

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme(PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

DEPARTEMENT DU VAL-D'OISE

COMMUNE DE COURDIMANCHE

Enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme(PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Enquête publique unique

du lundi 10 mars 2025 au samedi 12 avril 2025



PARTIE 2 : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS SUR LE PROJET DE PLU

COMMISSAIRE ENQUETRICE : Annie POIRET
Décision du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise
N°E25000003/95 du 20/01/2025

DESTINATAIRES :

Madame la Maire de Courdimanche
Tribunal administratif de Cergy-Pontoise

COPIE A :

Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île-de-France
(S/C de la commune de Courdimanche)

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme(PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

TABLE DES MATIERES

| | |
|---|-----------|
| PARTIE 2 : CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS SUR LE PROJET DE PLU..... | 1 |
| PARTIE II : CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU | 3 |
| I - RAPPEL SUCCINCT DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET DE LA PROCÉDURE | 3 |
| II – RAPPEL SUCCINCT DU CONTEXTE TERRITORIAL | 4 |
| III – RAPPEL SUCCINCT : OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET | 4 |
| IV – CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LA FORME ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE..... | 10 |
| V – CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE FOND DU PROJET | 13 |
| V.I L'ELABORATION ET LA CONCRETISATION DU PROJET..... | 13 |
| V.II CONTENU DU PROJET | 15 |
| VI – AVIS..... | 25 |

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

PARTIE II : CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU

I - RAPPEL SUCCINCT DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET DE LA PROCÉDURE

Le PLU est un document qui traduit un projet communal de développement en matière d'environnement, d'habitat, de déplacements, et d'activité économique, ainsi que le régime des règles générales d'urbanisme et des servitudes pour chaque terrain public ou privé. Il exprime la politique que les élus se donnent afin d'harmoniser et d'encadrer l'aménagement du territoire de la commune.

Élaboré à l'initiative de la commune, il fait l'objet d'une concertation avec les personnes publiques associées et la population locale, et il est opposable aux tiers, après approbation.

Le SCoT, chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRCAE...), permet au PLU de ne se référer juridiquement qu'à lui, pour assurer leur légalité au regard des objectifs.

Le projet composé des pièces réglementaires est soumis par la commune à enquête publique.

Ainsi, j'ai été désignée par décision du N°E25000003/95 du 20/01/2025 du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise pour conduire l'enquête publique unique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Courdimanche et à la création d'un périmètre des abords (Église Saint-martin).

J'ai pris connaissance des enjeux de l'enquête par l'examen du dossier qui m'a été remis par la mairie et à la suite de plusieurs visites sur le territoire communal.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 10 mars 2025 au samedi 12 avril 2025 inclus soit une durée de 34 jours conformément aux dispositions de l'arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'enquête unique. L'hôtel de Ville de Courdimanche fut le lieu des 5 permanences.

A l'issue de l'enquête le projet peut être modifié, pour tenir compte des avis des PPA et des résultats de l'enquête publique. Les modifications doivent toutefois être conformes à l'intérêt général et ne pas porter atteinte à son économie générale. La décision d'approbation de la révision du PLU, éventuellement modifiée sera concrétisée, après délibération du conseil municipal, par un arrêté municipal visé par la préfecture. La procédure de révision sera exécutoire, après réception de la décision d'approbation accompagnée des dossiers en préfecture et accomplissement des mesures de publicité.

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme(PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

II – RAPPEL SUCCINCT DU CONTEXTE TERRITORIAL

Courdimanche est une commune de l'agglomération de Cergy-Pontoise, en grande couronne parisienne, à environ 30 km au nord-ouest de Paris. Son territoire couvre **554 hectares** pour une population d'environ 6 760 habitants (population légale 2018). La commune est située à l'extrémité ouest de l'agglomération, en lisière du Parc naturel régional du Vexin Français. Elle présente un caractère mixte **péri-urbain** : une partie orientale urbanisée en continuité avec la ville nouvelle de Cergy (quartiers résidentiels récents, desservis par la D14 et la gare de Cergy-le-Haut à proximité) et une partie occidentale plus rurale comprenant des espaces agricoles et boisés au contact du Vexin.

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur avait été **approuvé en 2004**, puis modifié à plusieurs reprises dans les années suivantes (2006, 2010, 2013, etc.) pour des ajustements ponctuels. La municipalité a prescrit la **révision générale du PLU** par une délibération du 7 décembre 2020, afin de définir un nouveau projet d'aménagement communal tenant compte des évolutions du territoire et des orientations récentes.

III – RAPPEL SUCCINCT : OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET

Depuis la mise en œuvre du PLU de 2004, la révision complète du PLU prescrite vise à adapter le document aux évolutions législatives et réglementaires (lois « Grenelle », loi ALUR, objectifs de réduction de l'artificialisation, etc.), ainsi qu'aux besoins spécifiques de la commune. Cette initiative doit permettre de maîtriser l'occupation des sols, préserver l'écosystème et la biodiversité et assurer un développement harmonieux du territoire. De nouvelles dispositions législatives et réglementaires doivent également être prises en compte; il s'agit de dispositions relatives à l'urbanisme et au logement qui intègrent des contingences environnementales ou de santé.

Le dossier de PLU soumis à enquête couvre l'ensemble du territoire communal. Il comporte notamment un rapport de présentation avec diagnostic et évaluation environnementale, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu en conseil municipal, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : 3 sectorielles et 1 thématique, un règlement écrit et des documents graphiques de zonage, ainsi que les annexes réglementaires.

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme(PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Ainsi, toutes les pièces réglementaires figurant au dossier d'enquête et soutenant le projet permettent d'en comprendre les enjeux et objectifs et en première intention le rapport de présentation dans lequel figurent le diagnostic territorial et les explications sur les choix retenus. Les annexes, ayant fonction d'information comportent notamment les servitudes d'utilité publiques et les PEB (décrites dans le rapport, je relève l'exhaustivité du dossier).

La révision du PLU a été prescrite par la délibération du conseil municipal sus visée. Les objectifs poursuivis, la définition des modalités de la concertation ainsi que les conséquences induites par cette décision figuraient dans cette délibération. Cette révision entre dans le cadre de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme alinéas 1 et 2. La commune a en effet notamment décidé de :

- changer les orientations définies dans le PADD ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation (aucune OAP figure dans le PLU actuel) ;
- soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables.

A. Les enjeux du projet sont détaillés au point 1.4.2 du rapport d'enquête.

Conclusion de la CE : dans le cadre des 13 thèmes qui couvrent le diagnostic territorial je considère que les 39 enjeux identifiés dans le cadre de la révision permettent de définir le PADD. Il conviendra cependant pour une parfaite compréhension du rapport de présentation d'effectuer les corrections matérielles identifiées (Cf. PVSO). Je considère également que la large concertation qui a été mise en place dans le cadre de l'élaboration du projet a permis de les expliquer et les consolider.

B. Les objectifs fixés par le MO étaient les suivants :

- 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 en 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».

Dans ce cadre la révision du PLU de la commune de Courdimanche prône donc :

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

➤ **la maîtrise du foncier avec une consommation modérée d'espace et la lutte contre l'étalement urbain dans le cadre d'une croissance démographique modérée (+330 habitants supplémentaires d'ici 2030, portant la population à environ 7040 habitants et +183 logements entre 2023 et 2030).** L'ambition de la commune vise à ce que Courdimanche reste « une ville à la campagne ».

Je relève que la production de 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). Ainsi la croissance démographique projetée d'ici 2030 est légèrement plus soutenue que la croissance passée et le scénario retenu pour la production de logements est en revanche plus restrictif que ce qui a été observé.

➤ **une consommation foncière réduite** d'environ 1,92 ha, dont 1,1 ha d'ENAF à l'horizon 2030 ; soit une réduction de 6,68 ha par rapport à la consommation observée ces 10 dernières années.

C. Dans ce cadre **les axes du PADD** sont :

- Axe 1 : valoriser la présence de la nature en ville et limiter l'impact de la ville dans la nature.
- Axe 2 : renforcer l'exemplarité de la commune en matière d'écologie urbaine.
- Axe 3 : accompagner la transition vers des mobilités, sécurisées et durables.
- Axe 4 : répondre aux défis d'un territoire actif et solidaire.
- Axe 5 : assurer un développement maîtrisé et équilibré.

Conclusion de la CE : je considère que les axes du PADD prennent en compte tous les enjeux et objectifs identifiés dans le cadre de la révision du PLU.

D. Au total, le projet de PLU révisé comporte 4 OAP : **3 OAP sectorielles et 1 OAP thématique** (dont le détail figure dans le rapport d'enquête).

3 OAP sectorielles :

1. OAP de la grange Neuve
2. OAP de la rue Fleury
3. OAP de la rue Charles Cavan

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Je relève qu'environ 30% des logements prévus dans le PLU seront réalisés dans le cadre des 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.

Conclusion de la CE : Je considère au vu des informations présentées dans le dossier d'enquête et de la réponse du MO au PVSO concernant :

-l'OAP Grange Neuve pour laquelle le nombre de logements autorisés sera augmenté ;

-l'OAP rue Fleury pour laquelle le besoin en logements est justifié par le MO ;

-la création d'une OAP pour encadrer l'accueil des gens du voyage sur la zone UI ;

-l'impossibilité de mettre en place une OAP pour la réhabilitation du foyer rural en cours qui est hors périmètre du projet.

que les OAP sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Les OAP définissent les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs stratégiques en respectant les orientations du PADD. Elles visent à assurer la production de logements mixtes, la préservation de l'environnement naturel et bâti et l'intégration paysagère des nouveaux projets. Elles ne créent pas sur une même zone d'inégalité de traitement entre les propriétaires. Les modifications apportées au projet sur ce point ne portent pas atteinte à son économie générale.

1 OAP thématique : Trame Verte Bleue Noire Brune (TVBNB)

Cette OAP (détaillée au point I.4.2 du rapport d'enquête) a pour objectif de répondre aux enjeux de continuité écologique sur ces trois composantes, les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, les espaces relais. Sur les espaces concernés, en cas de projets compatibles avec le milieu seules seront admises des installations et aménagements légers, portant peu de pression sur la biodiversité : terre battue, ensablement, platelage bois au sol ou surélevé...

Conclusion de la CE : Je considère que la prise en compte dans une OAP de la TVBNB est en conformité avec les enjeux du PADD qui visent une ville « nature ».

E. **Le plan de zonage a été revu**, de 17 secteurs identifiés dans le PLU actuel, le projet en identifie 14. L'évolution décrite dans le tableau de synthèse permet de relever :

- une rationalisation de la zone U ;
- une réduction de la zone à urbaniser ;
- une organisation de la zone A en fonction de la nature des activités ;

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

- une organisation de la zone N avec la prise en compte de l'accueil des gens du voyage et le développement des équipements de plein air .



Dans ce cadre **les règles relatives à chaque zone évoluent peu.**

- **En zone U** des règles doivent permettre plus de « souplesse » pour aménager les zones et préserver les qualités du tissu résidentiel tout en permettant une densification respectueuse d'un maintien de la trame verte urbaine.

Conclusion de la CE : à l'issue de l'enquête la zone U figurant dans le projet sera modifiée sur les points suivants :

- la création d'une zone Uenr (en remplacement de la zone Ab) pour l'installation d'une centrale photovoltaïque ;
- la suppression de la zone Ufe à l'ouest de la commune qui deviendra A.

J'estime que ces modifications sont conformes aux enjeux du PADD.
 Les modifications apportées au règlement de la zone UI seront appréciées supra ; elles portent sur le stationnement et les possibilités d'élévation des constructions.

- **En zone AU** aucune règle n'est encore mise en place car l'urbanisation nécessitera une révision du PLU, cependant elles devront permettre le respect des paysages d'entrée de ville ; la dynamisation des activités économiques de l'emploi ; le maintien de la TVB.

Conclusion de la CE : la définition de cette zone n'appelle pas de remarque.

- **La zone A** étendue a été sectorisée pour permettre la mise en place de règles spécifiques à chacune des trois zones concernant les constructions et installations autorisées sous conditions.

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Conclusion de la CE : la sectorisation de la zone me semble importante compte tenu des caractéristiques de la commune et notamment le fait que la zone urbanisée jouxte la zone A. Je relève dans le cadre du projet une augmentation de la zone A par une réduction de la zone Ufe et la suppression de la zone Ne à l'ouest de la commune. Ces modifications du projet ne portent pas atteinte aux enjeux du PADD et sont donc acceptables.

Je note que l'adaptation au changement climatique, la préservation de l'environnement et la préservation de la santé ainsi que la lutte contre l'artificialisation des sols sont des principes mis en œuvre dans le cadre de la réglementation pour toutes les zones.

➤ La zone N

Conclusion de la CE : la définition de cette zone n'appelle pas de remarque. Cependant concernant la zone Nv destinée à l'accueil des gens du voyage je considère que sa suppression démontre l'intention de la commune de préserver fortement les espaces boisés ; je note que la relocalisation de l'accueil des gens du voyage en zone UI dans le souci de préserver le boisement situé dans la zone où elle était initialement localisée est conforme au PADD ; la zone UI est cependant identifiée comme un réservoir de biodiversité (Cf. avis MRAe) la localisation de la zone Nv devra être étudiée avec attention par le MO pour ne pas y porter atteinte, car je relève dans cette zone 20 ha d'espaces boisés disjoints.

Le projet de PLU actualise la liste présente dans le PLU actuel qui prenait en compte 8 emplacements réservés (Cf. rapport d'enquête page 61).

Le plan de zonage (Cf. détail dans le rapport d'enquête page 60 et suivantes) du projet de PLU permet également d'identifier :

- ⇒ 3 EBC ;
- ⇒ les espaces paysagers et alignement d'arbres à protéger ;
- ⇒ les espaces paysagers en zone urbaine à préserver (article L151-23 du code de l'urbanisme) ;
- ⇒ la protection des cours et des plans d'eau ;
- ⇒ les axes de ruissellement ;
- ⇒ 25 éléments du patrimoine bâti remarquables ;
- ⇒ la protection des linéaires de diversité commerciales ;
- ⇒ le périmètre de 500 m, comportant des règles relatives au stationnement (périmètre de 500 m autour de la gare de Cergy-le-Haut au sein de ce secteur, le nombre d'aires de stationnement exigible et de 1 maximum pour le logement en accession et de 0,5 pour le logement locatif social).

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Conclusion de la CE : je considère que le MO a répondu de manière détaillée aux questions et remarques remettant en cause la complétude de l'identification des zones notamment des plans d'eau des axes de ruissellement et le bâti remarquable.

IV – CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR LA FORME ET LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Dans le cadre de la préparation de l'enquête, le dossier complet portant sur le projet m'a été remis en versions dématérialisée et papier ; j'ai rencontré le service de la mairie en charge du dossier et ai pu avoir une visite de terrain détaillée. J'ai été associée à la préparation de l'arrêté. Des échanges réguliers ont eu lieu avec la mairie par mails et par téléphone.

Conclusion de la CE : je relève l'excellente coopération de la mairie pour prendre en compte l'ensemble de mes demandes de précisions sur le dossier et pour mettre à ma disposition les conditions matérielles adaptées pour réaliser cette enquête.

A l'issue d'une enquête publique de 34 jours prescrite par l'arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025, il apparaît que :

- **La publicité** de l'enquête a été mise en place dans les délais et maintenue pendant toute la durée prévue dans l'arrêté comme j'ai pu le constater ; elle a été renforcée pendant l'enquête par la diffusion permanente d'informations sur le site de la mairie, dans le journal municipal, sur les réseaux sociaux et sur la plateforme dédiée. J'ai également relevé le maintien de l'exposition de panneaux présentant le projet dans le hall de la mairie (ces panneaux ont été réalisés dans le cadre de la concertation préalable conduite pour définir le projet.
- **Les publications légales** ont bien été effectuées dans les 2 journaux paraissant dans le Val d'Oise, département d'implantation du projet plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Conclusion de la CE : je relève que les moyens mis en œuvre pour assurer une diffusion optimale de l'information sur cette enquête ont été mis en place y compris par des mesures complémentaires. J'ai pu m'assurer de l'effectivité de la mise en place de ces moyens. J'ai également consulté régulièrement le site de la mairie et il ne m'a pas paru difficile d'accéder à l'information.

- **Le dossier d'enquête papier** relatif à ce projet était complet et a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, ainsi que pendant les permanences. Il était également consultable en ligne sur le site internet de la

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

mairie ; sur le site du registre numérique (Publilegal) et sur une tablette mise à la disposition du public avec le registre papier.

Conclusion de la CE : je relève la complétude du dossier mis à la disposition du public. Il contenait également tous les avis des PPA dont ceux arrivés hors délai que la mairie a jugé opportun de diffuser. Cette initiative s'inscrit dans une démarche d'information complète du public.

- **Le registre d'enquête** papier au format réglementaire que j'ai côté et paraphé a été mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie et à la Maison de l'Éducation, des loisirs et de la culture (en dehors des heures d'ouverture de la mairie); sur ce registre pouvaient être portées toutes les contributions du public et agrafés, au fil de l'eau, les documents déposés par les contributeurs et les courriers et courriels reçus, via les services de la mairie. L'ensemble des observations insérées dans le registre papier étaient également intégrées au registre numérique disponible à l'adresse dédiée.

Conclusion de la CE : je note que le public pouvait déposer et consulter en cours d'enquête toutes les observations et propositions ce qui a permis une information générale et une participation effective de tous.

- Les **5 permanences** prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, pour recevoir le public ont été tenues dans de bonnes conditions ; la salle disposait de tous les moyens nécessaires pour un accueil optimal du public.
- Je n'ai relevé **aucun incident notable** qui aurait pu perturber le bon déroulement cette enquête.
- Lors des 5 permanences, 7 personnes se sont présentées et 6 ont consigné leurs observations sur le registre. En dehors des permanences 4 personnes se sont présentées en mairie et 1 a déposé une contribution écrite sur le registre papier. (Cette contribution portait sur le PDA). 7 contributions ont été déposées sur le registre numérique représentant 27 observations dont **24 étaient relatives au PLU**. 2 mails contenant 7 observations ont été reçus sur l'adresse dédiée, insérés au registre et mis à la disposition du public, **6 observations étaient relatives au PLU**. Aucun courrier n'a été reçu à mon intention. **Au total le PLU a recueilli 31 observations** (dont 2 doublons).

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Conclusion de la CE : La participation a démontré l'intérêt du public sur le projet car même si les observations sont quantitativement limitées le dossier a été largement consulté par le public (Cf. bilan présenté dans le rapport et le PVSO). Je note que la participation du public a été réelle, avec un certain nombre de contributions écrites consignées (Cf. PVSO). Les thématiques abordées par le public ont porté, pour l'essentiel, sur les futurs aménagements (notamment le sort du site Mirapolis, objet de curiosité et d'attentes, les OAP, la prise en compte des risques d'inondations et les incidences du projet ENR), ainsi que sur la protection du caractère du vieux village autour de l'église. Certaines observations ont exprimé des inquiétudes sur la consommation d'espaces naturels malgré les efforts de réduction (rejoignant en cela les préoccupations de la MRAe). L'ensemble de ces observations a été pris en compte par le MO dans l'analyse du PVSO.

- **L'enquête a été clôturée** le 12 avril à minuit ; j'ai pu clore le registre papier à l'issue de l'enquête et ai réuni l'ensemble des pièces du dossier et les observations pour pouvoir préparer le procès-verbal de synthèse des observations (PVSO) ainsi que le rapport, les conclusions motivées et les avis.
- **Le PVSO** a été remis à Madame la maire de Courdimanche le 16 avril 2025 conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement dans le 8 jours suivant la clôture du registre. Il reprenait les observations déposées, mes propres questions et observations incluant les avis des PPA que j'ai jugés utiles de voir être pris en compte par la mairie.
- **Le mémoire en réponse de la mairie** m'a été communiqué dans le délai réglementaire de 15 jours, le 28 avril 2025. Celui-ci répondait à tous les questionnements formulés ainsi qu'aux observations des PPA. Je note que cette réponse comportait des documents annexes :
 - synthèse des réponses apportées par le MO aux PPA ;
 - dossier relatif à l'opération de requalification de la ferme Cavan ;
 - document de Cergy-Pontoise agglomération relatif au secteur des grands jardins : étude pour la définition de préconisations d'aménagement à vocation écologique.

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Conclusion de la CE : je note que les réponses à toutes les remarques et commentaires sont structurées, claires et complètes. La ville rappelle bien pour consolider ses réponses les objectifs généraux du PLU (urbanisation maîtrisée, préservation de l'environnement, réponse aux besoins en logement), la compatibilité avec les documents d'urbanisme supérieurs (SCOT, SDRIF), l'intérêt général.

Je regrette cependant l'absence de réponse « personnalisée » aux arguments spécifiques soulevés dans les observations notamment celles relatives aux nuisances et à la gestion des eaux pluviales.

Conclusion générale sur la forme et le déroulement de l'enquête

Je considère donc que la commune a respecté toutes les étapes (concertation, délibérations, affichage légal, enquête publique unique couplée au PDA) dans un souci de transparence démocratique et de rigueur.

V – CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE FOND DU PROJET

V.I L'ELABORATION ET LA CONCRETISATION DU PROJET

Sur l'élaboration et la concrétisation du projet j'émetts les conclusions suivantes.

- **Le diagnostic** du territoire prend en compte tous les paramètres qui peuvent en altérer l'état.

Conclusion de la CE : je considère ce diagnostic complet et analysant bien tous les points qui seront repris comme enjeux du projet. Le diagnostic présente un état initial de l'environnement qui inclut bien l'analyse relative à la santé publique, aux risques et nuisances, aux mobilités et au patrimoine remarquable. Je relève que ces thèmes ont fait l'objet de contributions du public auxquelles le MO a répondu en détail.

- **La concertation** permettant d'élaborer et concrétiser le projet est le résultat d'un important travail de préparation en amont du projet dont le détail figure dans le rapport. Ce travail a permis de sensibiliser la population au projet et de prendre en compte des observations recueillies dans le cadre d'un dialogue respectueux et constructif. Les moyens mis en place ont été importants et variés.

Conclusion de la CE : je relève que la concertation publique préalable a été effective mais n'a que moyennement mobilisé le public. Je regrette cette situation dans la mesure où, dans le cadre de l'enquête un contributeur a émis des propositions qui auraient pu être utilement présentées dans ce cadre.

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme(PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

- **La compatibilité réglementaire et la conformité aux documents supérieurs** sera appréciée au point V.II.
- **L'évaluation environnementale** a été effectuée par le prestataire A4PLUSA conformément à la réglementation et a fait l'objet d'une appréciation dans le cadre de l'avis de la MRAe. Un mémoire en réponse de la mairie a été produit, il prend en compte l'ensemble des recommandations justifiant les choix retenus et apportant les compléments d'informations demandés.

Conclusion de la CE : je relève que les principaux enjeux environnementaux ont bien été identifiés.

Comme le détaille le rapport, le projet de PLU prévoit une réduction notable des zones ouvertes à l'urbanisation et un renforcement des protections des espaces verts et agricoles. Par exemple, plusieurs secteurs initialement classés en zone à urbaniser (AU) dans l'ancien PLU ont été retranchés du périmètre urbanisable et placés en zone N (naturelle) ou A (agricole), réduisant d'autant l'emprise potentielle de future artificialisation. Cette réduction de la surface urbanisable s'inscrit dans la trajectoire nationale de lutte contre l'étalement urbain et devrait limiter les impacts sur les écosystèmes locaux (faune, flore). De plus, la création d'une OAP "continuités écologiques" traduit concrètement la volonté de la commune de préserver et restaurer les liaisons écologiques.

Conclusion de la CE : je considère donc que le projet de PLU apporte des réponses positives à nombre d'enjeux environnementaux. Je regrette cependant des imprécisions : notamment sur l'identification des zones humides ou la prise en compte de la gestion des eaux.

Sur le plan climatique et énergétique, le PLU intègre les objectifs du Plan Climat-Air-Énergie Territorial. Il encourage une densité accrue autour des transports en commun (réduction des usages de la voiture) et le développement d'énergies renouvelables locales. La gestion de l'eau est également abordée par des prescriptions dans le règlement afin de réduire le ruissellement et d'améliorer l'infiltration, ce qui est important compte tenu de l'urbanisation prévue.

Conclusion de la CE : ce thème a fait l'objet d'interrogations du public auxquelles il a été répondu.

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

- **Les avis de 47 ont été demandé par le MO.** 17 avis ont été reçus incluant celui de la MRAe dont 3 sont arrivés hors délai. Les 16 avis (hors MRAe) se répartissent ainsi :
 - 1 PPA non concernée ;
 - 3 PPA favorables sans observation ;
 - 1 PPA défavorable ;
 - 11 PPA favorables avec recommandations (dont 3 arrivées hors délai).

Certains avis favorables étant conditionnés par la bonne prise en compte de recommandations ou de questions complémentaires ou par une réponse explicite de la part du MO, j'ai donc jugé utile de consigner dans le PVSO remis à Madame la Maire le 16 avril 2025 celles pour lesquelles il me semblait nécessaire pour une appréciation complète du projet d'obtenir un complément d'informations ou une réponse .

Conclusion de la CE : je note que dans son mémoire en réponse au PVSO que le MO a répondu aux avis des PPA y compris les 3 avis arrivés hors délais et en a consigné une synthèse en pièce jointe.

Je considère ces avis favorables dans leur ensemble au projet, les recommandations émises contribuant à l' enrichissement du projet sans remise en cause majeure.

V.II CONTENU DU PROJET

1. L'intérêt général du projet

En mettant en œuvre la théorie du bilan et en évaluant les avantages et les inconvénients du projet je serai en mesure de considérer l' intérêt général qu'il représente.

Le projet de révision du PLU de Courdimanche répond à des objectifs d'intérêt général clairement affichés. Il s'agit en premier lieu de permettre la mise en œuvre du projet de développement communal, tout en maîtrisant l'étalement urbain et en limitant la consommation d'espaces naturels ou agricoles. Le dossier souligne la volonté d'un développement urbain et économique plus respectueux de l'environnement, intégrant la préservation des milieux naturels et de la biodiversité, ainsi qu'une gestion durable du territoire. À ce titre, le caractère d'utilité publique du projet de PLU est mis en avant.

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

A. Avantages

- **Renouvellement urbain – habitat – consommation foncière**

Le PLU vise à répondre aux besoins en logements de la population locale d'ici 2030 présentés au point III (+330 habitants supplémentaires d'ici 2030, portant la population à environ 7040 habitants et +183 logements entre 2023 et 2030).

L'adaptation de l'offre de logements à l'évolution démographique présentée dans le projet a fait l'objet de demandes de précisions en cours d'enquête auxquelles la mairie a répondu de manière claire et chiffrée en prenant en compte une bonne articulation avec les documents supra-communaux ; **j'estime donc que les données sont consolidées et en adéquation avec le projet.** Je regrette cependant l'absence de justifications (éléments) permettant d'actualiser la projection démographique. Et je relève que l'INSEE en 2021 comptabilisait déjà 6816 habitants.

Je considère que **ces logements seront majoritairement localisés dans le nord du village de Courdimanche au travers de trois OAP sectorielles, favorisant la densification maîtrisée des zones urbanisées** existantes plutôt que l'étalement en zones naturelles. Cette politique contribue à la mixité de l'habitat et à l'accueil des nouvelles populations, conformément aux objectifs du programme local de l'habitat intercommunal.

Je considère que la densification de logements acceptée par la mairie pour l'OAP de la Grange Neuve et la création d'une zone d'accueil des gens du voyage contribuent à cette volonté communale.

Je considère au vu des informations figurant dans le dossier d'enquête et des réponses apportées par le MO au PVS0 que **l'objectif de renouvellement urbain modéré dans le cadre d'un étalement urbain maîtrisé, respectueux de l'environnement est justifié par le MO** car il prend en compte le diagnostic territorial, les enjeux présentés sur ce thème dans le rapport de présentation les axes du PADD.

Concernant **la consommation d'ENAF** (Cf. Page 6), en prenant en compte le mémoire en réponse du MO à la MRAe sur ce thème ainsi que la réponse à l'observation transcrite dans le PVS0, je note que le MO répond de manière détaillée sur la sincérité des chiffres de consommation présentés dans le projet. La consommation d'ENAF **est donc bien limitée.** Le fait de relocaliser l'accueil des gens du voyage en zone UI pour préserver un espace boisé illustre cette démarche.

J'estime que la consommation foncière relative aux espaces naturels et agricoles est très limitée et qu'en accédant à la demande de la DDT présentée dans son avis (réduire à l'ouest de la commune la zone Ufe et ainsi permettre que les parcelles non

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme(PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

bâties soient identifiées en A et passer en A la zone Ne) confirme la volonté du porteur de projet d'équilibrer les espaces urbains, agricoles, naturels.

- **Reconversion et valorisation des friches**

Je considère au vu des informations figurant dans le dossier d'enquête et de la réponse apportée par le MO dans le PVSO que **le positionnement envisagé d'une centrale photovoltaïque en zone Uenr contribue à cette reconversion**. En effet la zone concernée jouxtant des lignes à haute tension est aujourd'hui occupée par des parkings désaffectés sur un sol pollué.

Je considère également que le projet de PLU permet la reconversion de l'ancien parc d'attractions Mirapolis (en friche depuis 1991). Le PLU ouvre la voie à un projet d'éco-tourisme sur ce site d'environ 30 ha, aujourd'hui en partie reboisé. **Cette démarche de requalification, à vocation de loisirs et de tourisme durable, revêt un intérêt général en transformant une friche délaissée en projet structurant pour le territoire** (création d'activité économique locale, mise en valeur du patrimoine foncier communal, offre de loisirs). Je relève que la zone UI accueillera également dans le cadre d'une OAP le logement de gens du voyage.

J'insiste cependant sur le fait que les modifications du règlement de la zone par le MO dans le cadre de l'enquête (hauteurs d'entrepôts de 23 m, entrepôts et hangars pouvant être installés en complémentarité de l'offre de loisirs et d'éco-tourisme, reconnaissance de l'artificialisation de l'espace aquatique) **n'est possible que dans le cadre de d'installations en lien direct avec une activité d'éco-tourisme et de loisirs envisagée. La prise en compte d'activités économiques, respectueuses du site, mais sans lien direct avec le projet présenté dans le cadre de l'enquête pourrait porter atteinte à l'économie générale du projet présenté au public.**

- **Inclusion sociale et obligations réglementaires**

Le PLU intègre la création d'une zone Nv destinée à l'aire d'accueil des gens du voyage, enclavée dans un secteur boisé.

Je considère la volonté affirmée de la commune pour permettre l'accueil des gens du voyage. La relocalisation de la zone dans le souci de préserver un ENAF et la création d'une OAP en ce sens en attestent.

Ce projet **répond donc à un impératif d'intérêt général** en offrant des conditions d'accueil dignes et en conformité avec la loi.

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

- **Préservation du cadre de vie et de l'environnement** : l'un des fils conducteurs du projet de révision est la protection renforcée des ENAF de Courdimanche. Le dossier indique que le zonage révisé réduira substantiellement les zones urbanisables par rapport au PLU précédent. Des secteurs initialement ouverts à l'urbanisation ont été reclassés en zones naturelles ou agricoles pour préserver les paysages et la biodiversité locale. De plus, une OAP thématique est dédiée aux continuités écologiques afin de maintenir et restaurer les corridors verts et la TVB à l'échelle communale. Ces orientations traduisent un intérêt général en matière de protection de l'environnement, cohérent avec les engagements nationaux de lutte contre l'artificialisation des sols.

Conclusion de la CE : les avantages du projet sont ainsi démontrés.

B. Inconvénients

- **Santé publique risques et nuisances**

Le contexte environnemental est décrit dans le rapport d'enquête (Cf. Pages 12 et suivantes). Parmi les risques identifiés ceux qui ont fait l'objet d'interrogations dans le cadre de l'enquête concernent les nuisances pouvant être induites par le projet de centrale photovoltaïque, la pollution issue de l'activité agricole, le ruissellement et la gestion des eaux pluviales, l'artificialisation des sols.

J'ai analysé leur prise en compte dans le dossier mis à l'enquête, les avis des PPA, les observations du public, la réponse faite par le MO.

- Les nuisances notamment sonores qui pourraient être induites par l'installation envisagée en zone UEnr.

Je considère que le projet de centrale photovoltaïque est acté avec un changement d'identification au zonage conforme à la réglementation. Je regrette cependant le manque d'engagement du MO dans sa réponse pour « rassurer » les riverains et le rappel de l'existence d'une ligne à haute tension limitrophe « déjà source de nuisances », ne contribue pas à mon sens à apaiser les inquiétudes présentées dans le cadre de l'enquête. **Aussi, il me semble opportun que le MO mette en place une information au public dans le cadre de la réalisation du projet.**

- La pollution induite par l'activité agricole.

Ce thème a fait l'objet d'interrogations dès la phase de concertation préalable. En prenant en compte la réponse faite à la chambre d'agriculture notamment sur la question de la distance de retrait des constructions, ainsi que celle qui m'a été faite dans le mémoire en réponse dans le PVSO, **je considère que cet inconvénient est**

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

maitrisé dans le cadre du projet. Je rappelle notamment l'enjeu sur « le développement vertueux de l'agriculture ». **Je préconise néanmoins la mise en place d'un dialogue actif avec les agriculteurs pour consolider la mise en place de cet enjeu.**

- Les risques d'inondations induits par le ruissellement et la prise en compte du principe de désimperméabilisation.

Cet inconvénient est bien identifié par les documents du projet. Il était présent dans le cadre de la concertation préalable et est mis en exergue par plusieurs contributions auxquelles le MO a répondu. **Le MO rappelle le partage clair de compétences en matière de gestion des risques d'inondations entre l'agglomération et la commune, la prise en compte effective des risques dans le projet de PLU et l'engagement fort de la mairie pour la désimperméabilisation. Je regrette cependant qu'un focus n'ait pas été fait sur le cas spécifique de la commune de Sagy - Hameau Saillancourt pour proposer à ce problème de ruissellement actuel une action concrète ;** ce qui à mon sens met en exergue l'importance de la gestion intégrées des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant surtout dans un contexte de plus en plus marqué par le changement climatique et **la nécessité de mettre en place un dialogue entre les collectivités pour maîtriser cette nuisance.** En ce qui concerne **les risques tenant à la présence de zones humides sur certains secteurs de la commune, je considère particulièrement utile le complément d'informations sur les zones humides qui seront apportées au rapport de présentation. Il sera alors indispensable de porter à la connaissance du public concerné les mesures préventives qui seront mises en place en cas de zones humides avérées.**

Je considère enfin que les objectifs du projet de PLU intègrent bien les enjeux de l'artificialisation. Je considère que la réponse de la commune aux contributions sur ce thème lui permet d'admettre implicitement que certains aménagements récents ne reflètent pas encore les nouvelles ambitions environnementales. Je note l'effort de transparence de la Mairie pour mettre à disposition du public, les études d'infiltration de la ferme Cavan.

Afin d'accentuer la lutte contre l'artificialisation je préconise que le MO revoit en liaison avec les PPA concernées les dispositions du règlement relatives au stationnement. Il ne paraît pas opportun de considérer que les places commandées ne soient pas comptabilisées dans le calcul des normes de stationnement. Le décompte de ces places dans le ratio des places à aménager lors des projets de construction me semble contribuer à la lutte contre l'artificialisation. Avec le même objectif il me paraît opportun que le MO confirme **l'opportunité de maintenir l'emplacement du stationnement sur une surface moyenne de 25 m², dégagements compris ce qui me paraît excessif** en termes de consommation d'espaces.

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Conclusion de la CE : je recommande de mettre en place un dialogue avec les parties concernées par les nuisances potentielles et de dispenser au public une information adaptée et utile. Je recommande également de prendre en compte mes constats relatifs aux règles de stationnement en zone U. Sur ce fondement je considère que le MO assure bien la maîtrise des inconvénients identifiés dans le projet.

- **La biodiversité - Enaf**

L'atteinte à la biodiversité et aux Enaf que pourrait présenter le projet est relevée par la MRAe, les avis de certaines PPA, la contribution de la LPO et du public.

Je considère que les réponses apportées par le MO sont complètes. Il s'agit d'une part de l'engagement du MO **d'intégrer toutes les informations et documents additionnels qui compléteront le projet** attestant ainsi de sa volonté de limiter strictement toute atteinte à la biodiversité et d'autre part **d'apporter des modifications au projet pour préserver des ENAF** (Cf. modifications du plan de zonage actées dans le mémoire en réponse au PVSO).

Conclusion de la CE : sur le fondement de cette conclusion je considère que le MO maîtrise ces inconvénients.

- **Le Grand Paysage**

La topographie de la commune décrite dans le rapport induit un objectif pour le MO de préservation du Grand Paysage.

Je considère qu'il s'agit d'une préoccupation forte du public. **Les réponses apportées par le MO ne me permettent pas de considérer cette volonté de préservation totalement garantie. En effet, en zone UI le MO a accepté que le règlement soit revu pour autoriser des entrepôts de 23m de hauteur alors que la même demande de la chambre d'agriculture pour des installations agricoles dont la hauteur passerait de 12m à 23m a été refusée. J'exprime donc une réserve sur ce point en demandant au MO de revoir ses réponses dans le cadre d'un parallélisme des formes et de conditionner l'éventuelle acceptation des demandes par exemple par des précisions relatives aux types d'installations, ou le fait d'accepter aux cas par cas des dérogations ... toujours en faisant primer le principe de sauvegarde du paysage et des espaces ouverts .**

Conclusion de la CE : sur le fondement de cette conclusion la préservation du Grand Paysage est soumise à une réserve.

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Conclusion sur l'intérêt général

Au regard de ces conclusions, je considère que la révision du PLU de Courdimanche vise un équilibre entre développement (satisfaction des besoins en logements, dynamisme économique, équipements) et durabilité (préservation des terres agricoles, des espaces naturels et du patrimoine local). **Cet équilibre sert l'intérêt général de la population actuelle et future, en garantissant un développement harmonieux et responsable du territoire communal. Néanmoins un dialogue actif et une information régulière des administrés me paraît indispensable pour maîtriser tous les inconvénients identifiés et le MO prendra en compte la réserve émise sur la préservation du grand paysage.**

2. L'utilité publique

Je considère que l'utilité publique du projet est fondée sur les éléments d'appréciation suivants :

- **L'offre d'équipements publics et de services**

- Le PADD inclut des orientations spécifiques pour renforcer et adapter l'offre en équipements publics et services. Cela comprend la création de nouveaux équipements et l'amélioration des équipements existants pour répondre aux besoins de la population.

- Les secteurs de création de logements et notamment les OAP sectorielles sont des secteurs bien desservis par les équipements publics, ce qui implique une planification intégrée pour assurer que les nouveaux habitants aient accès aux services nécessaires.

Sur ce point je considère que les réponses apportées aux interrogations relatives aux OAP sectorielles, qui pour l'une justifie bien le besoin de l'OAP de la rue Fleury et pour l'autre accepte d'augmenter le nombre de logements possibles sur l'OAP de la grange Neuve répondent aux besoins. Pour l'OAP Grange Neuve je considère que la modification ne remettra pas en cause le PADD et les principes d'aménagement de l'OAP donc l'économie générale du projet de PLU.

- les emplacements réservés : le projet de PLU délimite des emplacements réservés pour la création ou l'extension d'équipements publics, tels que des voies douces, des aménagements de voirie, et l'extension du cimetière. Ces réservations garantissent que des espaces sont disponibles pour les futurs équipements publics.

Je considère que l'identification d'ER pour les liaisons douces confirmée par le MO dans le PVS0 sert l'utilité publique. La commune manifeste ainsi sa volonté de les

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme(PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

développer (ce qui également illustré par des négociations en cours avec le golf qui pourrait accueillir une de ces voies).

- une mixité fonctionnelle : le projet de PLU encourage la mixité fonctionnelle en prévoyant des zones où les équipements publics, les services, et les commerces peuvent coexister avec les logements, ce qui facilite l'accès des habitants à une variété de services.

- l'accessibilité et la mobilité : le projet de PLU inclut des mesures pour améliorer l'accessibilité et la mobilité, notamment par le développement des transports en commun et des liaisons douces, ce qui facilite l'accès aux équipements publics et services.

Mon appréciation du projet sur ce point est le même que pour les emplacements réservés.

- l'orientation 4.4 du PADD vise à assurer un niveau d'équipements pour tous et accessible par tous, en complémentarité avec le territoire communautaire, ce qui montre une volonté de renforcer l'offre en équipements publics.

- **Le développement des énergies renouvelables est bien pris** en compte et la mise en place actée.

Je considère opportune la consolidation de la mise en place d'une centrale photovoltaïque dans une zone adaptée conformément à la prise en compte de l'avis de plusieurs PPA (Zone UEnr). **Cette modification du projet est substantielle mais ne remet pas en cause son économie générale. Elle est donc acceptable.**

- **Le PLU consolide la maîtrise du besoin en logements** dans le cadre d'une urbanisation maîtrisée.

Je considère les OAP sectorielles adaptées (Cf. conclusions supra), **cependant je m'interroge sur une disposition du règlement en zone U qui autorise un seul niveau de châssis par comble en partie inférieure du rampant. Je préconise que le MO revienne sur cette disposition qui dans les faits empêcherait l'adaptation des logements à l'évolution des ménages** (Cf. diagnostic) qui les occupent cette demande me semble acceptable. **J'ai ainsi pu constater lors de ma visite sur site que des maisons aménagées dans cette forme sont déjà implantées.**

- **Le PDA est complémentaire au PLU compatible avec ce dernier** une fois créé il deviendra une servitude d'utilité publique annexé au PLU. **Je considère qu'il contribue à l'utilité publique du projet pour préserver et mettre en valeur le patrimoine de Courdimanche.**

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme(PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Je considère l'utilité publique de la révision du PLU démontrée.

3. Compatibilité réglementaire et conformité aux documents supérieurs

Le projet de PLU a été examiné au prisme des différents documents de planification et du cadre législatif en vigueur, afin de vérifier sa compatibilité réglementaire.

Comme il a été apprécié supra, la procédure de révision du PLU a été conduite conformément à la réglementation en vigueur. Le projet de PLU révisé intègre également les dispositions des lois récentes en matière d'urbanisme (objectifs des lois Grenelle II et ALUR concernant la biodiversité, les orientations de la loi Climat et Résilience ...). Aucune disposition du projet de règlement du PLU ne contrevient aux servitudes d'utilité publique ou aux normes nationales identifiées dans les annexes (installations classées, réseaux, etc.). **Le projet sera complété en prenant en compte les demandes faites par certaines PPA (RTE, DDT ...).**

Le projet prend en compte un corpus réglementaire supra-communal présenté dans le rapport pour lequel il est en conformité. Et notamment les objectifs du SDRIF 2013.

Dans le cadre de l'enquête l'opposabilité du SDRIF-e a posé question, la MRAe l'a également évoqué dans son avis.

Je considère que sur le plan juridique le MO rappelle avec justesse dans le mémoire en réponse au PVS0 que **le SDRIF-e n'a pas de valeur légale à ce jour, puisqu'il n'a pas encore été approuvé.**

Je regrette cependant que la mairie n'anticipe pas dans son mémoire en réponse une analyse de compatibilité dans la mesure où le contenu du SDRIF-e est connu (Cf. mon appréciation de l'observation formulée dans le PVS0). Je regrette également que concernant le site de Mirapolis le MO ne soit pas en mesure de donner d'éléments montrant qu'une compatibilité ou qu'une cohérence d'intention est envisagée à moyen terme. Cela aurait rassuré sans engager juridiquement, en effet je rappelle que dès la phase de concertation préalable, le site de Mirapolis et son aménagement ont fait l'objet de questions. En ce sens je rappelle qu'un PLU est un document qui fixe les grandes orientations pour l'évolution de la commune ; son élaboration suppose donc une vision stratégique de l'évolution de la commune qui intègre toutes les données disponibles pour la définir.

A toutes fins utiles, je note que dans le SDRIF-e arrêté, 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 (en ce sens la suppression de la zone Nv anticipe cette situation) ; elle sera bordée par un front vert d'intérêt régional (qui remplace le front urbain d'intérêt régional du SDRIF de 2013, qui

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

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.**

Conclusion sur la compatibilité réglementaire

Sous réserve de légers ajustements post-enquête pour tenir compte de certains avis techniques le projet de PLU apparaît conforme aux dispositions légales et réglementaires applicables et compatible avec les documents d'urbanisme supérieurs. Je considère qu'il n'a pas été identifié de contradiction majeure de nature à empêcher son approbation.

4. Analyse du projet au regard de l'évaluation environnementale

Mon appréciation de l'évaluation environnementale figure au point V.1. et le détail incluant les réponses du MO au point IV.1 du rapport d'enquête.

Dans son avis, l'Autorité environnementale a salué certaines avancées du PLU mais a également formulé des critiques et recommandations pour améliorer la prise en compte de l'environnement.

Je considère que les réponses apportées par le MO dans le mémoire en réponse (Cf. Point IV.1 du rapport) sont particulièrement complètes. Je relève l'engagement pris pour compléter le projet sur plusieurs points. Je relève l'engagement fort de la commune de préserver les Enaf et que les modifications du zonage vont en ce sens.

Conclusion sur l'avis de la MRAe

L'évaluation environnementale du PLU de Courdimanche met en évidence un bilan globalement favorable du projet sur l'environnement, grâce à des orientations très protectrices (réduction d'urbanisation, mise en valeur écologique). Quelques impacts négatifs résiduels subsistent néanmoins, liés principalement à l'urbanisation de certains secteurs (même réduite, toute construction nouvelle artificialise des sols et peut affecter les écosystèmes locaux). Ces impacts devront être compensés par les mesures appropriées. Les ajustements recommandés par l'Autorité environnementale, s'ils sont suivis d'effet, permettront de minimiser ces incidences. Je considère qu'avec ces améliorations, le projet de PLU est en adéquation avec les exigences environnementales et pourra contribuer à un développement durable du territoire communal.

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

5. Analyse du projet au regard des avis des PPA

Les avis des PPA et les réponses apportées par le Mo figurent au point V.3.3 du rapport.

Conclusion sur l'avis des PPA

L'ensemble des avis des personnes publiques associées est globalement favorable aux deux projets. Le projet de PLU de Courdimanche a reçu un large assentiment des autorités consultées, chacune apportant des éclairages techniques et des recommandations d'amélioration, mais aucune ne s'y oppose dans son principe. Les quelques réserves soulevées (photovoltaïque en zone agricole, calculs d'artificialisation, etc.) pourront être levées par des ajustements du dossier avant son approbation.

VI – AVIS

Après avoir effectué une analyse des informations présentes dans le dossier d'enquête publique (Cf. points IV et V), après m'être rendue sur le territoire de la commune à plusieurs reprises et avoir rencontré le service porteur du projet, après avoir pris note de la participation du public et après avoir analysé le mémoire en réponse de la mairie au procès-verbal de synthèse des observations pour dégager les avantages et les inconvénients du projet de révision du PLU de la commune de Courdimanche.

Je considère que :

Sur la forme de la procédure :

- la révision du Plan Local d'Urbanisme et le déroulé de l'enquête publique respectent globalement la réglementation en vigueur et l'arrêté municipal la prescrivant ;
- la publicité légale de l'enquête a été correctement assurée et de manière générale l'information du public a été efficace ;
- l'enquête publique s'est déroulée de manière totalement satisfaisante ;
- la participation du public peut être considérée comme moyenne mais le projet a été largement consulté ;
- La mairie a apporté des éléments de réponse clairs et détaillés à la suite à la transmission du PV de synthèse des observations.

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Sur le fond de l'enquête publique :

- les avantages que présentent le projet de PLU sont très largement supérieurs aux inconvénients, le projet de PLU révisé est d'intérêt général ;
- le projet de PLU révisé est d'utilité publique et conforme aux intérêts de la commune et de ses habitants ;
- le projet de PLU révisé est réaliste au regard des besoins de la commune identifiés dans le diagnostic ;
- le projet de PLU révisé est équilibré et cohérent en conciliant une consommation très limitée d'espaces naturels avec le souci de satisfaire les besoins des habitants en termes de logements et de services. La préservation des espaces naturels est garantie ;
- le projet de PLU révisé va être complété et/ou modifié sur tous les points sur lesquels la commune s'est engagée dans sa réponse à l'autorité environnementale, aux PPA, au public ; sans que cela ne porte atteinte à l'économie générale du projet ;
- ces modifications et compléments d'information constituent des améliorations permettant au PLU révisé de remplir pleinement son rôle de planification équilibrée et durable du territoire communal.

Aussi, sur le fondement de cet argumentaire et de toutes les informations figurant dans le dossier mis à l'enquête reprises et analysées dans le rapport d'enquête publique et sous les réserves suivante :

Réserve N°1 : que soit revue la réponse faite à la chambre d'agriculture et au propriétaire de la zone UI relative à la hauteur de certains bâtiments dans le cadre d'un parallélisme des formes et de conditionner l'éventuelle acceptation des demandes par exemple par des précisions relatives aux types d'installations, ou le fait d'accepter aux cas par cas des dérogations ... toujours en faisant primer le principe de sauvegarde du paysage et des espaces ouverts .

Réserve N°2 : que le projet soit corrigé des erreurs matérielles relevées, complété par les informations que le MO s'est engagées à intégrer et modifié sur les points relatifs au règlement et au zonage.

J'émet un AVIS FAVORABLE au projet de révision de PLU de la commune de Courdimanche

Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Et je recommande :

Recommandation N°1 : que les propositions de la CE portant sur le règlement de la zone U soit appréciées par le MO sur les points relatifs aux constructions et au stationnement pour permettre leur éventuelle prise en compte ;

Recommandation N°2 : qu'un dialogue soit établi avec les agriculteurs, les propriétaires et les communes situés dans des zones potentiellement concernées par des risques de nuisance et qu'une information régulière soit effectuée par la commune.

A Soisy-sous-Montmorency, le 6 avril 2025.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Paris', is written over a large, faint, light-colored watermark that is tilted and partially obscured by the signature.