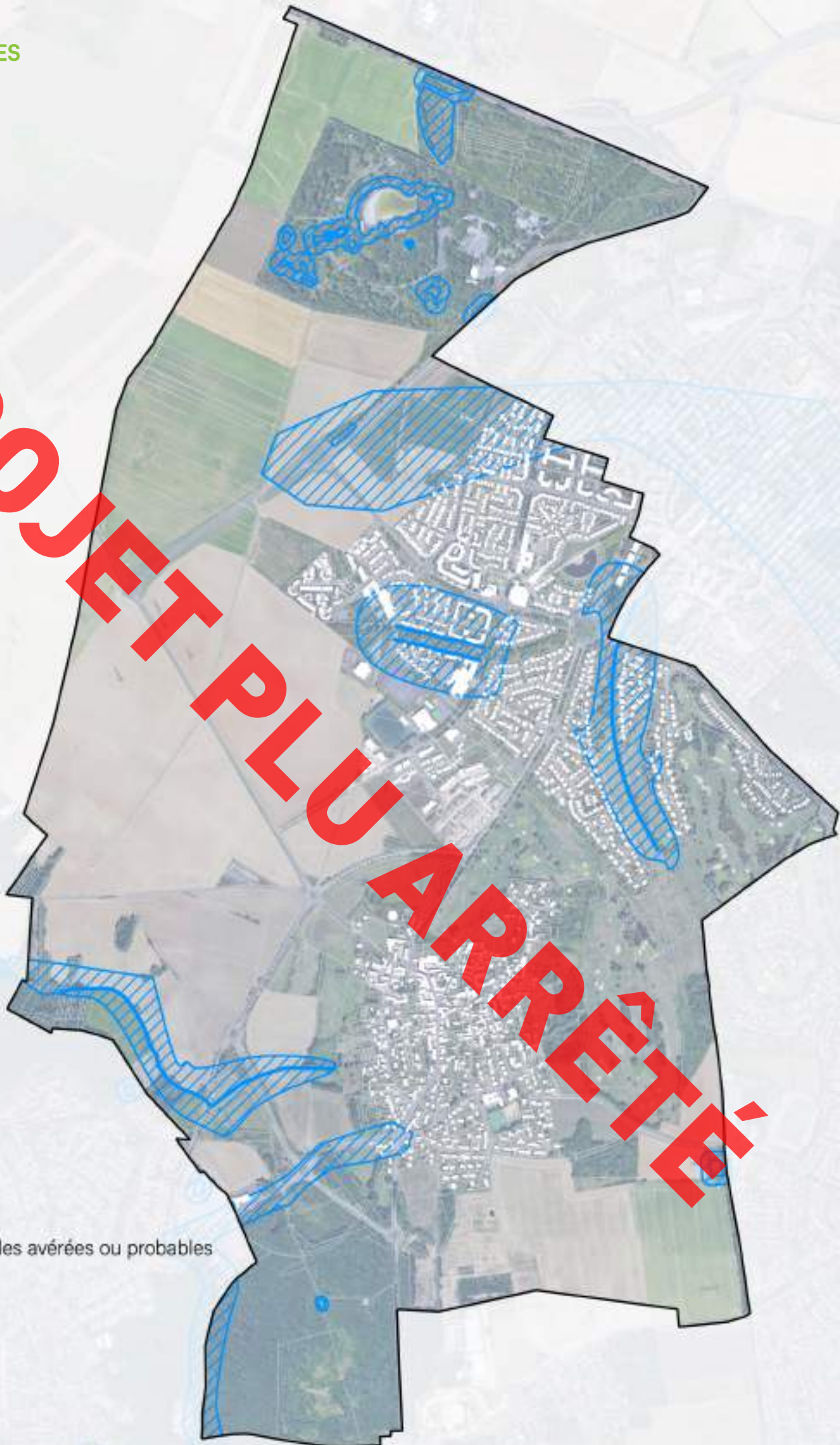
Il en est fait mention au sein du règlement des zones concernées.



ZONES HUMIDES

**PROJET PLU ARRÊTÉ**

 Zones humides avérées ou probables



04.18.

## SECTEUR DE MAJORATION DES HAUTEURS

Le plan zonage identifie un secteur de majoration des hauteurs au sein de la zone UD. Il s'agit d'un secteur compris dans un tissu habitat collectif, au sein de la ZAC Sainte-Apolline, en continuité du tissu bâti dense de la commune limitrophe de Cergy.

Ce secteur est d'ailleurs identifié au SDRIF en «secteur à fort potentiel de densification».

Ainsi, si la zone UD permet une hauteur totale de 15 mètres, le secteur de majoration des hauteurs permet une hauteur totale de 18 mètres.

### Évolutions

Cette prescription constitue une nouveauté introduite par le PLU#2.

Elle concerne le secteur de la ZAC Sainte Apolline en lien avec Cergy au Nord de la commune.

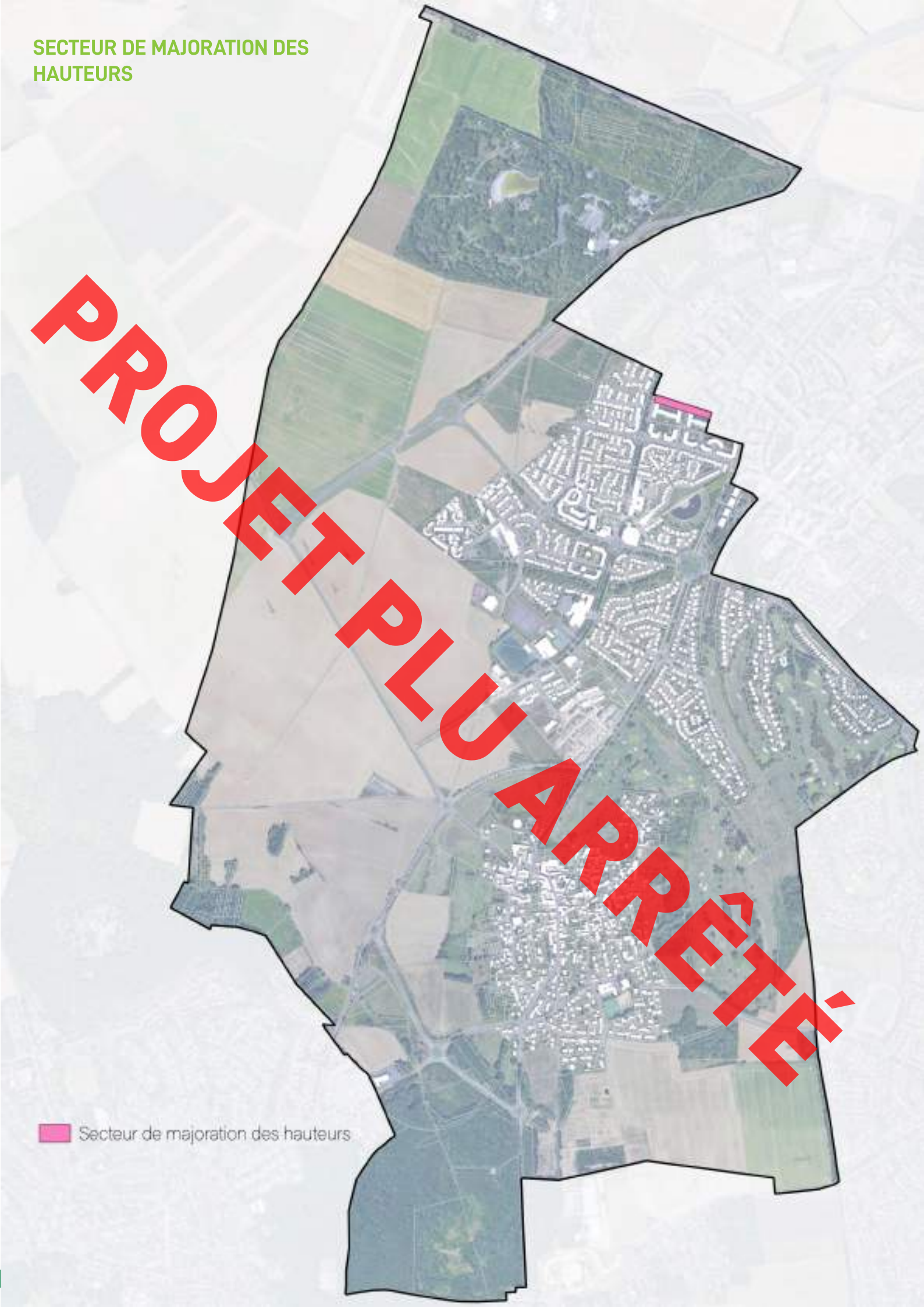
PROJET PLU ARRÊTÉ



SECTEUR DE MAJORATION DES  
HAUTEURS

**PROJET PLUS ARRÊTÉ**

 Secteur de majoration des hauteurs



# 05

## TABLEAU DE SUPERFICIE DES ZONES DES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU

| PLU#1                 |                  |                | PLU#2                 |                  |                |
|-----------------------|------------------|----------------|-----------------------|------------------|----------------|
| Zones                 | Superficie       | %              | Zones                 | Superficie       | %              |
| UA                    | 2,34 ha          | 0,41 %         |                       |                  |                |
| UD                    | 8,25 ha          | 1,46 %         | UD                    | 14,84 ha         | 2,62 %         |
| UDa                   | 5,32 ha          | 0,94 %         | UDa                   | 0,53 ha          | 0,09 %         |
| UDb                   | 1,75 ha          | 0,31 %         |                       |                  |                |
| UF                    | 12,98 ha         | 2,29 %         | UF                    | 16,84 ha         | 2,97 %         |
| UFa                   | 2,97 ha          | 0,52 %         |                       |                  |                |
| UFb                   | 8,54 ha          | 1,51 %         |                       |                  |                |
| UFc                   | 95,07 ha         | 16,8 %         | UFc                   | 109,51 ha        | 19,37 %        |
| UFd                   | 15,12 ha         | 2,67 %         |                       |                  |                |
| UFe                   | 24,31 ha         | 4,30 %         | UFe                   | 22,06 ha         | 3,90 %         |
| UI                    | 30,76 ha         | 5,44 %         | UI                    | 30,77 ha         | 5,44 %         |
| UP                    | 21,34 ha         | 3,77 %         | UP                    | 23,43 ha         | 4,14 %         |
| UPa                   | 2,75 ha          | 0,48 %         |                       |                  |                |
| <b>TOTAL U</b>        | <b>231,56 ha</b> | <b>40,96 %</b> | <b>TOTAL U</b>        | <b>217,98 ha</b> | <b>38,56 %</b> |
| 1AU                   | 8,41 ha          | 1,48 %         |                       |                  |                |
| 2AU                   | 101,86 ha        | 18,02 %        | 2AU                   | 35,42 ha         | 6,26 %         |
| <b>TOTAL AU</b>       | <b>110,27 ha</b> | <b>19,50 %</b> | <b>TOTAL AU</b>       | <b>35,42 ha</b>  | <b>6,26 %</b>  |
| A                     | 183,60 ha        | 32,48 %        | A                     | 250,31 ha        | 44,28 %        |
|                       |                  |                | Aa                    | 3,63 ha          | 0,64 %         |
|                       |                  |                | Ab                    | 2,85 ha          | 0,50 %         |
| <b>TOTAL A</b>        | <b>183,60 ha</b> | <b>32,48 %</b> | <b>TOTAL A</b>        | <b>256,79 ha</b> | <b>45,42 %</b> |
| N                     | 39,82 ha         | 7,04 %         | N                     | 49,21 ha         | 8,70 %         |
|                       |                  |                | Ne                    | 3,68 ha          | 0,65 %         |
|                       |                  |                | Nv                    | 2,19 ha          | 0,38 %         |
| <b>TOTAL N</b>        | <b>39,82 ha</b>  | <b>7,04 %</b>  | <b>TOTAL N</b>        | <b>55,08 ha</b>  | <b>9,74 %</b>  |
| <b>Surface totale</b> | <b>565,27 ha</b> | <b>100,0 %</b> | <b>Surface totale</b> | <b>565,27 ha</b> | <b>100,0 %</b> |

| Zones | Superficie PLU#1 | Superficie PLU#2 | Différences |
|-------|------------------|------------------|-------------|
| U     | 231,56 ha        | 217,98 ha        | - 13,58 ha  |
| AU    | 110,27 ha        | 35,42 ha         | - 65,85 ha  |
| A     | 183,60 ha        | 256,79 ha        | + 73,19 ha  |
| N     | 39,82 ha         | 55,08 ha         | + 15,26 ha  |

|     | PLU#1    | PLU#2    |
|-----|----------|----------|
| EBC | 44,35 ha | 44,35 ha |

Les **zones urbaines** ont été réduites d'environ 13,58 ha au profit de la zone A. Effectivement, les secteurs Aa et Ab sont issus de zones urbaines.

Les zones **à urbaniser** ont été réduite de 65,85 ha au profit des zones A et N. Effectivement, la zone 1AU des Grands Jardins a été abandonnée et la zone 2AU de la ZAC Sainte Apolline largement réduite.

**Le bilan du zonage laisse apparaître une meilleure prise en compte des secteurs agricole (+ 73,19 ha) et naturel (+15,26 ha).**

**PROJET PLU ARRÊTÉ**

## **CHAPITRE 04**

**EXPLICATIONS DES CHOIX  
RETENUS POUR LES RÈGLES  
APPLICABLES AU PLU**

# 01

## AVANT-PROPOS

### 01.1.

#### LE RÈGLEMENT DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme déterminent les conditions de l'occupation et de l'utilisation des sols dans les diverses zones qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

##### → Mode d'emploi de la lecture du règlement

Préalablement à la lecture des règles applicables à la zone qui couvre le terrain, il est nécessaire de se référer au Titre I - Dispositions Générales.

Ce Titre I présente les législations relatives à l'occupation des sols s'appliquant en sus des dispositions du PLU et les dispositions qui s'ajoutent à celles définies par le règlement de la zone.

Aussi après avoir relevé le nom de la zone correspondant au terrain sur le plan de zonage, la lecture du document s'effectue de la manière suivante :

- la lecture du chapitre correspondant à la zone présentant le corpus des règles applicables au terrain, et dans certains cas, les dispositions propres à certains secteurs de ladite zone ;
- la lecture, le cas échéant, de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) se rapportant au terrain concerné. Trois OAP de secteurs et une OAP thématique complètent ainsi le dispositif réglementaire ;
- la lecture des annexes du PLU, qui rassemblent les dispositions réglementaires spécifiques qui ne relèvent pas directement du PLU, et qui peuvent préciser les règles applicables sur certains terrains.

Un lexique, inclus dans le Titre 06 - annexes - Lexique des termes employés, définit un certain nombre de termes utilisés dans le règlement. Le préambule du lexique précise que les définitions doivent être prises en compte pour l'application du règlement du PLU et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent. Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

Les règles ne sont pas indépendantes des autres pièces du dossier du PLU, car une cohérence globale doit être observée, les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales.

Le Titre 06 - annexes présente aussi des « fiches patrimoine » relatives aux éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ces fiches, élément par élément, définissent les caractéristiques remarquables des bâtiments à préserver.

Les annexes du règlement présentent en outre les essences végétales à privilégier, ainsi qu'un guide de construction relatif à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

### 01.2.

#### LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le titre I a pour objectif de rappeler les législations qui s'imposent en sus des dispositions du Plan Local d'Urbanisme mais contient aussi les règles édictées par le PLU, applicables dans toutes les zones.

Le titre I précise notamment les dispositions applicables :

- aux adaptations mineures ;
- à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du règlement ;
- à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans,
- aux emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- aux dispositions favorisant la performance énergétique et aux énergies renouvelable dans les constructions,
- aux espaces boisés classés, repérés aux documents graphiques au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme,
- aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages, au titre des articles L.151- 19 et L.151-23 du code



- de l'urbanisme,
- aux informations relatives aux dérogations pour travaux de mise en accessibilité,
- à la gestion des risques et nuisances,
- aux divisions foncières,
- aux permis de démolir.

01.3.

## LES RÈGLEMENTS DE ZONE

Dans chacune des zones, le préambule, après une définition générale de la zone, attire l'attention des constructeurs sur l'existence des risques ou aléas naturels marquant le territoire communal.

Le préambule précise qu'il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Chaque règlement de zone se décline en 9 articles :

- **les articles 1 et 2** déterminent ce qu'il est interdit de construire dans la zone ou le secteur donné et ce qui est soumis à conditions particulières, Ainsi, l'article 1 fixe les destinations et sous-destinations, usages des sols et activités interdites. L'article 2 soumet certaines destinations et sous destinations à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine, urbanisme. Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée.
- **l'article 3** précise les conditions particulières relatives à la mixité fonctionnelle et sociale de l'habitat.
- **l'article 4** régit la volumétrie et l'implantation des constructions : emprise au sol, hauteur totale maximale autorisée, implantation par rapport aux voies et emprises publiques, implantation par rapport aux limites séparatives, implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété.
- **l'article 5** précise les règles de qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère.
- **l'article 6** précise le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.
- **l'article 7** définit les règles de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues.
- **l'article 8** encadre les principes de desserte par les voies publiques ou privées.
- **l'article 9** traite de la desserte par les réseaux.



## 02

# LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX DIFFÉRENTES ZONES

### 02.1

## LES OCCUPATIONS DU SOL

Il résulte du code de l'urbanisme que le Plan Local d'Urbanisme peut réglementer les occupations du sol interdites et les occupations du sol soumises à des conditions particulières.

L'article 1 fixe les destinations et sous destinations, usages des sols et activités interdits alors que l'article 2 soumet certaines destinations et sous destinations à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs : risques, nuisances, préservation du patrimoine, respect de notion d'urbanisme, ...

Dès lors qu'une occupation ou utilisation du sol ne figure dans aucun de ces deux articles, elle est admise dans la zone concernée.

Il s'agit de mettre l'accent sur la vocation globale de la zone, en interdisant ce qui pourrait perturber son fonctionnement, et en précisant, le cas échéant, les conditions d'implantation des constructions qui ne sauraient être admises sans restriction sur la zone considérée.

L'objectif ici est d'assurer la compatibilité des constructions et installations à venir avec l'existant, sans qu'il soit nécessaire de lister l'ensemble du champ des possibles.

### 02.1.1.

## LES ZONES URBAINES

Dans les zones urbaines mixtes à vocation principale résidentielle (UP, UD et UF), le contenu des articles 1 et 2 du règlement permet d'assurer, conformément aux dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, une plus grande diversité des fonctions urbaines.

Les zones mixtes sont reconnues par le PLU comme étant l'espace privilégié pour développer les fonctions résidentielles tout en encourageant une diversification des fonctions économiques. Ce principe vise à développer l'offre urbaine de proximité : la recherche d'une multifonctionnalité des espaces par une dispersion dans le tissu résidentiel d'activités non génératrices de nuisances permet de diminuer les déplacements au sein de la commune.

L'affirmation de la mixité fonctionnelle du tissu urbain traduit les objectifs du code de l'urbanisme visant à assurer un meilleur équilibre entre les habitants et les emplois. Il assigne au tissu urbain existant la mission d'accueillir les besoins de renouvellement et de desserrement des emplois actuels, mais également une légère part de l'augmentation nette des emplois, pour accompagner l'accroissement net de la population.

Elle répond aussi aux enjeux liés à la mobilité qui, concernant le défi relatif aux formes urbaines, l'aménagement et l'espace public, définit un enjeu de densification de la ville en favorisant la mixité des fonctions urbaines (activités économiques, logements, commerces, loisirs, etc.), limitant, dans l'absolu, l'utilisation systématique du véhicule.

Dans ces zones urbaines à vocation mixte, seules les constructions et installations non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat comme le commerce de gros, l'industrie, les entrepôts, les centres de congrès et d'exposition ou encore les activités agricoles ou forestières sont interdites. D'ailleurs, l'article 2 exige, pour les destinations existantes incompatibles avec la vocation de la zone, que les extensions n'aggravent pas les nuisances actuelles.

Si elles ne sont pas interdites par l'article 1 des règlements des zones mixtes, l'article 2 soumet à des conditions particulières la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec la présence d'habitation ;
- que des dispositions soient prises pour éviter une aggravation des nuisances et des risques pour le voisinage ;
- et que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Cette rédaction vise à ne pas interdire de manière générale les ICPE afin de ne pas entraver l'installation de celles qui pourraient être nécessaires au fonctionnement d'activités de proximité (boulangerie, pressing, par exemple).



La commune compte une zone urbaine dédiée aux activités d'éco-tourisme, la zone UI. L'objectif ici est de conforter le développement économique de la commune sous le prisme des loisirs et de l'éco-tourisme, avec des contraintes spécifiques à la qualification du cadre de vie et paysager, puisqu'il s'agit d'un site identitaire pour la commune, celui de l'ancien Parc Mirapolis, aujourd'hui en friche. La zone participe ainsi à conforter l'objectif d'agglomération de disposer d'un emploi par actif sur le territoire intercommunal. Ainsi, la zone autorise l'hébergement, les commerces et activités de service, à l'exception du commerce de gros, ainsi qu'à condition d'être lié à un commerce ou une activité de service, les entrepôts, bureaux et centres de congrès et d'exposition. Elle autorise aussi les salles d'art et de spectacle, ainsi que les équipements sportifs.

Enfin, dans l'ensemble des zones du PLU les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ ou d'intérêt collectif sont autorisées sans condition particulière.

### 02.1.2.

## LES ZONES À URBANISER

La commune ne présente qu'une zone 2AU, d'urbanisation à long terme. Son règlement n'est pas défini dans le règlement du PLU, il le sera dans le cadre de la modification du document d'urbanisme qui permettra son ouverture à l'urbanisation.

Cette zone, qui constitue une réserve foncière, doit permettre à la commune d'assurer son développement économique sur le long terme.

### 02.1.3.

## LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### A. LES ZONES AGRICOLES

Le règlement met en place des règles permettant d'assurer toutes éventuelles «cohabitations» entre urbanité et pratiques agricoles. Ainsi, toutes constructions ou installations nouvelles autorisées générant des périmètres de proximité (bâtiment d'élevage, silos, fumières,...) doivent être implantées à une distance minimale de 100 mètres des limites des zones urbaines et à urbaniser.

Naturellement, les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.

En outre, les constructions à usage d'habitation ainsi que leur annexe sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ;
- qu'elles soient réalisées après la construction des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole ou forestière ;
- et que ces constructions soient implantées :
  - en priorité, sur une parcelle contiguë à l'ensemble déjà bâti (à dominante d'habitat) parmi les plus proches du siège d'exploitation ;
  - ou à proximité des bâtiments constituant le siège de l'exploitation, dans un rayon de 100,00 mètres maximum.
- et que l'habitation projetée ne doit pas miter le territoire agricole en ce sens que la nécessité impose un lien fonctionnel de proximité immédiate pour assurer des soins ou une surveillance et que le projet ne doit pas favoriser un habitat dispersé incompatible avec la vocation de la zone. Ainsi, le terrain d'assiette du projet sur lequel doit s'implanter le logement de fonction ne doit pas excéder 800,00 m<sup>2</sup>.
- et que les annexes soient obligatoirement attenantes aux constructions.

Le PLU cadre également la rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions existantes sans lien avec une exploitation agricole et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau.

L'extension doit obligatoirement :

- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
- être limitée à 30,00 m<sup>2</sup> d'emprise au total, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ; ;
- s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.

D'autres dispositions réglementaires ont été prévues :

- Les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.
- Les éoliennes individuelles sur mâts scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière.
- Les antennes érigées sur les mâts, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

**Le secteur Aa** constitue une zone de maraîchage et de jardins cultivés aux abords du village. Afin de préserver ce site à flanc de butte, exposé au paysage agricole ouvert, ainsi que sa fonction nourricière, son règlement n'y autorise que les annexes, dans la limite de :

- un abri de jardin par unité foncière, sous réserve d'être démontable et d'avoir une emprise au sol de 9 m<sup>2</sup> maximum ;
- un garage par unité foncière, sous réserve d'avoir une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> maximum.

Afin de ne pas bloquer les constructions existantes, le règlement autorise également la rénovation, la réhabilitation et l'extension limitée et mesurée des constructions existantes et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle ne soit pas de nature à compromettre la préservation des sites et/ou de nature à augmenter les risques, qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine et sans créer de nouveau logement.

**Le secteur Ab** constitue une zone dédiée à l'accueil d'une ferme photovoltaïque et ou de l'activité agricole. En ce sens, son règlement n'autorise que les équipements d'intérêt collectifs et services publics, sont autorisées dès lors qu'ils sont nécessaires à des dispositifs de production d'électricité photovoltaïque.

## B. LES ZONES NATURELLES

En zone N, sont seuls autorisés :

- Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière sont autorisées à condition d'une parfaite intégration à l'environnement dans lequel elles s'implantent.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- les constructions à usage d'habitation ainsi que leur annexe sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :
  - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ;
  - qu'elles soient réalisées après la construction des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole ou forestière ;
  - et que ces constructions soient implantées :
    - en priorité, sur une parcelle contiguë à l'ensemble déjà bâti (à dominante d'habitat) parmi les plus proches du siège d'exploitation ;
    - ou à proximité des bâtiments constituant le siège de l'exploitation, dans un rayon de 100,00 mètres maximum.
  - et que l'habitation projetée ne doit pas miter le territoire agricole en ce sens que la nécessité impose un lien fonctionnel de proximité immédiate pour assurer des soins ou une surveillance et que le projet ne doit pas favoriser un habitat dispersé incompatible avec la vocation de la zone. Ainsi, le terrain d'assiette du projet sur lequel doit s'implanter le logement de fonction ne doit pas excéder 800,00 m<sup>2</sup>.
  - et que les annexes soient obligatoirement attenantes aux constructions.

Le PLU cadre également la rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions existantes sans lien avec une exploitation agricole et édifiées légalement à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine (matériaux, volumes, ...), sans élévation du bâtiment principal et accolé au volume



de ce dernier. En outre, l'extension ne doit pas créer de logement nouveau. L'extension doit obligatoirement :

- s'intégrer à l'environnement tant paysager qu'écologique,
- être limitée à 30,00 m<sup>2</sup> d'emprise au total, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante et au total, à réaliser en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ; ;
- s'inscrire dans un volume inférieur ou égal à la construction d'origine, sans jamais la dépasser.
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement.

D'autres dispositions réglementaires ont été prévues pour les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

#### **Au sein du secteur Ne dédié aux espaces verts urbains et au loisirs de plein air, sont autorisés :**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics et/ou des services d'intérêt collectif, dès lors qu'elles sont en lien avec des aménagements paysagers, hydrauliques, ou toute autre installation et aménagement liés aux mobilités douces et de loisirs sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde du paysage et de l'environnement.
- Les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers nécessaires à la pratique de parcours sportif ou de santé.
- La réalisation des aires de stationnement est autorisée sous conditions d'une bonne intégration au site et d'une mise en œuvre adaptée.

D'autres dispositions réglementaires ont été prévues pour les installations, ouvrages, travaux, aménagements, dépôts de matériaux liés et rendus indispensables pour la création ou la restauration des continuités écologiques.

#### **Au sein du secteur Nv dédié aux aires d'accueil des gens du voyage, sont autorisés :**

- Les installations, ouvrages, travaux, aménagement et constructions nécessaires à l'accueil des gens du voyage.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers.
- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, en particulier les ouvrages de transport de distribution d'énergie électrique et de gaz.
- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

## **02.2.**

### **LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE DE L'HABITAT**

Afin de participer à la promotion de la mixité sociale du territoire, au sein des zones urbaines mixtes à vocation principale résidentielle (UP, UD et UF), il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de 30% minimum de logements sociaux, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant 12 logements et plus ou plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.

La mixité fonctionnelle est aussi assurée par des secteurs de diversité commerciale à préserver au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, au sein de la zone UP.

## 02.3.

### LES MODALITÉS D'IMPLANTATION

L'article 4 du règlement permet de fixer l'implantation des constructions et autres occupations et utilisations du sol par rapport :

- aux voies et emprises publiques (**article 4.3**),
- aux limites latérales entre deux propriétés aboutissant au domaine public ou aux voies privées, ainsi qu'aux limites du fond de propriété (**article 4.4**),
- aux constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (**article 4.5**).

L'emprise au sol est, quant à elle, définie à l'**article 4.1**.

Concernant ces articles, le PLU met en place des dispositions observées à partir de l'analyse du terrain afin de composer une trame urbaine cohérente et de conserver la morphologie existante.

Néanmoins, le PLU a également introduit une notion de flexibilité afin d'encourager les mécanismes de densification urbaine. Le PLU a introduit certaines prescriptions afin de préserver la trame verte en pas japonais au sein du tissu urbain (notamment les bandes de constructibilité).

|     | Article 4.1   | Article 4.3  | Article 4.4.  | Article 4.5   |
|-----|---|--|---|---|
| UP  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 70% de la surface de l'emprise foncière, si l'emprise foncière est &lt; à 350 m²</li> <li>• 60% de la surface de l'emprise foncière, si l'emprise foncière est comprise entre 350 et 750 m²</li> <li>• 50% de la surface de l'emprise foncière, si l'emprise foncière est &gt; à 750 m²</li> </ul> <p>&gt; Compte tenu de la diversité de la taille des parcelles au sein du village, l'emprise au sol est adaptée en fonction de la taille de la parcelle..</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• à l'alignement des voies</li> <li>• en recul de 3m par rapport aux voies avec reconstitution de l'alignement par un mur et végétalisation de la bande de recul</li> </ul> <p>&gt; Afin de maintenir l'aspect du cœur du village, caractérisé par un front bâti quasi continu le long des voies, l'implantation des constructions ou murs est obligatoire à l'alignement.</p> <p>Afin de participer à la trame verte urbaine, dans un contexte de village ancien minéral, le recul des constructions est végétalisé.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• sur une ou plusieurs limites séparatives</li> <li>• en cas de retrait : L=H/2 avec minimum 3 mètres de retrait</li> </ul> <p>&gt; Préserver le caractère urbain continu du village et permettre l'intimité des constructions..</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit en retrait de 4,00 m min si façade aveugle</li> <li>• soit en retrait de 6,00 m min dans les autres cas</li> </ul> <p>&gt; Préserver l'intimité des constructions, dans un souci d'ensevelissement des constructions.</p>   |
| UD  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 70% max. de la surface de l'emprise foncière</li> </ul> <p>&gt; + 5 points par rapport au PLU#1 pour permettre une augmentation de la densité bâtie.</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• à l'alignement des voies</li> <li>• en recul de 4m par rapport aux voies</li> </ul> <p>&gt; Répondre à la diversité d'implantation des constructions par rapport aux voies et permettre de garer une voiture devant la construction afin de limiter le stationnement sauvage sur l'espace public.</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• sur une ou plusieurs limites séparatives</li> <li>• en cas de retrait : L=H/2 avec minimum 3 mètres de retrait</li> </ul> <p>&gt; Préserver le caractère dense de la zone et permettre l'intimité des constructions</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit en retrait de 4,00 m min si façade aveugle</li> <li>• soit en retrait de 6,00 m min dans les autres cas</li> </ul> <p>&gt; Préserver l'intimité des constructions, dans un souci d'ensevelissement des constructions</p>  |
| UDa | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 70% max. de la surface de l'emprise foncière</li> <li>• 100% de l'emprise foncière pour les commerces</li> </ul> <p>&gt; + 5 points par rapport au PLU#1 pour permettre une augmentation de la densité bâtie.</p> <p>&gt; Préserver le tissu de commerces de proximité de la Louvière, relais du centre bourg en nord de la commune..</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• à l'alignement des voies</li> <li>• en recul de 4m par rapport aux voies</li> </ul> <p>&gt; Répondre à la diversité d'implantation des constructions par rapport aux voies et permettre de garer une voiture devant la construction afin de limiter le stationnement sauvage sur l'espace public.</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• sur une ou plusieurs limites séparatives</li> <li>• en cas de retrait : L=H/2 avec minimum 3 mètres de retrait</li> <li>• En limite de zone A : min 4 mètres de retrait</li> </ul> <p>&gt; Préserver le caractère résidentiel dense de la zone et permettre l'intimité des constructions.</p> <p>&gt; Distancier les constructions des parcelles cultivées pour limiter les conflits</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit en retrait de 4,00 m min si façade aveugle</li> <li>• soit en retrait de 6,00 m min dans les autres cas</li> </ul> <p>&gt; Préserver l'intimité des constructions, dans un souci d'ensevelissement des constructions</p>  |
| UF  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50 % max. de la surface de l'emprise foncière</li> </ul> <p>&gt; + 10 points par rapport au PLU#1 pour permettre une augmentation de la densité bâtie..</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• à l'alignement des voies</li> <li>• en recul de 4m par rapport aux voies</li> </ul> <p>&gt; Répondre à la diversité d'implantation des constructions par rapport aux voies et permettre de garer une voiture devant la construction afin de limiter le stationnement sauvage sur l'espace public.</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• sur une ou plusieurs limites séparatives</li> <li>• en cas de retrait : L=H/2 avec minimum 3 mètres de retrait</li> <li>• En limite de zone A : min 4 mètres de retrait</li> </ul> <p>&gt; Préserver le caractère résidentiel dense de la zone et permettre l'intimité des constructions.</p> <p>&gt; Distancier les constructions des parcelles cultivées pour limiter les conflits</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit en retrait de 4,00 m min si façade aveugle</li> <li>• soit en retrait de 6,00 m min dans les autres cas</li> </ul> <p>&gt; Préserver l'intimité des constructions, dans un souci d'ensevelissement des constructions</p>  |
| UFc | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 60% max. de la surface de l'emprise foncière</li> </ul> <p>&gt; + 10 points par rapport au PLU#1 pour permettre une augmentation de la densité bâtie..</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• sur une ou plusieurs limites séparatives</li> <li>• en cas de retrait : minimum 2 mètres de retrait</li> </ul> <p>&gt; Permettre une concentration des constructions afin de préserver un maximum d'espaces libres d'un seul tenant.</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit en retrait de 2,00 m min si façade aveugle</li> <li>• soit en retrait de 3,00 m min dans les autres cas</li> </ul> <p>&gt; Préserver l'intimité des constructions, dans un souci d'ensevelissement des constructions et permettre une concentration des constructions afin de préserver un maximum d'espaces libres d'un seul tenant.</p> |
| UFe | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 30% max. de la surface de l'emprise foncière</li> </ul> <p>&gt; Préserver le caractère verdoyant de la zone.</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• en recul de 6 m par rapport aux voies</li> </ul> <p>&gt; Limiter l'impact visuel des constructions</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul>  |
| UI  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul> <p>&gt; en attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul> <p>&gt; en attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul> <p>&gt; en attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul> <p>&gt; en attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone</p>  |
| 2AU | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul> <p>&gt; en attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul> <p>&gt; en attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul> <p>&gt; en attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non réglementé</li> </ul> <p>&gt; en attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone</p>  |





|           |   |   |   |  |
|-----------|---|---|---|--|
| <b>A</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Non réglementé</li> <li>&gt; Il n'est pas fixé de disposition particulière, compte-tenu de la grande diversité de taille de parcelles</li> </ul>   |   |   |  |
| <b>Aa</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Non réglementé</li> <li>&gt; Mais la zone ne permet que les abris de jardin de 9m<sup>2</sup> d'emprise au sol max. et les garages de 20m<sup>2</sup> max d'emprise au sol ainsi que les extensions des constructions existantes à hauteur de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher max.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>en recul d'au moins 6 m par rapport aux voies</li> <li>&gt; Afin de limiter l'impact dans le paysage des constructions éventuelles dans la zone A</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>en retrait de 6 m min par rapport aux limites séparatives</li> <li>&gt; Afin de limiter l'impact dans le paysage des constructions éventuelles dans la zone A</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ménager une distance suffisante entre deux bâtiments non contigus afin de permettre un entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.</li> </ul> |
| <b>Ab</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Non réglementé</li> </ul>  |   |   |  |
| <b>N</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Non réglementé</li> </ul>  |   |   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ménager une distance suffisante entre deux bâtiments non contigus afin de permettre un entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.</li> </ul> |
| <b>Ne</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Non réglementé</li> </ul>  |   |   |  |
| <b>Nv</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>60% max</li> <li>&gt; Permettre l'implantation des installations et constructions nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Non réglementé</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Non réglementé</li> </ul>  |  |

Sur l'ensemble des zones urbaines résidentielles, les règles de retrait concernant les limites séparatives sont conditionnées à la hauteur des constructions afin de préserver l'intimité des constructions ainsi que leur ensoleillement.

Le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques au sein de ces zones principalement résidentielles a été aussi majoritairement défini pour permettre l'accueil d'une voiture devant la construction notamment afin de répondre à l'orientation du PADD visant à maîtriser l'impact du stationnement dans l'espace public (orientation 3.3.).

Les règles d'implantation laissent une marge de manœuvre en fonction de la hauteur du bâtiment projeté afin de ne pas contraindre la conception architecturale. Par ailleurs, le PLU préconise des règles dérogatoires pour permettre une meilleure insertion dans le tissu urbain existant.

Pour les zones «monofonctionnelles» telles que la zone UI, des règles de protection spécifique ont été organisées afin de limiter l'impact des constructions sur le paysage et sur les espaces libres en présence (emprise au sol réduite et distance plus importante par rapport aux voies et emprises publiques).

Enfin, conformément à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme et dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet, d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées lot par lot, et non pour l'ensemble de l'unité foncière lotie ou à diviser.

En ce qui concerne l'emprise au sol, elle n'est pas non plus réglementée pour les zones A et N.

Les zones UP, UD et UF font l'objet d'une emprise au sol différenciée, ajustée en fonction du tissu urbain observé et à projeter. Si le secteur dense du village préserve l'emprise au sol définie par le PLU#1, celle des zones UD et UF est augmentée afin de répondre aux objectifs d'augmentation de densité des tissus urbains existants.

## 02.4.

### LA DÉFINITION DES HAUTEURS

| Article 4.2 |  |
|-------------|--|
| Up          | HT : max 12 mètres<br>HF : max 9 mètres  |
| UD          | HT : max 15 mètres<br>HF : max 12 mètres |
| UDa         |  |
| UF          |  |
| UFc         | HT : max 9 mètres<br>HF : max 7 mètres   |
| UFe         |  |
| UI          | HT : max 15 mètres                       |
| 2AU         | non réglementé                           |
| A           |  |
| Aa          | HT : max 12 mètres                       |
| Ab          |  |
| N           |  |
| Ne          | HT : max 12 mètres                       |
| Nv          | HT max : 4 mètres                        |

Le code de l'urbanisme permet de définir la hauteur maximale des constructions pour chaque zone. Cette règle traduit, avec les règles d'implantation des constructions et d'emprise au sol, la forme urbaine souhaitée.

Le code de l'urbanisme précise dorénavant la notion de la hauteur : la hauteur totale d'une construction (HT), d'une façade (HF), ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Cela constitue une rupture avec le document jusque-là opposable qui mixait les hauteurs parfois à la rive d'égout de toiture, parfois au faîtage.

Dans le cadre du PLU#2, la hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La zone du Village, UP préserve une hauteur compatible avec la trame urbaine des maisons de bourg de type R+2+C. Au contraire, la zone UF, tissu dense de maisons individuelles ou en bandes préserve son caractère plus bas.

Enfin les zones UD, d'habitat collectifs, plus proche de la gare de Cergy-le-Haut permettent une hauteur plus importante (le secteur de majoration des hauteurs en zone UD de la ZAC Sainte-Apolline identifié au SDRIF en secteur à fort potentiel de densification permet d'atteindre 18 m de hauteur totale.).

Les hauteurs maximales ont donc été définies afin de répondre aux objectifs de densification du territoire mais aussi du respect de son caractère villageois ancien et de sa qualité de vie résidentielle.

Au sein des zones agricoles et naturelles, une hauteur de 12 mètres maximum est autorisée et ce afin de permettre des installations agricoles adaptées. Le secteur Nv dédié à l'accueil d'une aire d'accueil des gens du voyage limite la hauteur à 4 mètres

## 02.5.

### LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET À LEURS ABORDS DANS UN OBJECTIF D'INTÉGRATION À L'ENVIRONNEMENT

Les dispositions générales de l'article 5 précisent que conformément aux articles R.111-26 et R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions des articles 5 et 6 des différentes zones du PLU visent à assurer la qualité architecturale et l'intégration paysagère sans faire obstacle pour autant à la réalisation des projets portant une préoccupation environnementale.

L'article 6 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il permet de mettre l'accent sur le traitement qualitatif attendu dans les espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants. Cette trame végétale revêt une importance de premier ordre dans la notion de nature en ville et l'objectif de trame verte. Ainsi, le PLU#2 met en place un pourcentage de pleine terre systématique au sein des zones afin de développer la nature en ville et de permettre une meilleure infiltration des eaux.

Le PLU#2 introduit aussi la notion de Coefficient de Biotope de Surface (CBS). Le coefficient équivaut à la proportion de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable dans l'unité foncière d'un projet.

Ce CBS est ainsi calculé : 
$$CBS = \frac{\text{surface perméable ou éco-aménageable}}{\text{surface de l'unité foncière}}$$

Une surface totalement imperméable aura nécessairement un coefficient de 0 alors qu'un espace de pleine terre aura une valeur de 1.



## Article 6

| Le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable ne peut être inférieur à : |  |
|--|--|
| Up   | <ul style="list-style-type: none"><li>0,2 pour les unités foncières inférieures à 350 m<sup>2</sup> ;</li><li>0,3 pour les unités foncières comprises entre 350 et 750 m<sup>2</sup> ;</li><li>0,4 pour les unités foncières supérieures à 750 m<sup>2</sup></li></ul> |
| UD   | <ul style="list-style-type: none"><li>0,2</li></ul>  |
| UDa  |  |
| UF   |  |
| UFc  | <ul style="list-style-type: none"><li>0,4</li></ul>  |
| UFe  |  |
| UI   | <ul style="list-style-type: none"><li>0,6</li></ul>  |
| 2AU  | non réglementé   |
| A  |  |
| Aa   | non réglementé   |
| Ab   |  |
| N  |  |
| Ne   | non réglementé   |
| Nv   |  |

Le coefficient de biotope de surface est défini en fonction du pourcentage d'emprise au sol maximal autorisé dans chaque zone.

Ainsi, l'unité foncière peut être traitée :

- soit avec la totalité du pourcentage du CBS en pleine terre ;
- soit avec l'utilisation d'autres types de surfaces éco-aménagées, selon la méthode du coefficient de biotope de surface (précisée dans le règlement) mais dont au moins les deux tiers doivent obligatoirement être traités en pleine terre.

La mise en œuvre de surfaces éco-aménagées permet de maximiser l'emprise au sol du bâtiment tout en contribuant au maintien de la biodiversité et à l'infiltration des eaux pluviales.

Il n'est pas fixé de règles quantitatives pour les zones A et N qui par définition sont des zones majoritairement perméables.

Le PLU dispense que les plantations existantes présentant un intérêt paysager notable doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement à terme équivalent, sauf lorsque le sujet a été abattu pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité.

Les projets d'aménagement doivent par ailleurs être conçus de façon à mettre en œuvre une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et des lieux environnants, mais aussi concourir à la limitation de l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

### 02.9.

## LA DÉFINITION DES PLACES DE STATIONNEMENT

L'objectif ici a été de rationaliser les besoins en stationnement en adéquation avec la taille des logements afin de s'inscrire dans les objectifs du Grenelle de l'environnement et du PDUIF.

Par ailleurs certaines dispositions allégeant les règles relatives au stationnement (extensions, surélévations, divisions) doivent faciliter la densification du tissu et l'emploi du vélo.

Au sein de la zone UP, zone du village où le parcellaire est très contraint, la commune souhaite permettre la création de petits logements. Ainsi, l'habitation est réglementée par tanche de surface plancher. Cette prescription est ajustée en fonction de la taille des logements. Il est ainsi exigé :

- 1 place par logement pour les logements inférieurs ou égaux à 45 m<sup>2</sup> ;
- 2 places par logement pour les logements supérieurs à 45 m<sup>2</sup>.

Au sein des autres zones du PLU, le règlement impose 2 places par logement.

Enfin, le règlement prescrit 1 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt de l'État.

Le PLU#2 mobilise la pondération des exigences en matière de stationnement au sein du périmètre de 500 m autour de la gare de Cergy-le-Haut.

Aussi, 10% de places visiteurs sont exigées pour les constructions et programmes de 10 logements et plus, toujours afin de limiter l'impact du stationnement automobile sur la voie publique.

L'hébergement est lui aussi conditionné à des règles spécifiques : 1 place de stationnement pour 3 équivalents logement

d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire/étudiante.

Pour les destinations autres que l'habitat, le PLU#2 a complété les prescriptions réglementaires en matière de stationnement :

**Artisanat et commerce de détail :**

il est exigé 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface plancher. Aucune place supplémentaire n'est requise pour les commerces existants à la date d'approbation du PLU faisant l'objet d'une extension.

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

**Restauration :**

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

**Commerces de gros :**

Le nombre de place de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

**Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :** il est exigé 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface plancher. Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires pour les bureaux existants à la date d'approbation du PLU qui font l'objet d'une demande d'extension

**Hôtels :** Il est exigé

- 1 place de stationnement minimum pour 1 chambre d'hôtel ;
- 1 place d'autocar minimum par tranche de 40 chambres d'hôtel.

**Autres hébergements touristiques :**

Il est exigé :

- 1 place minimum pour les unités d'hébergement de 0 à 45 m<sup>2</sup> de surface plancher ;
- 2 places minimum pour les unités d'hébergement supérieures à 45 m<sup>2</sup> de surface plancher.

**Entrepôts :**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface plancher

**Bureau :**

Il est exigé 1 place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface plancher.

**EICSP :** La délivrance d'un permis de construire pour un équipement public et/ou d'intérêt public est subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire. Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminée en prenant en compte la nature de l'équipement, sa situation géographique, le regroupement des différents équipements sur le même site.

Concernant le stationnement des deux roues, les espaces dédiés doivent être facilement accessibles depuis l'emprise publique ou de la voie.

L'espace nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être préférentiellement intégré au volume du bâtiment ou alors constituer une annexe indépendante. Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos doivent être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharges des batteries des vélos électriques.

Le nombre de places de stationnements en matière de deux roues non motorisées exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

## 02.10.

### LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES OUVERTES À LA CIRCULATION

L'article 8 fixe les conditions d'accès et de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Il a pour finalité de permettre un accès aux voies comprenant toutes les mesures de sécurité et d'assurer une bonne accessibilité des différentes occupations et utilisation du sol admises par le règlement par un réseau de voirie suffisamment dimensionné.

Le PLU#2 s'est également attaché à assurer que les accès et la voirie soient aménagés de telle sorte qu'ils tiennent compte des exigences de la sécurité et de la défense incendie et qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et une moindre gêne pour la circulation publique.





Dans un souci d'optimisation de la ressource foncière, il est également exigé que les accès doivent être adaptés et limités au strict besoin de l'opération, avec une largeur minimale de 5 mètres.

Deux autres éléments ont été considérés dans les règles introduites par le PLU :

- les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes ;
- le respect de la réglementation en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies doivent quant à elles être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir et présenter la moindre gêne sur la circulation.

Toute voie nouvelle créée doit permettre :

- d'assurer la sécurité des usagers de ladite voie ;
- de s'intégrer au maillage existant ;
- une bonne qualité de la desserte du quartier ;
- de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères ;
- une bonne adaptation à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir.

## 02.11.

### LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

L'article 9 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement notamment.

En préambule de la prescription réglementaire, le PLU rappelle que les terrains susceptibles de recevoir des constructions et/ou installations ou de faire l'objet d'aménagements, doivent être desservis par des réseaux publics de caractéristiques suffisantes ou regard du projet.

Cet article précise que le raccordement au réseau de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable et ce dans les conditions réglementaires fixées par le service Eau potable. La protection des milieux récepteurs est assurée par l'interdiction de toute évacuation d'eaux usées ou effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux.

Le PLU impose également des obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques et apporte des prescriptions concernant les dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique.

## 02.12.

### UN DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les axes du PADD marquent la volonté de la commune de préserver les ressources naturelles et les équilibres écologiques, d'améliorer le cadre de vie et de mettre en place une politique de gestion des risques. Cette volonté trouve sa traduction dans plusieurs dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

L'économie des ressources naturelles se traduit dans le règlement au travers de prescriptions favorisant les modes de production d'énergie renouvelable, notamment.

Pour ne pas perturber les milieux récepteurs, le PLU exige que les voiries doivent respecter l'écoulement pluvial de la voie publique ou privée. Une véritable politique de gestion des eaux pluviales est instaurée à l'article 8 par l'obligation de traiter prioritairement sur l'unité foncière les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives, ce qui se traduit aussi par des règles particulières.

L'obligation de prévoir, dans le cadre des autorisations d'urbanisme, des espaces réservés au stationnement des cycles encourage l'utilisation de modes alternatifs de déplacement.

L'économie de l'espace et la densification du tissu urbain sont au cœur du dispositif réglementaire.

Dans les zones urbaines, la mixité des fonctions urbaines est encouragée : toutes les destinations des constructions sont autorisées, à l'exception de celles pouvant causer une nuisance (ex : industrie, agriculture, certaines installations classées pour la protection de l'environnement, ...), notamment à l'égard des zones résidentielles.

Enfin, le règlement vient préciser les exigences en matière de performances énergétiques et environnementales de la Loi Grenelle II et des législations thermiques, en cherchant une parfaite intégration au tissu urbain environnant. Il préconise par ailleurs de privilégier des matériaux biosourcés, locaux et issus des filières durables.

Conformément à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, et dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L.151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29, il est admis un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive.

Le décret n°2023-173 du 8 mars 2023 qui détermine les conditions d'application de la majoration est mentionné.

**PROJET PLUS ARRÊTÉ**

**PROJET PLUS ARRÊTÉ**

## **CHAPITRE 05**

EXPLICATIONS DES CHOIX  
DU PROJET AU REGARD  
DES DOCUMENTS SUPRA-  
COMMUNAUX

# 01

## LA COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS DU SDRIF

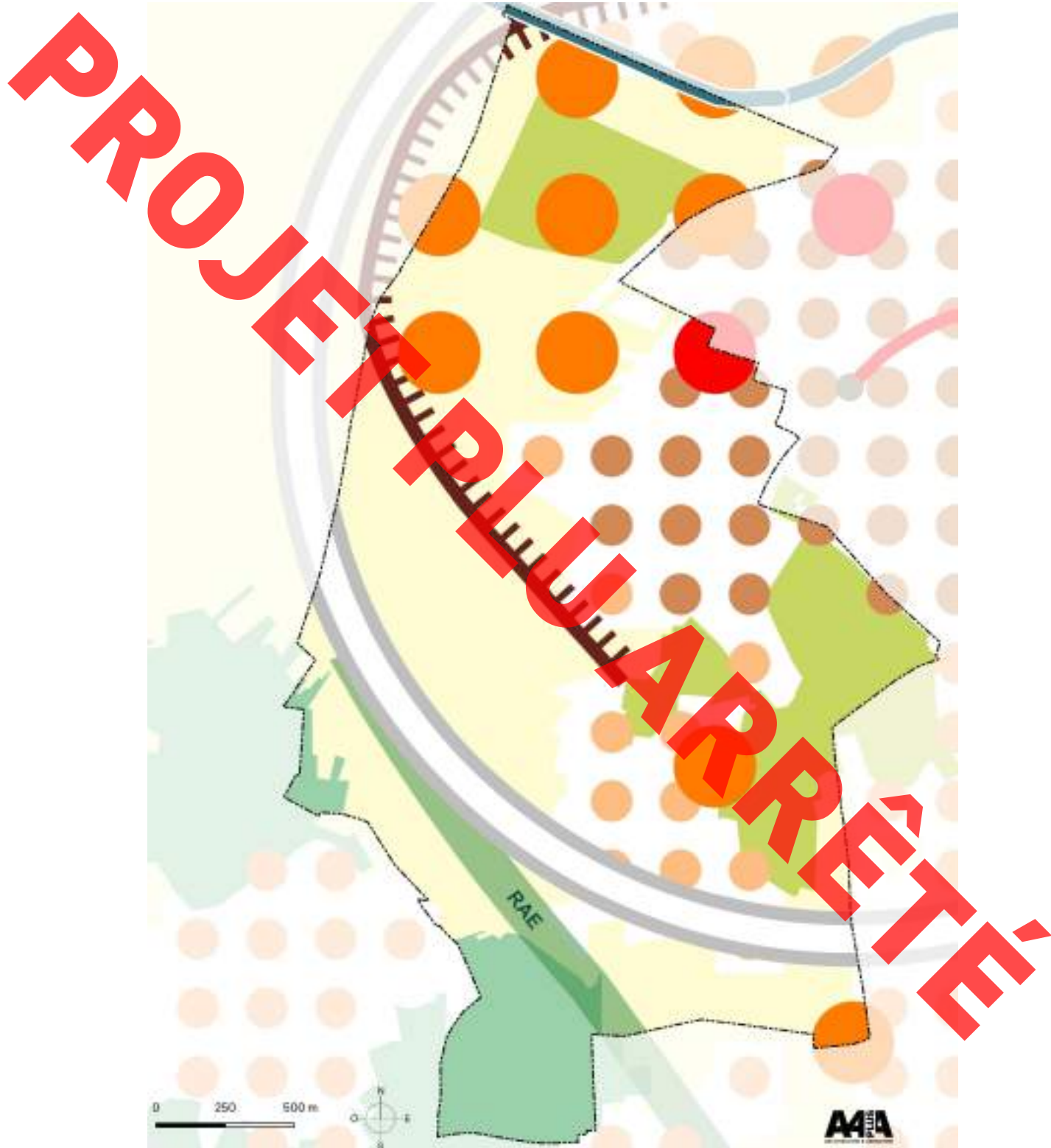


Fig. 1. Extrait de la carte d'orientations réglementaires du SDRIF

Source : SDRIF





Dans le cadre de ses orientations le SDRIF met en avant plusieurs principes pour lesquels les PLU doivent nécessairement s'inscrire en compatibilité :

## 01.1.

### LA COMPATIBILITÉ AVEC LE VOLET 1 : RELIER ET STRUCTURER

#### 01.1.1.

#### LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Le SDRIF a pour ambition de permettre une mobilité quotidienne des personnes fondée sur un développement massif du recours aux transports collectifs et aux modes actifs (marche et vélo) en gagnant en fluidité et en assurant un meilleur partage multimodal de la voirie. Il doit également mieux s'intégrer dans la ville en renforçant les liens urbanisme-transport et en atténuant les coupures que constituent souvent les grandes infrastructures.

Le SDRIF demande à ce que **les espaces nécessaires à la réalisation des projets d'infrastructure de transport dont les tracés sont représentés fassent l'objet de réserves ou de mesures de sauvegarde**. L'insertion des infrastructures doit veiller à maîtriser les impacts induits en termes de bruit, de pollution et de fragmentation des espaces. Enfin, la fragmentation des espaces agricoles, boisés et naturels par les infrastructures de transport doit être évitée lors de leur création.

**La commune de COURDIMANCHE ne présente pas de projet d'infrastructure de transport au titre du SDRIF.**

#### 01.1.2.

#### LES AÉROPORTS ET AÉRODROMES

**Sans objet sur le territoire.**

#### 01.1.3.

#### L'ARMATURE LOGISTIQUE

Le transport de marchandises et la logistique rendent nécessaire l'optimisation du fonctionnement logistique régional. Aussi, le SDRIF préconise une optimisation de ce fonctionnement en s'appuyant sur des sites ferroviaires et fluviaux implantés en zone urbaine dense.

L'accessibilité routière, et le cas échéant, ferroviaire, des sites bord à voie d'eau ou ferroviaires dédiés aux marchandises, aux matériaux de construction et aux déchets doit être garantie. Enfin, le document francilien pose le principe suivant : les implantations d'activités logistiques devront être compactes afin de limiter la consommation d'espace.

**Au sens de la CDGT, COURDIMANCHE ne possède pas de site multimodal que ce soit un site d'intérêt national, métropolitain ou territorial.**

#### 01.1.4.

#### LES RÉSEAUX ET LES ÉQUIPEMENTS LIÉS AUX RESSOURCES

Comme il l'est rappelé dans le SDRIF, la région Île-de-France s'inscrit dans un contexte de forte dépendance en matière d'approvisionnement en énergie, de son stockage et son transport. Le SDRIF préconise que les terrains d'emprise qui sont affectés à ces usages soient conservés. Ce dernier demande à ce que leur accès soit maintenu et que la question du voisinage avec les autres tissus soit traitée de façon à permettre leur coexistence.

**Le projet de PLU de COURDIMANCHE ne va pas à l'encontre de cette ambition.**

#### Les réponses du PLU#2

**Le PLU#2 impulse, dans son contenu, une réponse compatible avec les objectifs du volet RELIER et STRUCTURER du SDRIF.**

Le PADD présente un axe dédié au développement d'une ville mobile, vers en accompagnement des mobilités sécurisées et durables. La commune entend ainsi faciliter les complémentarités entre les différents modes de transport en renforçant le déploiement des transports en commun et le maillage des liaisons douces notamment. Elle ambitionne ainsi de développer l'intermodalité sur le territoire et de favoriser les principes de l'éco-mobilité.

La question des réseaux et équipements relatifs aux ressources, est particulièrement traitée dans le **PLU#2** : le zonage a porté dans son contenu une zone favorable à l'implantation d'un équipement photovoltaïque.

## 01.2.

# LA COMPATIBILITÉ AVEC LE VOLET 2 : POLARISER ET ÉQUILIBRER

### 01.2.1.

#### LES ESPACES URBANISÉS

La ville de COURDIMANCHE est concernée par 3 typologies d'espaces urbanisés au sens du SDRIF :

- **les espaces urbanisés à optimiser** (secteur du bourg ancien) ;
- **les quartiers à densifier à proximité des gares**, espaces urbanisés d'ores et déjà bien desservis ou devant l'être à terme (nord de l'enveloppe urbaine) ;
- **les secteurs à fort potentiel de densification** (dans le périmètre de 500 mètres autour de la gare de Cergy-le-Haut) ;

Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % :

- de la densité humaine ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

### 01.2.2.

#### LES NOUVEAUX ESPACES D'URBANISATION

Le SDRIF identifie des nouveaux espaces d'urbanisation sur le périmètre de la commune de COURDIMANCHE. **Ce sont 6 pastilles de secteurs d'urbanisation préférentielle qui sont repérés sur la commune.** Cinq de ces pastilles sont identifiées au niveau de la ZAC Sainte-Apolline. Une pastille concerne quant à elle le secteur des Grands jardins, à l'Est du village ancien.

Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.

**La commune ne présente en revanche aucun secteur d'urbanisation conditionnelle.**

Le SDRIF identifie également pour COURDIMANCHE des **secteurs de développement à proximité des gares**. Il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme, conformément aux objectifs du SDRIF. Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare représentés de façon indicative sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire par le figuré circulaire blanc. À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée. Enfin, COURDIMANCHE ne fait partie des **agglomérations des pôles de centralité à conforter**.

**Le Porté A Connaissance précise qu'au vu des éléments du SDRIF le PLU de COURDIMANCHE devra justifier d'une augmentation de la densité de 15% à l'échelle communale.**

#### Calcul de la densité de référence du SDRIF

Afin de contribuer à l'application du SDRIF et de justification de sa compatibilité, le document d'urbanisme doit apporter une démonstration claire et étayée sur les moyens mis en œuvre pour le respect des nouvelles dispositions, notamment celles relatives à la densification.

La densité de référence regroupe, en fait, plusieurs ratios qui vont permettre d'évaluer les impacts du PLU et de vérifier sa compatibilité avec le SDRIF :

- **«la densité moyenne des espaces d'habitat»** : il s'agit du rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat. Le SDRIF entend par espaces d'habitat, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs) ;
- **«la densité humaine»** : elle est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.



à inclure dans le calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés

à exclure du calcul

Le calcul de la densité de référence telle que définie dans le SDRIF s'appuie sur plusieurs éléments :

- une estimation de la population communale et du parc de logements à la date d'approbation du SDRIF (fin 2013) ;
- une estimation du nombre d'emplois en 2013 ;
- une estimation de la superficie des espaces urbanisés et des espaces à vocation d'habitat à partir du Mode d'Occupation des Sols détaillée de 2012, disponible sur le site de l'IAU.

|   |                 |
|---|-----------------|
| Nombre d'habitants en 2014 (REFTER)               | 6 637 habitants |
| Nombre d'emplois (2013) (REFTER)                  | 746 emplois     |
| Nombre de logements (2013) (REFTER)               | 2 540 logements |
| Superficie des surfaces d'habitat (2012) (REFTER) | 96,90 ha        |
| Superficie des espaces urbanisés (2012) (REFTER)  | 113,10 ha       |

- la densité des espaces d'habitat en 2013 correspond à **26,2 logements/ha d'espace d'habitat** (REFTER)
- la densité humaine des espaces urbanisés en 2013 correspond à **66,8 / ha d'espace urbanisé** (REFTER)

La Ville a donc fait le choix d'élaborer un scénario prospectif tenant compte, à la fois :

- du potentiel de densification de son territoire ;
- de la capacité de la Ville à financer de nouveaux équipements pour répondre à une croissance attendue de la population ;
- des objectifs du SDRIF d'augmenter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat de 15% à l'horizon 2030, soit :
  - **une augmentation de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat** devait conduire à un chiffre de 30 logements/ha en 2030 ;
  - **une augmentation de 15% de la densité humaine** devait conduire à un chiffre de 76,8 par ha d'espaces urbanisés en 2030.

## Les réponses du PLU#2

Le principe de compatibilité du PLU#2 avec le volet POLARISER et ÉQUILIBRER du SDRIF a été l'une des préoccupations de la ville pour déterminer le scénario de développement du territoire. À partir d'une analyse détaillée des potentialités de projets à court et moyen termes (dont un inventaire précis a été opéré - cf TOME 2), la ville a pu appréhender ses ambitions de développement au plus juste des réalités en tenant compte également des nécessités de développement de ses activités économiques au sein de la ZAC Sainte-Apolline regroupant notamment dans son emprise le projet de l'ancien Parc Mirapolis, classé zone UI au PLU#1 et reporté au PLU#2.

|   |                 |
|---|-----------------|
| Nombre d'habitants en 2030                              | 7 013 habitants |
| Nombre d'emplois en 2030                                | 3 392 emplois   |
| Nombre de logements en 2030 au sein des espaces de 2013 | 2 916 logements |
| Superficie des surfaces d'habitat (2012) (REFTER)       | 96,90 ha        |
| Superficie des espaces urbanisés (2012) (REFTER)        | 113,10 ha       |

### La densité des espaces d'habitat

Pour la période 2013-2019, la commune a accueilli **167 logements** au sein des espaces urbanisés de référence.

Pour la période 2019-2030, le PLU prévoit l'accueil de **209 logements** (213 log. - 4 log. en extension) au sein de l'enveloppe urbaine.

Ainsi, pour la période 2013-2030, **la ville a et prévoit d'accueillir 368 logements supplémentaires** au sein des espaces urbanisés de référence (167+209=376).

Nombre de logements en 2030 dans les espaces urbanisés de 2013 :  $2\,540 + 376 = 2\,916$  logements

**La densité moyenne des espaces d'habitat en 2030 devrait ainsi être de 30,1 logements/ha.** ( $2\,916 / 96,90 = 30,1$ )

**Cet objectif s'inscrit en compatibilité avec les objectifs du SDRIF à l'horizon 2030.**

### La densité humaine des espaces urbanisés

Le secteur de **l'ancien Parc Mirapolis** (zone UI d'une superficie de 30,77 ha), destinée à l'accueil d'activités d'éco-tourisme va permettre l'accueil de nombreux emplois à l'horizon 2030. **On quantifie ce nombre d'emplois selon un ratio de 40 emplois à l'hectare. Avec application d'un pourcentage de rétention de l'ordre de 25 %, ces emplois devraient représenter environ 925 unités à l'horizon 2030.**

Ce chiffre est ajouté au nombre d'emplois de 2013 (746 emplois en 2013 : REFTER).

$925 + 746 = 1\,676$  emplois

**Ainsi, en 2030, la ville prévoit de compter environ 1 676 emplois.**

**La densité humaine des espaces urbanisés en 2030 devrait ainsi être de 76,8 par ha d'espaces urbanisés.**

$(7\,013 + 1\,676) / 113,1 = 76,8$

**Cet objectif s'inscrit en compatibilité avec les objectifs du SDRIF à l'horizon 2030.**



Fig. 2. Les zones AU du PLU#2



Fig. 3. Les pastilles du SDRIF

### Les pastilles des secteurs d'urbanisation préférentielle

Les 5 pastilles (5x25 ha = 125 ha) au Nord de la commune correspondent aux secteurs UI (ancien site Mirapolis) et zone 2AU tous deux au sein de la ZAC Sainte-Apolline. Il s'agit de zones dédiées à des activités économiques variées au PLU#2. À noter que la zone 2AU a été largement réduite au profit de la protection des espaces agricoles. Une dernière pastille correspond au secteur des Grands Jardins à l'Est du village. Il s'agissait d'une zone 1AU au PLU#1. Ce projet a été abandonné au PLU#2 afin d'en préserver le caractère non artificialisé. Le PLU#2 classe ainsi cette zone en A et N.

### La pastille du secteur à fort potentiel de densification

La commune présente une demi pastille d'un secteur à fort potentiel de densification. Ce secteur correspond à un secteur d'habitat collectif au sein de la ZAC Sainte-Apolline que la commune a inclus dans son programme de logements à réaliser à l'horizon 2030. Le règlement du PLU#2 permet sa mobilisation et l'augmentation de sa densité (hauteur majorée).



### 01.3.

## LA COMPATIBILITÉ AVEC LE VOLET 3 : PRÉSERVER ET VALORISER

### 01.3.1.

#### LES FRONTS URBAINS

**La commune de COURDIMANCHE est concernée par un Front Urbain d'Intérêt Régional (FUIR).**

Les fronts urbains matérialisent la limite entre les espaces bâtis et les espaces ouverts. Ils délimitent ainsi une limite géographique au-delà de laquelle il n'est pas possible d'étendre l'urbanisation. La maîtrise de ces fronts a pour objectifs de préserver les espaces agricoles, naturels, forestiers ainsi que les unités paysagères qu'ils composent. Ils participent à la structuration de l'espace urbain en maintenant les espaces de respiration et les continuités, offrant ainsi un accès à des espaces naturels préservés.

Les fronts urbains sont intangibles, c'est-à-dire qu'aucune urbanisation nouvelle ne peut les franchir. Il appartient aux collectivités territoriales ou aux communes d'en fixer les limites précises dans leurs documents d'urbanisme. Ces limites suivront autant que possible les lignes de rupture géographique, naturelle ou artificielle lorsque cela est possible. Autrement le front devra être créé et aménagé sur les espaces à vocation urbaine.

### 01.3.2.

#### LES ESPACES AGRICOLES

**La commune de COURDIMANCHE est concernée par des espaces agricoles identifiés au SDRIF.**

Les espaces agricoles franciliens, supports pour des productions alimentaires ou non alimentaires, constituent des espaces de nature, de ressourcement, de calme, d'intérêt paysager.

Le SDRIF met en avant comme priorité le fait que les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver.

Les espaces agricoles qui ne figurent pas sur la carte sont à préserver s'ils sont exploitables et nécessaires à la viabilité de l'exploitation agricole. Dans le cas contraire, l'aménagement de ces espaces doit permettre d'en conserver une partie en espace ouvert.

Dans les espaces agricoles, hormis lorsque des capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées sont prévues, sont exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Il importe également de maintenir les continuités entre les espaces et d'assurer les accès entre les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements d'amont et d'aval des filières.

En outre, la fragmentation des espaces agricoles doit être évitée et lorsqu'elle ne peut l'être, les continuités doivent être rétablies.

Enfin, les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole doivent être identifiés et préservés par les documents d'urbanisme locaux.

### 01.3.3.

#### LES ESPACES BOISÉS ET ESPACES NATURELS

**La carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT) identifie les clairement les espaces naturels au sud de la commune notamment concernant le massif de l'Hautil.**

Le SDRIF rappelle que, bien qu'ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés, les espaces naturels identifiés doivent être préservés.

En outre, sans préjudice des dispositions du code forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts existants doivent être préservés.

Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. Ainsi, en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha.

### 01.3.4.

#### LES ESPACES VERTS ET ESPACES DE LOISIRS

**Au sein du territoire de COURDIMANCHE, le SDRIF laisse apparaître des espaces verts et espaces de loisirs. Il s'agit du golf et de l'ancien parc de loisirs Mirapolis.**



### 01.3.5.

## LES CONTINUITÉS : ESPACES DE RESPIRATION, LIAISONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES, CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES, LIAISONS VERTES

Comme il l'est évoqué dans le SDRIF, la préservation d'unités d'espaces ouverts ne suffit pas pour assurer la viabilité des activités agricoles et forestières et la pérennité des écosystèmes. Pour assurer leur fonctionnalité, il importe de pérenniser des continuités entre ces espaces et aussi de garantir leurs accès aux hommes via des accès circulations agricoles, forestières ou des liaisons vertes.

**Au sein du territoire de COURDIMANCHE, le SDRIF identifie une liaison agricole et forestière, continuité écologique et espace de respiration (RAE) intégrant dans sa largeur à la fois la massif de l'Hautil et les parcelles agricoles qui le distancent de la butte du village.**

### 01.3.6.

## LE FLEUVE ET LES ESPACES EN EAU

Les réseaux hydrographiques et l'ensemble des milieux associés font l'objet d'ambitions multiples (préservation de la biodiversité, développement du transport fluvial, maintien et développement des espaces à vocation économique, gestion et prévention des risques, etc.) qu'il convient de concilier afin :

- de contribuer à l'amélioration de la qualité écologique et chimique des masses d'eau ;
- d'assurer un accès équitable et durable aux ressources en eau, respecter les différentes fonctions des réseaux hydrographiques et des espaces en eau ;
- de valoriser le fleuve pour structurer et fédérer l'espace régional.

Il est impératif de prendre en compte dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation la préservation des ressources et des milieux en eau à long terme, au premier rang desquels les ressources stratégiques des grandes nappes. L'urbanisation doit d'une part respecter l'écoulement naturel des cours d'eau, en particulier dans les fonds de vallée, et d'autre part permettre la réouverture des rivières urbaines et les soustraire aux réseaux d'assainissement, en réservant une marge de recul suffisante à leur renaturation.

Lorsque des continuités aquatiques ou humides ont été interrompues, leur restauration doit être recherchée, par exemple en reconnectant les annexes hydrauliques des cours d'eau (bras morts, noues) et par l'aménagement d'espaces ouverts et la végétalisation au bord de l'eau.

**Au sein du territoire de COURDIMANCHE, le SDRIF n'identifie aucun espaces en eau.**

### Les réponses du PLU#2

Le PLU#2 prévoit la pérennité de ces **espaces boisés, naturels, verts et de loisirs**, véritables réservoirs de biodiversité ou supports de la trame verte tout autant que supports qualifiant le cadre de vie. Ils sont classés en zone Naturelle doublé d'un classement en EBC. Les espaces de verts et de loisirs du Golf restent inconstructibles et sont identifiés au PADD comme des espaces naturels anthropisés, relais des réservoirs de biodiversité à valoriser. Quant au secteur Mirapolis, classé en zone U, son règlement n'autorise qu'une emprise au sol limitée (30% maximum), afin de préserver sa vocation de réservoir de biodiversité. Effectivement, le règlement du PLU#2 répond aux objectifs du PADD qui identifient le secteur comme un réservoir significatif de biodiversité devant permettre l'accueil d'une offre de loisirs autour de l'écotourisme (Axe 04). Aussi, ses mares et plans d'eau sont préservés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, au même titre que tous ceux identifiés sur le plan de zonage à l'échelle de la commune.

De façon globale, le PLU#2 entend pérenniser la vocation des **espaces agricoles** et les maintient en zone agricole. La zone A connaît d'ailleurs une large progression en terme de superficie au zonage (+73 ha) notamment grâce à l'abandon d'une partie des zones AU.

**La liaison agricole et forestière, continuité écologique et espace de respiration** est confortée. Effectivement, de nouveaux éléments de paysage à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ont été ajoutés le long de cette liaison et ses abords sont préservés en espaces agricoles et naturels.



**Le Front Urbain d'Intérêt Régional (FUIR)** épouse la lisière Ouest des nouveaux quartiers de Courdimanche, au nord du village ainsi que la frange ouest du site de l'ancien parc Mirapolis. Si aucune urbanisation supplémentaire n'est prévue vers le FUIR, la zone 2AU de la ZAC Sainte Apolline a été largement réduite sur la frange Ouest notamment pour permettre une meilleure prise en compte du front urbain à préserver vers les parcelles ouvertes du Vexin. Aussi, là où la zone 2AU a été maintenue, elle est doublée d'espaces paysagers à créer au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme afin de marquer une transmission entre les futures constructions et les parcelles agricoles de la commune de Sagy.

**Le projet de PLU de COURDIMANCHE est compatible avec le SDRIF.**

**PROJET PLU ARRÊTÉ**

# 02

## LA COMPATIBILITÉ AVEC LES OBJECTIFS DU PDUIF

Le PDUIF approuvé le 26 juin 2014, a pour objectif d'assurer un équilibre durable en répondant aux besoins de mobilité, à la préservation de l'environnement, de la santé et de la qualité de vie et en tenant compte des contraintes financières. Il fixe le cadre de la politique de mobilité pour l'ensemble de la région Île-de-France. Il définit, à l'horizon 2020, les objectifs et les actions à mettre en œuvre pour les déplacements tant des personnes que des biens.

Dans son contenu, il précise 4 principes prescriptifs dans le cadre de l'élaboration des PLU :

| Les prescriptions du PDUIF  | Les orientations du PLU#2   |
|---|---|
| Prescription 1 - <b>DONNER LA PRIORITÉ AUX TRANSPORTS COLLECTIFS</b>  | Le PLU#2 permet d'assurer la priorité à de nouvelles pratiques de mobilité. Dans son orientation 3.2 la ville souhaite soutenir le renforcement du déploiement des transports en commun, notamment par un développement de l'offre, mais aussi en adaptant la taille et la fréquence du matériel roulant aux flux.  |
| Prescription 2 - <b>RÉSERVER DE L'ESPACE POUR LE STATIONNEMENT VÉLOS SUR L'ESPACE PUBLIC</b>  | Le projet prévoit un renforcement du maillage lié aux mobilités douces (orientation 3.1. Compléter le maillage des liaisons douces pour un territoire qui se vit aussi à l'échelle du piéton et du cycle.). Aussi, l'orientation 3.4 est dédiée la gestion du stationnement pour tous les modes et vise particulièrement à étudier les possibilités de création de stationnement sécurisés pour les cycles aux abords des équipements et services. La commune entend également participer au développement des stations de vélos en libre service à l'échelle de l'Agglomération. |
| Prescription 3 - <b>PRÉVOIR UN ESPACE DÉDIÉ AUX VÉLOS DANS LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES</b>  | Le règlement du PLU#2 apporte des prescriptions réglementaires concernant les cycles dans sa rédaction de l'article 7 des différentes zones du PLU (renvoi au code de l'habitat et de la construction).   |
| Prescription 4 - <b>LIMITER L'ESPACE DE STATIONNEMENT DÉDIÉ AUX VOITURES PARTICULIÈRES DANS LES BÂTIMENTS DE BUREAUX</b>                | La ville de COURDIMANCHE appartient à l'agglomération centrale. Ainsi, les prescriptions relatives aux aires de stationnement exigibles pour la création de bureaux sont limitées à 1 place maximum par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher. La ville va au delà de cette prescription puisque son règlement n'impose qu'une place de stationnement pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher dédiée aux bureaux.   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Inclure dans les PLU des normes plafond de stationnement pour les opérations de bureaux</li></ul> |   |

### LE STATIONNEMENT PRIVÉ DES VÉHICULES MOTORISÉS : OPÉRATIONS DE LOGEMENTS

La ville de COURDIMANCHE appartient à l'agglomération centrale.

Le PLU#2 met en place des mesures de limitation en matière de stationnement : les règles relatives à l'article 7 des différentes zones du PLU ont veillé à cadrer une réglementation inférieure à 1,5 fois le taux de motorisation de la commune.

Taux de motorisation de COURDIMANCHE (données INSEE 2021 : 1,4)

soit  $1,4 \times 1,5 = 2,1$

Le règlement du PLU n'impose pas plus de 2 places de stationnement par logement en dehors du rayon de 500 mètres autour de la gare.

**Le PLU#2 de COURDIMANCHE est compatible avec le PDUIF.**



## 03

# LA COMPATIBILITÉ AVEC LES OBJECTIFS DU PLD DE CERGY-PONTOISE

Le Plan Local de Déplacement (PLD) de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise est un programme d'actions qui décline, sur le territoire de l'agglomération cergypontaine, des objectifs du PDUIF adopté en juin 2014. Il a pour ambition de faciliter les déplacements et de proposer une mobilité plus respectueuse de l'environnement et de la santé de chacun. Il se décline en 6 objectifs :

- Mieux intégrer Cergy-Pontoise dans les échanges métropolitains ;
- Promouvoir une mobilité préservant santé et cadre de vie ;
- Garantir l'accessibilité des centres urbains et des gares ;
- Mieux desservir les zones d'activités ;
- Favoriser la mobilité des personnes à besoins spécifiques ;
- Organiser la mobilité dans les secteurs de projet urbain et depuis/vers les équipements structurants de l'agglomération.

### Les réponses du PLU#2

Le PADD du PLU#2, dans son axe dédié aux mobilités, vise à favoriser la mobilité pour tous en s'attachant à développer les mobilités durables. Effectivement, le changement climatique, l'engorgement des villes, la réduction des nuisances sonores, la pratique du sport, ... sont autant d'arguments qui font des mobilités actives un enjeu d'actualité. Dorénavant, les villes repensent les façons de se déplacer. Sans pour autant renier la voiture, les territoires s'orientent vers des politiques publiques s'efforçant d'encourager le développement des transports collectifs ou encore des solutions d'éco-mobilité ...

La commune de COURDIMANCHE ne bénéficie pas d'une gare sur son territoire, néanmoins elle est proche de la gare de Cergy-le-Haut et une partie de la frange nord-est de la commune se trouve dans le rayon de 500 mètres de la gare, ce qui l'inscrit dans la **dynamique d'agglomération en matière d'échanges métropolitains**.

L'amélioration de la qualité des déplacements sur le territoire (orientation 3.1 du PADD) vise non seulement une sécurisation de ces dernières, mais surtout leur diversification. Il s'agit de concilier la logique des flux des différents modes avec la sécurité. Ainsi, COURDIMANCHE envisage son avenir comme une ville qui se vit aussi à l'échelle du piéton et du cycle. **Plus de mobilités durables et une place moindre pour la voiture individuelle participent à l'amélioration de la santé et du cadre de vie**. L'orientation 03.4 note d'ailleurs l'objectif de prévenir les risques pour la santé publique concernant la qualité de l'air et les nuisances sonores.

Aussi, la volonté de la commune de réduire la vitesse sur certains tronçons contribue aussi à la réduction des émissions et des nuisances sonores ainsi qu'à une meilleure qualité de l'air.

Une orientation du PADD est dédiée au stationnement et vise d'ailleurs une meilleure gestion du stationnement aux abords des équipements et services. Aussi, la proximité de la gare de Cergy-le-Haut engendre un stationnement sauvage sur l'espace public au nord de l'enveloppe urbaine. Le PADD du PLU#2 note ce point noir.

Aussi, l'orientation 4.1. vise à **faciliter l'accès aux commerces et aux services** par une organisation structurée du stationnement et des mobilités douces.

L'orientation 4.4 du PADD entend assurer un niveau d'équipement pour tous et accessible par tous. Cela passe aussi par les mobilités. La commune s'engage ainsi de veiller à ce que l'ensemble du territoire présente une accessibilité aisée aux équipements publics. L'axe 4 vise aussi à **permettre à chaque habitant de bénéficier des services urbains au sens large et notamment aux transports en commun ainsi qu'aux infrastructures dédiées aux mobilités douces**.

La commune vise également un plus large maillage piéton et cyclable de son territoire et souhaite l'ouvrir vers les autres communes du territoire de l'agglomération. Et ainsi **développer les connexions à l'intérieur de l'Agglomération Cergy-Pontoise**, mais aussi avec le Vexin. Aussi, elle ambitionne de continuer à encourager le développement l'offre de transport collectif que ce soit d'un point de vue de la desserte ou de la fréquence, encore pour améliorer ce lien intercommunal.

**Le projet de PLU de COURDIMANCHE est compatible avec le PLD.**

# 04

## LA COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS DU SDAGE

La commune de COURDIMANCHE se trouve dans le périmètre du bassin de la Seine-Normandie dont la ressource en eau est réglementée par le SDAGE de la Seine et des Cours d'eau côtiers normands. Celui-ci réglemente la gestion et la protection du milieu aquatique, la gestion qualitative de la ressource, et qui assure la prévention et la gestion des risques d'inondation et des étiages. L'arrêté du 1er décembre 2015 par le préfet coordonnateur a défini le programme de mesures du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Le SDAGE est en vigueur depuis le 23 mars 2022.

| Dispositions du SDAGE   | Prise en compte dans le PLU   |
|---|---|
| <b>DÉFI 1 - DIMINUER LES POLLUTIONS PONCTUELLES DES MILIEUX PAR LES POLLUANTS CLASSIQUES</b>  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Disposition 8 : Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme</li> <li>Disposition 9 : Réduire les volumes collectés par temps de pluie</li> </ul>  | <p>Les règles de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation des sols. L'article 4.1 des zones cadre une emprise au sol à ne pas dépasser. L'article 6 des zones réglemente les obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations et la fixation d'un coefficient de biotope de surface minimal exigeant un minimum de surface en pleine terre de l'unité foncière (variable en fonction des zones).</p> <p>Les axes de ruissellement sont préservés aux articles 2 des zones. En outre, le PLU précise que les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni avoir pour conséquence d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales. Par ailleurs, le PLU demande à ce que toute construction ou installation nouvelle doit avoir une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluviales lorsqu'il existe, avec un débit de rejet conforme au schéma directeur d'eaux pluviales en vigueur. Le PLU introduit l'obligation de dispositifs particulier de pré-traitement si nécessaire. Enfin, les règles préconisent de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation.</p>   |
| <b>DÉFI 2 - DIMINUER LES POLLUTIONS DIFFUSES DES MILIEUX AQUATIQUES</b>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Disposition 16 : Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons</li> <li>Disposition 18 : Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements</li> <li>Disposition 19 : Maintenir et développer les surfaces en herbe existantes (prairies temporaires ou permanentes)</li> </ul> | <p>L'axe 1. du PADD et l'OAP TVB entendent répondre au défi 2 du SDAGE. Plusieurs actions sont initiées par le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les grands ensembles naturels du territoire,</li> <li>- Créer du lien entre la ville et les grands ensembles naturels,</li> <li>- Conforter les espaces naturels intra-urbains</li> <li>- Mettre en valeur les continuités écologiques.</li> </ul> <p>La sauvegarde et la constitution d'une trame verte et bleue s'attache, notamment, à améliorer la qualité des milieux hydrauliques. La mise en place de maxima d'emprise au sol et de minima de pleine terre viennent renforcer les objectifs de cet enjeu. La préservation des cours d'eau ainsi que la mise en place d'une bande tampon de 5 mètres doivent permettre de protéger la ressource et mieux prendre en compte les eaux de ruissellement. La protection des éléments boisés (surfaciques et linéaires) contribuera également à freiner les écoulements.</p> <p>Les axes de ruissellement sont préservés aux articles 2 des zones. Le PLU a mis en place un certain nombre de prescription dans son article 9 : toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite. L'article 6 relatif aux disposition propres à la gestion des eaux pluviales dispose que toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.</p> <p>Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines. Des dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou deshuileurs, notamment à l'exutoire des parkings, sont susceptibles d'être imposés.</p> |
| <b>DÉFI 5 - PROTÉGER LES CAPTAGES D'EAU POUR L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE</b>  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Orientation 17 - Protéger les aires d'alimentation de captages d'eau destinée à la consommation humaine contre les pollutions diffuses</li> </ul>  | <p>Un captage d'eau potable est présent à COURDIMANCHE (forage du Rond-point du Miroir) et fait l'objet de périmètres de protection (Arrêté préfectoral de DUP du 19 novembre 2015). Ces périmètres de protection délimités constituent des servitudes d'utilité publique AS1.</p> <p>Le règlement du PLU rappelle que l'ensemble des servitudes s'impose à tout projet. Au plan de zonage et règlement écrit, le périmètre de protection immédiat du captage est classé en zone N doublé d'un prescription «terrain inconstructible». Les périmètres rapproché et éloigné sont classés en zone Ne et «terrain inconstructible» au droit du rond-point du miroir, en zone N et «terrain inconstructible» dans la coulée verte du Nord du territoire, et en zones UD et UFc. Les articles 1 et 2 satisfont les prescriptions de la DUP en ce qu'ils interdisent des constructions, installations, ouvrages et travaux susceptibles de ne pas garantir l'intégrité qualitative de l'aire de captage et autorisent sous conditions des constructions, installations, ouvrages et travaux sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au milieu environnant.</p> <p>Concernant le maintien de la qualité des eaux de surface et souterraines et des milieux aquatiques, le règlement cadre les modalités de gestion des eaux usées (articles 9.2.) et des eaux pluviales (articles 6.3) afin de maîtriser les risques de pollution diffuse.</p>   |





## DÉFI 6 - PROTÉGER ET RESTAURER LES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES

- Disposition 60 : Éviter, réduire, compenser les impacts des projets sur les milieux aquatiques continentaux.
- Disposition 61 : Entretien des milieux aquatiques et humides de façon à favoriser leurs fonctionnalités, préserver leurs habitats et leur biodiversité
- Disposition 64 : Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral
- Disposition 65 : Préserver, restaurer et entretenir la fonctionnalité des milieux aquatiques particulièrement dans les zones de frayères
- Disposition 67 : Identifier et protéger les forêts alluviales
- Disposition 78 : Décloisonner les cours d'eau pour améliorer la continuité écologique
- Disposition 83 : Éviter, réduire et compenser l'impact des projets sur les zones humides
- Disposition 87 : Préserver la fonctionnalité des zones humides
- Disposition 91 : Intégrer la problématique des espèces invasives et exotiques dans les SAGE, les contrats, les autres documents de programmation et de gestion

L'axe 1. du PADD et l'OAP TVB entendent répondre au défi 6 du SDAGE. Plusieurs actions sont poursuivies par le PLU :

- Préserver, valoriser voire reconstituer les zones humides en tant que réservoirs de biodiversité exceptionnels.
- Valoriser la présence de l'eau sur le territoire et prendre en compte les orientations des documents de portée supra-communale
- Interdire les essences invasives dans le cadre de projet de construction et/ou de plantations.

Malgré l'absence d'un inventaire des zones humides spécifique, l'ensemble des cours d'eau, plans d'eau, mares, zones humides de classe A, ru et axes de ruissellement ont été inventoriés. La préservation de cette trame bleue dans un zonage spécifique, ainsi que la mise en place d'une bande tampon de 5 mètres doivent permettre de protéger la ressource et de leurs habitats et biodiversités. Ces prescriptions doivent conduire à préserver, voire restaurer, les espaces de mobilité humides des cours d'eau et d'entretenir leur fonctionnalité. En outre toute les classes A des enveloppes d'alerte de zones humides font l'objet d'un classement Zones humides au zonage. Les espaces naturels et corridors remarquables ont été protégés d'un point de vue du document d'urbanisme.

## DÉFI 8 - LIMITER ET PRÉVENIR LE RISQUE D'INONDATION

- Disposition 139 : Prendre en compte les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme
- Disposition 142 : Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets
- Disposition 143 : Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée.
- Disposition 144 : Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle

Le territoire n'est pas concerné par le risque d'inondation d'origine fluviale. En revanche il l'est par le risque d'inondation par ruissellement que le PLU intègre.

Les règles de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation des sols. L'article 4.1 des zones cadre une emprise au sol à ne pas dépasser. L'article 6 des zones régit les obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations et la fixation d'un coefficient de biotope de surface minimal exigeant un minimum de surface en pleine terre de l'unité foncière (variable en fonction des zones).

Les axes de ruissellement sont préservés aux articles 2 des zones. En outre, le PLU précise que les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni avoir pour conséquence d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales. Par ailleurs, le PLU demande à ce que toute construction ou installation nouvelle doit avoir une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluviales lorsqu'il existe, avec un débit de rejet conforme au schéma directeur d'eaux pluviales en vigueur. Le PLU introduit l'obligation de dispositifs particulier de pré-traitement si nécessaire. Enfin, les règles préconisent de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation.

La commune n'est pas concernée par un SAGE.

### La compatibilité du PLU#2

**Le PLU#2 de COURDIMANCHE est compatible avec le SDAGE.**

# 05

## LA COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS DU PLH

La commune de COURDIMANCHE est concernée par le PLH 2023-2028 de l'agglomération Cergy Pontoise.

| Les prescriptions du PLH   | Les orientations du PLU#2  |
|--|--|
| <p>Prescription 1 - <b>AMÉLIORER L'ACCÈS AU LOGEMENT ET LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES MÉNAGES DANS LEUR DIVERSITÉ EN PROPOSANT UNE OFFRE ADAPTÉE, AUX PRIX MAÎTRISÉS, ÉQUILIBRÉE SUR L'ENSEMBLE DES COMMUNES DU TERRITOIRE</b></p>   | <p>Le PLU#2 réintroduit la notion de parcours résidentiel afin de proposer une gamme de logements accessibles par tous et pour tous. Le PADD vise à renforcer la mixité sociale et urbaine de la commune, dans son orientation 5.3. Cette dernière vise à <i>Mettre en œuvre une politique d'habitat assurant un véritable parcours résidentiel et une offre en logement adaptée</i>. Il s'agit notamment de rendre Courdimanche accessible aux ménages modestes et de doter la commune d'une politique de développement inclusif.</p>   |
| <p>Prescription 2 - <b>POURSUIVRE UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DE L'OFFRE DE LOGEMENTS SOBRES ET DE QUALITÉ</b></p>  | <p>Le projet prévoit un renforcement de la structuration urbaine dans son axe 5. Effectivement, le PADD vise à assurer un développement urbain compact, durable, maîtrisé et équilibré. Cela passe par l'optimisation de la capacité constructive de l'enveloppe urbaine pour limiter l'étalement urbain, privilégier les opérations de renouvellement urbain et encourager les formes urbaines plus insérées dans leur environnement et plus économes en foncier.</p> <p>La qualité du développement communal est portée notamment par la promotion d'un urbanisme durable et de qualité répondant aux enjeux du 21<sup>ème</sup> siècle. Il s'agit de l'orientation 2.1 du PADD qui promeut une architecture bioclimatique ainsi que des constructions répondant aux critères de la haute qualité environnementale et de la performance énergétique.</p>   |
| <p>Prescription 3 - <b>CONTRIBUER À LA DYNAMIQUE DE RÉNOVATION DU PARC DE LOGEMENTS EN METTANT L'ACCENT SUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE GLOBALE</b></p>  | <p>L'orientation 2.2 : « économiser les ressources naturelles du territoire » prévoit de promouvoir la filière des énergies propres dans une logique d'excellence énergétique du bâti, de rationaliser la récupération des eaux pluviales ou encore de réemployer des matériaux issus de la déconstruction pour limiter la production de déchets et allonger la durée de vie des matériaux.</p> <p>L'orientation 05.5 encourage quant à elle la rénovation de l'habitat ancien et dégradé.</p> <p>La disposition générale DG8 introduit par ailleurs une dérogation aux règles du PLU pour permettre l'isolation des bâtiments.</p> <p>En outre, le règlement dispose pour chaque zone un article organisant les obligations des pétitionnaires en matière de performances énergétiques et environnementales. L'article 9 vient également définir les obligations en matière de dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique. Enfin, dans ce même article le PLU#2 introduit la notion d'îlots de chaleur urbain avec des préconisations d'aménagement afin de limiter ce phénomène.</p> <p>Le règlement du PLU#2 apporte aussi une réponse au dépassement des règles relatives au gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. Les conditions d'application de cette majoration sont ainsi réglementées (décret n°2023-173 du 8 mars 2023).</p> |
| <p>Prescription 4 - <b>SAISIR L'OPPORTUNITÉ DE LA REFORME DE LA DEMANDE ET DES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENT SOCIAL POUR FAVORISER L'ACCÈS AU LOGEMENT SOCIAL DES PUBLICS A ENJEUX, FLUIDIFIER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS ET RENFORCER LA MIXITÉ SOCIALE SUR LE TERRITOIRE</b></p> | <p>Le règlement des zones résidentielles du PLU#2 prévoit l'intensification de la mixité sociale dans l'habitat avec des règles imposant un pourcentage de logements sociaux pour les opérations dès 12 logements ou 800m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>L'axe 05 du PADD appuie également cette volonté.</p>  |

### Les objectifs chiffrés du PLH

|              | Programmation prévisionnelle 2023-2028 |        |
|--------------|--|--------|
|              | Total                                  | Annuel |
| COURDIMANCHE | 138                                    | 23     |

L'hypothèse de développement de la commune prévoit environ 7 000 habitants à l'horizon 2030. Pour garantir l'accueil de cette nouvelle population, mais aussi le point mort, il est nécessaire de réaliser environ 183 logements entre 2023 et 2030, conformément aux orientations du PADD. Afin de respecter le programme local de l'Habitat, ces logements devront être répartis dans le temps de la manière suivante :

|                     | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| nombre de logements | 23   | 23   | 23   | 23   | 23   | 23   | 23   | 23   |

Conformément au PLH, 138 logements seront réalisés entre 2023 et 2028, soit 23 logements par an. Enfin, cette tendance sera poursuivie en 2029 et 2030.

**Le PLU#2 de COURDIMANCHE est compatible avec le PLH 2023-2028 de la CACP.**



# 06

## LA COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS DU SCOT

Le Schéma de Cohérence Écologique Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise est un document de planification stratégique au niveau de l'agglomération. Il expose d'abord un diagnostic du territoire et établit les besoins en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipement et de services au regard des prévisions économiques et démographiques. Le SCoT doit respecter les principes du développement durable : principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages ; principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ; principe de respect de l'environnement. Le SCoT a été adopté par la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise le 29 mars 2011, il n'est donc pas intégrateur.

Le PLU de COURDIMANCHE prend en compte les dispositions (règles et recommandations) thématiques du Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT comme suit :

| Dispositions du DOG du SCoT  | Prise en compte dans le PLU |
|--|-----------------------------|
| <b>ORIENTATION 1 : CONFORTER LE RAYONNEMENT MÉTROPOLITAIN DE L'AGGLOMÉRATION</b>   |                             |
| <p>Le PADD vise maintenir et à dynamiser le tissu économique ainsi qu'à maintenir le bon niveau d'équipements communaux, en s'appuyant notamment sur le maintien des commerces de son centre bourg ainsi que le soutien des commerces du centre commercial de Louvière, dans le but de favoriser une ville des proximités en cohérence avec le développement de l'agglomération et des transports en communs existants.</p> <p>La commune souhaite développer l'emploi sur la commune en dynamisant les le tissu des commerces mais aussi par la création de nouvelles zones dédiée à l'éco-tourisme qui ouvrirait et diversifierait l'offre présente à l'échelle de l'agglomération. Le PADD a également pour objectif de favoriser l'usage des transports en commun en améliorant l'accessibilité du territoire et en optimisant la desserte en bus, en particulier vers et depuis les gares les plus proches.</p>   |                             |
| <b>ORIENTATION 2 : PRODUIRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN DURABLE ET SOLIDAIRE</b>   |                             |
| <p>D'une manière générale, le PADD a pour objectif un développement durable de la commune en favorisant la densification et l'intensification des usages urbains au sein du territoire communal afin de répondre aux besoins actuels tant en matière d'habitat, de mobilités et de mixité fonctionnelle, sociale et générationnelle. En ce sens, le PADD a notamment pour ambition de renforcer l'exemplarité de la commune en matière d'écologie urbaine. Le règlement et les OAP du PLU#2 répondent à cette volonté. Effectivement, la ville de Courdimanche souhaite prendre part à la réduction de l'empreinte écologique des habitants et des activités, en matière de constructions sobres en énergie, de production d'énergies renouvelables et de réduction des déchets, notamment. Aussi, la commune met en avant le défi de cohésion sociale du territoire pour favoriser le bien-vivre ensemble. Une des orientation du PADD vise en ce sens le soutien des initiatives locales et du dynamisme citoyen et associatif.</p> <p>les principaux secteurs de croissance urbaine identifiés au DOG du SCoT sont : la ZAC du Bois d'Aton qui a été achevée, le secteur des Grands Jardins dont la préservation en espaces naturels et agricoles a été privilégiée et la ZAC Sainte Apolline qui reste un des grands projets communaux ais dont l'emprise opérationnelle a été réduite au PLU#2 au profit de la préservation des terres agricoles.</p> |                             |
| <b>ORIENTATION 3 : LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLE DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES</b>   |                             |
| <p>La commune ne présente pas de zone d'activités mais dispose tout de même d'un tissu économique de proximité, ainsi qu'un vaste secteur agricole. Le PLU#2 entend donc conforter et développer les atouts économiques de la commune dans leur diversité et de façon respectueuse de l'environnement. Effectivement, l'emploi est source de richesse et de dynamisme pour un territoire et ses habitants. Dans l'absolu, il permet aussi de réduire les migrations pendulaires. Ainsi, le renforcement du tissu économique répond à un triple objectif, chacun d'entre eux contribuant à stabiliser puis à développer le lien social : développement de l'emploi / création de l'attractivité et du dynamisme territorial / rapprochement entre les demandes et les besoins. La commune de Courdimanche vise donc le renforcement de l'offre commerciale et de services de proximité et de qualité, le soutien et la diversification des activités agricoles, ainsi que le soutien à la diversification des modes de travail. Enfin, la commune ambitionne de diversifier des activité économique vers le secteur de l'éco-tourisme sur l'ancien site Mirapolis en permettant l'accueil d'une nouvelle offre d'envergure intercommunale.</p>  |                             |
| <b>ORIENTATION 4 : MOBILITÉS ET DESSERTE DU TERRITOIRE</b>   |                             |
| <p>La commune de Courdimanche souhaite encourager le développement des transports collectifs ou encore des solutions d'éco-mobilité. Pour cela elle encourage le développement des transports en commun en termes de desserte et de fréquence. Elle propose aussi l'adaptation du matériel roulant aux flux. L'espace public devra être partagé et sécurisé pour tous les modes afin d'inciter à l'usage des modes actifs.</p> <p>Le règlement du PLU#2 apporte des prescriptions réglementaires concernant les cycles dans sa rédaction de l'article 7.</p> <p>Des emplacements réservés sont dédiés des aménagements de voirie ou la création de voies douces pour une sécurisation de tous les modes et un meilleur maillage des modes doux. Aussi, l'article L151-38 du code de l'urbanisme est mobilisé pour préserver et déployer le réseau de chemins et sentes du territoire.</p> <p>L'optimisation de l'offre en stationnement fait aussi partie des préoccupations de la commune que ce soit concernant son impact sur l'espace public et sur l'environnement paysager, mais aussi en termes de confort pour les usagers d'équipements publics ou de commerces de proximité et ce pour tous les modes nécessitant un stationnement sécurisé.</p>   |                             |

#### ORIENTATION 5 : PRÉSERVER ET DÉVELOPPER LA BIODIVERSITÉ – TRAME VERTE ET BLEUE

Les orientations 1.1. et 1.2. du PADD et l'OAP thématique TVBNB préservent et mettent en valeur la trame verte du territoire : préservation des réservoirs de biodiversité que représentent les grands ensembles naturels notamment la forêt de l'Hautil et les boisements du Décret, le Bois de Jallet et les Dourdelles. Au plan de zonage et au règlement écrit, ces boisements sont classés en zone N et en EBC/EPP. La valorisation espaces naturels anthropisés, véritables relais des réservoirs de biodiversité, comme le bassin de la Louvière, le golf, le site Mirapolis, le Bois du Bois d'Aton, les Grands Jardins, la coulée verte, la réserve SNCF ou encore le parc de la ferme Cavan est aussi promue par la PADD comme le maintien des jardins, espaces publics plantés et boisements présents dans le tissu urbain en tant qu'espaces de respiration urbaine et supports d'une trame verte discontinuée mais essentielle. Les prescriptions graphiques du zonage viennent appuyer ces ambitions.

L'orientation 1.2. du PADD préserve et met en valeur la trame bleue du territoire :

- Préserver, valoriser voire reconstituer les zones humides en tant que réservoirs de biodiversité.
- Préserver mares, plans d'eau et cours d'eau pour valoriser la trame bleue du territoire.

L'OAP thématique TVBNB vise à préserver, compléter et augmenter le potentiel écologique des réservoirs de biodiversité et des espaces relais. Elle fixe des orientations relatives aux trames verte, bleue, noire et brune.

#### ORIENTATION 6 : CONSTITUTION D'UNE TRAME PAYSAGÈRE D'AGGLOMÉRATION

La ville nature, Axe 1 du PADD vise non seulement à favoriser la biodiversité en ville mais surtout à mettre en valeur les éléments singuliers des milieux naturels et du paysage. Il s'agit ici de préserver le cadre de vie en intégrant de façon efficace et vertueuse de développement urbain au paysage et à l'environnement. Ce travail sur la qualité du paysage, des entrées de ville et d'agglomération mais aussi sur la préservation du patrimoine bâti et non bâti du territoire concourent à la création d'une trame paysagère d'agglomération identitaire pour le territoire intercommunale dans un contexte de continuité avec le Vexin français. Au sein du règlement, la mobilisation des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme permettent notamment l'application de ces orientations.

#### ORIENTATION 7 : LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE ET DES RESSOURCES, ET LA GESTION DES RISQUES

Protéger le cadre de vie implique aussi d'économiser les ressources et de prévenir des risques naturels et technologiques. L'axe 2 du PADD a pour objectif de faire de la ville de COURDIMANCHE une ville durable et ainsi exemplaire en matière d'écologie urbaine et d'œuvrer à travers son orientation 2.5 pour un territoire soucieux de la santé et du bien-être et dans son orientation 3.4 sur la contribution des mobilités dans la prévention des risques pour la santé publique.

Les axes 2, 3 et 4 du PADD prennent en compte les nuisances sonores dues aux infrastructures routières et celles issues des activités au cœur du tissu résidentiel

Au règlement écrit, les articles 2.1. de toutes les zones du PLU prévoient des mesures afin de diminuer l'exposition des personnes aux nuisances sonores dans les secteurs exposés (isolation acoustique réglementaire).

La rationalisation des ressources naturelles du territoire fait aussi partie des préoccupations de la ville, au même titre que la gestion économe de ces ressources et ce par le biais de :

- la gestion de l'eau de manière raisonnée
- la promotion des énergies propres (une zone Ab a d'ailleurs été créée),
- la rationalisation de la consommation en eau potable avec une traduction réglementaire concrète,
- le travail du réemploi des matériaux issus de la déconstruction pour limiter la production de déchets et allonger la durée de vie des matériaux,
- l'accroissement du tri sélectif en lien avec l'agglomération,
- le développement des pratiques de compostage,
- ou encore le développement de circuits courts et des modes de distribution solidaires comme les AMAP et les ressourceries par exemple.

Aussi, l'orientation 5.5 du PADD encourage les projets d'amélioration et de rénovation de l'habitat, notamment dans les quartiers où l'on recense un habitat dégradé et ne répondant pas aux normes.

Enfin, les secteurs de risques naturels sont principalement classés en zones A et N et font l'objet d'intégration dans le PLU sous forme d'annexes mentionnées dans le règlement. Le règlement et les orientations d'aménagement fixent par exemple des prescriptions pour limiter le risque inondation comme sur l'imperméabilisation des sols, la maîtrise des écoulements des eaux et la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Concernant les risques technologiques, le règlement des zones concernées rappelle aux pétitionnaires l'existence de ces servitudes et à l'article 2 qu'en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, les projets peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'ils sont de nature à porter atteinte (...) à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations.

**Le PLU#2 de COURDIMANCHE est compatible avec le SCot de la CACB.**



# 07

## LA COMPATIBILITÉ AVEC LES ORIENTATIONS DU PGRI

Le PGRI est un document opposable à l'administration et à ses décisions (il n'est pas directement opposable aux tiers). Il a une portée juridique directe sur :

- les plans de préventions des risques d'inondation (PPRI) qui doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du PGRI (article L.562-1 VI du code de l'environnement),
- les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau qui doivent également être compatibles ou rendus compatibles avec le PGRI (article L. 566-7 dernier alinéa du code de l'environnement). Parmi ces décisions, figurent notamment les autorisations et déclarations accordées selon l'article L.214-6 du code de l'environnement (autorisations et déclarations « loi sur l'eau»), les PAPI (programmes d'actions de prévention des inondations) et les SAGE (schémas d'aménagement et de gestion des eaux),
- les documents d'urbanisme : les SCOT (Schéma de cohérence territoriale), et en l'absence de SCOT, les PLU (Plan local d'urbanisme), PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunal) et les cartes communales, doivent être compatibles ou rendus compatibles (dans un délai de 3 ans) avec le PGRI (articles L.122-1-13, L.123-1-10 et L.124-2 du code de l'urbanisme). Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) doit également être compatible avec les objectifs du PGRI.

La commune de COURDIMANCHE appartient donc au PGRI d'Île-de-France sur le bassin Seine-Normandie qui fixe les objectifs à atteindre d'ici 2027. Le SCOT de la CACP est antérieur au PGRI. En l'absence de prise en compte, le futur PLU doit être mis en compatibilité avec les objectifs de gestion des risques d'inondation. En effet, la commune a subi auparavant des dommages liés à la présence hydrographique sur son territoire. A ce titre, le territoire est situé à risque important d'inondation (TRI) recensé par le PGRI notamment pour les dommages subi par les inondations et coulées de boues.

Le PGRI présente 4 objectifs :

- **OBJECTIF 1** - Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité
- **OBJECTIF 2** - Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages
- **OBJECTIF 3** - Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise
- **OBJECTIF 4** - Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque

### Les réponses du PLU#2

Le règlement graphique identifie les axes de ruissellement recensés sur le territoire. Le règlement écrit fait aussi état des prescriptions à observer aux abords des axes de ruissellement.

Plus généralement, l'article 4.1 du règlement cadre une emprise au sol à ne pas dépasser. L'article 6 des zones réglemente les obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations en exigeant un minimum de surface en pleine terre ou de coefficient de biotope de surface (variable en fonction des zones).

En outre, le PLU précise que les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni avoir pour conséquence d'accroître les débits de fuite des eaux pluviales. Par ailleurs, le PLU demande à ce que toute construction ou installation nouvelle doit avoir une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol. Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers le réseau public d'assainissement pluviales lorsqu'il existe, avec un débit de rejet conforme au schéma directeur d'eaux pluviales en vigueur. Le PLU introduit l'obligation de dispositifs particulier de pré-traitement si nécessaire. Enfin, les règles préconisent de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation.

**Le PLU#2 de COURDIMANCHE est compatible avec le PGRI.**



# 08

## LA PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS DU PCAET

Après un 1<sup>er</sup> PCAET/ Agenda 21 adopté en 2010, dont les 71 actions ont quasi toutes été mises en œuvre, la Communauté d'agglomération a adopté en 2018 un nouveau programme d'actions à réaliser d'ici 2025. Composé d'actions structurantes à court et moyen termes et accompagné des partenaires (collectivités, associations, entreprises, institutions, acteurs académiques...), ce nouveau PCAET/ Agenda 21 a évolué chaque année. Il comprend désormais 175 actions portées par un total de 50 partenaires.

Un bilan à mi-parcours a été effectué en 2022. Le bilan des émissions de gaz à effet de serre du territoire est de 1,4 millions de tonnes équivalent carbone, soit une baisse de 16% depuis 2008. C'est un résultat essentiellement lié à l'abandon du charbon sur le réseau de chaleur, la modernisation de l'éclairage public et à des évolutions exogènes (facteurs nationaux d'émission CO2 des énergies en légère baisse dû à la diminution des combustibles fossiles et à l'augmentation de la part d'EnR dans le mix énergétique...). Mais, «le plus facile» a été fait et la marche à franchir pour atteindre les objectifs de 2030 reste importante. L'agglomération de Cergy-Pontoise s'est donc dotée d'une feuille de route transition qui regroupe les 23 actions principales à mettre en œuvre d'ici 2030.

### Les réponses du PLU#2

A l'échelle du territoire communal, le PLU répond aux objectifs du PCAET en :

- Permettant le développement des énergies renouvelables (au sein du règlement dans toutes les zones, mais aussi pas une zone dédiée aux installations photovoltaïques (Ab)),
- Permettant l'utilisation de matériaux et de procédés durables et en favorisant le réemploi des matériaux issus de la construction,
- Encourageant la rénovation énergétique des constructions par des règles dérogatoires,
- Limitant la consommation d'espace agricole et en réduisant l'augmentation des émissions liées à l'artificialisation des sols et aux constructions nouvelles,
- Favorisant le développement urbain en renouvellement et dans la trame bâtie,
- Protégeant la Trame verte, bleue, noire et brune communale et en amplifiant le verdissement de la Ville,
- Luttant contre les îlots de chaleur par la préservation de cœur d'îlots verts et la maintien d'espaces de pleine terre dans l'intégralité du tissu,
- Protégeant la ressource en eau et en incitant à la gestion des eaux de pluie à la parcelle ainsi qu'à leur récupération,
- Facilitant les déplacements doux en ville et au cœur de la Trame verte communale,
- Intensifiant l'urbanisation au abords de la gare de Cergy-le-Haut, à proximité directe du territoire communal,
- Permettant aux exploitants agricoles de se maintenir et de se développer localement.

**Le PLU#2 de COURDIMANCHE prend en compte le PCAET.**



# 09

## LA PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS DU SRCE

Le SRCE approuvé en juillet 2014 a pour objectif principal la préservation et la remise en état des continuités écologiques dont les réseaux forment la Trame Verte et Bleue (TVB) régionale.

Le territoire de COURDIMANCHE est très agricole ; les espaces cultivés sont très présents sur le territoire communal qui est néanmoins marqué par des espaces boisés significatifs. Les continuités naturelles existantes entre ces réservoirs doivent donc être préservées. Les espaces fonctionnels et d'intérêt majeur sont liés à la forêt de l'Hautil, au sud du territoire, qui accueille des populations d'espèces riches. Outre sa protection, il est important d'en préserver les lisières ainsi que la couverture végétale des espaces bâtis.

L'analyse des documents d'ordre supra-communal (Schéma Régional de Cohérence Écologique, Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération Cergy-Pontoise) a conduit la commune à identifier au cours d'ateliers de travail et de sessions de terrain, les sites et espaces naturels et paysagers constituant la TVB communale à protéger ; ces milieux ont été hiérarchisés en trois niveaux :

- les réservoirs de biodiversité,
- les espaces relais de biodiversité,
- le maillage écologique.

Pour chaque sous-trame présente sur le territoire (aquatiques, boisées / herbacées et agricoles), la TVB se compose ainsi de réservoirs de biodiversité, de relais des espaces de biodiversité et d'un maillage écologique visant la continuité des deux premiers.

Dans le respect des objectifs du SRCE et du SCOT visant à protéger les richesses paysagères, patrimoniales et environnementales et garantir les équilibres écologiques, le PLU a prévu des objectifs spécifiques en matière de TVB, à travers les axes et orientations du projet de développement et d'aménagement durables (PADD) mais également à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique dédiée à la TVB.

Le tableau suivant permet de rappeler les enjeux liés aux continuités écologiques dont la commune a pris la pleine mesure dans le cadre de son PADD.

| Axe du PADD   | Orientations du PADD   | Objectifs communs du PADD et de l'OAP   |
|---|--|---|
| Axe 01<br>Ville nature : valoriser la présence de la nature en ville et limiter l'impact de la ville dans la nature | <b>Orientation 01.1</b><br>Assurer la préservation, voire la protection des ensembles naturels et de la biodiversité de la commune | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les grandes entités naturelles de la commune et tout particulièrement la forêt de l'Hautil et les boisements du Décret, le Bois de Jallet et les Dourdelles.</li> <li>• Valoriser et développer la présence d'espaces naturels anthropisés, véritables relais des réservoirs de biodiversité, comme le bassin de la Louvière, le golf, le site Mirapolis, le Bois du Bois d'Aton, les Grands Jardins, la coulée verte, la réserve SNCF ou encore le parc de la ferme Cavan.</li> <li>• Maintenir les jardins et boisements présents dans le tissu urbain en tant qu'espaces de respiration urbaine et supports d'une trame verte discontinue mais essentielle.</li> </ul>  |
|   | <b>Orientation 01.2</b><br>Consolider les trames verte, bleue, noire et brune du territoire  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver, valoriser et reconstituer les réservoirs de biodiversité que représentent les grands ensembles naturels notamment la forêt de l'Hautil ou le site Mirapolis et assurer, lorsque cela est possible, une continuité des corridors de biodiversité tant d'un point de vue de la qualité que de la fonctionnalité.</li> <li>• Participer au maintien ou au rétablissement des continuités écologiques des sols, en travaillant sur les questions de trame brune.</li> <li>• Veiller à préserver, valoriser voire reconstituer les zones humides en tant que réservoirs de biodiversité exceptionnels.</li> <li>• Valoriser la présence de l'eau sur le territoire, prendre en compte les orientations des documents de portée supra-communale et ainsi mettre l'hydraulique au premier plan des préoccupations dans les projets d'aménagement.</li> <li>• Préserver et restaurer un réseau écologique propice à la vie nocturne en travaillant sur les questions de trame noire.</li> </ul> |
|   | <b>Orientation 01.3</b><br>Préserver et valoriser le patrimoine  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver et développer la trame des bosquets, arbres isolés et alignements d'arbres ainsi que les lisières naturelles de l'enveloppe urbaine afin de conforter la trame verte.</li> <li>• Préserver et valoriser le patrimoine lié à la présence de l'eau sur le territoire, comme les abreuvoirs, les puits, les anciens lavoirs, l'ancien château d'eau ou encore le bassin de la Louvière.</li> </ul>  |
|   | <b>Orientation 01.4</b><br>Intégrer le développement urbain au paysage et à l'environnement  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Valoriser les transitions entre espaces urbains et espaces naturels et agricoles, lisières et entrées de ville, par une intégration paysagère approfondie.</li> <li>• Végétaliser les voies principales connectées aux entrées de ville par la plantation de végétaux adaptés à l'échelle de la voie.</li> <li>• Végétaliser les espaces nus d'arbres (parkings, places et rues) pour une mise en valeur des espaces publics et leur participation aux continuités écologiques.</li> <li>• Approfondir la gestion différenciée des espaces verts : choisir des plantes adaptées, gérer les ressources et notamment l'eau de manière raisonnée.</li> <li>• Interdire les essences invasives dans le cadre de projet de construction et/ ou de plantations.</li> <li>• Travailler à la limitation de l'impact des lignes haute tension sur le territoire.</li> </ul>   |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>Axe 02</b><br><b>Ville durable :</b><br><b>Renforcer l'exemplarité de la commune en matière d'écologie urbaine</b> | <b>Orientation 02.3</b><br><b>Favoriser la gestion raisonnée des eaux de ruissellement pour une urbanisation « douce »</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévenir les risques de pollution du sol, du sous-sol et des eaux souterraines et de surface.</li> <li>• Adapter la gestion des eaux pluviales aux vulnérabilités communales afin d'éviter les épisodes d'inondations.</li> <li>• Limiter l'imperméabilisation des sols pour privilégier une infiltration des eaux à la parcelle et ainsi empêcher le ruissellement.</li> <li>• Favoriser les techniques de gestion intégrée des eaux pluviales dans tous les projets d'aménagement et de construction</li> <li>• Préserver et restaurer les milieux aquatiques et humides.</li> </ul> |
|   | <b>Orientation 02.5</b><br><b>Faire face aux enjeux du changement climatique</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lutter contre le mécanisme d'îlot de chaleur urbain en favorisant le végétal plutôt que le minéral dans les espaces publics comme privés afin de limiter les températures lors des heures chaudes.</li> </ul>  |

A travers l'OAP TVBNB, la commune réaffirme sa volonté de protéger ses espaces naturels remarquables et ordinaires, et prévoit différentes orientations pouvant garantir la préservation ou la remise en état des continuités écologiques :

- Protection des réservoirs de biodiversité principaux (trame verte - trame bleue) et préservation de la trame verte paysagère ;
- Renforcement des composantes de la trame verte (actions prévues de confortement et replantation d'alignements d'arbres, coefficients de pleine terre minimums, traitement qualitatif paysager entre espaces urbains et espaces agricoles et naturels, liste des essences d'arbres recommandées (locales, non invasives, non allergisantes) et de la trame noire (encadrer les éclairages publics afin d'éviter et réduire les impacts de la pollution lumineuse et participer à l'extinction des axes et cheminements traversant les réservoirs d'obscurité).

Enfin, dans sa traduction réglementaire, le zonage et le règlement du PLU protègent les réservoirs de biodiversité et corridors, ainsi que la trame verte paysagère :

- Règles d'occupation des sols (interdites et soumises à condition) des différents secteurs de la zone naturelle N et de la zone agricole A,
- Prescriptions au titre des articles L.113-1 (EBC surfaciques et ponctuels) et L.151-23 (EPP surfaciques, linéaires et ponctuels, zones humides, cours d'eau et plans d'eau...).

Au sein de ces espaces naturels, dont certains font l'objet de plans de gestion, les projets de valorisation patrimoniale, d'entretien ou de restauration, sont possibles dans le respect des enjeux écologiques propres à chaque site, compatibles avec la réglementation en vigueur, et dans le respect de la doctrine « Éviter, Réduire, Compenser » les éventuels impacts qu'ils auraient.

**Le PLU#2 de COURDIMANCHE prend en compte le SRCE.**