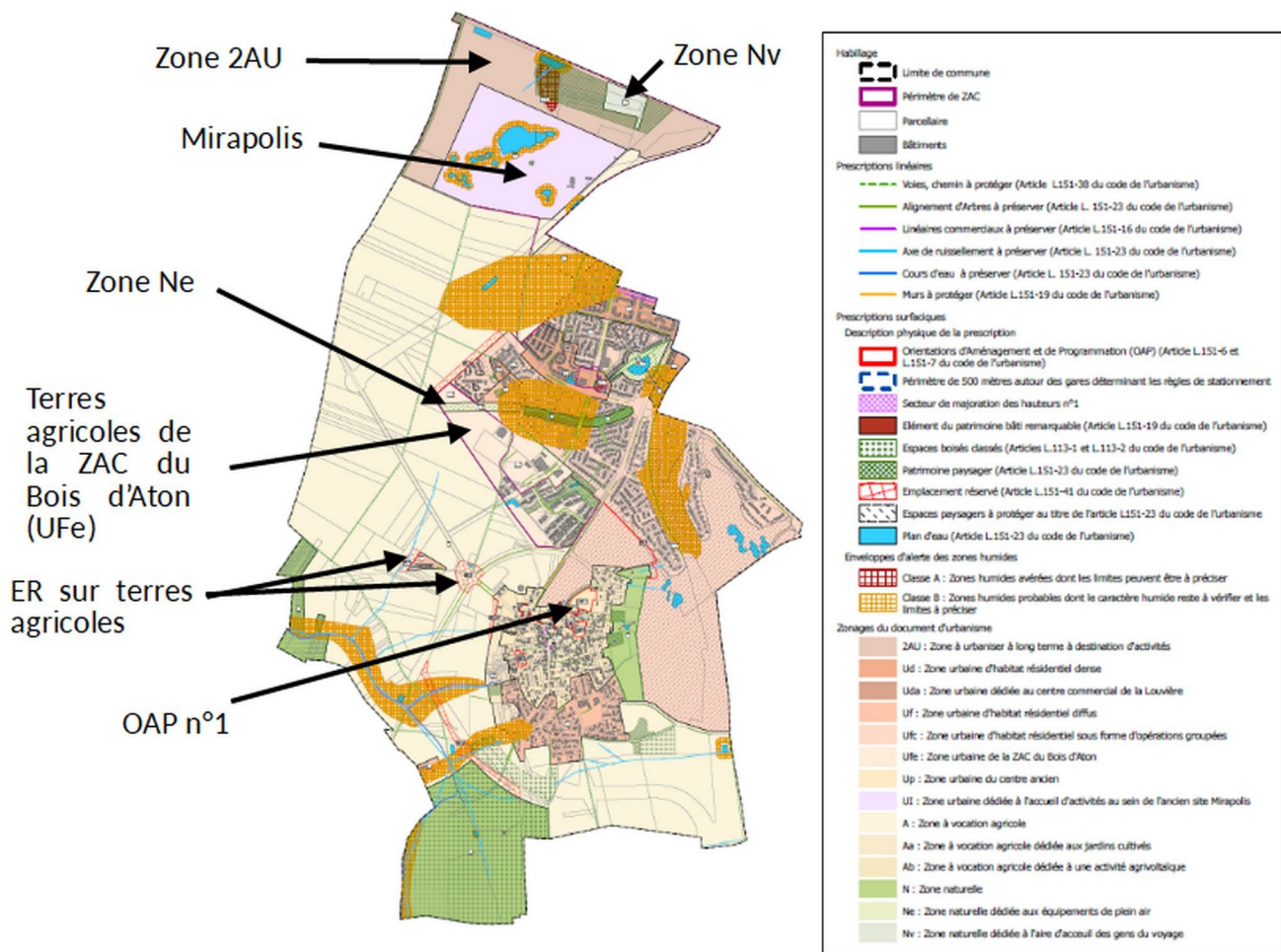




Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme
de Courdimanche (95)
à l'occasion de sa révision**

**N°MRAe APPIF-2025-014
du 15/01/2025**



Règlement graphique et secteurs de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (source : dossier, illustration annotée par la MRAe)

Synthèse de l'avis

Le présent avis de l'Autorité environnementale concerne le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Courdimanche (Val d'Oise). Il analyse notamment la qualité de son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale.

Cette révision vise notamment à accroître le degré de protection des espaces naturels agricoles et forestiers par une OAP thématique sur les continuités écologiques, par de nouveaux zonages de protection forte du règlement graphique, et par une réduction substantielle des zones urbaines et à urbaniser. Elle permet également la réalisation d'un projet d'écotourisme sur le site de l'ancien parc d'attraction abandonné de Mirapolis (30 ha) au nord-ouest de la commune, recolonisé par des boisements et sur lequel se sont installés des gens du voyage, ainsi que la création d'une zone Nv (aire d'accueil des gens du voyage) enclavée dans un secteur boisé. Le projet vise enfin la création de 183 logements d'ici à 2030, notamment sur trois OAP sectorielles localisées en partie Nord du « village » de Courdimanche.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (Enaf) et l'artificialisation des sols, la biodiversité, le paysage et l'architecture, les risques (canalisations, pesticides), la gestion de l'eau, les déplacements et pollutions associées, et le réchauffement climatique.

Dans son avis, l'Autorité environnementale relève des erreurs dans le calcul de la consommation d'Enaf, nettement sous-estimée dans le dossier. Elle recommande notamment à la commune de s'inscrire davantage dans une trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols en reconsidérant certains choix d'aménagement et en justifiant ses choix sur une analyse de l'état initial de l'environnement et des incidences du PLU plus robuste.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé à Mme la Maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, elle devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	7
Avis détaillé.....	8
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	9
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	10
2. L'évaluation environnementale.....	10
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	10
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	10
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	11
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	14
3.1. Consommation d'espace et artificialisation des sols.....	14
3.2. Biodiversité.....	17
3.3. Paysage et architecture.....	18
3.4. Risques (canalisations, pesticides).....	19
3.5. Gestion de l'eau.....	19
3.6. Déplacements et pollutions associées.....	20
3.7. Réchauffement climatique.....	21
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	21
ANNEXE.....	23
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	24

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'Autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par la commune de Courdimanche pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Courdimanche (95) à l'occasion de sa révision et sur son rapport de présentation (non daté).

Le PLU de Courdimanche est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 25 octobre 2024. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France et sa réponse du 9 décembre 2024 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 15 janvier 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le PLU de Courdimanche à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Brian PADILLA, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'Autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

Enaf	Espaces naturels agricoles et forestiers
ER	Emplacement Réservé
DOG	Document d'Orientations Générales
DUP	déclaration d'utilité publique
IDF	Île-de-France
INSEE	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
LPO	Ligue de Protection des Oiseaux
Mos	Mode d'Occupation des Sols
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PCAET	Plan Climat Air Énergie Territorial
PLU	Plan Local d'Urbanisme
RP	Rapport de Présentation
RP (fig. 4)	Résidence principale
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
Sdage	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
Sdrif	Schéma Directeur de la Région Île-de-France
Sdrif-e	Schéma Directeur Environnemental
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Écologique
TVBNB	trame verte, bleue, noire et brune
Zac	Zone d'Aménagement Concerté

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

Située dans le département du Val d'Oise, à environ 25 kilomètres au nord-ouest de Paris, et limitrophe de Cergy, la commune de Courdimanche s'étend sur une superficie de 5,54 km² (RP 1-2, p.33) et comptait 6 816 habitants en 2021 (Insee). Elle fait partie de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise qui regroupe 13 communes et comptait 214 428 habitants en 2021.

D'après l'inventaire du mode d'occupation des sols (Mos) de 2021, le territoire est occupé par 245 ha d'espaces agricoles (notamment dans sa partie ouest, à l'interface avec le Vexin Français), 64 ha de forêt, 30 ha d'autres espaces naturels, et 225 ha d'espaces artificialisés. Il comporte un « village » ancien au sud et un quartier nouveau au nord. Au nord-ouest, il accueille le site de l'ancien parc d'attraction « Mirapolis » : un espace abandonné de 30 ha, recolonisé par des boisements, où des gens du voyage se sont installés ; ainsi qu'une partie de ses anciens parkings (environ 3 ha). Au sud-est, le territoire accueille le golf Cergy-Vauréal sur une cinquantaine d'hectares.

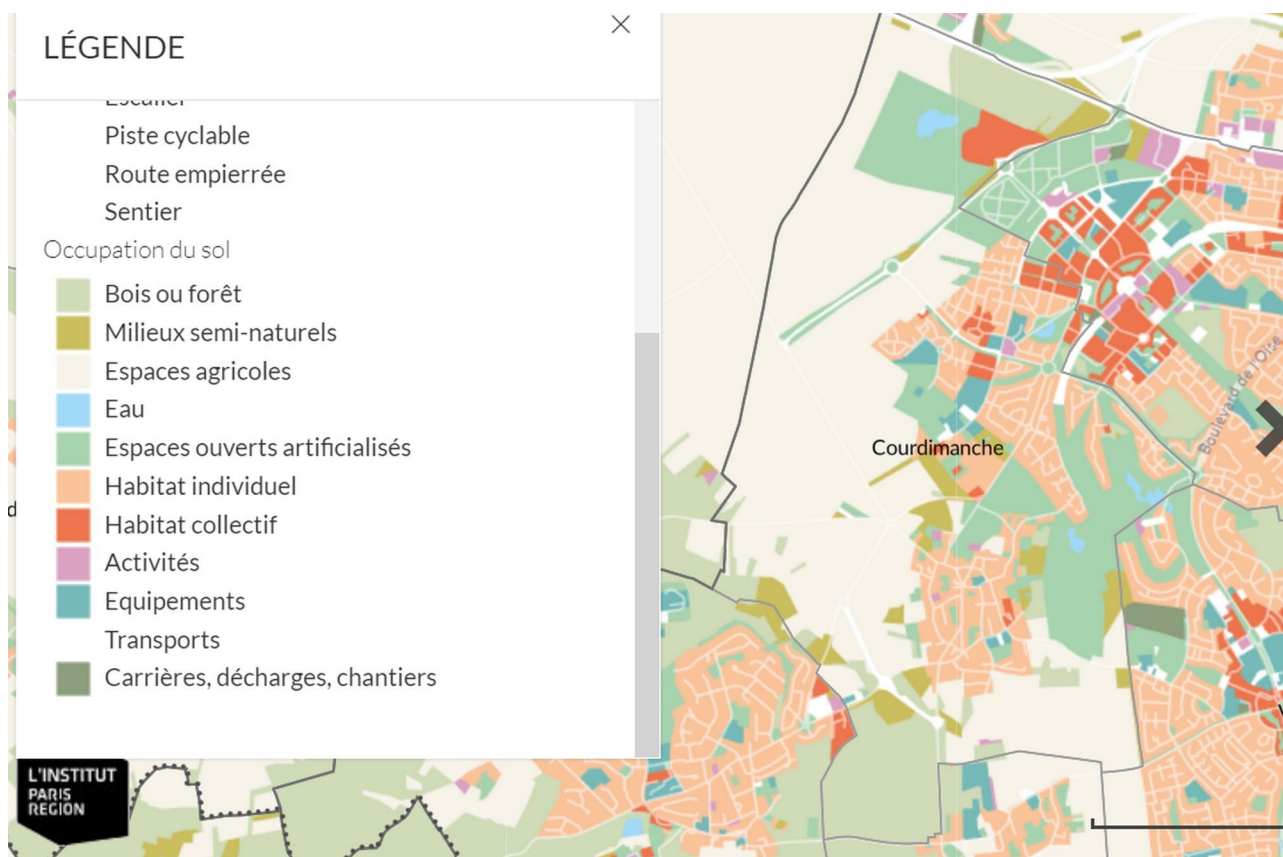


Figure 1: occupation du sol sur la commune (source : MOS 2021)

La révision du PLU a été prescrite par une délibération du conseil municipal du 7 décembre 2020. Les objectifs poursuivis par la révision du PLU, tels qu'exposés dans cette délibération, sont de :

- 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 ».

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du projet de PLU révisé s'articule autour de cinq grands axes (ville nature, durable, mobile, dynamique, et structurée). Il vise notamment à assurer une croissance démographique mesurée, à développer une offre en hébergements spécifiques (résidence services seniors), à permettre l'accueil d'une offre de loisirs autour de l'éco-tourisme sur l'ancien site Mirapolis, à appréhender les besoins futurs en matière d'équipements, à accueillir des « *micro-activités* » du secteur tertiaire ou de l'artisanat au cœur de la ville (dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances pour le tissu résidentiel), à faciliter l'implantation d'activités économiques novatrices (téléservices) et à favoriser l'émergence de l'économie collaborative, autour du projet de tiers-lieu de la ferme Cavan.

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Les modalités d'association du public en amont du projet de révision du PLU ont consisté en un registre mis à disposition du public, en trois réunions publiques, et en une information dans plusieurs médias de la commune (site Internet, journal, panneaux d'exposition). La ligue de protection des oiseaux (LPO) du Vexin Basse Seine a demandé à être consultée en tant que personne publique associée³ dans le cadre de cette démarche et a reçu une réponse défavorable de la mairie, d'après laquelle la demande a été trop tardive dans la procédure.

De nombreuses questions des participants aux réunions publiques ont concerné le devenir du site de Mirapolis (quel projet est prévu pour ce site, ce projet est-il compatible avec le projet de PLU révisé, quelle est la part de pleine terre envisagée sur la zone UI attribuée à ce site, quelles sont les raisons motivant l'absence d'OAP sectorielle pour ce site, que vont devenir les gens du voyage installés sur le site, quelles sont les modalités de prise en compte des enjeux de la biodiversité de ce site ?). La commune indique notamment que la demande de permis de construire portant sur le lot 1 du projet de requalification du site a été instruite « *dans l'état d'esprit et les ambitions* » du PLU révisé. Toutefois, certaines caractéristiques du projet, comme l'abattage de 1 187 arbres dans le lot 1, apparaissent contradictoires avec la nouvelle OAP thématique TVBNB (trame verte, bleue, noire et brune).

Certains points évoqués dans le bilan de la concertation, joint au dossier, sont pris en compte par le projet de PLU révisé (ex : identification des axes de ruissellement des eaux pluviales au règlement graphique), tandis que d'autres ne le sont pas (ex : étude des points de vue paysagers remarquables de la commune ou encore justification de la densité de logements sur l'OAP de la rue de la Grange neuve).

La chambre d'agriculture d'Île-de-France a émis un certain nombre de remarques et demandes, dont certaines vont à l'encontre de la préservation de l'environnement et de la santé humaine. La commune n'a pris en compte que l'une d'entre elles, visant à préférer l'emploi de « conflit d'usages » plutôt que de « nuisances de la pratique agricole ».

3 Les associations de protection de l'environnement agréées peuvent demander à être consultées comme personnes publiques associées.

Par ailleurs, la commune a répondu favorablement à la demande d'une propriétaire visant à relever de 50 à 60 % le seuil maximum d'emprise au sol des constructions dans la zone UFe.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols ;
- la biodiversité ;
- le paysage et l'architecture ;
- les risques (canalisations, pesticides) ;
- la gestion de l'eau ;
- les déplacements et pollutions associées ;
- le réchauffement climatique.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'état initial de l'environnement et l'évaluation des incidences du PLU sont d'une qualité insuffisante. Le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) rendue possible par le projet de PLU révisé, figurant dans le rapport de présentation, n'est pas présenté en détail et, par conséquent, pas justifié. De même, le dossier ne s'appuie pas sur un état initial de la faune et de la flore des secteurs ouverts à l'urbanisation, ni même ne fait de synthèse des connaissances sur la biodiversité à l'échelle de la commune. Il n'évalue pas les incidences du PLU sur les déplacements, ni la contribution du PLU au réchauffement climatique. Dans l'ensemble, l'évaluation des incidences du PLU est très succincte et se limite à énoncer l'existence des dispositions prises, thématique par thématique, dans les différents chapitres du PLU, sans jamais en présenter les modalités concrètes ni les arguments circonstanciés qui permettent d'analyser ses conséquences sur l'environnement et la santé humaine.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Les objectifs de production de logements, de croissance démographique et de création d'emplois répondent aux attendus du schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) de 2013 (augmentation de 15 % de la densité humaine sur les espaces urbanisés et de la densité de logements sur les espaces d'habitat).

Les hypothèses relatives à la surface des espaces urbanisés, qui doivent être prises en considération pour évaluer la densité humaine, semblent toutefois différer entre les différents chapitres du rapport de présentation (217,1 ha – RP tomes 1&2 p50, et 113,1 ha – RP tome 3, p98). La même page 98 du tome 3 présente une autre contradiction, puisque le nombre d'emplois visé en 2030 y est à la fois égal à 3392 et à « environ 1676 ».

Le dossier présente le projet de PLU comme étant compatible avec le Sdrif (RP tome 4, p12). Néanmoins, l'Autorité environnementale relève que la zone Ab est dédiée à un projet photovoltaïque, alors que le Sdrif interdit les installations photovoltaïques au sol dans les espaces agricoles.

Bien que le dossier étudie la compatibilité du PLU avec le ScoT, il n'analyse pas l'articulation entre le schéma directeur environnemental (Sdrif-e, qui devrait prochainement entrer en vigueur, après approbation par décret en Conseil d'État) et le projet de PLU révisé. Pourtant, le Sdrif-e prévoit des évolutions significatives sur le secteur Nord-ouest de la commune (Mirapolis et ses abords) : la zone 2AU résiduelle sera concernée par deux demi-pastilles d'urbanisation préférentielle (au lieu de deux pastilles dans le Sdrif de 2013) et par un espace boisé à préserver (incluant la nouvelle zone Nv) ; elle sera bordée par un front vert d'intérêt régional (qui remplace le front urbain d'intérêt régional du Sdrif de 2013, qui était plus éloigné en direction du nord-ouest). Sur

le site de Mirapolis, il n'y a plus de pastille d'urbanisation et il sera prévu la création d'un espace vert ou de loisirs d'intérêt régional. Bien que le PADD entende « permettre l'accueil d'une offre de loisirs autour de l'éco-tourisme sur l'ancien site Mirapolis », le projet envisagé pourrait, selon l'Autorité environnementale, ne pas répondre à cette orientation du Sdrif-e⁴ dans sa version adoptée par le conseil régional d'Île-de-France le 11 septembre 2024.

(1) L'Autorité environnementale recommande d'étudier l'articulation du projet de PLU révisé avec le schéma directeur environnemental (Sdrif-e), qui devrait prochainement entrer en vigueur, notamment avec l'orientation de ce schéma visant à créer un espace vert ou de loisirs sur le site de Mirapolis.

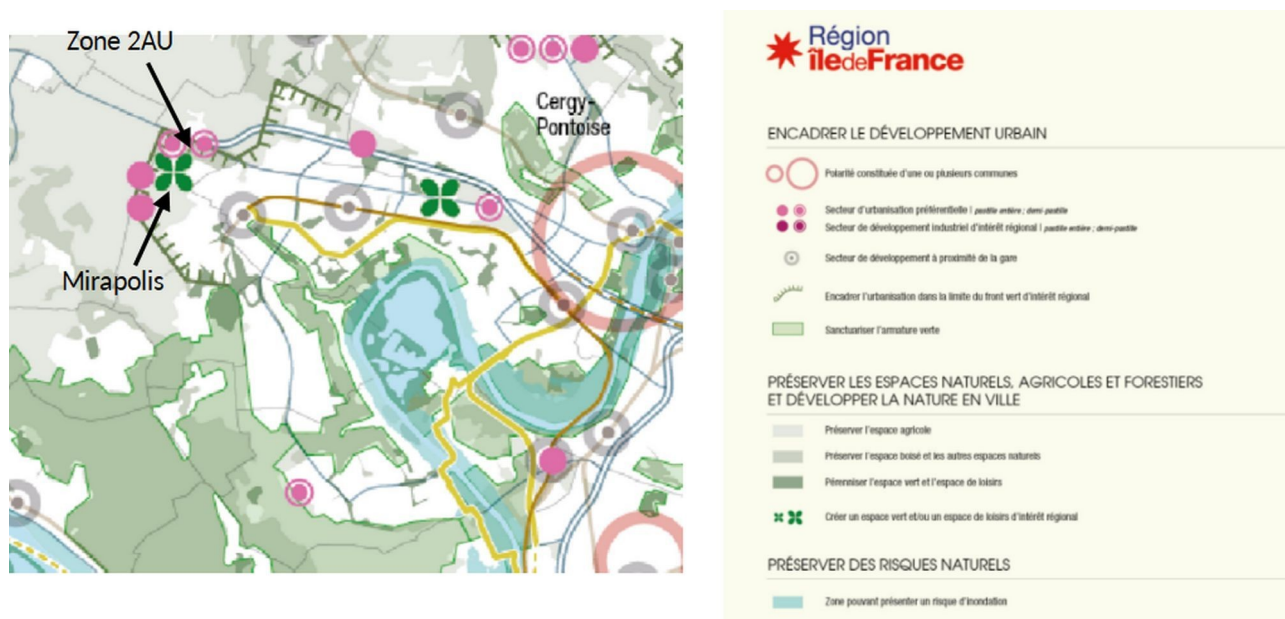


Figure 2: extrait de la carte n°1 du SDRIF-E « maîtriser le développement urbain »

Le projet de PLU révisé est décrit comme compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Cergy-Pontoise (RP tome 4, p.22), daté de 2011. L'Autorité environnementale relève que la zone 2AU, le site de Mirapolis et la zone UFe située sur des terres agricoles du Bois d'Aton s'inscrivent dans les enveloppes de croissance urbaine prévues par le document d'orientations générales (DOG) du SCoT. celui-ci prévoyant toutefois le raccordement des zones d'aménagement concerté (ZAC) d'intérêt communautaire au réseau de chauffage urbain. Il convient donc de mettre en œuvre cette mesure lors de l'aménagement de la ZAC Sainte-Apolline et de la ZAC du Bois d'Aton, ou à défaut, de démontrer l'infaisabilité technique ou économique de cette mesure.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Le dossier décrit de manière exhaustive, claire, et bien illustrée, les évolutions du règlement graphique par rapport au PLU en vigueur. En revanche, la description de l'évolution du règlement écrit est très incomplète, elle porte uniquement sur la réglementation de l'emprise au sol des constructions.

(2) L'Autorité environnementale recommande de décrire de manière exhaustive l'évolution du règlement écrit, entre le projet de PLU révisé et le PLU en vigueur.

Dans le règlement graphique, le site de Mirapolis est classé en zone UI et en espaces de plans d'eau, et le golf est classé en zone UFc et en espace paysager à protéger. Le règlement graphique recouvre de manière relative-

4 Sont considérés comme espaces de loisirs, au sens du SDRIF-E, les espaces et équipements comprenant une part importante d'espaces ouverts suivants : les bases de loisirs, les espaces de baignade, les parcs zoologiques, les hippodromes, les terrains de sport de plein air (golf, terrains de football, athlétisme, rugby, tennis, centres équestres, etc.).

ment cohérente l'occupation du sol du territoire communal, à quelques exceptions près. L'emplacement réservé (ER) n°3, destiné à l'extension du cimetière, est classé en zone agricole, or il s'agit d'un équipement et non d'une activité agricole. Les infrastructures routières de la commune sont également classées en zone agricole, y compris lorsqu'elles ne sont pas liées à l'activité agricole. Le bassin de la Louvière est classé en Ne, alors qu'il ne s'agit pas d'un espace naturel, mais d'un espace artificialisé.

Les projets planifiés ou envisagés sur le territoire communal (projet écotouristique sur le site Mirapolis, réalisation de nouveaux logements dans le tissu urbain existant, projet photovoltaïque envisagé sur la zone Ab, extension de la coulée verte du quartier nouveau vers l'espace agricole, aménagement de la ZAC du Bois d'Aton aux abords de cette future extension, zone 2AU, etc.) sont peu décrits (disposition des constructions et aménagements, hauteurs, surface de plancher, matériaux et couleurs des façades, part des espaces verts, etc.) et ne sont parfois pas justifiés.

Par exemple, le maintien de la zone UFe aux abords de la zone Ne, et de l'ER n°2 (voirie), laissent envisager l'urbanisation de la partie agricole de la ZAC du Bois d'Aton. Le dossier est imprécis à ce sujet, indiquant seulement dans le bilan de la concertation, que l'autre partie de la coulée verte sera réalisée « *en même temps que la fin de la ZAC* ».

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement, ainsi que les raisons qui justifient ces choix. L'Autorité environnementale rappelle que la présentation des solutions de substitution raisonnables n'est pas une faculté offerte au maître d'ouvrage mais une exigence de la réglementation une fois le besoin défini. Elle souligne qu'au-delà même de cet attendu réglementaire, la révision du projet de PLU est l'occasion d'examiner plusieurs scénarios d'évolution susceptibles de permettre d'atteindre les objectifs fixés dans le PADD et de conduire les acteurs à prendre position par rapport à ces scénarios alternatifs (démarche itérative d'évaluation environnementale).

Dans le cas d'espèce, l'étude de scénarios alternatifs aurait été appropriée pour mieux justifier les choix envisagés pour certains sites (Mirapolis, partie agricole de la ZAC du Bois d'Aton, etc.), qui font l'objet de contradictions entre les objectifs d'aménagement et les objectifs environnementaux du PADD, de l'OAP thématique TVBNB, etc.

La commune a connu une augmentation de 5 % de sa population depuis 2010 (Insee). Cette évolution démographique s'est accompagnée sur la même période d'une augmentation du nombre de logements de 11 %, pour atteindre en 2021 un parc de 2778 logements, principalement individuels, dont 171 vacants (soit 6,1 %). L'habitat pavillonnaire représente 1566 unités (1209 logements pour le collectif).

	2010	2015	2021	Différence 2010/2021
Population communale	6495	6677	6816	321
Croissance annuelle moyenne		0,50 %	0,30 %	
Logements RP dans la commune	2408	2430	2575	167
Population de l'EPCI			214428	

Figure 3: évolution de la démographie et des logements sur la commune (autorité environnementale, d'après les données de l'Insee)

Le rapport de présentation explique les choix démographiques retenus dans le cadre de la révision du PLU.

Entre 2019 et 2030, la commune prévoit d'accueillir 330 habitants supplémentaires (soit une croissance démographique moyenne de 0,45 %/an, contre 0,21 %/an entre 2013 et 2019) et de réaliser 213 logements (dont 183 restaient encore à réaliser en 2023). Dans ces conditions, la commune accueillerait en 2030, 2916 logements et environ 7 000 habitants.

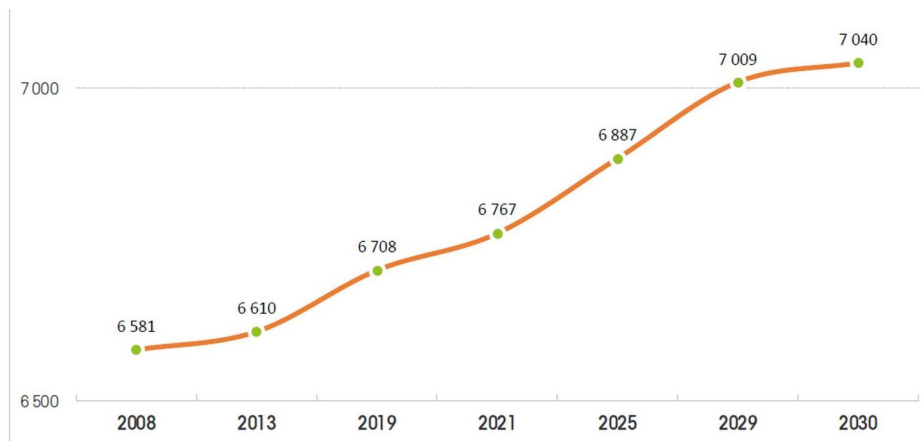


Figure 4: ce graphique (source : RP tomes 1&2, p106) montre l'hypothèse d'une légère accélération de la croissance démographique à compter de 2021, par rapport aux tendances démographiques passées

La production de ces logements vise, outre l'augmentation démographique projetée, à compenser les phénomènes de desserrement des ménages, de renouvellement du parc (pour cause de vétusté des logements existants ou de leur mutation vers une activité commerciale), et prend également pour hypothèse qu'une partie des logements resteront vacants (5% sur la période 2019-2030) ou constitueront des résidences secondaires (1 % en 2019). Si la croissance démographique projetée d'ici 2030 est légèrement plus soutenue que la croissance passée, les hypothèses prospectives retenues pour la production de logements sont en revanche plus restrictives que ce qui a été observé (par exemple, il est estimé que le taux de renouvellement du parc s'élèvera à 5 logements par an d'ici 2030, contre 26 logements par an sur la période 2013-2019).

Les logements seront en partie réalisés dans le cadre d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, situées en partie Nord du village (RP 1-2 p. 233), en zone Up. Ces OAP, dont la surface cumulée s'élève à 1,58 ha, visent à réaliser un total de 30 à 41 logements (maisons individuelles séparées ou groupées, ou petit collectif), soit une densité moyenne de 19 à 26 logements par hectare. Une partie des OAP sera réalisée en renouvellement urbain.

Le reste des logements est prévu sur d'autres secteurs du tissu urbain de la commune, pour lesquels le rapport de présentation donne quelques indications de localisation, généralement en précisant le nom de la rue concernée (RP tome 3, p.10). Certains de ces secteurs (ex. : opération de la Villa Grès) figurent sur la carte du PADD (axe 5), d'autres non (ex. : opération sise Boulevard des chasseurs).

L'implantation d'activités économiques est envisagée à long terme sur la zone 2AU résiduelle. À un stade ultérieur (nouvelle procédure de révision du PLU), il sera nécessaire de préciser la nature de ces activités, et de justifier les besoins auxquels elles répondent (ex : demande avérée d'emprises foncières de la part d'entreprises), ainsi que l'impossibilité d'implanter ces activités en densification des zones d'activités économiques déjà existantes sur le territoire de l'agglomération⁵.

5 L'Autorité environnementale rappelle que la compétence de développement économique est, depuis la loi NOTRe du 7 août 2015, dévolue aux établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Ceux-ci ont désormais l'obligation de produire un inventaire des zones d'activités économiques pour évaluer la vacance et le potentiel de densification au sein des zones d'activité existantes au sein de l'EPCI. C'est après avoir procédé à cette analyse qu'une création ou extension de ZAE peut être prévue par l'EPCI.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. Consommation d'espace et artificialisation des sols

La révision du PLU entraîne des changements significatifs dans le plan de zonage. C'est notamment le cas sur des espaces verts urbains et sur des terres agricoles, où l'on observe une réduction de la zone Up au profit de la zone Aa (jardins cultivés, maraîchage) et une réduction de zones UF au profit de zones N, Ne (future extension de la coulée verte du quartier nouveau), Aa et Ab (projet photovoltaïque). La zone 2AU est également réduite (- 66 ha) au profit de la zone A, la zone 2AU résiduelle (35 ha) étant désormais circonscrite au périmètre de la ZAC Sainte-Apolline (au nord-ouest de la commune). La zone 1AU à l'est du village (8,4 ha), est supprimée au profit de zones N et A. Une zone Nv enclavée dans la zone 2AU résiduelle est créée pour aménager une aire d'accueil de gens du voyage (d'une capacité de seulement 20 caravanes, alors que 130 caravanes stationnent actuellement sur le site de Mirapolis). Au total, les zones U sont réduites de 13,5 ha.

La commune choisit en outre de maintenir le site de Mirapolis (actuellement à l'état boisé) en UI (à destination d'un projet d'écotourisme), le secteur agricole ouest de la ZAC du Bois d'Aton en UFe (permettant notamment l'aménagement de logements et d'équipements sportifs) et de maintenir les emplacements réservés non réalisés (voirie, extension du cimetière), dont 2 ha recouvrent des terres agricoles.

Selon le rapport de présentation (RP tome 3, p,29), « la consommation foncière prévue par le projet de PLU est répartie de la manière suivante: 0,82 ha de secteurs de renouvellement urbain au sein de l'enveloppe urbaine, 0,1 ha d'extension à destination d'habitat en zone AU, 1,0 ha de mobilisation du foncier libre au sein des zones U du PLU actuel », « les objectifs de consommation foncière visent donc à consommer environ 1,92 ha d'espaces dont 1,1 ha d'espaces naturels ou agricoles pour la période 2023-2030 ». Toutefois, le dossier ne cartographie pas les projets qui donnent lieu à ce calcul. Il ne précise pas si le terme de « consommation foncière » désigne la consommation d'espaces naturels, agricoles, et forestiers (Enaf).

(3) L'Autorité environnementale recommande de cartographier précisément les différents secteurs de projet permettant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'Autorité environnementale estime que le projet de PLU révisé est de nature à induire une consommation nette potentielle d'Enaf plus élevée que celle indiquée dans le rapport de présentation, de l'ordre de 4 à 6 ha (les calculs correspondants à cette hypothèse sont détaillés dans le tableau de la figure n°5.

Site concerné / surfaces en ha	Surface totale des périmètres concernés	Surface non aménagée à l'état initial (espaces NAF, espaces verts urbains)	occupation du sol réelle (analyse de photos aériennes, et pour Mirapolis, des données du lot 1 projet d'écotourisme du site)	consommation d'espaces NAF potentielle (analyse de photos aériennes)	occupation du sol (MOS)	consommation d'espaces NAF potentielle (MOS)
Mirapolis	30,0	23,0	voiries et bâti (dont aire d'installation de gens du voyage), plan d'eau, espaces boisés, milieux ouverts	2,3	espace ouvert artificialisé (sauf aire d'installation de gens du voyage = habitat collectif)	0,0
OAP n°1	0,97	0,7	espace vert urbain ouvert, surface bâtie	0,0	terres agricoles	0,7
ZAC du Bois d'Aton secteur agricole Ouest	4,0	4,0	terres agricoles	1,2	espaces agricoles	1,2
ER	5,0	2,0	terres agricoles et voirie	2,0	espaces agricoles et transport	2,0
Nv	2,2	2,2	espace boisé	0,2	forêt	0,2
Ne	1,0	0,5	espace vert urbain boisé, terres agricoles	0,2	espace ouvert artificialisé, terres agricoles	0,2
total	43,2			5,9		4,3

Figure 5: consommation nette d'Enaf rendue possible par le projet de PLU révisé (source : MRAe)

L'ancien parc d'attraction de Mirapolis s'est implanté dans les années 1980 sur des terres agricoles qui ont été terrassées sur l'ensemble du périmètre concerné (zone UI). Néanmoins, le site présente désormais une certaine naturalité, compte-tenu de sa recolonisation par des boisements. L'Autorité environnementale, se référant au dossier de permis de construire du lot 1 (10 ha) du projet de réhabilitation de l'ancien parc d'attractions, situé au nord-est du site⁶, estime que l'occupation du sol est ainsi répartie sur la zone UI (30 ha) : voirie et bâti (6 ha), plan d'eau (1 ha), espaces boisés disjoints (20 ha), milieux ouverts (3 ha).



Figure 6: Vues aériennes du Parc d'attraction Mirapolis en activité en 1990 (à gauche) et dans sa configuration actuelle après son démantèlement (à droite) (source : avis MRAe du 3/7/24 sur le lot 1 du projet de requalification du site de Mirapolis)

6 Opération de construction d'une résidence hôtelière et d'hébergements en co-living, ayant fait l'objet d'un avis du 3 juillet 2024 de l'Autorité environnementale.



Figure 7: vues de Mirapolis (source : dossier de permis de construire du lot 1 du projet de requalification du site)

Dans les calculs présentés dans le tableau de la figure n°5, l'Autorité environnementale distingue deux cas de figure pour déterminer la consommation d'Enaf. Dans le premier cas, les espaces consommés sont déterminés par photo aérienne et à l'appui des données du dossier du lot 1 du projet de requalification du site de Mirapolis. Dans le deuxième cas, ils sont déterminés à l'aide du Mos 2021.

Le Mos 2021 estime que le site de Mirapolis est un espace ouvert artificialisé. L'Autorité environnementale souligne que la renaturation spontanée du site par des boisements traduit une dynamique favorable à la biodiversité qui doit être prise en compte. Son aménagement contribue dès lors à un processus d'artificialisation, dans la mesure où il participe à l'altération des fonctions écologiques permises par cette renaturation. La commune considère d'ailleurs que le site constitue un réservoir de biodiversité. De plus, au vu des données de l'étude d'impact du lot 1 du projet de requalification du site, le site présente un intérêt pour plusieurs espèces à enjeu écologique notable, notamment le Murin de Daubenton, chauve-souris en danger d'extinction en Île-de-France, pour laquelle le site constitue un territoire de chasse, un axe de déplacement ainsi qu'un site de repos, et de possible reproduction ou d'hibernation.

L'OAP TVBNB identifie le site de Mirapolis (UI) et celui de la zone Nv (future aire d'accueil de gens du voyage) comme faisant partie d'un même réservoir de biodiversité. L'OAP prévoit de « maintenir les réservoirs de biodiversité dans leur emprise actuelle », et « en cas de projets compatibles avec le milieu », de « prévoir des installations et aménagements légers, portant peu de pressions sur la biodiversité : terre battue, ensablement, plateau bois au sol ou surélevé ».

Néanmoins, le règlement des zones UI et Nv permet l'artificialisation de ces sites, et notamment leur défrichage, sans prendre les mesures nécessaires pour éviter, réduire, voire compenser ces incidences (cf. infra, préservation des arbres dans le règlement écrit). Ainsi, dans le tableau de la figure n°5, l'Autorité environnementale prend pour hypothèse que sur ces sites, la consommation nette d'Enaf rendue possible par les zones UI et Nv pourrait s'élever à 2,5 ha si la commune limite la consommation à 10 % de ce réservoir de biodiversité au titre des dispositions de l'OAP TVBNB. En toute hypothèse, il appartient à la commune de préciser les conditions de l'aménagement de ce secteur et d'en analyser les conséquences dans l'évaluation environnementale.

L'OAP TVBNB préserve les espaces agricoles (cartographie OAP, p38) de l'urbanisation (« Ces espaces agricoles ne doivent pas être urbanisés ») mais y autorise la réalisation de voirie, de pistes cyclables, de bassins de gestion des eaux pluviales, et d'équipements, agricoles ou destinés à accueillir du public⁷. La partie agricole (Ouest)

⁷ Selon l'OAP, « ces espaces à dominante agricole présentent un intérêt écologique plus modeste, mais sont situés en arrière-plan de zones naturelles riches dont ils constituent une extension naturelle. Favoriser la diversification des milieux (prairies, bosquets, vergers) ». L'OAP prévoit de « promouvoir une gestion alternative des terres agricoles (polycultures, agriculture biologique) afin de maintenir des espaces de qualité en périphérie des sites naturels ». « Ces espaces agricoles ne doivent pas être urbanisés mais peuvent recevoir des équipements ponctuels rendus nécessaires par les activités agricoles existantes, ainsi que tout aménagement favorisant la diversification des écosystèmes et les continuités écologiques. Peuvent être autorisés dans ces espaces, les équipements liés à une ouverture au public, la

de la ZAC du Bois d'Aton (zones Ne et UFe) pourrait donc être aménagée avec ce type d'usage. L'Autorité environnementale considère donc qu'une consommation d'Enaf modérée est rendue possible sur ce site. Dans le tableau de la figure n°5, l'Autorité environnementale prend pour hypothèse (exemple à titre indicatif) que sur ce site, la consommation nette d'Enaf rendue possible par les zones Ne et Ufe pourrait s'élever à 30 % des espaces agricoles existants et permettre la consommation de 1,3 ha supplémentaire.

L'ensemble de cet exercice prospectif réalisé par l'Autorité environnementale souligne les carences du dossier, qui doivent en conséquence être corrigées.

(4) L'Autorité environnementale recommande de préciser rigoureusement les hypothèses de consommation d'Enaf permise pour chaque secteur.

Les travaux de réalisation du lot 1 du projet de requalification du site de Mirapolis devraient démarrer en janvier 2025 et nécessiter 3 ha de déboisement. Ainsi, sur la période 2021-2031, la consommation nette d'Enaf pourrait être plus élevée que celle estimée dans le tableau de la figure n°5. Alors que la loi Climat et Résilience a formulé un objectif de zéro artificialisation nette des sols à l'horizon 2050, le projet de PLU révisé ne s'inscrit pas suffisamment dans la trajectoire nécessaire à l'atteinte de cet objectif.

L'Autorité environnementale s'interroge également sur le maintien de la zone 2AU (35 ha), qui présente actuellement une constructibilité limitée, alors même que sa réduction contribuerait à limiter les possibilités d'artificialisation futures.

Le dossier fait également état d'une augmentation du seuil d'emprise au sol maximum des constructions en zones Ud, Uda, Ufc, Ufe (+ 5 à 10%). Cette caractéristique n'est toujours pas réglementée en zones A et N (sauf en zone Nv), alors que la superficie de ces zones augmente largement avec la procédure (+73 ha et +15 ha, soit une progression globale d'environ +88 ha).

De plus, le dossier PLU présente peu de réflexion sur les possibilités éventuelles de renaturation sur le territoire communal, à l'exception de la renaturation de trois cours d'école (OAP TVBNB). Or, selon la disposition 3.2.2. du Sdage, les documents d'urbanisme doivent s'attacher, à l'échelle de leur territoire, à planifier la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées, à hauteur de 100 % en milieu rural, en privilégiant une compensation sur le même bassin versant, si possible. Ces actions seraient par ailleurs de nature à contribuer à tendre vers l'absence d'artificialisation nette.

(5) L'Autorité environnementale recommande de contribuer à l'objectif national d'absence d'artificialisation nette en examinant les pistes possibles :

- reconsidérer le choix d'aménager les zones UFe et Ne sur la partie agricole de la ZAC du Bois d'Aton, ainsi que les zones UI, Nv, et 2AU et les emplacements réservés localisés sur des terres agricoles,
- réduire l'emprise de ces secteurs et y restreindre davantage les droits à artificialiser,
- planifier des actions de renaturation à hauteur des surfaces artificialisées.

3.2. Biodiversité

Le projet de PLU révisé introduit des protections d'alignement d'arbres, cours d'eau et plans d'eau, ainsi que des espaces de « patrimoine paysager » (en supplément des « espaces paysagers à protéger » existants). Il maintient les espaces boisés classés du PLU en vigueur. Il ne protège pas explicitement la lisière de la forêt de l'Hautil, mais limite l'artificialisation sur une bande de 50 m adjacente aux massifs boisés de plus de 100 ha.

création de pistes cyclables ou cavalières et l'aménagement de bassins et autres équipements pour la régulation des eaux, ainsi que la création de voirie, sous réserve que toutes dispositions soient prises pour permettre des franchissements par la faune (concept d'éco-route). Ces aménagements devront se faire en limitant le mitage de l'espace, en évitant le fractionnement par des clôtures et en favorisant la bonne intégration écologique des infrastructures ».

Certains espaces boisés visibles sur Géoportail ne font pas l'objet de zonages de protection (de type espace boisé classé ou patrimoine paysager) dans le règlement graphique alors qu'il pourraient en bénéficier⁸. Toute-

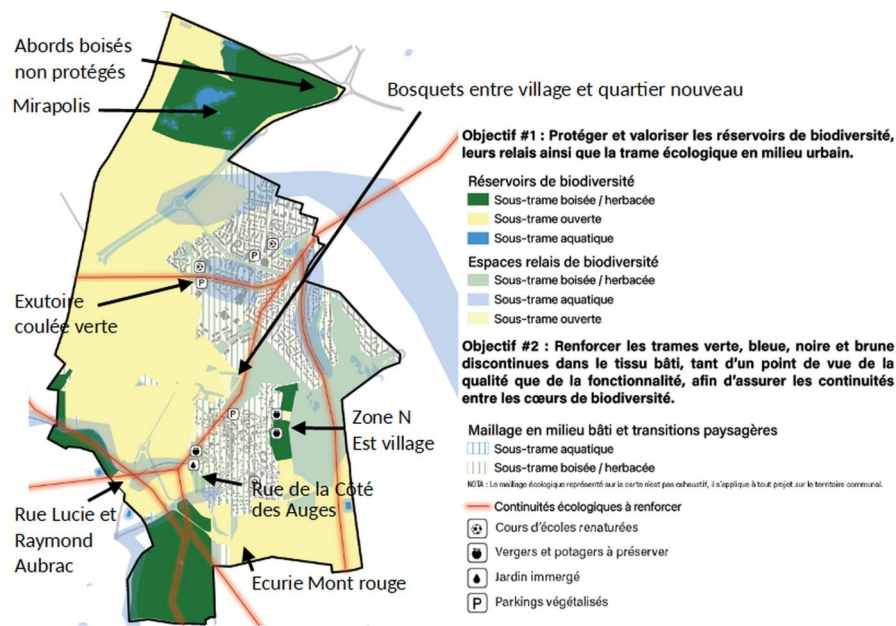


Figure 8: OAP TVBNB et espaces boisés non protégés au règlement (source : OAP, annoté par la MRAe)

fois, certains de ces espaces constituent des réservoirs de biodiversité et bénéficient d'un certain niveau de protection au titre de l'OAP TVBNB.

(6) L'Autorité environnementale recommande de protéger davantage d'espaces boisés de la commune par une protection forte (inscription en espace boisé classé ou de patrimoine paysager au règlement).

Enfin, l'Autorité environnementale relève qu'il n'y a pas eu d'état initial de la biodiversité, notamment des habitats naturels, de la faune, de la flore sur les sites où des projets sont rendus possibles par le PLU révisé. En l'absence de cet état initial, le dossier n'analyse pas les conséquences du PLU et ne peut justifier que son exécution ne porte pas atteinte à la biodiversité et aux fonctions écologiques. L'Autorité environnementale rappelle que les documents d'urbanisme doivent prendre les mesures nécessaires pour éviter, réduire, voire compenser ces incidences.

(7) L'Autorité environnementale recommande de réaliser un état initial de la biodiversité sur les secteurs ouverts à l'aménagement, d'analyser les incidences de l'exécution du PLU et de prendre les mesures pour éviter, réduire, voire compenser ces incidences.

3.3. Paysage et architecture

L'unité de paysage du plateau du Vexin Français, au nord-ouest de la commune, s'arrête brutalement au niveau de l'espace urbain de Courdimanche, marqué par des lignes haute tension. Le rapport de présentation identifie notamment un enjeu consistant à donner à cette ligne de contact « une existence paysagère ».

Cet enjeu est en partie pris en compte. Le PADD prévoit de valoriser les transitions entre espaces urbains et espaces naturels et agricoles « par une intégration paysagère approfondie ». La zone Aa porte sur la création de

8 Le site Mirapolis et une partie de ses abords boisés immédiats au nord, un corridor boisé au nord-ouest du quartier nouveau, à l'exutoire de la coulée verte, côté espace agricole, le bosquet situé à l'ouest de la rue Lucie et Raymond Aubrac, un corridor boisé situé au nord de la rue de la Côté des Auges, entre les ronds-points au sud-ouest du village, le bosquet de l'écurie du Mont rouge, la plupart des espaces boisés de la zone N à l'est du village, et deux bosquets situés entre le village et le quartier nouveau, au niveau de l'espace agricole.

jardins cultivés et d'espaces de maraîchage à l'ouest du village, à l'interface avec les grandes cultures. De plus, une bande de patrimoine paysager (terres agricoles) est inscrite au règlement graphique entre la zone 2AU et le plateau agricole du Vexin au nord-ouest (mais aucune disposition n'est prévue dans l'OAP TVBNB ou le PADD pour y créer une frange végétalisée).

Le projet de PLU révisé identifie au règlement graphique des éléments du patrimoine bâti remarquable.

Les OAP sectorielles et le projet de logements de l'ancien foyer rural sont situés en périmètre de monument historique. Cet enjeu n'est pas pris en compte dans le dossier.

Enfin, le site de Mirapolis ayant suscité l'intérêt des participants lors de la phase de concertation amont, et constituant le premier parc d'attraction historique du territoire national, il aurait été intéressant que le dossier évalue la valeur de ce site et de ses infrastructures résiduelles au titre du patrimoine culturel historique.

3.4. Risques (canalisations, pesticides)

Le site de Mirapolis et la zone 2AU sont concernés par une servitude d'urbanisme liée à une canalisation de transport d'hydrocarbures en limite de la zone 2AU et de la zone UI, de direction Est-Ouest. Cette canalisation peut engendrer différents aléas (incendie, explosion, etc.). Le PLU révisé rend possible la réalisation d'un projet d'écotourisme sur le site de Mirapolis, dans la zone d'aléa de la canalisation. Les risques correspondants ne sont pas évalués ni pris en compte dans le dossier. Dans l'étude d'impact du projet de requalification du site de Mirapolis, il est toutefois précisé qu'une réunion s'est tenue le 6 juin 2023 avec l'entreprise française Trapil (exploitant de la canalisation) et a permis de vérifier la compatibilité du projet avec la servitude.

Le règlement prévoit, pour la zone UF, un retrait d'au moins 4 m des constructions par rapport à la zone A. Pour l'Autorité environnementale, ce retrait est insuffisant pour garantir l'absence de risque sanitaire lié à l'épandage de produits phytosanitaires agricoles pour les riverains des cultures (les distances réglementaires minimales varient de 5 à 20 m). De plus, un tel retrait n'est pas exigé dans les zones UP et UD, pourtant également au contact de terres agricoles. En outre, le règlement écrit en vigueur prévoit une marge de recul aux cultures traitée en partie en massifs boisés (UF, UP, UI). Cette disposition a été supprimée dans le cadre de la procédure de révision, alors même que cette suppression peut occasionner de nouvelles incidences sur l'environnement.

(8) L'Autorité environnementale recommande d'augmenter le retrait des constructions par rapport aux zones agricoles adjacentes et de rétablir les dispositions de recul des cultures traitées à proximité des massifs boisés.

3.5. Gestion de l'eau

Le rapport de présentation doit comprendre un volet portant sur les conditions d'assainissement des eaux usées, avec notamment une présentation du zonage d'assainissement, des réseaux et installations d'assainissement existants, et de leur fonctionnement. Une démonstration de l'adéquation entre les systèmes d'assainissement et les développements urbains rendus possibles par le projet de PLU est attendue, en particulier la capacité des réseaux et équipements de traitement à y répondre. Dans le cas où des dysfonctionnements et/ou des inadéquations seraient mis en évidence, il importe que la commune justifie ses choix d'urbanisation en cohérence avec la stratégie portée dans le cadre du schéma directeur d'assainissement pour moderniser ces installations.

Une part minimum de pleine terre de 20 à 60 % de l'unité foncière est désormais exigée en zone urbaine. Alternativement, il est possible de gérer le traitement des espaces libres via un coefficient de biotope de surface, qui selon l'Autorité environnementale permet d'obtenir une part de pleine terre plus importante. Le règlement graphique identifie désormais des axes de ruissellement des eaux à prendre en compte. Ces dispositions sont favorables à la limitation du ruissellement des eaux de pluie dans les nouveaux aménagements urbains. Néanmoins, le règlement écrit n'encadre pas la période de retour des pluies à gérer, et n'impose pas de gérer à la source les pluies courantes (alors que c'est une obligation au titre de la disposition 3.2.4. du Sdage).

(9) L'Autorité environnementale recommande d'imposer dans le règlement écrit une gestion à la source des pluies courantes.

Un captage d'eau potable est présent sur la commune (forage du Rond-point du Miroir) et fait l'objet de périmètres de protection définis par arrêté préfectoral de DUP du 19 novembre 2015. Dans le règlement graphique, le périmètre de protection rapprochée du captage est classé en UFc, UD, N et Ne. Toutes les dispositions de l'arrêté (non joint au dossier) ne sont pas reprises dans le règlement écrit de ces zones (ex : interdiction des bassins d'infiltration d'eaux pluviales et des excavations de plus de 10 m de profondeur). De plus, le rapport de présentation ne vérifie pas la capacité du réseau de distribution d'eau potable à desservir les nouveaux projets du territoire communal.

Les cours d'eau sont identifiés au règlement graphique et doivent être préservés en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Néanmoins, les abords des cours d'eau ne sont pas protégés, à l'exception de leur ripisylve (par l'OAP TVBNB). Or, au titre de la disposition 1.2.2. du Sdage, l'État et les collectivités territoriales et leurs groupements compétents sont invités à mettre en place des servitudes d'utilité publique afin de préserver ou de restaurer l'espace de mobilité des cours d'eau. Pour définir cet espace de mobilité, s'il n'a pas été cartographié préalablement, il est recommandé aux collectivités compétentes en matière d'urbanisme de préserver une largeur de part et d'autre de la rivière. Pour les rivières mobiles⁹, la largeur totale à protéger est de l'ordre de 15 à 20 fois la largeur plein bord. Pour les rivières peu mobiles, elle est de l'ordre de 3 à 6 fois la largeur plein bord, et pour les petites rivières elle est de 20 m minimum.

(10) L'Autorité environnementale recommande de protéger l'espace de mobilité des cours d'eau.

Le règlement graphique représente les zones humides potentielles ou avérées du territoire. Mais aucune disposition du règlement écrit ne vise à les préserver, en complément du dispositif réglementaire du code de l'environnement. Plusieurs zones humides potentielles ou avérées sont situées sur des secteurs de projet : site Mirapolis (UI), coulée verte (Ne), ER n°4, zone 2AU. Il importe que les zones humides avérées soient protégées de toute urbanisation, et que les enveloppes d'alerte dans lesquelles existe une présomption de zones humides fassent l'objet, sur les secteurs pressentis pour être artificialisés, d'un inventaire pédologique et floristique permettant d'y vérifier la présence de zones humides. Dans le cas où il serait démontré l'impossibilité d'éviter et de réduire suffisamment l'impact potentiel d'un projet artificialisant une zone humide, il convient de rappeler que les règles de compensation sont prévues dans le Sdage (disposition 1.3.1) dont l'orientation fondamentale OF1 concerne la protection des zones humides.

(1) L'Autorité environnementale recommande de prendre les dispositions nécessaires à l'identification des zones humides par un inventaire pédologique et floristique sur les secteurs d'aménagement et, le cas échéant à leur protection.

3.6. Déplacements et pollutions associées

Le rapport de présentation (RP tome 4, p31/33), estime que le projet de PLU révisé conduira à une intensification du trafic routier, et donc à une augmentation des nuisances sonores associées, et à une dégradation de la qualité de l'air. Néanmoins, l'évolution du trafic routier liée aux projets envisagés par le PLU n'est pas appréhendée de manière précise dans le document. A titre d'illustration, la requalification du site de Mirapolis, rendue possible par le projet de PLU révisé, devrait générer 925 emplois, et donc un trafic routier conséquent, notamment du fait des trajets automobiles liés aux déplacements des visiteurs. Les 183 logements créés d'ici 2030 seront également générateurs de déplacements. Il importe de réaliser une évaluation quantitative des incidences cumulées des différents projets du territoire sur les déplacements et les pollutions associées.

Le PADD prévoit de développer les liaisons cyclables et piétonnes (représentées sur la cartographie de l'axe 3), « d'accompagner le développement du covoiturage ou de l'auto-partage », et de « participer et veiller à mener

⁹ Rivière dont le lit présente une forte dynamique et peut naturellement se dépalcer

une politique de développement de l'offre en transports en commun ». Le dossier évoque également la volonté de la commune de réduire la vitesse sur certains tronçons (RP tome 4, p14). Pour l'Autorité environnementale, il est nécessaire d'inciter davantage à une évolution de l'offre en modes alternatifs à la voiture, par des mesures plus concrètes et ambitieuses en faveur des transports mutualisés.

De plus, alors que les habitants de Courdimanche sont toujours dépendants de la voiture individuelle (ex. : la voiture représentait plus de 53 % des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2018), la procédure de révision réhausse les normes de stationnement (2 places minimum par logement en zones UD, UF, N et A, 1 à 2 places en zone UP), par rapport au règlement en vigueur¹⁰. Pour l'Autorité environnementale, une telle modification n'est pas de nature à favoriser le report sur les modes alternatifs de déplacement que la collectivité indique pourtant vouloir promouvoir.

(11) L'Autorité environnementale recommande de renforcer les mesures en faveur des transports mutualisés, de diminuer la capacité minimum de stationnement exigée pour les logements, puis d'évaluer les incidences du projet de PLU révisé sur les déplacements et pollutions associées.

3.7. Réchauffement climatique

Le dossier n'évalue pas les consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation des futurs bâtiments (chauffage, électricité), aux déplacements, aux travaux de construction, ainsi que la perte de captation du carbone due à l'artificialisation des terres agricoles (ZAC du Bois d'Aton, emplacements réservés) et au défrichement (projet sur le site de Mirapolis, autres espaces boisés non protégés), rendus possibles par le projet de PLU révisé.

Quelques mesures, déjà prévues par le code de l'urbanisme, sont intégrées au règlement pour favoriser l'isolation thermique par l'extérieur et le recours à l'énergie solaire sur les constructions, ainsi que la géothermie. La zone Ab permettra la réalisation d'un parc photovoltaïque. D'autre part, le projet de PLU révisé ne répond pas à l'orientation du PCAET visant à intégrer des objectifs de rénovation de logements dans le PLU.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, l'Autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme de Courdimanche envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'Autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé à Mme la Maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, elle devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'Autorité environnementale d'Île-de-France.

10 Selon le règlement en vigueur diffusé sur le site Internet de la commune, doivent être réalisées 1 place de stationnement par logement minimum en zones UP et UD, et 1,5 à 2 places en zone UF.

Délibéré en séance le 15/01/2025

Siégeaient :

Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO-TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN,
Denis BONNELLE, Ruth MARQUES, Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, *président*.

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande d'étudier l'articulation du projet de PLU révisé avec le schéma directeur environnemental (Sdrif-e), qui devrait prochainement entrer en vigueur, notamment avec l'orientation de ce schéma visant à créer un espace vert ou de loisirs sur le site de Mirapolis.....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande de décrire de manière exhaustive l'évolution du règlement écrit, entre le projet de PLU révisé et le PLU en vigueur.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande de cartographier précisément les différents secteurs de projet permettant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.....14
- (4) L'Autorité environnementale recommande de préciser rigoureusement les hypothèses de consommation d'Enaf permise pour chaque secteur.....17
- (5) L'Autorité environnementale recommande de contribuer à l'objectif national d'absence d'artificialisation nette en examinant les pistes possibles : - reconsidérer le choix d'aménager les zones UFe et Ne sur la partie agricole de la ZAC du Bois d'Aton, ainsi que les zones UI, Nv, et 2AU et les emplacements réservés localisés sur des terres agricoles, - réduire l'emprise de ces secteurs et y restreindre davantage les droits à artificialiser, - planifier des actions de renaturation à hauteur des surfaces artificialisées.....17
- (6) L'Autorité environnementale recommande de protéger davantage d'espaces boisés de la commune par une protection forte (inscription en espace boisé classé ou de patrimoine paysager au règlement).....18
- (7) L'Autorité environnementale recommande de réaliser un état initial de la biodiversité sur les secteurs ouverts à l'aménagement, d'analyser les incidences de l'exécution du PLU et de prendre les mesures pour éviter, réduire, voire compenser ces incidences.....18
- (8) L'Autorité environnementale recommande d'augmenter le retrait des constructions par rapport aux zones agricoles adjacentes et de rétablir les dispositions de recul des cultures traitées à proximité des massifs boisés.....19
- (9) L'Autorité environnementale recommande d'imposer dans le règlement écrit une gestion à la source des pluies courantes.....20
- (10) L'Autorité environnementale recommande de protéger l'espace de mobilité des cours d'eau...20
- (1) L'Autorité environnementale recommande de prendre les dispositions nécessaires à l'identification des zones humides par un inventaire pédologique et floristique sur les secteurs d'aménagement et, le cas échéant à leur protection.....20
- (11) L'Autorité environnementale recommande de renforcer les mesures en faveur des transports mutualisés, de diminuer la capacité minimum de stationnement exigée pour les logements, puis d'évaluer les incidences du projet de PLU révisé sur les déplacements et pollutions associées.....21