

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE COURDIMANCHE

**MEMOIRE EN REPONSE A L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE N°MRAE
APPIF-2025-014 EN DATE DU 15 JANVIER 2025**

Propos préliminaires :

Dans le cadre de la révision de son PLU, la ville de Courdimanche a saisi l'autorité environnementale d'une demande d'avis sur son projet. La MRAE a accusé réception de cette saisine à la date du 25 octobre 2024. L'avis délibéré de l'autorité environnementale a été publié sur le site de la MRAE Ile-de-France et transmis à la commune de Courdimanche le 15 janvier 2025.

L'avis de la MRAE présente plusieurs recommandations, reprises ci-dessous et assorties des réponses de la ville. Il convient de rappeler, les termes de l'avis de la MRAE en page 6 : *« 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 ».*

Sur la qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'Autorité Environnementale considère que 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.

La commune prend note de ces remarques et complètera le dossier d'après les recommandations de la MRAE tel qu'exposées ci-après.

- 1. L'Autorité Environnementale recommande d'étudier l'articulation du projet de PLU 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**

- 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 ».

Réponse de la ville :

La superficie des espaces urbanisés à Courdimanche est bien de 113,10 ha en 2012 selon le REFTER (tel que présenté dans le tome 3 du RP. Le tome 1 du rapport de présentation sera modifié en conséquence.

Le nombre d'emplois projeté à Courdimanche en 2030 est de 1676 unités. Le chiffre sera modifié dans le tableau page 98 du rapport de présentation.

- 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.

Réponse de la ville :

Conformément à l'avis de la DDT et de la CDPENAF, la zone Ab sera transformée en zone Uenr. Il s'agira donc d'une zone urbaine dédiée à l'accueil de dispositifs de production d'énergies renouvelables. A noter que le secteur est aujourd'hui occupé par d'anciens parkings du parc Mirapolis.

- 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-e dans sa version adoptée par le conseil régional d'Île-de-France le 11 septembre 2024.

Réponse de la ville :

Au moment de la rédaction des justifications du projet de PLU, le SDRIF-E n'était pas encore adopté et n'est à ce jour pas encore approuvé par décret en Conseil d'Etat.

Le PLU ne saurait mentionner un document qui ne présente pas encore d'existence légale. Dans tous les cas, le projet du site Mirapolis vise bien la création d'un espace de loisirs dans le respect de la biodiversité nouvelle du site.

- 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 oeuvre 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.

Réponse de la ville :

La commune prend note de la remarque.

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

- 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.

Réponse de la ville :

Les justifications du règlement traitent :

- De l'occupation du sol, de la mixité fonctionnelle et sociale de l'habitat, des modalités d'implantation des constructions, de la définition des hauteurs, des dispositions relatives aux constructions et à leurs abords dans un objectif d'intégration à l'environnement, de la définition des places de stationnement, des conditions de desserte des terrains par les voies ouvertes à la circulation, des conditions de desserte par les réseaux publics, des dispositifs réglementaires en faveur du développement durable.

Les justifications du règlement sont donc complètes.

(Pages 82 à 92 du tome 3 du RP)

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 considère 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.

Réponse de la ville :

La carte des différents secteurs de projets se trouve en page 249 du tome 2 du rapport de présentation. Cette carte sera reprise et complétée au sein du tome 3 du RP afin de préciser le chapitre sur « la justification de réduction de la consommation foncière.

Une carte réalisée pour la commission CDPENAF sera jointe.

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

Réponse de la ville :

- Pour le secteur Mirapolis = 0 ha d'ENAF
- Pour OAP n°1 = 0 Ha ENAF (zone U au PLU actuel) urbanisée de part et d'autre et bordée au nord par le golf de Courdimanche. Il s'agit d'une parcelle tout à fait incluse au sein de l'enveloppe urbaine communale.
- Pour l'espace Ouest du Bois d'Aton (UFe) = 0 Ha ENAF : la commune accepte de déclasser les parcelles non bâties de la zone UFe en zone A.
- Pour les ER = 0ha d'ENAF consommé. Pour rappel l'ER est un outil qui ne prévoit que l'acquisition foncière des parcelles concernées. Il ne constitue pas un projet. Aussi, il s'agit uniquement de l'élargissement de la voie déjà réalisée pour la création d'un cheminement pour mobilités douces.
- Pour la zone Nv = 0ha d'ENAF : La commune entend relocaliser le secteur au sein de la zone UI. La zone Nv serait alors supprimée et le boisement complètement préservé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Pour la zone Ne = 0ha d'ENAF : Dans la mesure où la zone Ufe va être supprimée, le secteur Ne n'a plus de sens. Il sera donc supprimé et les parcelles concernées seront rendues à la zone Agricole.

Ces évolutions seront reportées dans les justifications du PLU. La carte précitée, à ajouter au tome 3 du rapport de présentation, précisera rigoureusement les hypothèses de consommation d'ENAF.

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

Réponse de la ville :

- Concernant l'espace Ouest du Bois d'Aton (UFe) = 0 Ha ENAF : la commune accepte de déclasser les parcelles non bâties de la zone UFe en zone A.
- Concernant la zone Ne = 0ha d'ENAF : Dans la mesure où la zone Ufe va être supprimée, le secteur Ne n'a plus de sens. Il sera donc supprimé et les parcelles concernées seront rendues à la zone Agricole.
- Concernant la zone UI, il n'y pas de consommation (= 0 ha d'ENAF).
- Concernant la zone Nv = 0ha d'ENAF : La commune entend relocaliser le secteur au sein de la zone UI. La zone Nv serait alors supprimée et le boisement complètement préservé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Concernant la zone 2AU : 0ha d'ENAF : conformément à l'avis de l'État, la zone 2AU nécessitera une révision du PLU pour inscription au PADD. Il ne s'agit donc pas d'une consommation d'ENAF effective au titre de la procédure en cours.
- Concernant les ER = 0ha d'ENAF consommé. Pour rappel l'ER est un outil qui ne prévoit que l'acquisition foncière des parcelles concernées. Il ne constitue pas un projet.
- En sus des prescriptions aux articles 6 du règlement, l'OAP TVBNB s'attache bien à engager des actions de verdissement et renaturation pour tout projet sur le territoire (dont certaines sont en effet cartographiées et d'autres explicitées dans la partie texte). L'analyse de compatibilité du projet de PLU avec la disposition 3.2.2 du SDAGE relative à la démarche éviter-réduire-compenser l'imperméabilisation nouvelle sera complétée dans le rapport.

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)

Réponse de la ville :

- Pour les abords boisés en 2AU autour de Nv, il s'agit d'un espace non bâti sous des lignes haute tension qui ne peut faire l'objet de protection (RTE). Aussi, la zone Nv sera supprimée.

- Pour le site Mirapolis, l'emprise au sol autorisée sur la zone ne représente que 30% avec un coefficient de biotope de 0,6, soit 60% du site qui doit être traité en pleine terre ou en espaces éco aménagés. Aussi, les plans d'eau et les zones humides associées ont été protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

- Pour l'exutoire coulée verte, dans la mesure où la zone Ufe va être supprimée, le secteur Ne n'a plus de sens. Il sera donc supprimé et les parcelles concernées seront rendues à la zone Agricole.

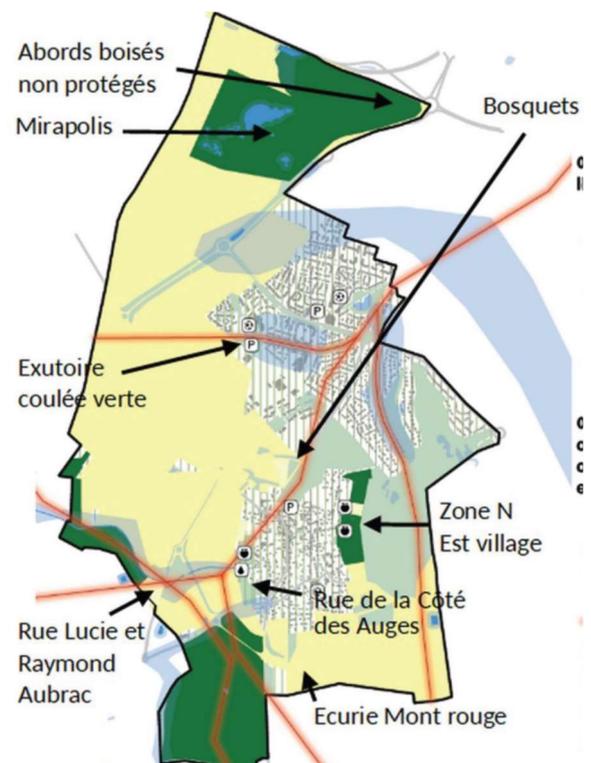
- Pour les bosquets vers le Bd de la Crête et la rue de Puiseux, il s'agit d'un délaissé foncier en friche, la commune ne souhaite pas le protéger.

- Pour la zone N à l'Est du village, les vergers existants ont été identifiés et protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Le reste des Grands Jardins a été classé en zone N alors qu'ils étaient en zone à urbaniser au PLU précédent. La commune a largement travaillé à la préservation de ce secteur.

Pour la rue de la Côte des Auges en zone Aa, il s'agissait d'une zone Urbaine au PLU précédent que la commune a souhaité classer en zone Agricole pour la préservation du paysage. Il s'agit de fonds de jardins privés.

- Pour la rue Aubrac / Bd de la Crête en amont du bois des Dourdrelles, la zone humide a été protégée au même titre que les boisements (EBC). La commune présente un projet de maraichage pour circuit court dans cette zone.

- Pour l'Ecurie Mont Rouge : La zone ne présente plus de boisements.



- 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**

Réponse de la ville :

Le PLU n'a pas vocation à créer de nouvelles données, mais à exposer les principales conclusions des différentes études disponibles sur le territoire de projet. Les zones de projet étaient déjà inscrites en zones urbaines dans les documents d'urbanisme antérieurs en compatibilité avec le SDRIF et le SCoT. L'analyse de l'état initial de l'environnement au Tome 2 montre que les sites de projet n'interceptent aucune zone protégée ou à protéger d'ordre supracommunal. Les secteurs de renouvellement urbain des OAP sectorielles ne sont pas concernés par des milieux naturels.

Le rapport de présentation pourra être complété sur l'état initial de la biodiversité par les données disponibles dans les études d'impact des ZAC du Bois d'Aton et de Sainte-Apolline et éventuellement celle du projet Mirapolis. Les mesures prises dans ces études pour éviter, réduire, compenser les incidences sur la biodiversité pourront être traduites en tant que de besoin (et si cela est réglementaire possible) dans le projet de PLU.

- 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**

Réponse de la ville :

Le PLU ne peut faire une différence entre des cultures traitées ou non traitées. L'OAP TVBNB, dans son volet « trame Brune » incite notamment au non-usage de produits phytosanitaires.

Les agriculteurs sont tenus de respecter les conditions légales : bande de 5 mètres non traitée le long de zones U.

Aussi, au sein des zones U en contact avec les zones Agricoles, le règlement impose : « En limite de zone A ou de terrains cultivés inconstructibles, une marge de recul devra être traitée en jardin d'agrément comportant des plantations réalisées par massifs de 100m² de surface minimum. »

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

Réponse de la ville :

Le règlement impose bien aux articles 6.3 une gestion à la source des pluies et ruissellements (infiltration prioritaire) et en cas de rejet, renvoie bien aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales en vigueur.

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

Réponse de la ville :

La commune ne présente pas de cours d'eau.

Le PLU protège au règlement et au zonage les espaces en eau existantes (L.151-23).

L'OAP TVBNB préserve non seulement les abords des espaces en eau niveau de leur ripisylve et prévoit une bande naturelle d'au moins 5m de large mais reprend conformément au DOO du SCoT les obligations de maintien des zones naturelles d'expansion de crue et de non atteinte aux zones.

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

Réponse de la ville :

Le PLU n'a pas vocation à créer de nouvelles données, mais à exposer les principales conclusions des différentes études disponibles sur le territoire de projet. Le rapport de présentation pourra être complété sur les zones humides par les données disponibles dans les études d'impact des ZAC du Bois d'Aton et de Sainte-Apolline, celle du projet Mirapolis. Les mesures prises dans ces études pour éviter, réduire, compenser les incidences sur les éventuelles zones humides avérées pourront être traduites en tant que de besoin dans le projet de PLU.

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

Réponse de la ville :

Le PADD engage la commune sur la mutualisation des transports. Effectivement, l'axe 3 du PADD vise à accompagner la transition vers des mobilités sécurisées et durables en complétant le maillage des liaisons douces, à renforcer le déploiement des transports en commun et à développer l'intermodalité sur le territoire et favoriser les principes de l'écomobilité.

A ce titre, le PLU mobilise notamment l'article L151-38 du code de l'urbanisme pour la protection des chemins existants et prévoir des ER pour la complétude du maillage doux.

En matière de stationnement pour les logements, non seulement le PLU respecte la norme plafond du PDUIF (2 place par logements), mais en plus il réduit cette norme maximale à 1 place pour les logements inférieurs à 45 m².