

COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 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 1 : RAPPORT D'ENQUÊTE

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

TABLE DES MATIERES

PARTIE 1 : RAPPORT D'ENQUÊTE	1
PARTIE I : RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE	7
I – GENERALITES ET CONTEXTE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	7
I.1. PRESENTATION SUCCINCTE DU TERRITOIRE COMMUNAL	7
I.1.1 Contexte géographique	7
I.1.2 Démographie – logements - équipements	8
I.1.3 Contexte économique	10
I.2.4 Contexte environnemental	12
I.2. HISTORIQUE DU PLU DE COURDIMANCHE	22
I.3. HISTORIQUE DU PERIMETRE DE PROTECTION AUTOUR DE L'EGLISE SAINT MARTIN	25
I.4. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET DE PLU	26
I.4.1 Objet de l'enquête publique	26
I.4.2 Enjeux, objectifs et caractéristiques du projet de PLU	27
I.4.3 Cadre juridique et choix de la procédure	62
I.5. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET DE PDA	65
I.5.1 Objet de l'enquête publique	65
I.5.2 Enjeux objectifs et caracteristiques du projet	65
I.5.3 Cadre juridique	72
I.6. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE	74
I.6.1 Dossier relatif au PLU	74
I.6.2 Dossier relatif au PDA	81
I.7. L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET LE RÔLE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	82
II – ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE	83
II.1. MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	83
II.1.1 Désignation du commissaire enquêteur	83
II.1.2 Arrêté d'ouverture d'enquête	83
II.1.3 Mesures de publicité – information du public.	84
II.1.4 Mise à disposition du dossier d'enquête	85
II.2. OPERATIONS PREALABLES	86
II.2.1 Actions d'information préalables de la municipalité et bilan de la concertation	86
II.2.2 Réunion avec la mairie de courdimanche	92
II.2.3 Visite des lieux	93
II.2.4 Avis de la MRAe	95
II.2.5 Notifications et avis des personnes publiques associées (PPA)	95
III – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	98
III.1. PERMANENCES ET PARTICIPATION DU PUBLIC.	98
III.2. CLOTURE DE L'ENQUETE	100
III.2.1 Remise du PV de synthèse des observations	100
III.2.2 Mémoire en réponse de la mairie de COURDIMANCHE	101
IV - SYNTHESE DES AVIS DE LA MRAE ET DES PPA ASSOCIEES A L'ELABORATION DU PROJET	101

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

IV.1 MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE) D'ILE-DE-FRANCE	101
IV.2 ARS	114
IV.3 CACP	117
IV.4 CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAL D'OISE.	118
IV.5 CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE.	118
IV.6 CERGY PONTOISE AMENAGEMENT	119
IV.7 DDT	119
IV.8 ILE DE FRANCE MOBILITES (IdFM)	121
IV.9 INSPECTION GENERALE DES CARRIERES	121
IV.10 RTE	121
IV.11 CDPNAF	122
IV.12 REGION IDF	122
IV.13 CHAMBRE D'AGRICULTURE D'IDF	123
IV.14 PPA- AVIS FAVORABLE - SANS OBSERVATION OU NON CONCERNÉES	124
V – ANALYSE DES OBSERVATIONS RECCUEILLIES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	125
V.1. OBSERVATIONS RELATIVES AU PLU	125
V.1.1. <i>Compatibilité du projet avec les textes supra-communaux</i>	126
V.1.2. <i>Rapport de présentation et diagnostic</i>	127
V.1.3. <i>Risques et nuisances</i>	132
V.1.4 <i>L'ecologie urbaine et développement durable</i>	136
V.1.5. <i>Structuration de la commune</i>	137
V.1.6. <i>Les mobilités</i>	140
V.1.7. <i>Site de MIRAPOLIS</i>	140
V.2. OBSERVATIONS RELATIVES AU PDA	146
V.3. OBSERVATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE	148
1.4.2 du rapport d'enquête)V.3.1 <i>Observations portant sur le PLU</i>	148
A.Accueil des gens du voyage	149
B.Zones humides	149
V.3.2 <i>Observations portant sur le PDA</i>	152
V.3.3 <i>Observations sur la prise en compte des avis des PPA</i>	153
A.ARS	153
B.CACP	156
C.Conseil départemental	157
D.CNPF	158
E.CPA	158
F.DDT	159
G. IdFM	161
H.IGC	161
I.RTE	162
J. CDPNAF	163
K. Chambre d'agriculture	164
L. Région IdF	166
VI – SUITES DE L'ENQUÊTE	167
ANNEXES	168

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Glossaire

ABF : Architecte des Bâtiments de France
AEVIdF : Agence des Espaces Verts de la Région Île-de-France
ARS : Agence Régionale de Santé
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
CACP : Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise
CD : Conseil Départemental
CDPENAF : Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CE : Commissaire Enquêteur(trice)
CDT : Contrat de Développement Territorial
CLE : Commission Locale de l'Eau
CSP : catégorie socio-professionnelle
DDT 95 : Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise
DUP : Déclaration d'Utilité Publique
EBC : Espace Boisé Classé
ELAN : Évolution du Logement de l'Aménagement et du Numérique
ENAF : Espace Naturel, Agricole et Forestier
Enr : Énergies renouvelables
ENS : Espace Naturel Sensible
EPFIF : Établissement Public Foncier d'Île-de-France
ER : Emplacement Réservé
EVP : Espace Vert Protégé
IDF-M : Île-de-France Mobilités
LPO : Ligue de Protection des Oiseaux
MO : Maître d'Ouvrage
MOUS : Maîtrise d'œuvre urbaine et sociale
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
ORU : Opération de Rénovation Urbaine
PADD : Plan Aménagement de Développement Durables
PAPI : Programme d'Actions de Prévention des Inondations
PCAET : Plan Climat-Air-Energie Territorial

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

PDA : Périmètre Délimité des Abords

PDUIF : Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France

PDIPR : Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées

PEB : Plan d'Exposition au Bruit

PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PPA : Personnes Publiques Associées

PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation

PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques

RD : Route Départementale

RNSA : Réseau National de Surveillance Aérobiologie

RTE : Réseau Transport d'Électricité

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGDV : Schéma Départemental d'Accueil Des Gens du Voyage

SDAGE : Schéma Directeur Aménagement et Gestion des Eaux

SDIS : Service Départemental d'Incendie et de Secours

SDRIF : Schéma Directeur de la Région Île-de-France

SEDIF : Syndicat des Eaux d'Île-de-France

SRCAE : Schéma Régional Climat Air Énergie

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique

SRHH : Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

SUAD : Service de l'Urbanisme et de l'Aménagement Durable

SUP : Servitude d'Utilité Publique

TVB (NB) : Trame Verte, Bleue, (Noire, Brune)

ZAC : Zone d'Aménagement Concertée

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Le présent rapport contient trois parties

PARTIE 1

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PARTIE 2

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE SUR LA
RÉVISION DU PLU

PARTIE 3

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE SUR LE
PDA

**Ces trois parties sont indépendantes et doivent être considérées comme
séparées.**

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

PARTIE I : RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

I – GENERALITES ET CONTEXTE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

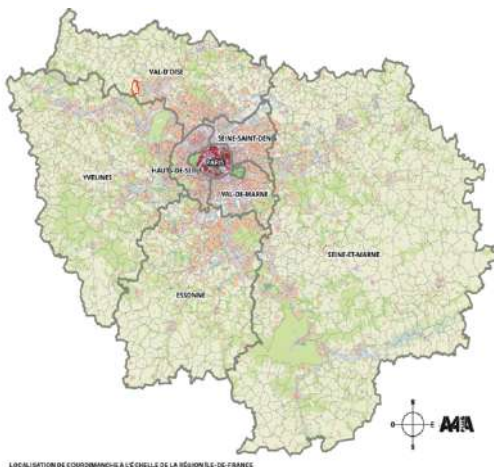
I.1. PRESENTATION SUCCINCTE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Cette présentation doit permettre la compréhension des points I.4.2 et I.5.2 du rapport : Enjeux, objectifs, caractéristiques du projet (révision du PLU et création du PDA).

I.1.1 CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

Courdimanche est une commune du Nord-Ouest parisien, située dans le Département du Val d'Oise, en Région Île-de-France, d'une superficie de 5,54 Km². Elle est située au sud du département, à 30 kilomètres environ de Paris et à proximité de Cergy, la Préfecture. Les communes limitrophes sont : Puisseux-Pontoise au Nord, Cergy et Vauréal à l'Est, Boisemont au Sud et Menucourt et Sagy à l'Ouest.

Elle fait partie de l'arrondissement de Pontoise et de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) créée en 2004 à la suite de la fin de mission et de la dissolution de l'EPA : Syndicat d'Agglomération Nouvelle. La ville nouvelle de Cergy-Pontoise est née en 1966 de la volonté de l'État de contrebalancer « l'étalement anarchique » de la capitale. L'agglomération regroupe aujourd'hui 13 communes sur une superficie égale à celle de Paris intra-muros (8 000ha). Bien que la communauté d'agglomération dispose de larges compétences notamment en matière économique et d'aménagement du territoire, **la compétence en matière de PLU est restée communale.**



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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

I.1.2 DEMOGRAPHIE – LOGEMENTS - EQUIPEMENTS

⇒ **Les caractéristiques démographiques de la commune**

Selon l'INSEE Courdimanche comptait 6650 habitants en 2018 (source : dossier d'enquête) et 6820 habitants en 2022 (source : INSEE). En mars 2025, à la date de l'enquête selon les informations communiquées par Madame la maire lors de la réunion de présentation du projet le nombre d'habitants dépasserait 7 000.

L'évolution de la population est marquée par une faible croissance démographique due à un solde migratoire négatif à peine compensé par le solde naturel. Ce solde migratoire déficitaire est parmi les plus marqués du territoire communautaire. La structure de la population est composée majoritairement de familles, mais le nombre de couples avec enfants a baissé de manière significative alors que le nombre de ménages d'une personne continue de progresser.

La population est en voie de vieillissement (augmentation des jeunes retraités) et il convient de relever une baisse significative des 15-29 ans, correspondant aux jeunes actifs.

⇒ **Le logement dans la commune**

Le parc de logements de la commune a longtemps augmenté avec la création de la ville nouvelle. Il est aujourd'hui essentiellement composé de résidences principales, constituées par de grands logements (56,8% sont des maisons) dont les occupants sont majoritairement propriétaires.

Le parc de logements est globalement récent et bien équipé. Bien que 54,9% du parc de logements soit adapté à la taille des ménages de la commune, le taux de logements sous-occupés est important alors que le marché est tendu (offre disponible insuffisante pour couvrir la demande) et cher. Au 1^{er} janvier 2023, la commune présentait un taux de 23,51% de logements sociaux, taux inférieur au minimum de 25% requis par la loi ; cependant l'offre existe bien sur la commune et ces logements sont principalement implantés dans la partie « ville nouvelle ». La commune n'accueille pas de structures d'hébergement pour seniors et pour jeunes actifs. En ce qui concerne l'accueil des gens du voyage le dossier mis à l'enquête fait référence au schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé le 28 mars 2011. Le document fait état pour les communes de plus de 5000 habitants des aires permanentes d'accueil qui doivent être réalisées ainsi que de leur capacité, des terrains familiaux locatifs aménagés (nombre et capacité d'accueil) et des aires de grand passage. Pour Courdimanche **selon les informations figurant dans le**

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

dossier mis à l'enquête, le schéma départemental prévoit une aire d'accueil de 9 places. (Ce point sera précisé en cours d'enquête).

Le besoin en logements se traduit dans le diagnostic du territoire à travers deux hypothèses. La première dite du « point mort » correspond au besoin pour maintenir la population à son niveau actuel. Celui calculé sur la période 2013 – 2019 est de 54 logements par an. Cependant, l'estimation de besoins en logements doit prendre en compte deux éléments indissociables :

- les besoins liés à la croissance démographique en hypothèse de croissance ;
- les besoins futurs de la population déjà installée sur le territoire (point mort).

Deux scénarios ont été envisagés :

- soit celui fondé sur la stabilisation de la population de 2019 (6708 habitants), le besoin de logements annuel jusqu'en 2030 est alors estimé à 6 ;
- soit un scénario de 0,4% de croissance démographique par an C'est seconde hypothèse est prise en compte dans le projet de révision du PLU. Ainsi, 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 7 040 habitants. Pour rappel la commune comptait en 2021 2778 logements pour 6816 habitants.

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

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).

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

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).

⇒ **Les services et équipements publics**

La commune compte 4 écoles primaires et un collège. Les capacités d'accueil de la petite enfance couvrent les besoins. 3 centres de loisirs complètent l'offre d'accueil périscolaire dont dispose chaque groupe scolaire. Les équipements publics et parapublics sont nombreux et bien maillés sur le territoire. La sécurité publique est assurée par un centre de secours et une police municipale. Plusieurs équipements de santé et d'action sociale publiques et privés maillent le territoire communal avec notamment un espace santé, le centre médical de la Louvière et le centre communal d'action sociale. La ville offre également plusieurs équipements sportifs de qualité, ainsi que des équipements sociaux-culturels et l'on recense 10 espaces de respiration de qualité (parc, jardins publics).

L'offre d'équipements publics, notamment sportifs, est donc importante.

La commune de Courdimanche prend en compte une croissance démographique moyenne de 0,4% par an pour estimer d'ici 2030 son besoin en logements. Le MO a confirmé ce scénario dans le mémoire en réponse au PVSO.

I.1.3 CONTEXTE ECONOMIQUE

La part des actifs s'élève à 77,7% à Courdimanche pour l'année 2018, un taux supérieur à celui de la CACP et au Val d'Oise qui comptent entre 73,4% et 74,9% d'actifs.

La part des chômeurs parmi les 15-64 ans est également inférieure à Courdimanche par rapport au reste du territoire communautaire, ainsi qu'à la moyenne départementale, avec un taux de 6,9% en 2018.

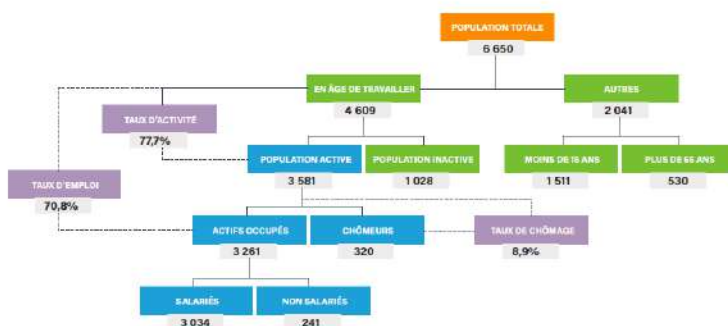
Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme(PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Enfin, **la part des personnes retraitées** ou préretraitées est équivalente dans la commune et dans les territoires de référence, avec un taux d'environ 4% en 2018.

En termes de statut et conditions d'emploi, la ville de Courdimanche affiche une prédominance de salariés (92,6% en 2018). Cette proportion est inférieure à la moyenne communautaire (94,0%) ainsi qu'à la moyenne départementale (93,7%).

La majorité des emplois est composée de professions intermédiaires et d'employés, 59,8%, soit des CSP plutôt qualifiées. Plus de 90% des actifs de la commune ne travaillent pas à Courdimanche. Le taux de pauvreté pour l'année 2018 est moins marqué à Courdimanche (8%) qu'aux échelles intercommunale (16,3%) et départementale (17,2%).

Au sein du territoire communal, le secteur d'activités le plus représentatif est celui des activités spécialisées, scientifiques et techniques, suivi par celui du commerce, des transports, de l'hébergement et de la restauration. Ces secteurs regroupent près de la moitié des établissements courdimanchois. Le secteur agricole est orienté principalement vers les grandes cultures.



Répartition de la population (source rapport de présentation)

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

I.2.4 CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

⇒ Topographie, géologie et climat

Courdimanche est un village bâti sur une butte dominant l'agglomération de Cergy-Pontoise et le plateau du Vexin Français. **La topographie est donc singulière.**

L'hydrographie est peu marquée.

La commune bénéficie d'un climat tempéré océanique légèrement atténué par quelques influences continentales qui se marquent par une augmentation des orages. Ce contexte est relativement propice au développement de systèmes de production d'énergies renouvelables.



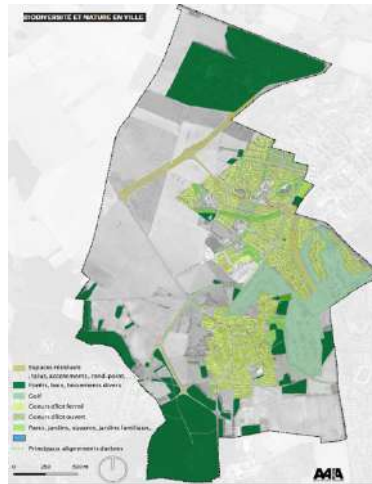
Photographies commissaire enquêteur visite in situ du 11 février 2025

⇒ Le contexte environnemental

Le contexte environnemental permet de relever :

- **une ZNIEFF de type II** : c'est-à-dire des espaces qui intègrent des ensembles naturels, fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentour, il s'agit de **la forêt de l'Hautil** qui est un massif boisé de plus de 100 ha protégé par le SDRIF ;
- **des zones humides** : de classe D (non humides) : les plans d'eau du site Mirapolis notamment ; de classe B (zones humides probables), majoritairement autour des espaces en eau ; de classe A (zones humides avérées) au nord du territoire. (L'absence d'inventaire est relevée par l'autorité environnementale dans son avis auquel a répondu le MO).
- **l'absence de zone Natura, 2000** ;
- **de nombreux espaces paysagers** discrets, mais néanmoins remarquables qui valorisent les richesses naturelles du territoire ;

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).



- **la trame verte et bleue** : le Schéma Régional de Cohérence Écologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Le document a relevé pour le territoire de Courdimanche plusieurs composantes au titre de la TVB :
 - 22,8 ha de réservoir de biodiversité localisé au sud de la commune «forêt de l'Hautil » qui est détourné par 237 mètres de lisière urbanisée et 2,4 km de lisière agricole, des boisements de plus de 100 hectares ;
 - 1,2 km de corridor fonctionnel de la sous-trame arborée entre les réservoirs de biodiversité au sud-est bloqué par un point de fragilité de type « passage difficile dû au mitage par l'urbanisation » ;
 - 3 km de corridors de la sous-trame herbacée à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes qui traversent la commune au sud et du sud-ouest.

⇒ **Santé publique, risques et nuisances**

Le bilan relatif aux risques permet de relever une exposition non négligeable aux risques naturels et technologiques.

Concernant les risques naturels, Courdimanche est classée en zone sismique 1 soit très faible.

La commune est soumise à un Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain: le PPR Massif de l'Hautil lié aux affaissements et effondrements (cavités souterraines hors mines) approuvé par arrêté inter-préfectoral n°95-204 SUEL le 26 décembre 1995 et modifié par arrêté inter-préfectoral n°98.223 DUEL du 17 novembre 1998 portant révision partielle du zonage réglementaire du PPRN suite à travaux. **Il prend en compte les risques d'effondrement induits par le caractère évolutif des carrières souterraines de gypse abandonnées.**

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

En ce qui concerne **le risque de retrait-gonflement des sols argileux**, Courdimanche permet de recenser :

- **les aléas faibles** qui concernent le plateau agricole au nord-ouest du territoire;
- **les aléas moyens et forts** qui concernent la majeure partie de l'enveloppe urbaine communale.

Des mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ont été constatés sur la commune, en grande majorité au nord de l'axe de la voie ferrée.

Pour information, la commune n'est pas exposée à un risque important d'inondation (TRI), ni exposée à un Atlas de Zones Inondables (AZI). La commune n'est pas soumise à un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), mais **elle est concernée par un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI)**.

Concernant le transport des matières dangereuses par canalisation, la commune est concernée par des risques liés au transport de matières dangereuses par canalisation de gaz haute pression. Plusieurs types d'accidents peuvent intervenir : rejet du produit véhiculé, inflammation de la fuite, éclatement de la canalisation, explosion du produit suite à une fuite.

La commune est soumise au risque lié aux canalisations de matières dangereuses de type hydrocarbure (au Nord du territoire communal) et de type gaz naturel (à l'Est du territoire communal).

Concernant les ICPE, le territoire de Courdimanche n'est pas concerné par des établissements soumis à enregistrement au titre de la législation des installations classées.

Le risque relatif au potentiel radon est faible.

Les bases de données BASOL précisent que la commune n'est pas concernée par des sites pollués ou potentiellement pollués. La banque de données BASIAS fait état de 9 sites sur le territoire de la commune. **La commune est concernée par un établissement déclarant des rejets et transferts de polluants.** Il s'agit de l'établissement «LISI AUTOMOTIVE RAPID SAS» de type «industrie» au Nord du territoire.

Je relève que cette entreprise n'est pas située sur le territoire de la commune mais à Puiseux-Pontoise comme il a été précisé lors de la réunion publique du 16 mai 2023.

Concernant la pollution agricole, toutes ces dispositions, qui s'imposent aux activités agricoles, s'inscrivent dans une démarche de protection environnementale qui participe notamment à la qualité de l'eau et des milieux aquatiques.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Je relève que ce thème a fait l'objet d'une interrogation de la part d'un administré lors de la réunion publique du 16 mai 2023, le MO a confirmé la bonne qualité de l'eau distribuée à Courdimanche. Ce sujet fera également l'objet d'informations complémentaires du MO en cours d'enquête et mentionnées dans le mémoire en réponse au PVSO.

Un risque de pollution accidentelle existe mais il est aléatoire. Il correspond aux possibilités d'accidents de la circulation notamment de poids lourds transportant des matières dangereuses ou des produits toxiques risquant de contaminer le réseau hydrographique.

En matière d'eaux usées résiduaires urbaines, les zones d'habitat comme les zones d'activités économiques ont l'obligation réglementaire de suivre le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées en vigueur.

Concernant la pollution de l'air, le bilan de surveillance AirParif 2019 fait état pour le département d'une forte concentration en particules fines et de niveaux d'ozone supérieurs à ceux de la petite couronne.

En 2018 **l'eau** est de bonne qualité à la fois dans la partie ville et la partie ville nouvelle.

La communauté d'agglomération Cergy-Pontoise a élaboré un **Plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE)**, qui a été approuvé le 2 juillet 2019. Ce document fixe les grandes orientations de la politique de lutte contre le bruit de la collectivité. Pour Courdimanche **les nuisances sonores** émanent principalement des axes routiers.

⇒ **Réseaux et gestion des ressources**

La commune de Courdimanche est concernée par le règlement d'assainissement collectif de la CACP. Elle rejette ses eaux usées vers la station d'épuration de Cergy-Neuville où les eaux usées sont traitées puis rejetées dans l'Oise.

L'assainissement collectif est généralisé pour les eaux usées de la commune (village et quartier nouveau), avec environ 18 km de canalisations.

La commune n'est pas concernée par l'assainissement individuel.

La CACP est compétente de plein droit en matière de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés.

Concernant **l'accessibilité au numérique**, le territoire est bien desservi, notamment en termes de débit supérieur à 1 Gbit/s.

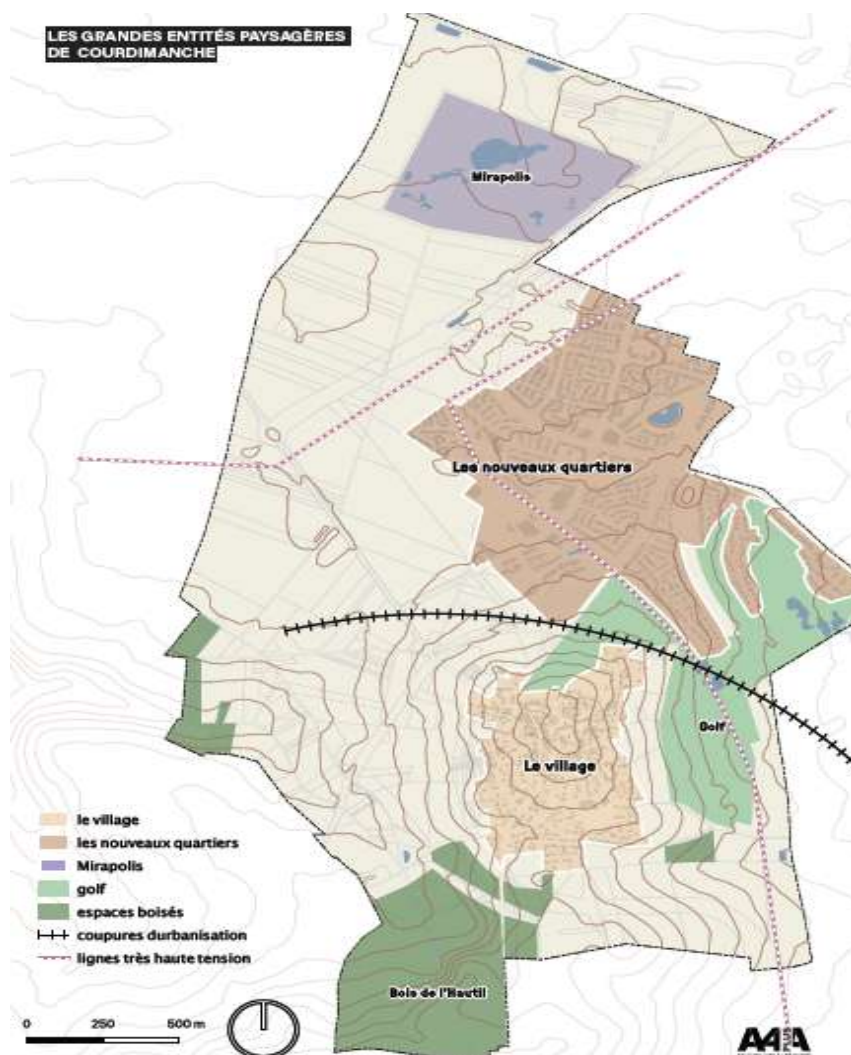
En ce qui concerne **les ressources énergétiques**, la commune dispose de ressources propres. Elle se trouve en zone défavorable à l'éolien selon la cadre du Schéma Régional Éolien. En raison des 1557 heures d'ensoleillement par an, qui est un relatif bon ensoleillement, la commune bénéficie d'un potentiel pour utiliser l'énergie du soleil : panneaux photovoltaïques, solaire thermique,

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

intégration du solaire passif dans la conception de bâtiments (éclairage naturel, chauffage par verrière, ...). Le potentiel géothermique est fort sur toute la commune. Cela signifie que l'installation de pompes à chaleur sur nappe aquifère est envisageable.

⇒ **Caractéristiques du paysage**

Le paysage communal est fortement marqué par la création de la ville nouvelle. Au sein du tissu urbain existe une importante densité d'espaces naturels de respiration. Des lignes électriques à haute tension marquent cependant le paysage ouvert agricole.



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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).



Photographies commissaire enquêteur
visite in situ du 11 février 2025

⇒ **Accessibilité et mobilités**

La ville de Courdimanche est maillée par d'importants axes - ou grandes artères - de circulation qui assurent à la fois un rôle de transit et de desserte :

- un réseau national bordant la commune au nord avec la RN 14 ;
- un réseau principal caractérisé par des voies aux gabarits variés et qui sont pour certaines en cours de restructuration ou d'aménagement (RD 38, V51, RD 22, V88) ;
- un réseau secondaire intercommunal et/ou inter-quartiers (vers Menucourt par la rue de la Côte des Auges, vers Vauréal par la RD 38, vers Cergy par le boulevard des Chasseurs, le boulevard Sainte Apolline et la rue du Fief à Cavan) ;
- un réseau tertiaire (desserte interne du village, desserte par des îlots des nouveaux quartiers).

Le réseau de déplacements de la commune se caractérise par :

- la présence d'un réseau structurant simple et lisible dans les nouveaux quartiers et qui relie le centre historique (RD22) ;
- l'absence d'alternative à la traversée du centre historique vers le sud de la commune et Vauréal par la RD 22.

L'offre actuelle en matière de transport collectif est relativement complète. En effet, la ville compte 3 lignes de bus qui maillent le territoire :

- la ligne 36 qui relie la gare de Pontoise à l'arrêt Croizettes de Courdimanche;
- la ligne 38 qui relie Cergy Préfecture à l'arrêt La Taillette à Menucourt;
- la ligne 39 qui va de la gare RER de Cergy-Saint-Christophe à l'arrêt Croix du Jubilé à Menucourt.

La commune de Courdimanche ne possède **pas de gare RER sur son territoire, néanmoins les quartiers de la ville nouvelle bénéficient d'une proximité à 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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

gare de Cergy-le-Haut desservie par la ligne A du RER (reliant la Défense en 40 minutes) ainsi que la ligne L du transilien (reliant Saint Lazare en 47 minutes). La commune de Courdimanche dispose **d'un réseau de mobilité douce notable** qu'elle entend conforter et développer.

Les cheminements piétons desservent bien certains quartiers cette circulation est moins évidente dans le village.

Les liaisons cyclables ont été développées.

Concernant **l'offre de stationnement**, la commune présente, en 2023, **1303 places de stationnement, dont 22 PSH**. Cependant deux types de difficultés sont identifiés sur la commune :

- dans les nouveaux quartiers, en particulier à l'intersection entre le boulevard Sainte Apolline et le boulevard des Chasseurs où le stationnement est gratuit, le rabattement vers la gare RER de Cergy-le-Haut provoque une certaine concentration de la demande ;
- dans le village, la demande de stationnement sur voiries des résidents est importante. Elle est difficile à concilier avec le gabarit étroit des rues du village. Il en résulte une très forte demande sur l'espace public, bien au-delà des capacités offertes.

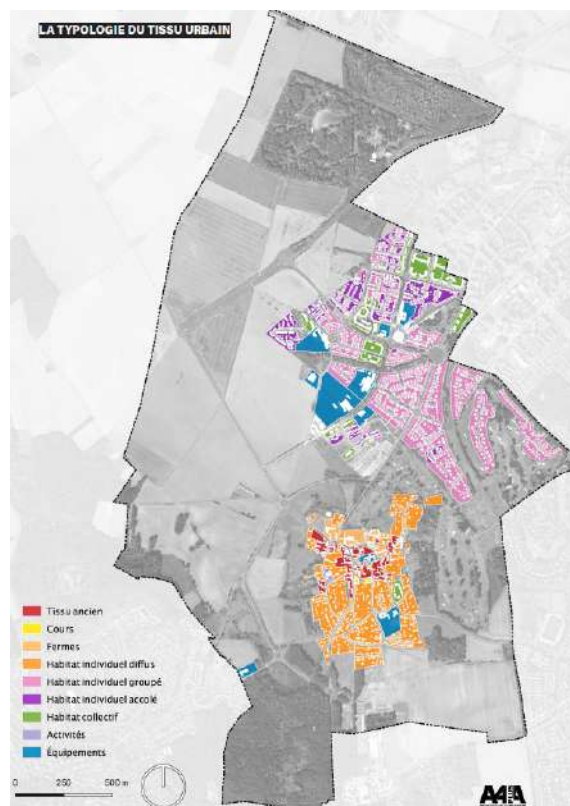
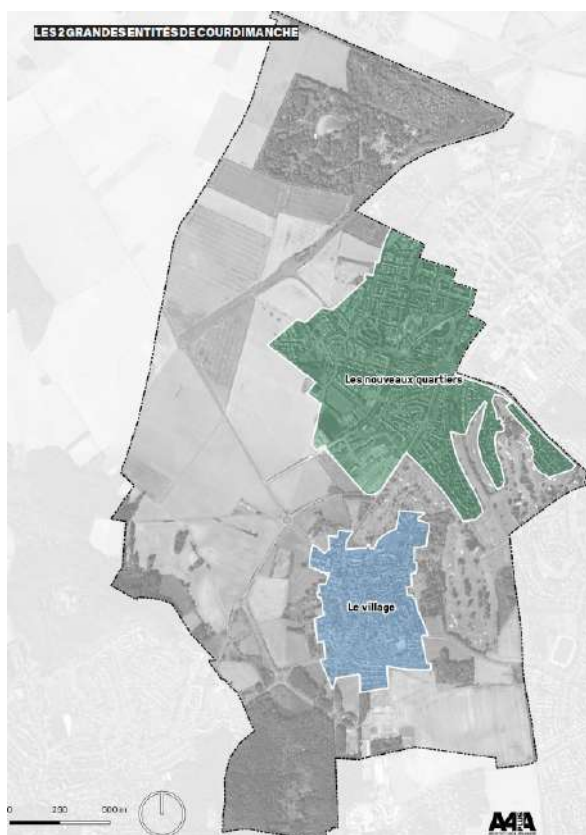
Cet état des lieux permet de révéler les difficultés suivantes :

- le trafic est soutenu sur le boulevard de la Crête entre les nouveaux quartiers et le village ;
- le trafic de transit est gênant sur la RD22 à travers le centre historique ;
- le centre historique est contraint par le tissu urbain mais également encombré par le stationnement ;
- les pratiques relatives à l'éco-mobilité doivent se développer avec le soutien de la CACP ;
- les espaces publics accessibles aux piétons et aux vélos doivent permettre de relier les équipements au sein des nouveaux quartiers ;
- l'insécurité des déplacements pour accéder aux équipements au sein du village est constatée ;
- des difficultés d'accessibilité de la gare de Cergy-le-Haut depuis le village sont relevées.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

⇒ Caractéristiques de l'urbanisation

La commune est caractérisée par une structure urbaine marquée par son histoire : un **village ancien** et des nouveaux quartiers liés à la **ville nouvelle**. Cependant la distanciation entre les deux entités urbaines tend à se réduire. Le tissu urbain traditionnel est marqué par la présence de fermes et de cours. Des nouveaux quartiers présentent un parcellaire de petite taille, témoin des opérations d'habitat individuel groupé. Il n'offre pas de possibilité d'évolution.



Ville nouvelle



Photographies commissaire
enquêteur visite in situ
du 11 février 2025

Cœur du village



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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

⇒ **Le foncier, la consommation de l'espace et le patrimoine remarquable**

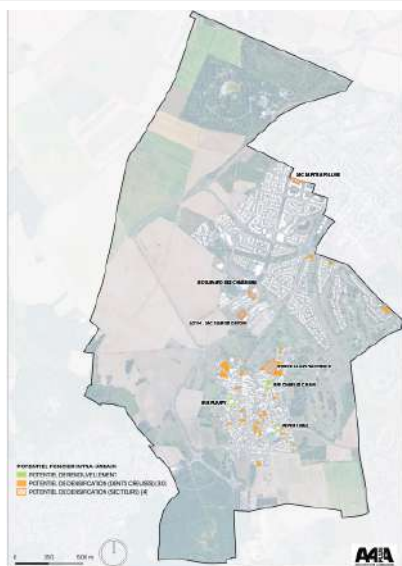
La consommation foncière globale de la commune de Courdimanche entre 2011 et 2020 est de 12,65 ha décomposée de la façon suivante :

- une consommation de **9,3 ha de terres agricoles**, aucun espace naturel ou forestier n'a été consommé. Soit une consommation annuelle de 0,93 ha ;
- une consommation de **3,4 ha en densification de l'enveloppe urbaine** soit une consommation annuelle de 0,34 ha, il s'agit majoritairement de permis de construire délivrés pour la construction de maisons individuelles.

Le diagnostic met donc en avant le potentiel foncier intra-urbain suivant :

- un potentiel de densification de 119 logements réalisé sur le tissu bâti existant ;
- un potentiel de 60 logements réalisé en renouvellement sur le bâti existant.

Bilan du potentiel du tissu existant	
Localisation des secteurs projetés	Potentiel de logements
Secteur de l'ancien foyer rural	38
Rue Fleury - Ancien garage	12
Rue Charles Cavan	10
ZAC sainte Apolline - Limite Cergy	32
Rue de la Grange Neuve	10
ZAC Bois Aton - lot H	12
Boulevard des Chasseurs	30
Diffus (densification au coup par coup)	35
TOTAL	179



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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).



Densification et renouvellement du bâti existant
Photographies commissaire enquêteur visite in situ du 11 février 2025

Le territoire est marqué par des protections patrimoniales fortes (monuments historiques et sites inscrits).

La commune présente **des secteurs de sensibilité archéologique** :

- l'église et ses abords ;
- le lieu-dit de la Touffe - Le Maulu ;
- le lieu-dit Le Fief Cavan ;
- le lieu-dit Le Poitronnier ;
- le lieu-dit Le Chemin de Villeneuve ;
- le lieu-dit Le Decre.



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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

La commune compte **un élément inscrit au titre des monuments historiques** : l'église Saint-Martin.



Photographies commissaire
enquêteur visite in situ du 11 février 2025



La ville, compte un important **petit patrimoine témoin de la richesse historique** du territoire, dont les éléments les plus significatifs sont :

- le patrimoine agricole (la ferme de Cavant notamment) ;
- le bâti villageois comme l'ancienne gare ;-
- les bâtiments et éléments du petit patrimoine singulier, lié à l'eau, notamment.

J'ai pu me rendre compte de la protection de cette richesse patrimoniale lors de ma visite sur le terrain, les sites et témoins historiques remarquables sont bien identifiés dans un souci de préservation.

L'ensemble de ces informations (point I-1 du présent rapport) permet de mieux appréhender les enjeux et les objectifs du projet de PLU et celui de PDA

I.2. HISTORIQUE DU PLU DE COURDIMANCHE

La commune de Courdimanche a initialement été réglementée par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 septembre 2004.

Pour mémoire, le PLU fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant de respecter les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme (Cf. point 1.4.3 du présent rapport).

L'historique du PLU de Courdimanche figurant dans le dossier d'enquête fait état de la situation suivante :

- 30 septembre 2004 : approbation du PLU ;
- 22 août 2005 : mise à jour ;
- 3 octobre 2005 : mise à jour ;

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

-
- 4 septembre 2006 : révision simplifiée et modification ;
 - 27 mai 2010 : modification ;
 - 25 novembre 2010 : modification ;
 - 28 mars 2013 : modification ;
 - 18 novembre 2013 : mise à jour ;
 - 16 avril 2015 : modification ;
 - 7 juin 2016 : mise à jour ;
 - 26 septembre 2019 : modification simplifiée visant notamment la suppression de l'emplacement réservé n°5 ;
 - 25 mars 2024 : mise à jour du Plan Local d'Urbanisme (cette dernière mise à jour actée par l'arrêté municipal N°24.03.033 prend en compte des SUP instituées par l'arrêté préfectoral n°IC-24-010 du 29 janvier 2024).

Il convient de préciser **qu'une mise à jour consiste** en une actualisation des données ou des documents annexes du PLU, sans modification majeure des orientations ou des règlements. Elle peut inclure des ajustements techniques ou administratifs mineurs pour refléter des changements récents ou corriger des erreurs matérielles et aussi des actualisations cartographiques, des corrections d'erreurs matérielles ou l'intégration de nouvelles données contextuelles.

Une modification permet de réaliser des ajustements ponctuels, comme la modification de certaines dispositions réglementaires, la création ou la suppression d'emplacements réservés, ou encore des adaptations liées à des projets spécifiques.

Une révision simplifiée permet d'apporter des changements limités, tels que l'adaptation de certaines règles ou la modification de zonages spécifiques, sans remettre en cause l'économie générale du document.

Par délibération N°20-04-05 du 7 décembre 2020 (Annexe 3), la municipalité a prescrit une révision complète du PLU afin d'adapter le document aux évolutions législatives et réglementaires, ainsi qu'aux besoins spécifiques de la commune. Cette initiative visait à maîtriser l'occupation des sols, à préserver l'écosystème et la biodiversité et à assurer un développement harmonieux du territoire.

Cette démarche qui intervient après l'entrée en vigueur du décret relatif à la modernisation du PLU est conforme aux dispositions de cette réglementation : décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

La délibération a par ailleurs fixé les modalités de concertation suivantes :

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

La concertation publique et élaboration du projet ont été réalisées entre 2022 et 2023.

À partir de janvier 2022, les élus ont organisé quatre ateliers thématiques portant sur le patrimoine bâti, la trame verte et bleue, l'économie et la mobilité, ainsi que sur l'habitat et le foncier. Ces ateliers ont permis d'identifier les enjeux majeurs de la commune. Une réunion publique s'est tenue le 16 mai 2023 pour présenter le diagnostic socio-économique et environnemental, ainsi que les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce dernier a été débattu en **Conseil Municipal le 29 juin 2023 (délibération N°23-20-02)** (Annexe 4).

Par **délibération N°24-27-13 du 26 septembre 2024** (Annexe 5), le Conseil Municipal a arrêté le projet de révision du PLU et a tiré le bilan de la concertation publique. Le dossier complet du PLU arrêté est disponible pour consultation au service urbanisme de l'Hôtel de Ville.

Cette chronologie témoigne de l'engagement de la commune de Courdimanche pour adapter son plan d'urbanisme aux besoins évolutifs de son territoire, tout en impliquant activement la population dans le processus décisionnel.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

I.3. HISTORIQUE DU PERIMETRE DE PROTECTION AUTOUR DE L'EGLISE SAINT MARTIN

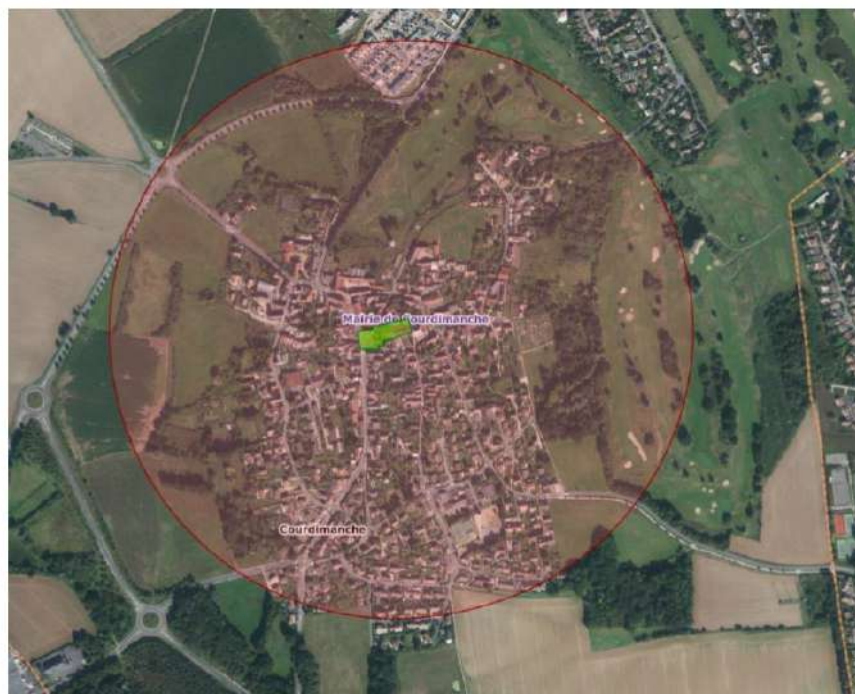
La présentation de la commune de Courdimanche figure au point I.1. du présent rapport d'enquête ; pour rappel, la commune présente un fort dénivelé, caractérisé par une colline à une altitude de 164 m où sont implantées les constructions les plus anciennes, regroupées autour de l'église et les zones pavillonnaires avec le golf en contrebas.

L'église Saint-Martin est inscrite depuis 1987 dans un périmètre des abords des monuments historiques (500 mètres). Ce périmètre a été automatiquement généré lors de son inscription, il couvre indistinctement l'ensemble du territoire situé à moins de 500 mètres de tout point du monument.

Ce rayon couvre :

- la totalité du centre du village se développant aux abords directs de l'église autour de la place Claire Girard, le long de la rue Raymond Berrivin, de l'extrémité ouest de la rue Vieille Saint-Martin et de l'extrémité nord de la rue Jacques Lambert ;
- la rue Fleury, à l'ouest du village ;
- une zone plus pavillonnaire au sud autour des rues des écoles et de la cité Saint-Martin.

Un bâti assez dense s'est développé autour de l'église et essentiellement le long de la rue Vieille Saint-Martin et la partie nord de la rue Raymond Berrivin.



Carte ortho-imagerie avec indication du périmètre de protection actuel et le site inscrit de la place Claire Girard

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 des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Les caractéristiques de l'église Saint-Martin, monument historique depuis le 27 mai 1987 figurent sur la fiche ci-dessous :

	Localisation :
	Place Claire Girard
	Références cadastrales :
	G 88
	Date et niveau de protection :
	Inscription MH le 27/05/1987
Précision sur la protection de l'édifice :	
Eglise en totalité	
Auteur de l'édifice	
-	
Description	
Inscrite Monument historique, l'église Saint-Martin a été créée par des moines de Pontoise entre le Xe et le XIe siècle. Les fondations de l'église actuelle datent du XIIe siècle, et le premier curé de Courdimanche aurait été nommé en 1231.	
Brûlée pendant la guerre de Cent Ans, elle est reconstruite selon un style gothique primitif. Les ogives et voûtes témoignent d'un travail minutieux, et la nef est non voûtée.	
Accessible par un escalier, car située sur une petite butte dominant les environs, elle compte trois cloches, dont l'une date de 1554	

La commune a souhaité faire évoluer ce périmètre des 500 mètres vers un « périmètre délimité des abords » - PDA. Ainsi, par délibération N°24-27-15 du 26 septembre 2024 (Annexe 6) la commune de Courdimanche a émis un avis favorable à la proposition de création autour de l'église Saint-Martin.

I.4. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET DE PLU

I.4.1 OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par lettre du 10 janvier 2025, la Maire de Courdimanche a demandé au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique unique ayant pour objet : la « révision du plan local d'urbanisme(PLU) de la commune et la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin) ». L'enquête publique a pour objectifs de présenter, expliquer le projet au public qui le demanderait et également de lui permettre

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

d'exprimer toute observation, proposition et contreproposition, par écrit ou par oral, sur la révision du PLU et sur la création du PDA.

I.4.2 ENJEUX, OBJECTIFS ET CARACTERISTIQUES DU PROJET DE PLU

La révision du PLU a été prescrite par la délibération du conseil municipal de Courdimanche n°20-04-05 du 7 décembre 2020 (Annexe 3).

Le débat sur le PADD a été acté par la délibération du conseil municipal de Courdimanche n°23-20-02 du 29 juin 2023 (Annexe 4).

Le bilan de la concertation a été tiré par la délibération du conseil municipal de Courdimanche n°24-27-13 du 26 septembre 2024 (Annexe 5) qui a également arrêté le projet de PLU.

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 de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables.

A. Les enjeux du projet PLU identifiés à partir du diagnostic territorial fait l'objet d'une synthèse au point I.1 « Présentation succincte du territoire communal » sont les suivants :

1. Le PLU et les cadres supra-communaux en vigueur

- **enjeu n°1** : mettre en œuvre un projet urbanisme compatible et prenant en compte les différentes strates des documents d'urbanisme.

2. Les dynamiques démographiques

- **enjeu n°2** : maintenir un niveau de population en rapport avec la structuration urbaine de la commune et notamment avec le niveau d'équipements et de services ;
- **enjeu n°3** : proposer une offre de logements adaptée et ciblée afin de limiter les départs de la population de la commune et notamment les 15-29 ans ;
- **enjeu n°4** : programmer une offre de logements diversifiée pour l'accueil des jeunes cohabitants, des familles monoparentales ainsi que des personnes âgées ;

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

-
- **enjeu n°5** : appréhender les besoins pour contenir les évolutions sociétales et prévoir les équipements et services publics en lien avec celles-ci.

3. Le logement

- **enjeu n°5** : maintenir un niveau de construction afin de limiter les mécanismes d'érosion démographiques et assurer un parcours résidentiel adapté ;

Je relève que cet enjeu est identifié dans le dossier par le N°5, enjeu également identifié sous le même numéro dans la rubrique dynamiques démographiques.

- **enjeu n°6** : développer une offre de logements T1 et T2, afin de diversifier le parc de logements et ainsi favoriser sa rotation et attirer de jeunes actifs au travers notamment d'un habitat accessible ;
- **enjeu n°7** : programmer des objectifs de moyens pour permettre à Courdimanche de satisfaire aux obligations légales en matière de logements locatifs sociaux, en insistant sur la notion de mixité urbaine.

4. Les dynamiques sociaux-économiques

- **enjeu n°8** : soutenir le dynamisme économique de la commune dans tous les secteurs afin de répondre aux enjeux des migrations pendulaires et assurer la diversification de l'économie locale ;
- **enjeu n°9** : diversifier le tissu économique en apportant de nouveaux services pour accompagner les nouvelles pratiques professionnelles ;
- **enjeu n°10** : soutenir l'arrivée des ménages de jeunes actifs ;
- **enjeu n°11** : développer les alternatives à la voiture individuelle, pour les migrations pendulaires, comme les transports en commun, les liaisons douces ou le covoiturage par exemple ;
- **enjeu n°12** : œuvrer pour un développement vertueux de l'agriculture, notamment pour mettre en place des filières courtes et satisfaire aux besoins de la commune.

5. Contexte topographique

- **enjeu n°13** : mettre en valeur les grands panoramas remarquables du territoire, mais aussi les perspectives visuelles plus resserrées au sein de l'enveloppe urbaine.

6. Contexte environnemental

- **enjeu n°14** : protéger et valoriser les milieux naturels ;
- **enjeu n°15** : préserver et valoriser l'atout paysager que sont les espaces agricoles ouverts.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

7. Santé publique risques et nuisances

- **enjeu n°16** : assurer un développement qui soit respectueux du bien-être des habitants (préservation des biens et des personnes) ;
- **enjeu n°17** : promouvoir un urbanisme limitant l'imperméabilisation des sols en gérant efficacement les eaux pluviales afin de limiter les risques ;
- **enjeu n°18** : profiter du nouveau PLU pour informer et communiquer sur la gestion des risques des nuisances.

8. Réseaux et gestion des ressources

- **enjeu n°19** : encourager le recours aux énergies propres à toutes les échelles du projet ;
- **enjeu n°20** : rationaliser les ressources naturelles du territoire (récupération des eaux, pluviales, énergie photovoltaïque, biomasse...) ;
- **enjeu n°21** : poursuivre la politique de réduction des déchets.

9. Les caractéristiques du paysage

- **enjeu n°22** : préserver, voire protéger les éléments paysagers de Courdimanche, qu'ils soient surfaciques ou ponctuels ;
- **enjeu n°23** : travailler les lésions urbaines en lien avec les espaces agricoles ouverts.

Je note l'absence d'enjeu 24 et 25.

10. Accessibilités et mobilités

- **enjeu n°26** : œuvrer pour la sécurisation des axes majeurs du territoire, tout en veillant à limiter les nuisances à l'égard du tissu résidentiel ;
- **enjeu n°27** : poursuivre la politique d'aménagement et de maillage des circulations douces, sécurisées ;
- **enjeu n°28** : mettre en œuvre une politique pour mieux canaliser le trafic routier et les problèmes de saturation de l'espace public (stationnement) ;
- **enjeu n°29** : contribuer au développement des transports collectifs ainsi qu'au développement de l'intermodalité pour en favoriser leurs utilisations.

11. Caractéristiques de l'urbanisation

- **enjeu n°30** : tirer parti de la capacité résiduelle des tissus urbains ;
- **enjeu n°31** : assurer la limitation de l'étalement urbain ;
- **enjeu n°32** : développer et imposer une démarche de qualité écologique et environnementale dans les projets d'aménagement et de réhabilitation ;

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

-
- **enjeu n°33** : limiter la transformation systématique de la morphologie urbaine et maintenir le paysage urbain dans sa diversité ;
 - **enjeu n°34** : développer des projets urbains vertueux en termes de densité d'intégration paysagère et de qualité environnementale ;
 - **enjeu n°35** : favoriser l'urbanisation à proximité des stations de transports en commun.

12. Le patrimoine remarquable

- **enjeu n°36** : préserver et valoriser le patrimoine rural bâti et non bâti ainsi que les éléments marqueurs du patrimoine contemporain liés à la ville nouvelle ;
- **enjeu n°37** : conserver le cadre de vie et les caractéristiques villageoises du bourg ancien.

13. Services et équipements publics

- **enjeu n°38** : assurer la pérennité des équipements publics pour conserver la vitalité et l'attractivité de la ville ;
- **enjeu n°39** : appréhender les futurs besoins face aux évolutions sociétales notamment les services de santé et d'hébergement dans un contexte de vieillissement de la population ;
- **enjeu n°40** : accompagner le développement du tissu associatif, afin qu'il conserve sa fonction de lien social et de complément aux équipements et services publics.

B. Les objectifs de la révision sont donc 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 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 ».

C. Les caractéristiques du projet sont les suivantes

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

⇒ **Un PADD fondé sur les hypothèses suivantes :**

1. d'ici, 2030, une **croissance démographique mesurée et maîtrisée** (environ 7000 habitants) ainsi, entre 2019 et 2030, la croissance démographique projetée induit environ 330 habitants supplémentaires et la construction d'environ 213, logements ;
2. **une construction de logements destinée à accompagner une croissance démographique modérée, un desserrement des ménages...** (Cf. I.1.2) 30 logements ont déjà été réalisés entre 2019 et 2022, de 2023 à 2030 183, logements devraient être réalisés soit environ 23 par an ;
3. **la consommation foncière envisagée est d'environ 1,92 ha**, dont 1,1 ha à l'égard des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'horizon 2030. Soit une réduction de 6,68 ha par rapport à la consommation observée ces 10 dernières années.

⇒ **Un PADD déclinant cinq axes :**

Le PADD est un document synthétique qui doit faire apparaître clairement les grandes orientations retenue pour l'avenir du territoire.

L'élaboration du PADD résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent qui prenne en compte les enseignements du diagnostic et la volonté politique d'élaborer un projet de ville durable à l'horizon 2030 dans le cadre des principes issus de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Cet article pose le principe que le territoire français est le patrimoine commun de la Nation, que les collectivités publiques en sont gestionnaires et garantes. **Les documents d'urbanisme doivent permettre l'équilibre entre les populations, le renouvellement urbain, l'utilisation économe des espaces naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et la conservation du patrimoine, les besoins en matière de mobilité. Les documents d'urbanisme doivent assurer la qualité urbaine, la diversité des fonctions urbaine et rurale, la mixité sociale, la sécurité et la salubrité publique, la prévention des risques naturels, la protection des milieux naturels, la lutte contre l'artificialisation des sols, la lutte contre le changement climatique, la promotion du principe de société inclusive.**

Le cadre juridique que doit respecter le PLU et donc le PADD est présenté au point 1.4.3.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

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.

Pour mémoire, les cinq axes portés par le PADD initial étaient :

- **Axe 1** : conforter la qualité de vie dans les quartiers existants et leurs extensions.
- **Axe 2** : permettre un développement maîtrisé et diversifié de la commune.
- **Axe 3** : développer les échanges entre les quartiers et avec l'agglomération.
- **Axe 4** : préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine.
- **Axe 5** : préserver l'environnement, prévenir les risques et limiter les nuisances.

⇒ **Les orientations (O) développant les axes sont pour :**

- Axe 1 : Courdimanche, ville nature :
 - O1-1 : assurer la préservation, voire la protection des ensembles naturels et la biodiversité de la commune ;
 - O2-2 : consolider les trames, verte, bleue, noire et brune ;
 - O3-3 : préserver et valoriser le patrimoine ;
 - O3-4 : intégrer le développement urbain au paysage et à l'environnement.
- Axe 2 : Courdimanche, ville durable :
 - O2-1 : promouvoir un urbanisme durable et de qualité répondant aux enjeux du XXI^e siècle ;
 - O2-2 : économiser les ressources naturelles du territoire ;
 - O2-3 : favoriser la gestion raisonnée des eaux de ruissellement pour une urbanisation douce ;
 - O2-4 : soutenir les initiatives locales ;
 - O2-5 : faire face aux enjeux du changement climatique.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

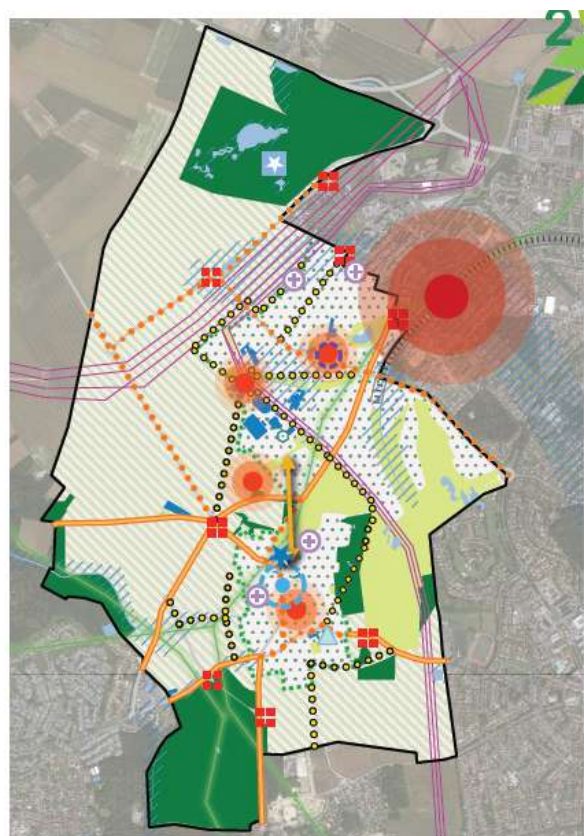
- Axe 3 : Courdimanche, ville mobile :
 - O3-1 : compléter le maillage des liaisons douces pour un territoire qui se vit aussi à l'échelle du piéton et du cycle ;
 - O3-2 : soutenir le renforcement du développement des transports en commun ;
 - O3-3 : persévérer dans la politique de gestion du stationnement pour tous les modes ;
 - O3-4 : développer l'Intermodalité sur le territoire et favoriser les principes de l'écomobilité.
- Axe 4 : Courdimanche, ville, dynamique :
 - O4-1 : préserver et compléter l'offre de commerces de proximité ;
 - O4-2 : préserver les activités agricoles et encourager les initiatives de diversification agricole vertueuses ;
 - O4-3 : renforcer la mixité sociale et urbaine ;
 - O4-4 : assurer un niveau d'équipements pour tous et accessible pour tous ;
 - O4-5 : promouvoir la diversification du tissu économique et des nouvelles formes de travail ;
 - O4-6 : encourager et soutenir le dynamisme citoyen et associatif de la ville.
- Axe 5 : Courdimanche, ville, structurée :
 - O5-1 : assurer une croissance démographique mesurée en adéquation avec la capacité des équipements publics ;
 - O5-2 : optimiser la capacité constructive de l'enveloppe urbaine pour limiter l'étalement urbain, tout en maîtrisant et cadrant la densification du tissu ;
 - O5-3 : mettre en œuvre une politique d'habitat assurant un véritable parcours résidentiel et une offre adaptée à tous ;
 - O5-4 : préserver et valoriser le patrimoine architectural de la commune ;
 - O5-5 : encourager la rénovation de l'habitat, ancien, dégradé.

COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

SYNTHESE DU PADD

AXE 01 COURDIMANCHE, VILLE NATURE	- Préserver la trame verte de la commune en permettant la constitution de corridors écologiques - Porter attention aux habitats naturels ou agricoles pour une meilleure intégration paysagère de l'enveloppe urbaine mais aussi pour limiter les conflits d'usage - Travailler à la limitation de l'impact des lignes haute tension - Zones humides ou secteurs à caractère humide à préserver pour assurer la trame bleue du territoire - Valoriser la présence des mares, cours d'eau et plans d'eau à préserver pour assurer la continuité de la trame bleue - Préserver et intensifier la trame verdoyante du tissu bâti afin de limiter les phénomènes d'îlots de chaleur - Protéger les milieux boisés et forestiers les plus significatifs, véritables réservoirs de biodiversité - Valoriser et développer la présence des espaces naturels anthropisés, relais des réservoirs de biodiversité - Préserver les espaces agricoles pour assurer le développement vertueux des pratiques agricoles, mais aussi l'identité paysagère de la commune
AXE 03 COURDIMANCHE, VILLE MOBILE	- Prendre en compte l'impact du stationnement à proximité de la gare de Cergy le Haut - Faire évoluer l'offre en stationnement à proximité des équipements et services - Travailler à la qualité et la sécurité des entrées de ville - Renforcer le lien nord/sud par les liaisons douces - Conforter le réseau cyclable existant - Développer les liaisons cyclables - Développer les liaisons piétonnes - Tronçon voie ferrée
AXE 04 COURDIMANCHE, VILLE DYNAMIQUE	- Permettre l'accueil d'une offre médicale complémentaire - Permettre l'accueil d'une offre de loisirs autour de l'éco-tourisme - Développer l'offre en hébergements spécifiques - Valoriser les activités et services du tiers lieu de la Ferme Cavan - Permettre le rayonnement de la polarité commerciale du centre historique - Permettre l'évolution du centre commercial de la Louvière en fonction de la transformation des besoins - Maintenir le niveau d'équipements en appréhendant les besoins actuels et futurs - Préserver les activités agricoles et encourager les initiatives de diversification agricole vertueuses
AXE 05 COURDIMANCHE, VILLE STRUCTURÉE	- Développer l'offre en hébergements spécifiques - Zones préférentielles d'urbanisation ou de renouvellement projetées pour assurer une croissance démographique mesurée, en adéquation avec la capacité des équipements publics existants, dont les équipements scolaires - Favoriser un renouvellement urbain maîtrisé au sein du tissu bâti existant



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

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

Plusieurs OAP sont définies, chacune répondant à des enjeux particuliers. Elles s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en termes de compatibilité et non de conformité.

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

Je note que le PLU actuellement en vigueur ne comporte pas d'OAP.

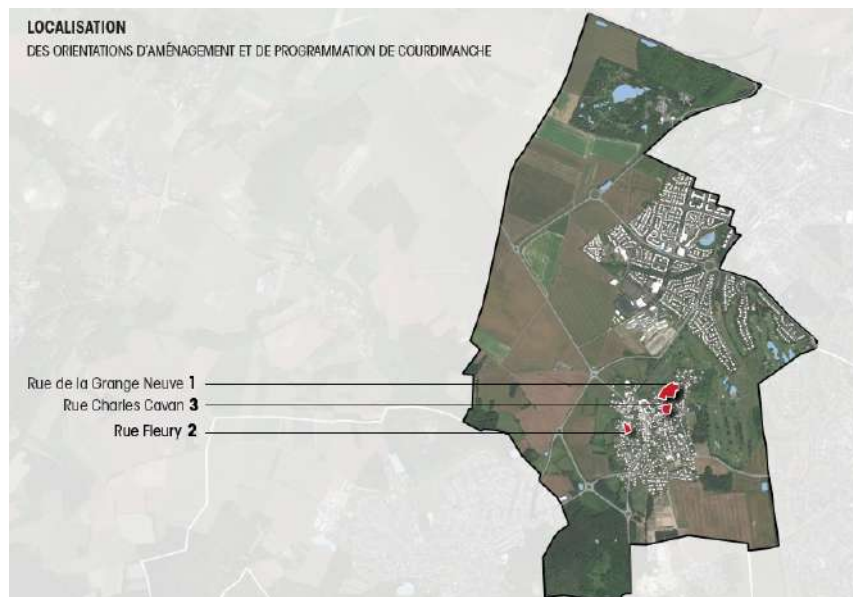
Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme(PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Je note également que le sommaire du document relatif aux OAP n'en mentionne que 2 (il manque l'OAP de la rue Charles Cavan).

Au total, le projet de PLU révisé comporte 4 OAP : **3 OAP sectorielles et 1 OAP thématique.**

3 OAP sectorielles :

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



- **OAP de la GRANGE NEUVE**

Situé au nord de la partie ancienne de la commune, le secteur s'implante sur un des flancs de la butte de Courdimanche, véritable promontoire sur la ville nouvelle de Cergy-Pontoise. La rue de la Grange Neuve, qui longe le nord du site fait lien avec la Ferme Cavan, tiers-lieu communal, ainsi que de son parc. Le secteur se trouve en lien direct avec le centre du village.

Les caractéristiques sont les suivantes :

- surface de l'OAP : 0,97 ha ;
- destination principale : habitat (une programmation cohérente avec le tissu dans lequel il s'insère respectant le patrimoine local que représente la ferme à l'angle de la rue de la Grange Neuve et de la rue de la Ferme) ;

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

-
- nombre de logements : **12 à 14 logements.**

Elle répond aux enjeux suivants :

- diversifier l'offre de logements présente aux abords du secteur ;
- insérer les nouvelles constructions dans leur environnement direct et plus large ;
- préserver le patrimoine agricole de Courdimanche avec la mise en valeur d'une des fermes du village.

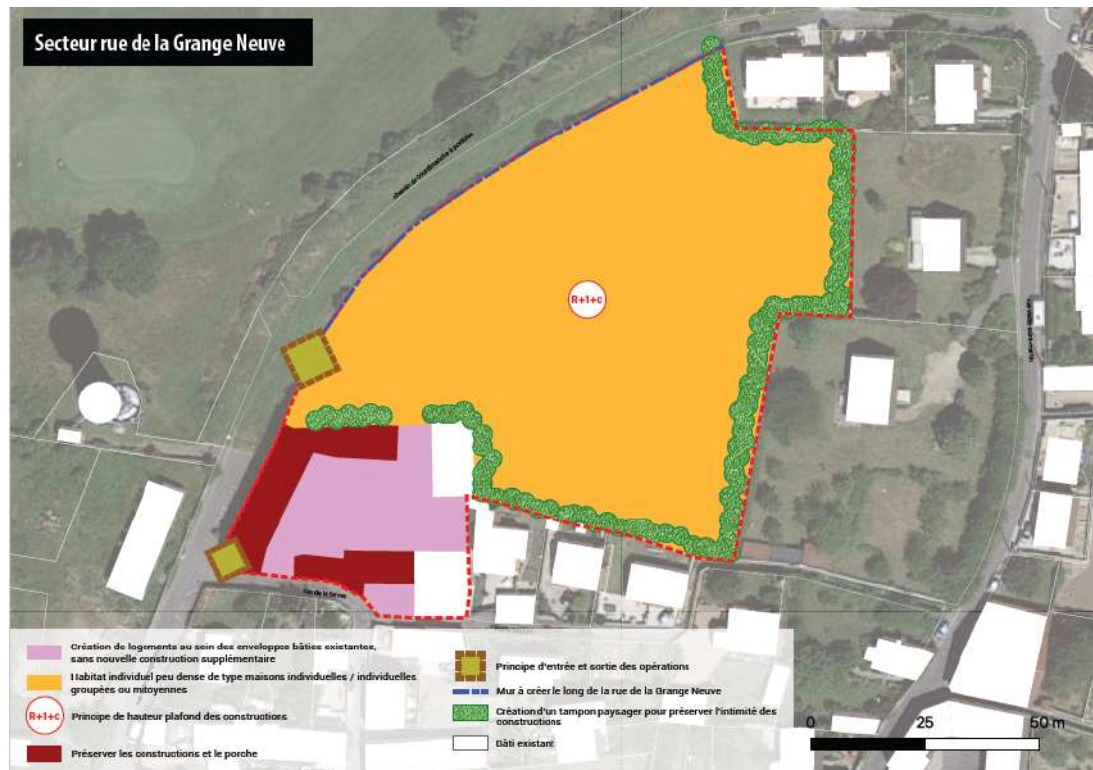
Les principes retenus pour sa réalisation correspondent aux axes du PADD :

- **Mobilités, voiries et espaces publics par :**
 - **la création de nouveaux axes de desserte** au sein du secteur :
 - ⇒ en impactant le moins possible le parcours santé existant (point d'accès qui devra être sécurisé pour tous les mode) ;
 - ⇒ en les adaptant à la taille et à la nature des projets ;
 - ⇒ en les accompagnant d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine de la zone d'aménagement ;
 - ⇒ en complétant efficacement le maillage des circulations douces.
- **Préservation des paysages et de la végétation par :**
 - la création de fonds de parcelles végétalisés afin de préserver l'intimité des constructions, dans le cadre d'un travail de continuité végétale et du respect de la topographie du terrain naturel ;
 - la préservation de la trame verte par un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté ;
 - l'insertion urbaine avec l'environnement, le paysage et le tissu urbain préexistant ;
 - la mise en place des principes d'aménagement durable (voiries et cheminements doux, espace public arboré et végétal, optimisation des performances énergétiques des constructions, cycle de perméabilité des matériaux de surface...).
- **Programmation et densité caractérisées par :**
 - des maisons individuelles, individuelles groupées ou maisons mitoyennes. L'opération présentera **12 à 14 logements** ; ce point fera l'objet d'une contribution à laquelle le MO va répondre dans le mémoire au PVSO.
 - des façades et des espaces extérieurs (jardins ou balcons) permettant une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire ;
 - l'obligation de raccordement au réseau public d'alimentation potable et au réseau collectif d'assainissement aux frais du pétitionnaire et

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

gestion des eaux pluviales appréhender comme une composante du projet ;

- le sud de l'opération concerne la ferme à l'angle de la rue de la Ferme et de la rue de la Grange Neuve ; afin de préserver le caractère agricole du site et l'implantation des constructions autour d'une cour, aucune nouvelle construction ne pourra être créée ; les nouveaux logements devront être réalisés au sein des enveloppes bâties existantes (4 logements).



- OAP de la rue FLEURY

Le site du projet se trouve à l'est de la partie ancienne de la commune, à l'angle de la rue Fleury et de la rue Martial Labbé. Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain, jusqu'à aujourd'hui occupé par un ancien garage automobile. Le secteur se situe à proximité directe du centre du village et s'insère dans un tissu principalement pavillonnaire.

Les caractéristiques sont les suivantes :

- surface de l'OAP : 0,25 ha ;

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

-
- destination principale : habitat (une programmation cohérente avec le tissu dans lequel il s'insère et un aménagement du secteur traité sous la forme d'une opération d'ensemble dans le respect strict des orientations de l'OAP) ;
 - **densité : 40 à 48 log/ha ;**
 - nombre de logements : **10 à 12 logements.**

Elle répond aux enjeux suivants :

- permettre le renouvellement urbain d'un site en friche au cœur du bourg ;
- diversifier l'offre de logements présente aux abords du secteur ;
- insérer les nouvelles constructions dans leur environnement direct et plus large.

Les principes retenus pour sa réalisation correspondent aux axes du PADD :

- **Mobilités, voiries et espaces publics par :**
 - **la création de nouveaux axes de desserte** au sein du secteur :
 - ⇒ dont les accès ne devront pas nécessairement permettre un bouclage entre les rues Fleury et Martial Labbe au sein de l'opération ;
 - ⇒ en les adaptant à la taille et à la nature des projets ;
 - ⇒ en les accompagnant d'un traitement paysagé contribuant à la qualité urbaine de la zone d'aménagement ;
 - ⇒ les entrées/sorties de l'opération devront être sécurisées.
- **Préservation des paysages et de la végétation par :**
 - la création de fonds de parcelles végétalisés afin de préserver l'intimité des constructions, dans le cadre d'un travail de continuité végétale et du respect de la topographie du terrain naturel ;
 - la préservation de la trame verte par un traitement qualitatif entre le tissu urbain existant et celui projeté ;
 - l'insertion urbaine avec l'environnement, le paysage et le tissu urbain préexistant ;
 - la mise en place des principes d'aménagement durable (voiries et cheminements doux, espace public arboré et végétal, optimisation des performances énergétiques des constructions, cycle de perméabilité des matériaux de surface...).

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

- **Programmation et densité caractérisées par :**

- des maisons individuelles, groupées ou maisons mitoyennes. L'opération présentera **10 à 12 logements** ;
- des façades et les espaces extérieurs (jardins ou balcons) permettant une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire ;
- l'obligation de raccordement au réseau public d'alimentation potable et au réseau collectif d'assainissement aux frais du pétitionnaire et gestion des eaux pluviales appréhender comme une composante du projet.



- **OAP de la rue Charles CAVAN :**

Le site se trouve à l'angle de la rue Charles Cavan et de la rue Vieille Saint-Martin. Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain, puisqu'aujourd'hui occupé par un corps bâti principal et des granges. Le secteur se situe au centre du village et s'insère dans un tissu ancien aux constructions principalement implantées à l'alignement.

Les caractéristiques sont les suivantes :

- surface de l'OAP : 0,36 ha ;

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

-
- destination principale : habitat (création de logement en lien avec le tissu existant et programmation cohérente avec le tissu du village ancien) ;
 - **densité : 22 à 28 log/ha ;**
 - nombre de logements : **8 à 15 logements.**

Elle répond aux enjeux suivants :

- permettre l'évolution d'un site au cœur du bourg ;
- diversifier l'offre de logements présente aux abords du secteur ;
- insérer les nouvelles constructions dans leur environnement direct et plus large ;
- préserver les trames végétales anciennes du village.

Les principes retenus pour sa réalisation correspondent aux axes du PADD :

- **Mobilités, voiries et espaces publics par :**
 - la création de nouveaux axes de desserte au sein du secteur sécurisés pour tous les modes.
- **Préservation des paysages et de la végétation par :**
 - la création de fonds de parcelles végétalisés afin de préserver l'intimité des constructions, dans le cadre d'un travail de continuité végétale et du respect de la topographie du terrain naturel ;
 - le verger au sud du site doit être préservé ;
 - l'insertion urbaine avec l'environnement, le paysage et le tissu urbain préexistant ;
 - la mise en place des principes d'aménagement durable (voiries et cheminements doux, espace public arboré et végétal, optimisation des performances énergétiques des constructions, cycle de perméabilité des matériaux de surface...).
- **Programmation et densité caractérisées par :**
 - des maisons groupées et/ou de petits collectifs(8 à 15 logements répondant activement aux parcours résidentiel des habitants et renforçant la mixité urbaine et sociale) ;
 - des façades et les espaces extérieurs (jardins ou balcons) permettant une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire ;
 - l'obligation de raccordement au réseau public d'alimentation potable et au réseau collectif d'assainissement aux frais du pétitionnaire et gestion des eaux pluviales appréhender comme une composante du projet.

COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).



Sur ces espaces, 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...

Les zones concernées sont les suivantes :

Réservoir de biodiversité	Situation
Sous-trame boisée / herbacée	forêt de l'Hautill boisements du Décret, le Bois de Jallet et les Dourdellies boisements aux abords du site Mirapolis
Sous-trame aquatique	espaces en eau, ruisseaux, mares naturels
Sous-trame ouverte	parcelles agricoles Ouest et Sud 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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Les objectifs de cette OAP correspondent aux axes 01 (Ville nature) et ses 4 orientations et axe 02 (ville durable) (Cf. page 34 du présent rapport).

⇒ **La sous-frame aquatique sera ainsi préservée :**

- les cours d'eau et leurs berges devront être renaturés ;
- les zones naturelles d'expansion de crue devront être maintenues ;
- les zones humides et les mares devront être maintenues en priorité dans leur emprise actuelle ;
- aucun obstacle ne devra perturber les écoulements et la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides ;
- la renaturation de lits de cours d'eau devra être appréciée lors de l'étude de tout projet d'aménagement ;
- les ripisylves existantes devront être maintenues ;
- en milieu bâti et transitions paysagères : gérer l'eau de pluie à ciel ouvert en associant des aménagements écologiques aux espaces dédiés : mise en place de noues, de jardins de pluie, de dispositifs de récupération des eaux pluviales sur le bâti, planter les pieds de bâti...

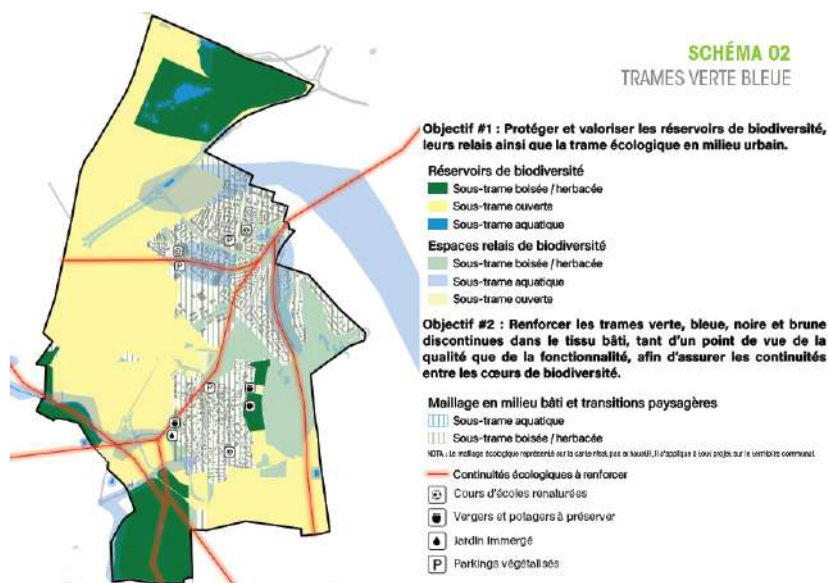
⇒ **La sous-frame herbacée sera préservée par :**

- le maintien des accès et dessertes indispensables à la gestion forestière et à la défense contre l'incendie ;
- l'utilisation de matériaux biosourcés dans les constructions et aménagements ;
- l'étude de l'intérêt écologique des réservoirs de biodiversité des milieux ouverts dans le cadre de tout projet pouvant leur porter atteinte et l'adoption de mesures nécessaires à leur protection et au maintien de leur bon état ;
- la surveillance de leur interface avec le milieu urbanisé par des aménagements extérieurs en tampon ;
- en milieu bâti et transitions paysagères, la végétalisation des projets (bosquets, espaces verts, alignements, bandes plantées...) ou leur bordure (haies, clôtures végétalisées...) avec des espèces adaptées et diversifiées.

⇒ **La sous-frame ouverte sera préservée par :**

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

- la préservation au sein de la prairie, des bosquets, des haies, des arbres isolés existants, dans le but de favoriser la diversification des milieux ;
- la promotion d'une gestion alternative des terres agricoles afin de maintenir des espaces de qualité en périphérie des sites naturels ;
- les 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.



La trame brune est également prise en compte dans le projet, elle vise à qualifier la continuité écologique des sols. Au sein du règlement du PLU, le maintien d'espaces de pleine terre contribue aussi à cet objectif.



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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

La trame noire a fait l'objet d'une étude de la CACP qui considère Courdimanche comme un corridor d'obscurité considéré comme majoritairement fonctionnel, en lien avec la plaine agricole connexe, bien que celle-ci présente peu d'éléments paysagers intéressants pour le transit des chauves-souris. Sa prise en compte dans le projet de PLU vise à :

- réduire la surface éclairée au sol en utilisant des points de lumière dont le faisceau lumineux est dirigé vers le bas ;
- réduire la plage horaire d'allumage de l'éclairage ;
- réduire la portée de l'éclairage en diminuant la hauteur des lumières et leur puissance.



⇒ **Le plan de zonage du PLU**

Conçu comme un dispositif de pilotage de l'évolution urbaine et un outil de mise en œuvre du PADD, le règlement couvre l'intégralité du territoire communal.

Le Plan Local d'Urbanisme actuel découpe le territoire de COURDIMANCHE en 17 zones et secteurs.

Le règlement présenté dans le projet de PLU doit répondre aux objectifs d'urbanisme que la ville s'est fixés dans le projet urbain présenté dans le PADD et aux exigences du code de l'urbanisme en prenant en compte 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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

dispositions récentes issues des Loi Grenelle II, ALUR, ELAN et Climat Résilience notamment.

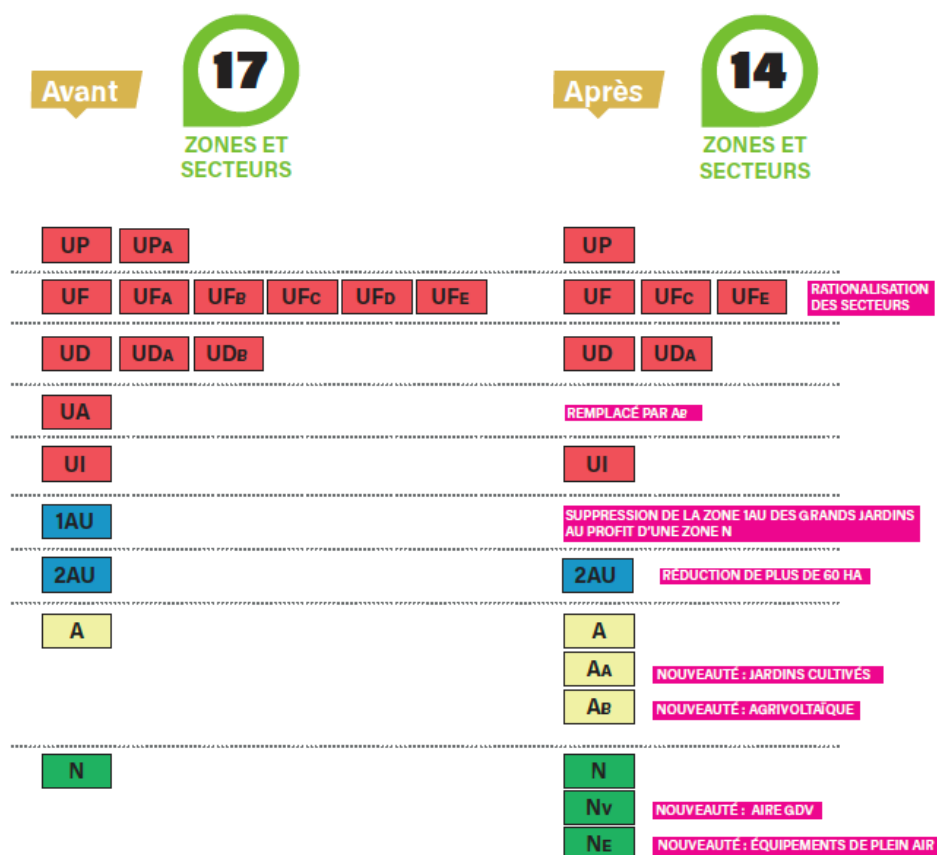


Schéma présenté lors de la concertation publique préalable à l'enquête.

Les zones à urbaniser ont évolué pour s'adapter aux objectifs du PADD pour tenir compte de la vocation dominante de chacun des territoires, même s'il apparaît qu'elles se caractérisent pour la plupart par leur **mixité** et pour marquer la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains rencontrés et de conforter les caractéristiques morphologiques existantes : natures, densités, aspect architectural, occupation du sol en admettant une mutation plus ou moins importante du tissu urbain selon les sites.

Ainsi, l'évolution décrite dans le tableau de synthèse ci-dessus permet de relever :

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

- **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 ;**
- **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 .**

Le Plan Local d'Urbanisme en projet découpe le territoire de COURDIMANCHE en 14 zones et secteurs.

Il distingue ainsi 4 zones urbaines différentes.

1+ Zone UP : centre ancien qui correspond à un tissu bâti d'origine traditionnelle, plutôt dense, qui a évolué avec le temps. Les constructions y sont implantées de part et d'autre des rues qui irriguent la butte du village.

Cette zone ne présente plus de sous-secteur UPa permettant de favoriser le développement commercial autour de la place Claire Girard dans un souci de **préservation des linéaires commerciaux existants**.

En outre la zone a été réduite à l'Est **pour préserver les jardins cultivés en fonds de parcelles (en zone Aa dans le projet)** en lisière de l'espace agricole ouvert.

⇒ **Les règles** concernant les destinations et sous destinations autorisées sont restées identiques pour permettre :

- la préservation de la zone, en autorisant néanmoins les substitutions, les extensions et les adaptations nécessaires à l'actuel mode de vie ;
- le renforcement du caractère central de ce centre ancien en diversifiant les fonctions urbaines : les constructions destinées aux commerces, à la restauration, aux activités de services, aux hôtels, aux bureaux ou à l'artisanat peuvent s'implanter à condition d'être compatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone ;
- le respect des coteaux de la butte (plantations permettant une intégration des constructions dans un environnement végétal en continuité des principes d'urbanisation du PLU) ;
- le respect des caractéristiques du tissu urbain (conservation des principales règles d'implantation des constructions - avec néanmoins des règles favorisant la constructibilité) ;

COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

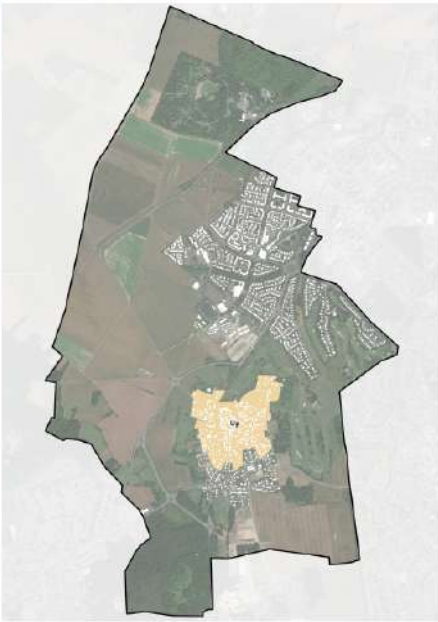
- le maintien de droits à construire en fonction de la taille des parcelles pour favoriser la densification ainsi que le renouvellement urbain (éviter la dévitalisation du centre, le mitage rural et naturel) ;
- l'intensification de la mixité sociale dans l'habitat avec des règles imposant un **pourcentage de logements sociaux pour les opérations dès 12 logements ou 800 m² de surface de plancher** ;
- la protection des linéaires commerciaux ;
- le maintien d'une trame verte au sein du tissu urbain fragmentaire.

⇒ Le règlement

UP
CENTRE ANCIEN

UP
Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :

- **30% minimum de logements sociaux**, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant **12 logements et plus ou plus de 800m² de surface de plancher**, conformément au dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.



DESIGNATION/Les destinations	ALLOUÉS	PROFESSEUR	RECHERCHES
EXPLOITATION AGRICOLE ET PASTORALE			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerces de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services aux affaires et de clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cantine déléguée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS PRIMAIRES COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement			
Établissements de soins et d'action sociale			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Parcs de jeux			
Autres équipements recevant du public			

UP
CENTRE ANCIEN

Emprise au sol des constructions	Hauteur maximale des constructions	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres ou selon d'une même propriété	Espaces libres et plantations
UP et UPa • 70% de la surface de l'emprise foncière, si l'emprise foncière < à 350 m ² • 80% de la surface de l'emprise foncière, si l'emprise foncière entre 350 et 750 m ² • 50% de la surface de l'emprise foncière, si l'emprise foncière > à 750 m ² UPa : 100% pour les commerces	UP et UPa La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.	UP et UPa • constitution d'un front bâti sur au moins 2/3 de linéaire de la façade avec une construction ou un mur • les autres constructions peuvent être implantées en retrait	UP et UPa • les constructions peuvent être implantées en limite ou observer un recul de 2 m min.	UP et UPa • en continuité du bâti existant • recul de la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée (min 5 m) si bâti • recul de la moitié de la hauteur de la façade la plus basse (min 2 m) si mur aveugle	UP et UPa • pas de % d'espaces de pleine terre ou de surface économes étagée
UP • 70% de la surface de l'emprise foncière, si l'emprise foncière < à 350 m ² • 80% de la surface de l'emprise foncière, si l'emprise foncière entre 350 et 750 m ² • 50% de la surface de l'emprise foncière, si l'emprise foncière > à 750 m ²	UP • max 12 m au faîtage, • max 9 m à l'égout ou l'acrotère	UP • à l'alignement des voies • en retrait de min 3 m par rapport aux voies avec reconstruction de l'alignement par un mur et végétalisation de la bande de rebat	UP • en continuité du bâti existant • 0,3	UP • en continuité du bâti existant • 0,3	UP Le coefficient de densité de surface ou surface éco-aménageable ne peut être inférieur à : • 0,2 pour les unités foncières inférieures à 200 m ² ; • 0,3 pour les unités foncières comprises entre 200 et 750 m ² ; • 0,4 pour les unités foncières supérieures à 750 m ² ; soit avec 100% de pleine terre, soit au moins 2/3 en pleine terre + 60% éco-aménageable

2
a



partie des
occupé

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

essentiellement par de l'habitat individuel, à la fois sous la forme d'opérations groupées et au coup par coup).

⇒ **Le découpage**

La zone UF du projet reprend le principe de zonage du PLU actuel, une simplification du découpage en sous-secteur a néanmoins été opérée :

- **le secteur UFa (supprimé)**, dans l'attente d'un projet global, il n'autorisait que les constructions de moins de 20m² de surface de plancher. Pour protéger les fonds de parcelles lisières entre le tissu urbanisé et les parcelles cultivées, elles sont classées en zone **Aa** dédiée aux jardins cultivés ;
- **la zone UF** concerne le sud du village, constitué de constructions réalisées au coup par coup. Il s'agit ici de permettre l'évolution du tissu, dans le respect du caractère ancien du village. Aussi, le zone UF comprend les équipements publics de la commune ;
- les secteurs UFb, UFc et UFd ont été fusionnés en un seul secteur, le secteur **UFc** (tissu résidentiel composé d'opérations d'ensemble, plus denses que le reste de la zone UF). Les parcelles sont de petite taille et permettent une évolution limitée ;
- le secteur **UFe** correspond à la ZAC du bois d'Aton. Il a été maintenu ;
- une partie de l'ancien secteur **UFd a été réduite au profit de la zone Ab** (installation photovoltaïques) ;
- les secteurs de la zone UF qui concernent des équipements publics de plein air, coulée verte au sein de la ZAC du Bois d'Aton et bassin de la Louvière ont été classés en zone **Ne** pour y autoriser uniquement les installations nécessaires aux équipements publics de plein air ;
- **les secteurs boisés compris au sein de la zone UF ont été classés en zone naturelle.** (préservation TVBNB) ;
- le secteur **UFc a été élargi de 0,1 ha** , conformément aux objectifs de modération de la consommation foncière ; il **s'agit du secteur de la Villa des Grès qui présentait déjà les réseaux et des voies nécessaires à la réalisation de la fin du quartier.**

⇒ **Le règlement**

Les règles qui s'y appliquent visent à préserver les qualités du tissu résidentiel, tout en permettant sa densification respectueuse d'un maintien de la trame verte urbaine.

COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

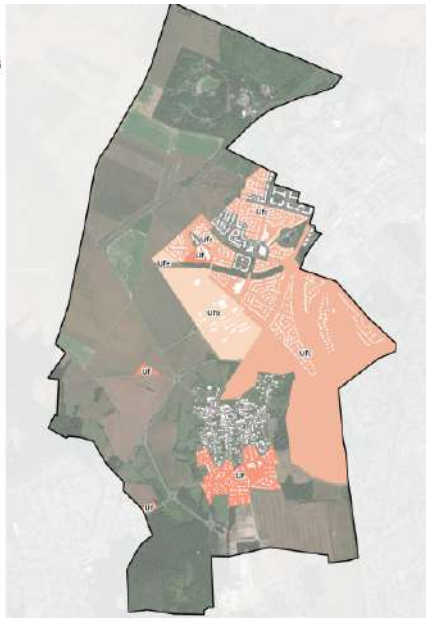
Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, portant sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Courdimanche et sur la création d'un délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

UF
Il est demandé au pétitionnaire de prévoir la réalisation de :
• **30% minimum de logements sociaux**, dans le cas d'une construction, d'un programme ou d'une opération comprenant **12 logements et plus ou plus de 800m² de surface de plancher**, conformément aux dispositions de l'article L.111-24 du code de l'urbanisme.

UF
RÉSIDENTIEL DIFFUS

UFc
RÉSIDENTIEL OPÉRATIONS D'ENSEMBLE

UFe
ZAC DU BOIS D'ATON



DENOMINATION / usage destination	NATURELS	PROFESSEURS	INTERETS
EXPLOITATION AGRICOLE ET PASTORALE			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
INDUSTRIE			
Légumes			
Hébergement			
COMMERCES ET ALIMENTATION SERVICES			
Artisanat et commerces de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services avec accueil de clientèle			
Vitrails			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Autres activités des services, commerces, services ou industries			
Industrie			
Généralité			
Bureau			
Centre de congés et d'habitation			
Centres dédiés à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et associatives			
Locaux techniques et dédiés des administrations publiques et associatives			
Établissements d'enseignement			
Établissements de santé et d'activités sociales			
Salle d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Loisir de culture			
Autres équipements relevant du public			

UF	UFc	UFe
RÉSIDENTIEL DIFFUS	RÉSIDENTIEL OPÉRATIONS D'ENSEMBLE	ZAC DU BOIS D'ATON
Emprise au sol des constructions	Hauteur maximale des constructions	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
UF • 40% max. de la surface de l'emprise foncière UFc et UFe • 50% max. de la surface de l'emprise foncière	UF La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres, > porté à 15 mètres pour les hôtels et restaurants UFe La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+2	UF • à l'alignement des voies • en retrait de min 4 m par rapport aux voies UFe • non réglementé
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelle	Espaces libres et plantations
UF • les constructions : peuvent être implantées en limite ou observer un recul de 2 m min. • En limite de zone A recul min 4 mètres	UF • en continuité du bâti existant • recul de la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée (min 3 m) si baie • recul de la moitié de la hauteur de la façade la plus basse (min 2 m) si mur aveugle	UF • pas de % d'espaces de pleine terre ou de surface éco-aménageables exigé
UF • 50% max. de la surface de l'emprise foncière UFe • 60% max. de la surface de l'emprise foncière	UF • max 9 m au faîte, • max 7 m à l'égout ou l'acrotère	UF • à l'alignement des voies • en retrait de min 4 m par rapport aux voies UFe • non réglementé
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même parcelle	Espaces libres et plantations
UF • en continuité du bâti existant • ou : • implantation en zone A recul min 4 mètres	UF • en continuité du bâti existant • ou : • implantation en zone A recul min 4 mètres	UF Le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable ne peut être inférieur à 0,4. soit avec 40% de pleine terre, soit au moins 2/3 en pleine terre « éco-aménageable ». UFe Le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable ne peut être inférieur à 0,3. soit avec 30% de pleine terre, soit au moins 2/3 en pleine terre « éco-aménageable ».

3+ Zone UD : quartiers dont la forme urbaine est l'habitat collectif (zone urbaine dense présentant des immeubles collectifs disposés en plots plus ou moins continus implantés en recul le long des voies, au sein d'îlots ouverts) au nord en lien avec les Hauts de Cergy.

⇒ **Le découpage**

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

La zone UD reprend le principe de zonage de la zone UD du PLU actuel, en simplifiant le découpage en sous-secteur :

- **suppression des sous-secteurs UDa et UDb** en raison de l'uniformisation des hauteurs au sein de la zone UD ;
- un secteur **UDa** a néanmoins été maintenu, il s'agit du secteur dédié au centre commercial de la Louvière qui permet toujours une emprise au sol de 100% pour les commerces et ce afin de préserver les commerces de proximité au nord de la commune ;
- **la zone UD a été agrandie** le long du boulevard des Chasseurs (la coulée verte prévue n'ayant jamais vu le jour, le foncier a été acquis par les riverains qui ont prolongé leurs jardins sur son emprise la parcelle concernée été classée en zone UD).

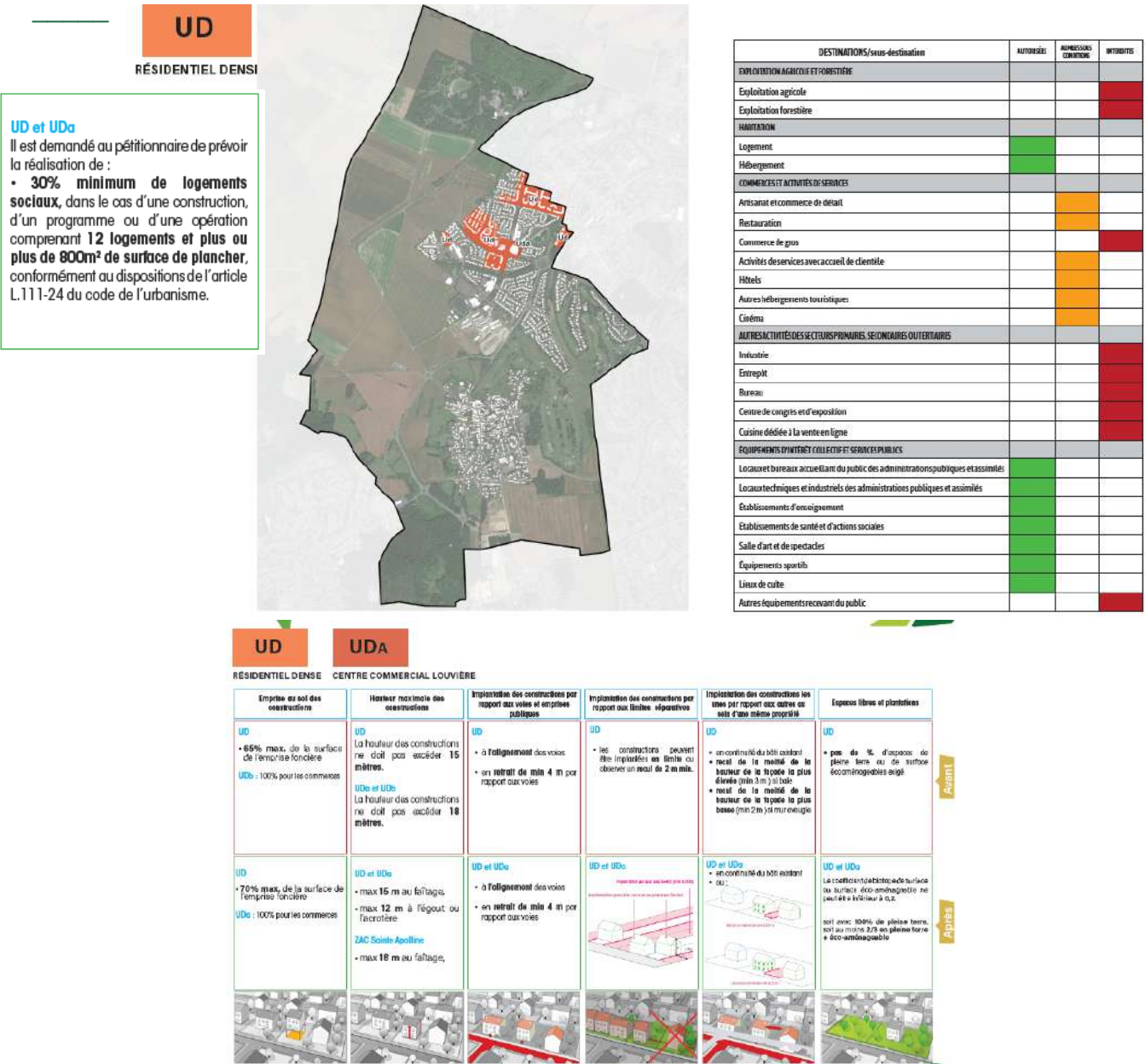
Les règles mises en place doivent permettre :

- la préservation de la morphologie générale ;
- le renforcement du caractère mixte de la zone, en diversifiant les hauteurs et typologies, mais aussi les fonctions urbaines (comptabilité des constructions destinées aux commerces, à la restauration, aux activités de services, aux hôtels ou à l'artisanat avec la vocation principalement résidentielle) ;
- **l'intensification de la mixité sociale dans l'habitat avec des règles imposant un pourcentage de logements sociaux pour les opérations dès 12 logements ou 800m² de surface de plancher ;**
- le respect des lignes du paysage ;
- le respect des caractéristiques du tissu urbain et le maintien de formes urbaines diversifiées (conservation des principales règles d'implantation des constructions avec néanmoins une réduction de la hauteur maximale autorisée sur certains secteurs en contradiction avec le respect des lignes du paysage) ;
- le maintien de droits à construire importants pour favoriser la densification ainsi que le renouvellement urbain(secteurs proches de la gare de Cergy-le-Haut) ;
- la protection des commerces existants au sein du centre commercial de la Louvière ;
- le maintien d'une trame verte au sein d'un tissu urbain fragmentaire.

⇒ **Le règlement**

COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).



4+ Zone UI : La zone UI correspond au secteur de l'ex-parc d'attraction Mirapolis. Il est dédié à l'accueil de constructions et d'installations à vocation d'éco-tourisme, de loisirs et de co-living, ainsi que les équipements qui y sont liés. Le secteur est identifié au PADD et doit permettre l'accueil d'une offre de loisirs autour de l'éco-tourisme tout en protégeant le milieu boisé qui s'est créé au fil du temps sur la friche,

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

constituant aujourd'hui un véritable réservoir de biodiversité. Ce point fera l'objet de contributions dans le cadre de l'enquête auxquelles le MO répondra dans le mémoire en réponse au PVSQ.

La zone UI du projet reprend strictement le zonage de la zone UI du PLU actuel.

⇒ Les règles

Les règles mises en place doivent permettre :

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

⇒ Le règlement

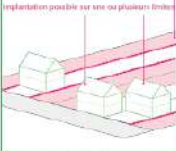
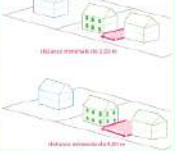
UI
SITE MIRAPOLIS



DESIGNATION / Fonction / Destination	habitat	commerce	services
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
INDUSTRIEL			
Lagerage			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES			
Activités et commerces de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services aux activités de clients			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
AUTRES ACTIVITES DE SERVICES, COMMERCES, LOISIRS ET CULTURELS			
Industrie			
Stades			
Bureaux			
Centres de congrès et d'exposition			
Centres dédiés à la santé humaine			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et scolaires			
Locaux scolaires, universitaires, administratifs, publics et scolaires			
Établissements d'enseignement			
Établissements de santé et d'activités sociales			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Loisirs de plein air			
Autres équipements sociaux et culturels			

COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

UI SITE MIRAPOLIS					
Emprise au sol des constructions	Hauteur maximale des constructions	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété	Espaces libres et plantations
UI 30% max. de la surface de l'emprise foncière	UI La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres	UI en retrait de min 6 m par rapport aux voies	UI - les constructions peuvent être implantées en limite ou observer un recul de 2 m min. - En limite de zone 2AU recul min 6 mètres	UI - en continuité du bâti existant - recul de la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée (min 3 m) si baie - recul de la moitié de la hauteur de la façade la plus basse (min 2 m) si mur aveugle	UI pas de % d'espaces de pleine terre ou de surface éco-aménageables exigé
UI 30% max. de la surface de l'emprise foncière	UI la hauteur totale des constructions ne peut excéder 15 m	UI en retrait de min 6 m par rapport aux voies	UI implantation en recul min 2,00m implantation possible sur une ou plusieurs lignes 	UI - en continuité du bâti existant - OU : 	UI Le coefficient de biotope de surface ou surface éco-aménageable ne peut être inférieur à 0,6. soit avec 60% de pleine terre, soit au moins 2/3 en pleine terre + éco-aménageable.
					

Les zones à urbaniser

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

⇒ **Le découpage permet de relever :**

- une réduction de la zone de près de 70 ha. ; son périmètre a été limité aux abords de la RD14 et du site de l'ex-parc Mirapolis ;
- l'identification de la zone d'implantation d'une future aire d'accueil des gens du voyage (Nv) pour permettre à Courdimanche de prendre sa part dans la création d'emplacements dédiés, (secteur proche des réseaux de transport des équipements, commerces et services) ;
- la zone 1AU des Grands Jardins a été supprimée au profit de la zone N. Le secteur est aujourd'hui un vaste poumon vert à l'Est du village réservoir de biodiversité, à préserver.

Les règles mises en place devront permettre :

- le respect des paysages d'entrée de ville ;

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

-
- la dynamisation des activités économiques de l'emploi ;
 - le maintien de la TVB.

⇒ **Le règlement**

Zone d'urbanisation future nécessitant une modification du PLU pour son ouverture à l'urbanisation, il n'est pas fixé de règle particulière. Des règles seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone concernée.



Les zones agricoles

6+ Zone A : espaces agricoles de la commune localisés principalement à l'ouest de l'enveloppe bâtie de la commune. Elle est destinée à accueillir exclusivement des activités agricoles et des services publics et/ou d'intérêt collectif.

⇒ **Le découpage**

Il s'agit de préserver les surfaces et le paysage agricole et permettre le maintien, voire le développement de l'activité agricole.

La zone se divise en deux secteurs :

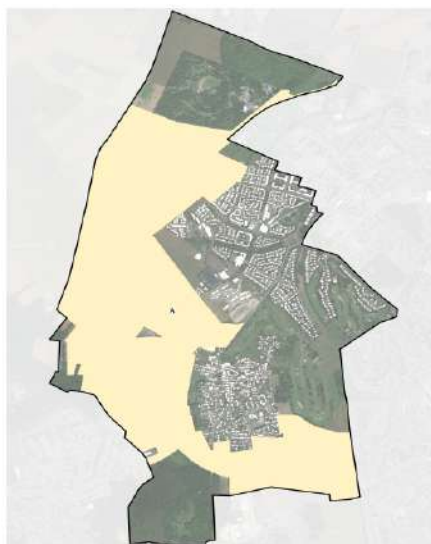
- le secteur **Aa** : secteur de maraîchage et de jardins cultivés aux abords du village ;
- le secteur **Ab** : secteur destiné à l'accueil de dispositifs photovoltaïques et/ou de l'activité agricole.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Les règles mises en place doivent permettre l'**augmentation** de la superficie de la zone à savoir :

- la zone **2AU** a été **réduite** de près de 70 ha au profit, en majeure partie, de l'activité agricole ;
- le sud du secteur des Grands Jardins (zone 1AU du PLU actuel) était cultivé, il a donc été classé en zone A ;
- le secteur Aa a été créé (zone UFa en attente d'un projet d'ensemble dans le PLU actuel) lisière entre le tissu urbanisé et les parcelles cultivées, la commune a souhaité protéger ces fonds de parcelles et les classer en zone Aa dédiée aux jardins cultivés ;
- le secteur Ab correspond à la zone UA du PLU actuel (en tant que zone d'activités économiques et d'équipements) ; la commune souhaite y privilégier l'implantation de panneaux photovoltaïques et ce dans le respect de l'orientation du PADD visant à promouvoir la filière des énergies propres.
- l'emprise du Boulevard de la Crête a été transférée en zone UF ;
- la zone A a été réduite de 0,1 ha, conformément aux objectifs de modération de la consommation foncière du PADD. Il s'agit du secteur de la Villa des Grès qui présentait déjà les réseaux et des voies nécessaires à la réalisation de la fin du quartier.

⇒ Le règlement



- Constructions et installations autorisées sous conditions**
- Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.
 - Les constructions à usage d'habitation ainsi que leur annexe sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :
 - qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière ;
 - et qu'elles soient réalisées après la construction des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole ou forestière ;
 - et que ces constructions soient implantées :
 - en priorité, sur une parcelle contigue à l'ensemble déjà bâti (à dominante d'habitat) parmi les plus proches du siège d'exploitation ;
 - ou à proximité des bâtiments constituant le siège de l'exploitation, dans un rayon de 100,00 mètres maximum ;
 - et que l'habitat projeté ne doit pas mitiger le territoire agricole.
 - La rénovation, la réhabilitation et l'extension mesurée et limitée des constructions à destination de l'habitat existantes sans lien avec une exploitation agricole et édifiées également à la date d'approbation du PLU à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine, max 30m² et 30% de l'emprise au sol de la construction existante.
 - EICSP dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).



A	Aa	Ab			
ZONE AGRICOLE	JARDINS CULTIVÉS	AGRICOLATIQUE			
Emprise au sol des constructions	Hauteur maximale des constructions	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété	Espaces libres et plantations
A • non réglementé	A • non réglementé	A • en retrait d'au moins 6m par rapport aux voies	A • en retrait d'au moins 6m par rapport aux limites séparatives	A • non réglementé	A • non réglementé
A • non réglementé	A • max 12 m (hauteur totale)	A • en retrait d'au moins 6m par rapport aux voies	A • en retrait d'au moins 6m par rapport aux limites séparatives	A • non réglementé	A • non réglementé

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

7+ Zone N secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend plusieurs secteurs :

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

⇒ **Le découpage**

Les zones N du projet ont été diversifiées par rapport au PLU actuel ainsi :

- les bois de l'Hautil et de l'Orient déjà identifiés en zone N et protégés par une trame d'EBC ont été maintenus ;
- le secteur des Grands Jardins (zone 1AU au PLU actuel) a été classé en zone N, conformément aux ambitions du PADD où il est identifié en réservoir de biodiversité à protéger ;
- la coulée verte du nord du territoire, initialement classée en zone UF a été identifiée au PADD comme un espace naturel anthropisé, relais des réservoirs de biodiversité. Elle a donc été classée en zone N afin d'en préserver son apport majeur à la trame verte du territoire ;
- les secteurs Ne correspondent aux équipements de plein air de la commune (bassin de la Louvière et coulée verte dans la partie au sein de la ZAC du Bois d'Aton qui permet l'accueil d'installations liées aux mobilités douces et aux loisirs de plein air) ;
- le secteur Nv constitue un projet d'aire d'accueil des gens du voyage. Il doit permettre à la commune de participer à l'offre d'emplacements dédiés à l'échelle de l'agglomération

⇒ **Les règles mises en place doivent donc permettre de :**

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

⇒ **Le règlement**

N
ZONE NATURELLE



Constructions et installations autorisées dans les zones N

N (hors Ne et Nv)

- Les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leur accessoire sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :
 - qu'elles soient destinées à des usages agricoles ou forestiers ;
 - qu'elles soient destinées, après la construction, à l'habitation d'exploitants ou de salariés agricoles ou forestiers ;
 - qu'elles soient destinées à l'habitation d'exploitants ou de salariés agricoles ou forestiers ;
 - qu'elles soient destinées à l'habitation d'exploitants ou de salariés agricoles ou forestiers ;
- en priorité, sur une parcelle contiguë à l'ensemble déjà bâti de l'exploitant ou du salarié agricole ou forestier ;
- ou à proximité des bâtiments existants le long de l'exploitation, dans un rayon de 100m autour des bâtiments ;
- et que l'habitation puisse servir à des usages agricoles ou forestiers ;
- Les constructions, la réparation et l'entretien des routes et des chemins de terre sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas destinés à la circulation d'engins, mais bien à 30% de l'ensemble au sud de la construction existante ;
- RUCOP des bois qu'ils ne sont pas compatibles avec l'existence d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;

COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

NE
ÉQUIPEMENTS DE
PLEIN AIR



Constructions et installations
autorisées sous conditions

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

Nv
AIRE GDV



Constructions et installations
autorisées sous conditions

- Les installations, ouvrages, travaux, aménagement et constructions nécessaires à l'accueil des gens du voyage sont autorisés.
- EICSP

N	NE	Nv			
ZONE NATURELLE	ÉQUIPEMENTS DE PLEIN AIR	AIRE GDV			
Emprise au sol des constructions	Hauteur maximale des constructions	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété	Espaces libres et plantations
N • non réglementé	N • non réglementé	N • non réglementé	N • non réglementé	N • non réglementé	N • non réglementé
N • non réglementé	N • max 12 m (hauteur totale)	N • non réglementé	N • non réglementé	N • non réglementé	N • non réglementé

Avant

Après

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Le zonage du projet de PLU permet d'identifier :

⇒ **Les 3 EBC**

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

⇒ **Les espaces paysagers et alignements d'arbres à protéger**

Il s'agit notamment de celui en lisière de la zone 2AU au nord-ouest de la commune. Il permettra de distancier et d'intégrer les futures constructions de la zone aux espaces agricoles ouverts.

⇒ **Les espaces paysagers en zone urbaine à préserver (article L151-23 du code de l'urbanisme)**

- le golf ;
- la coulée verte ;
- le bassin de la Louvière ;
- l'espace de respiration au sein du quartier sous les lignes haute tension.

⇒ **La protection des cours et des plans d'eau**

⇒ **La protection des mares, étangs et cours d'eau constitue une nouveauté introduite par le projet de PLU.**

⇒ **Les axes de ruissellement**

Ces axes définissent des zones potentiellement inondables du fait de ruissellement, constater l'indication sur le plan de zonage est une nouveauté du projet de PLU.

⇒ **Les éléments du patrimoine bâti remarquables**

25 éléments bâtis sont protégés dans le cadre du projet afin de renforcer la protection du patrimoine de la ville.

⇒ **La protection des linéaires de diversité commerciales**

Cette identification vise à préserver, voire développer les commerces de proximité du centre historique.

⇒ **Le périmètre de 500 m, comportant des règles relatives au stationnement**

Il s'agit d'un périmètre de 500 m autour de la gare de Cergy-le-Haut au sein de ce secteur, le nombre d'aires de stationnement exigible est de 1 maximum pour le logement en accession et de 0,5 pour le logement locatif social.

⇒ **Les emplacements réservés**

Le projet de PLU actualise la liste présente dans le PLU actuel qui prenait en compte 8 emplacements réservés.

COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

n°	nature	bénéficiaire	superficie
01	Voie douce	COMMUNE	2 495 m²
02	Voie douce	COMMUNE	12 148 m²
03	Extension du cimetière	COMMUNE	4 172 m²
04	Aménagement de voirie	DÉPARTEMENT	30 263 m²
05	Voie douce	COMMUNE	1 795 m²

- ⇒ **Les 3 OAP** sont identifiés dans le règlement graphique.
- ⇒ Le plan de zonage, identifie **les voies dédiées aux mobilités douces**.
- ⇒ **Les périmètres de ZAC** sont identifiés.
- ⇒ **Les zones humides** à préserver sont identifiées.
- ⇒ **Un secteur de majoration des hauteurs** est identifié .

Le secteur concerne la ZAC Sainte Apolline, si la zone UD permet une hauteur totale de 15 mètres, le secteur de majoration des hauteurs permet une hauteur totale de 18 mètres.

SYNTHESE DE LA SUPERFICIE DES ZONES

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

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

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

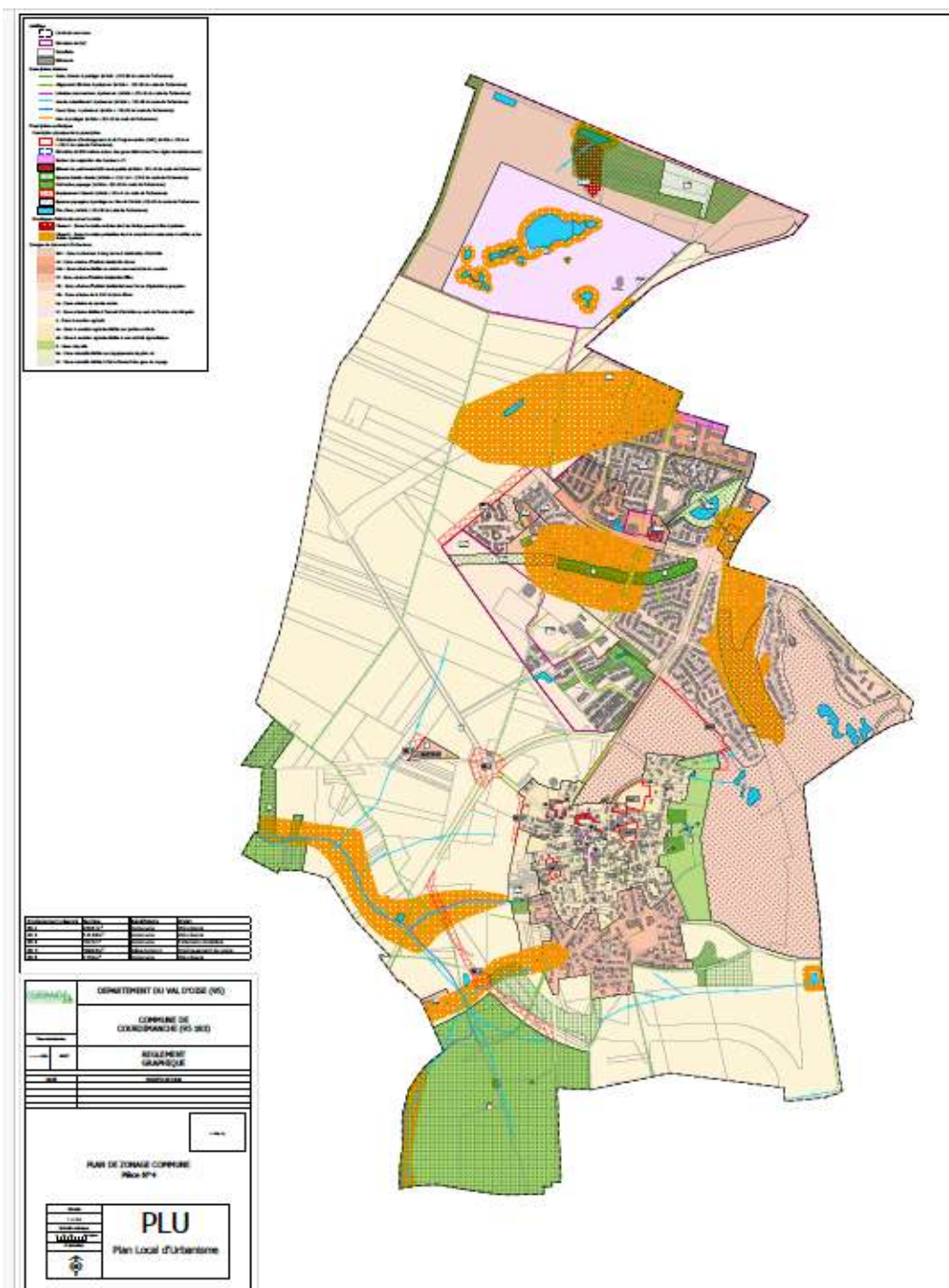
COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

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

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

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



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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

1.4.3 CADRE JURIDIQUE ET CHOIX DE LA PROCEDURE

Le cadre juridique du projet est le suivant :

Par la délibération N°20-04-05 du 7 décembre 2020 le Conseil Municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Courdimanche et les modalités de concertation (Annexe 3) ;

Par la délibération N° 23-20-02 du 23 juin 2023 il a été pris acte de la tenue d'un débat sur le PADD (Annexe 4) ;

Par la délibération N°24-27-13 du 26 septembre 2024 le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU (Annexe 5) ;

Les délibérations prescrivant et arrêtant le PLU visent notamment :

- Code général des Collectivités Territoriales ;

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006070633/

- Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L153-19 et suivants et R153-8 et suivants ;

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000031211145/-LEGISCTA000031211923

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000031720141/#LEGISCTA000031720497

- Code de l'Environnement, et notamment les articles L123-1 et suivants, R121-1 et suivants ;

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074220/LEGISCTA000006176443?etatTexte=VIGU

La délibération prescrivant le PLU vise également explicitement :

- La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) :

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000005630252/2020-12-09/>

- La loi ELAN (Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), promulguée le 23 novembre 2018 :

<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGITEXT000005630252/2020-12-09/>

Je relève que L'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme répond, totalement ou partiellement, aux trois objectifs principaux fixés par l'article 46 de la loi ELAN. Cette ordonnance réduit ainsi le nombre de documents opposables aux SCOT, PLU et cartes communales (elle en supprime quatre) et généralise le lien de « compatibilité » en l'appliquant à quatre documents qui relevaient jusqu'alors de la « prise en compte ». **Elle renforce le rôle intégrateur du SCOT et opère une réelle clarification.**

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Je relève que le Tome 1 du dossier mis à l'enquête (principales conclusions du diagnostic) rappelle les grandes lois impactant le PLU (Page 12) il s'agit notamment la loi Climat et résilience et les lois récentes influençant l'aménagement du territoire communal.

Les autres documents de planification supérieurs sont :

- **les documents de planification territoriale :**
 - le Schéma Directeur Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, et dernièrement modifié suite à l'arrêté de DUP du 15 juillet 2019 ; qui vise à assurer le respect des orientations définies en termes de densité de population/construction suivant les secteurs (ouverture limitée à l'urbanisation et préservation des éléments de continuité écologique) ;

Je souligne que le Schéma Directeur de la Région Île-de-France – Environnemental (SDRIF-e), visant à planifier l'aménagement du territoire francilien à l'horizon 2040, a été adopté par le Conseil régional le 11 septembre 2024. Cette adoption fait suite à une large concertation initiée en mars 2022, suivie d'une enquête publique qui s'est déroulée du 1^{er} février au 16 mars 2024. Actuellement, le SDRIF-e est en attente de l'avis du Conseil d'État et de son approbation par décret, étapes prévues pour la fin de l'année 2024 ou le début de l'année 2025. Une fois approuvé, le SDRIF-e deviendra le document de référence pour l'aménagement et la planification stratégique de l'Île-de-France jusqu'en 2040.

Je relève que plusieurs questions relatives à **l'opposabilité du SDRFe** ont été posées dans le cadre de l'enquête, la réponse apportée par le MO sera appréciée dans le cadre de l'appréciation du mémoire en réponse au PVS0.

- le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise du 14 décembre 2017, qui fixe les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle intercommunale.
- **Les documents thématiques pris en compte pour élaborer le projet sont :**
 - le Plan Climat Air Energie Territorial de Cergy-Pontoise approuvé en 2019, qui intègre le principe de limitation de l'étalement urbain, la promotion de l'utilisation des énergies renouvelables, la rénovation thermique de l'habitat pour diminuer les émissions de GES, la promotion des transports collectifs et la mixité fonctionnelle des quartiers qui permet de diminuer le recours systématique à l'usage de la voiture ;

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

-
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Cergy-Pontoise : le PLH actuel couvre la période 2019-2024 ; le nouveau PLH, couvrant la période 2023-2028, a été adopté en Conseil communautaire le 19 décembre 2023 ;
 - le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014 ; qui intègre le principe de maintien et de renforcement de liaisons douces inter et intra-quartiers, l'amélioration de la desserte en transports collectifs, l'organisation du stationnement ;
 - le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Île-de-France, adopté par arrêté n°2013294-0001 du 21 octobre 2013 ;
 - le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 du 6 avril 2022, qui vise à assurer la protection de la ressource en eau potable, permettre une bonne gestion des eaux pluviales pour ne pas saturer les réseaux, assurer le transfert de toutes les eaux usées vers la station d'épuration, assurer la protection des rus et de leurs abords ainsi que des enveloppes potentielles de zones humides ;
 - les Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et Technologiques (PPRT) ;
 - le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) Île-de-France approuvé par arrêté adopté par arrêté préfectoral du 31 janvier 2018 en cours de révision (en cours de révision) ;
 - le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) d'Île-de-France arrêté par arrêté préfectoral du 13 mai 2024 (période 2024-2030).

Je relève que le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGDV) est un document stratégique élaboré conjointement par le préfet et le président du conseil départemental, conformément à la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000. Il vise à définir les besoins et les modalités d'accueil des gens du voyage dans chaque département, notamment en matière d'aires d'accueil, d'aires de grand passage et de terrains familiaux locatifs. Dans le Val-d'Oise, le SDAHGDV actuel a été approuvé le 23 février 2022. Ce schéma identifie les communes devant mettre en place des infrastructures spécifiques pour les gens du voyage. Bien que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Courdimanche ne soit pas juridiquement tenu d'être compatible avec le SDAHGDV, il est recommandé de le prendre en compte pour assurer une cohérence territoriale et répondre aux besoins identifiés à l'échelle départementale. Cela peut inclure la réservation de terrains adaptés ou la facilitation de projets d'accueil conformes aux orientations du schéma.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Il a été demandé en cours d'enquête au MO d'éclaircir cette opposabilité réglementaire, la réponse apportée par le MO sera appréciée dans le cadre de l'appréciation du mémoire en réponse au PVSO.

Le PLU de COURDIMANCHE doit être compatible avec l'ensemble de ces documents.

I.5. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET DE PDA

I.5.1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Par lettre du 10 janvier 2025, la Maire de Courdimanche a demandé au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : la « révision du plan local d'urbanisme(PLU) de la commune et la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin). L'enquête publique a pour objectifs de présenter, expliquer le projet au public qui le demanderait et également de lui permettre d'exprimer toute observation, proposition et contreproposition, par écrit ou par oral, sur la révision du PLU et sur la création du PDA.

Par délibération N°24-27-15 du 26 septembre 2024 (Annexe 6) la commune de Courdimanche a émis un avis sur le PDA, il s'agit :

- d'un avis favorable à la proposition de création du PDA, autour de l'église, Saint-Martin ;
- de la précision, selon laquelle le PDA sera soumis à enquête publique, conjointement à la procédure de révision du PLU ;
- d'autoriser Madame le maire à prendre toutes les mesures utiles à la poursuite du projet ;
- de rappeler qu'après éventuellement modifications suite aux conclusions du commissaire enquêteur le préfet, arrêtera et signera l'arrêt de création du PDA.

I.5.2 ENJEUX OBJECTIFS ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

Les enjeux du projet sont de :

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

-
- préserver les points de vue et les perspectives sur l'église Saint-Martin et notamment sur son clocher ;
 - poursuivre les aménagements visant à valoriser l'église dans l'espace urbain, notamment la place Claire Girard, la rue Charles Cavan, la rue de la Grange, Neuve, la rue Vieille Saint-Martin, les entrées de ville rue Raymond Berrivin et l'ouverture paysagère au nord vers le golf ;
 - veiller à une évolution harmonieuse du bâti existant et avoisinant l'église :
 - veiller à l'intégration paysagère des constructions nouvelles dans les espaces naturels co-visibles avec l'église ;
 - conserver un aspect extérieur des constructions, respectueux des teintes et matériaux traditionnels de Courdimanche et conserver les volumétries traditionnelles du centre de la commune ;
 - éviter les impacts visuels, trop marqués par le choix de couleurs lors des travaux de façade.
 - assurer une cohérence des limites du PDA avec le zonage du PLU.

Les objectifs du périmètre délimité des abords (PDA) sont multiples :

- délimiter les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec l'église un ensemble cohérent et qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur ;
- prendre en compte des points de perception large sur l'église Saint-Martin, ainsi que les ensembles bâtis perçus depuis l'église et les ensembles bâtis et espaces libres présentant un intérêt dans l'approche et la découverte du centre de la commune faisant un lien avec l'église.

Les caractéristiques du projet ont tenu compte des analyses et études qui ont permis d'identifier plusieurs motivations et considérations à prendre en compte :

- les immeubles proches participant à la conservation de l'église, en raison de leur adossement ou de leur implantation autour ;
- les vues et perspectives sur l'église ;
- le tissu ancien du centre Bourg, autour de la place Claire Girard, le long de la rue de la grange neuve, la rue de la Ferme, la rue Charles Cavan, la rue Raymond Berrivin, et le long de la rue Vieille Saint-Martin ;
- les pavillons et les bâtiments en co-visibilité, avec l'église depuis le sud de la commune, notamment depuis la rue des Écoles ;

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

- l'ensemble du paysage bâti à caractère urbain et les secteurs dégagés qui constituent avec l'église, un ensemble cohérent par l'homogénéité des matériaux constructifs.

Le projet proposé par l'architecte des bâtiments de France (ABF) et approuvé par la commune est donc le suivant :

il est proposé de créer un PDA tel que figuré dans le plan selon la légende suivante :

- gérимètres actuels des abords
- projet de PDA
- les monuments
- immeubles participant à la conservation des MH
- vues et perspectives
- parties non bâties qui participent à la mise en valeur des monuments
- immeubles formant avec les monuments un ensemble cohérent



Le projet et l'enquête s'inscrivent dans le cadre du projet de révision du PLU (enquête publique unique).

Il est présenté comme s'inscrivant pleinement dans les orientations du PADD en répondant aux objectifs fixés par les axes suivants :

- Courdimanche, ville nature.

La création du PDA contribue à la préservation des paysages et de la biodiversité en encadrant l'urbanisation aux abords de l'église Saint-Martin, il permet :

- de limiter l'impact visuel des constructions sur l'environnement naturel ;
- de favoriser l'intégration paysagère des nouvelles réalisations ;
- de protéger les continuités écologiques en évitant une densification non maîtrisée.

Ainsi, ce dispositif renforce la volonté du PADD de faire de Courdimanche une ville où nature et urbanisme coexistent harmonieusement.

- Courdimanche, ville mobile.

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 des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Le périmètre délimité des abords permet de structurer le développement urbain en cohérence avec les infrastructures de mobilité existantes. Il favorise :

- une organisation harmonieuse des espaces urbains pour optimiser les déplacements ;
- la préservation des perspectives visuelles et des parcours paysagers, essentiels à la qualité des déplacements doux (marche, vélo) ;
- une meilleure articulation entre l'église, le village et les axes de transport ;

Ce cadre contribue donc à une mobilité fluide et intégrée dans l'aménagement du territoire.

- Courdimanche, ville dynamique

La valorisation du patrimoine au travers d'un PDA constitue un levier d'attractivité économique et culturelle. En effet, ce dispositif permet de :

- renforcer l'attrait touristique de la commune en préservant un cadre urbain de qualité ;
- stimuler l'activité locale en favorisant une mise en valeur des commerces et services de proximité ;
- offrir un environnement propice à l'implantation d'initiatives culturelles et événementielles.

Ainsi, la création d'un PDA est présentée comme participant à l'ambition de faire de Courdimanche une ville dynamique et attractive.

- Courdimanche, ville structurée.

Le PDA contribue à une organisation cohérente et harmonieuse du territoire en :

- assurant une cohérence architecturale entre les bâtiments anciens et les nouvelles constructions ;
- mettant en place un cadre réglementaire clair pour orienter les aménagements futurs ;
- favorisant une planification territoriale adaptée aux enjeux patrimoniaux et environnementaux.

Cette démarche garantit un développement urbain maîtrisé et en phase avec les orientations du PADD.

La création d'un périmètre délimité des abords est donc présentée en adéquation avec les objectifs du PADD de Courdimanche. En conciliant préservation du patrimoine, qualité du cadre de vie, dynamisme économique et cohérence urbanistique, ce dispositif constitue un outil essentiel pour un développement harmonieux et durable de la commune.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Au regard des OAP du PLU la mise en place du PDA a les conséquences suivantes :

- OAP Rue Fleury

L'aménagement de la rue Fleury s'inscrit dans une logique de préservation du cadre patrimonial tout en intégrant une dynamique de renouvellement urbain maîtrisé. La mise en place du PDA permet de :

- garantir une insertion harmonieuse des nouvelles constructions avec le bâti existant ;
- préserver la qualité architecturale et paysagère de ce secteur clé ;
- favoriser une approche de mobilité douce en cohérence avec l'identité urbaine du quartier.

- OAP Grange Neuve

Ce secteur en mutation nécessite une attention particulière pour assurer un développement équilibré et structuré. Le PDA contribue à :

- encadrer les formes urbaines et architecturales afin d'assurer une continuité avec le patrimoine existant ;
- maintenir une cohésion entre les espaces publics et privés ;
- préserver les perspectives visuelles et les continuités écologiques.

- OAP Rue Charles Cavan

La rue Charles Cavan constitue un axe structurant pour Courdimanche. L'application du PDA permet de :

- valoriser le caractère urbain et patrimonial de la rue tout en intégrant les nouvelles constructions de manière cohérente ;
- assurer une transition harmonieuse entre les différentes typologies d'habitat ;
- soutenir l'attractivité des commerces et services de proximité dans un cadre préservé.

- OAP Trame Verte et Bleue

La trame verte et bleue est essentielle pour la préservation de la biodiversité et la qualité du cadre de vie.

Le PDA contribue à :

- maintenir des continuités écologiques et paysagères entre les espaces naturels et urbanisés ;
- encourager une urbanisation respectueuse des corridors écologiques ;

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

-
- protéger les espaces verts et favoriser leur intégration dans le tissu urbain.

La création d'un PDA est présenté en adéquation avec les OAP. En conciliant préservation du patrimoine, qualité du cadre de vie, dynamisme économique et cohérence urbanistique, ce dispositif constitue un outil essentiel pour un développement harmonieux et durable de la commune.

Le PDA ne doit pas présenter de contradiction avec le zonage et le règlement écrit du projet qui doivent le prendre en compte, ainsi je relève :

- article DG-8 : l'article exclut du champ d'application des dérogations possibles aux règles des PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions pour autoriser des aménagements en lien avec la performance énergétique et les énergies renouvelables les immeubles situés dans le PDA ;
- le PDA est pris en compte dans le règlement écrit concernant le caractère et la vocation des zones UP, UF, A, N.

Je regrette que le dossier d'enquête n'ait pas présenté un comparatif sommaire entre les deux dispositifs de protection du monument historique : périmètre de 500m et PDA.

Il me semble opportun pour une bonne compréhension du public d'effectuer cette démarche dans le rapport d'enquête.

Bien que ces deux concepts aient pour objectif la protection du patrimoine, ils diffèrent par leur champ d'application, leur nature et leur mise en œuvre.

Le PDA est un outil juridique spécifique qui vise à protéger l'environnement immédiat d'un monument historique, afin de préserver sa visibilité et son intégrité. Les caractéristiques sont les suivantes :

- le PDA est **délimité en fonction de l'impact visuel et patrimonial d'un monument historique**. Il n'est pas fixé à une distance précise comme les 500 mètres. Le périmètre peut être plus ou moins large, selon les spécificités du site, l'architecture du monument et le paysage environnant. Ainsi, par exemple, la délimitation d'un PDA autour d'une église ou d'un château peut être différente en fonction de la topographie ou des axes de vue ;
- l'objectif principal est de **préserver le caractère esthétique et historique du monument** en encadrant les constructions et les aménagements autour. Le PDA permet de restreindre certains types de constructions ou

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

d'aménagements qui risqueraient de dénaturer le site ou de gêner la visibilité du monument ;

- le PDA **peut être réévalué et ajusté en fonction des évolutions du site et des aménagements réalisés**. Chaque PDA est spécifique et découle souvent d'une analyse locale des enjeux de protection ;
- un PDA est généralement instauré par arrêté préfectoral ou décret ministériel, après une enquête publique et il peut être intégré dans le PLU de la commune.

Le Périmètre de Protection de 500 mètres (ou "zone de 500 mètres") est **une mesure juridique plus généraliste et systématique, souvent associée à des monuments historiques classés au titre des monuments historiques**. Il est régi par l'Article L. 621-31 du Code du patrimoine, qui impose un périmètre de protection automatique de 500 mètres autour des monuments classés pour éviter toute altération de leur environnement.

Les caractéristiques sont les suivantes :

- le périmètre de protection de 500 mètres est **fixé à une distance de 500 mètres** autour du monument historique. Ce périmètre est **appliqué de manière systématique et n'est pas modifié en fonction des caractéristiques du site**, comme c'est le cas pour un PDA. Il s'agit d'une règle uniforme qui protège les monuments en empêchant la construction de certaines structures qui pourraient défigurer le site ;
- le périmètre de 500 mètres est destiné à préserver les abords immédiats du monument historique en empêchant des projets de construction ou d'aménagement susceptibles de porter atteinte à l'ensemble du site. Cela permet de garantir que le monument est entouré d'un environnement qui ne perturbe pas sa lisibilité, son caractère et son intégrité ;
- le périmètre de 500 mètres est **une mesure de protection automatique qui ne dépend pas de l'analyse locale, comme pour le PDA**. Il s'applique systématiquement autour de tous les monuments classés ;
- le périmètre est souvent établi d'office lorsque le monument est classé. Il fait l'objet d'une réglementation spécifique qui est d'application immédiate, sans nécessiter de procédure d'enquête publique ou d'adaptation locale.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Les différences clés entre le PDA et le périmètre de 500 mètres		
Critères	PDA	Périmètre des 500 m
Définition	Délimitation souple en fonction de l'impact visuel et patrimonial du monument	Périmètre automatique de 500 mètres autour des monuments classés
Distance	Variable en fonction des spécificités du site (pas de distance fixe)	Fixée à 500 mètres autour du monument
Nature de la mesure	Mesure adaptable et spécifique à chaque site	Mesure uniforme applicable à tous les monuments classés
Objectif principal	Protection de la visibilité et de l'intégrité du monument en fonction de son environnement immédiat	Préservation générale de l'environnement des monuments classés
Procédure	Décision par arrêté préfectoral ou décret ministériel après enquête publique	Protection automatique dès que le monument est classé
Flexibilité	Plus flexible, peut être révisé ou modifié	Moins flexible, ne peut pas être modifié facilement

Ainsi, le PDA est un dispositif souple, défini sur mesure pour chaque monument historique, visant à préserver son environnement visuel et patrimonial alors que le Périmètre de Protection de 500 mètres est une mesure automatique, imposée à 500 mètres autour des monuments classés, dans le but de protéger l'environnement global du monument sans tenir compte des spécificités locales.

I.5.3 CADRE JURIDIQUE

La création d'un périmètre délimité des abords (PDA) repose sur un ensemble d'outils législatifs et réglementaires qui garantissent la protection du patrimoine tout en encadrant l'urbanisation et les projets de construction. Le respect de ces normes est crucial pour préserver l'intégrité historique et paysagère du lieu concerné.

La création d'un PDA suit une procédure spécifique :

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

-
- la demande et l'étude : la demande peut être formulée par la commune (Courdimanche) ou par l'État ; **un périmètre est proposé après une étude de l'impact visuel, historique et architectural du site** ;
 - la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) : l'ABF joue un rôle clé dans cette procédure, car il émet un avis sur la nécessité et la délimitation du périmètre ainsi que sur les règles à appliquer ;
 - la création du PDA fait l'objet d'une enquête publique, où les habitants et les parties prenantes peuvent donner leur avis sur le projet ;
 - l'arrêté préfectoral (ou le décret ministériel) : l'instauration du PDA est validée par un arrêté préfectoral (ou, dans certains cas, par un décret ministériel). Cela officialise les règles et la délimitation du périmètre de protection. La décision du préfet est mentionnée dans la délibération du conseil municipal de Courdimanche (Annexe 6).

Le Code du patrimoine constitue la base principale du cadre juridique de la protection des monuments historiques et donc des PDA. En particulier :

- l'article L. 621-30 : cet article stipule que des périmètres de protection peuvent être définis autour des monuments historiques classés ou inscrits, pour protéger leur environnement. Cela permet de réglementer l'aménagement et la construction dans ces zones pour préserver la vue, l'intégrité, et le caractère de ces monuments ;
- l'article L. 621-31 prévoit que l'instauration d'un périmètre de protection des abords (PDA) doit être décidée par l'autorité administrative compétente (le ministre de la Culture, en général, en concertation avec la commune), après consultation des parties concernées.

La loi du 7 juillet 2016 (Loi Liberté de Création, Architecture et Patrimoine) qui réorganise la gestion du patrimoine a renforcé les outils de protection des sites et des monuments historiques, y compris par l'amélioration des dispositifs de création des PDA. **Elle met l'accent sur la nécessité de protéger le cadre de vie tout en prenant en compte les enjeux de développement économique et social.**

Le code de l'urbanisme régit les autorisations d'urbanisme et les règles relatives à l'aménagement du territoire. En lien avec les PDA, plusieurs articles du Code de l'urbanisme sont pertinents :

- l'article L. 421-1 : traite des permis de construire. Il impose que tout projet de construction ou d'aménagement dans un PDA d'un monument historique (PDA) fasse l'objet d'une demande de permis de construire spécifique, souvent avec des restrictions ;

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

- l'article L. 480-13 : prévoit qu'un projet dans un PDA d'un monument historique doit obtenir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), qui évalue la compatibilité du projet avec la protection du patrimoine.

I.6. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

I.6.1 DOSSIER RELATIF AU PLU

Le dossier relatif à la révision du PLU mis à la disposition du public à la mairie de COURDIMANCHE (Rue Vieille Saint Martin 95800 Courdimanche) et le mercredi à la maison de l'éducation, des loisirs et de la culture ; sur le site internet de la Ville (www.courdimanche.fr) ; sur le registre numérique : <https://www.registre-numerique.fr/plu-pda-courdimanche> se composait des pièces suivantes :

DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

Arrêt PLU

Procès-verbal de la police municipale constatant l'affichage de l'avis d'enquête publique unique du 11 février 2025 ;

01 DCM n°24-27-14 du 26 septembre 2024 arrêtant le projet de PLU

02 DCM n°24-27-13 du 26 septembre 2024 tirant le bilan de la concertation

03 Annexe DCM BILAN CONCERTATION1

04 Attestation d'affichage Arrêt PLU du 31 janvier 2025

05 Attestation d'affichage Bilan concertation du 31 janvier 2025

06 Annonce légale LE PARISIEN Bilan de la concertation 8 novembre 2024

Notification aux personnes publiques associées

01 Courriers notification aux PPA du bilan de la concertation et de l'arrêt du projet de PLU et demande d'avis du 21 octobre 2024

02 Courrier LPO Siège du bilan de la concertation et de l'arrêt du projet de PLU et demande d'avis du 21 octobre 2024

03 Courrier renvoi FRANCE TELECOM du bilan de la concertation et de l'arrêt du projet de PLU et demande d'avis du 21 octobre 2024

04 Courrier MRAe du bilan de la concertation et de l'arrêt du projet de PLU et demande d'avis du 21 octobre 2024

Débat PADD

01 DCM n°23-20-02 du 29 juin 2023 : débat PADD

02 Annexe DCM débat PADD

03 Attestation d'affichage DCM débat PADD du 31 janvier 2025

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Prescription de la révision du PLU

01 DCM n° 20-04-05 du décembre 2020 prescrivant la révision du PLU et modalités de la concertation publique

02 Annexe CDM

03 Attestation affichage DCM du 25 mai 2021

04 Gazette du Val d'Oise page de garde du 23 décembre 2020

05 Annonce légale Gazette du Val d'Oise 23 décembre 2020 concertation

06 Le Parisien 95 page de garde 19 décembre 2020

07 Annonce légale Le Parisien du 19 décembre 2020

Notifications aux personnes publiques associées

01 Courriers notification PPA 14 décembre 2020

02 Courriers notification PPA envoi 2

03 Courrier notification Aéroport de Paris 4 mai 2021

04 Courrier notification ARS 17 avril 2021

05 Courrier notification France Télécom 4 mai 2021

06 Courrier notification Gouvernement militaire de Paris 4 mai 2021

07 Courrier notification GRT GAZ 4 mai 2021

11 Courrier notification Société Trapil 4 mai 2021

Je constate que :

- le dossier relatif aux pièces administratives est exhaustif ;
- la saisine des PPA a été effectuée conformément à la réglementation en vigueur.

Dossier PLU

Je relève que l'assistance à maîtrise d'ouvrage est effectuée par le cabinet : A4PLUSA architecture et urbanisme, agence d'architecture et d'urbanisme.

01 RAPPORT DE PRESENTATION 7 décembre 2020

01-TOMES 1 et 2 : Diagnostic et état initial de l'environnement :

- Tome 1 : document de 122 pages présentant les principales conclusions du diagnostic (la notion de PLU, la présentation générale de la commune, le diagnostic statistique du territoire) ;

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

-
- Tome 2 : document de 275 pages le contexte territorial, le diagnostic territorial / LES ENJEUX : le contexte géographique, le contexte environnemental, la santé publique, les risques et les nuisances, les réseaux et la gestion des ressources, les caractéristiques du paysage, l'accessibilité et les mobilités, les caractéristiques de l'urbanisation, l'analyse du foncier et de la consommation de l'espace, le patrimoine remarquable, les services et équipements publics.

02-TOME3 : explication et justification des choix retenus :

- Document de 112 pages exposant, les choix au regard du PADD, des OAP, du zonage, du règlement, des documents supra-communaux.

03-TOME4 : l'évaluation environnementale : document de 65 pages.

Je relève les erreurs suivantes dans le rapport de présentation :

- **Sommaire du rapport de présentation - page 3 : doublon entre chapitre 3 et 4 santé publique, risques et nuisances.**
- **Rapport de présentation : page 81 un enjeu 5 concerne la démographie et page 107 un enjeu également identifié comme 5 concerne le logement.**
- **Rapport de présentation : absence d'enjeux 24 et 25, l'enjeu 23 concerne les caractéristiques du paysage page 211 et l'enjeu 26 page 226 concerne les mobilités.**

02 PADD : le PADD document de 37 pages, définissant le PADD et présentant les orientations détaillées du PLU avec synthèse cartographique ainsi présenté :

- o **Axe 1** : Courdimanche ville nature : dans ce cadre il s'agit de valoriser la présence de la nature en ville et limiter l'impact de la ville dans la nature.
- o **Axe 2** : Courdimanche, ville durable : dans ce cadre, il s'agit de renforcer l'exemplarité de la commune en matière d'écologie urbaine.
- o **Axe 3** : Courdimanche, ville, mobile : dans ce cadre il s'agit d'accompagner la transition vers les mobilités sécurisées et durables.
- o **Axe 4** : Courdimanche, ville dynamique : dans ce cadre il s'agit de répondre au défi d'un territoire actif et solidaire.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

- **Axe 5** : Courdimanche, ville structurée : dans ce cadre il s'agit d'assurer un développement maîtrisé et équilibré.

03 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : document de 49 pages présentant :

- les OAP sectorielles, portant sur :
 - Rue de la grange neuve ;
 - Rue Fleury ;
 - Rue Charles Cavan.

Je relève une erreur dans le sommaire qui ne présente que les deux premières.

- OAP thématique TVBNB

04 REGLEMENT ECRIT : document de 231 pages comprend notamment les dispositions applicables :

- à toutes les zones ;
- aux zones à urbaniser;
- aux zones agricoles ;
- aux zones naturelles.
- 4 annexes portent sur un lexique, les éléments remarquables du patrimoine à protéger ; la liste des espèces exotiques, envahissantes ; la prise en compte de l'aléa retrait gonflement d'argiles : guide de construction.

05 REGLEMENT GRAPHIQUE (PLAN DE ZONAGE) : Plan de zonage à l'échelle 1/4000^{ème}.

06-ANNEXES

ADMINISTRATIF

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- DCM n° 20-04-05 du 7 décembre 2020 prescrivant la révision du PLU- DCM n°23-20-02 du 29 juin 2023 révision du PLU - débat PADD- Arrêté n° 24.03.033 portant mise à jour du PLU |
|--|

BRUIT

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- AP n° 16249 révision portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires du Val-d'Oise- AP 10 mai 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestre dans la commune de Courdimanche, au titre de la lutte contre le bruit. |
|--|

CARRIERES

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

- plan des carrières ;
- avis de l'inspection générale des carrières du 4 janvier 2021 ;
- flyer.

DP-clôtures

- DCM n°20-03-15 du 8 octobre 2020 : établissement DP Tx ravalement et clôture.

DP-ravalement

DCM n°20 -03 -15 établissement DP Tx ravalement et clôture

PERMIS DE DEMOLIR

DCN n°20-03-16 Instauration Permis démolir

SANITAIRE

- rapport annuel du délégataire : station d'épuration de Cergy-Pontoise, assainissement ;
- février 2021 rapport annuel du délégataire, communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise ;
- rapport annuel 2021 sur le prix et la qualité du service public de l'eau et de l'assainissement et annexes ;
- annexe au PLU du 30 septembre 2004 : réseau et service d'assainissement ;
- eau-potable-01-contrat de délégation ;
- règlement assainissement.

SUP

- SUP T1 ET AUTRES 95183 Courdimanche U 18 06 3750 ;
- 99 AR-Annexe servitude SUP ;
- 99 AR-Arrêté n° 24.03.033 portant mise à jour du PLU ;
- 95183 liste sup 20190926;
- 95183 plan sup 20190926;
- note d'information Servitude I4 ;
- Courdimanche Plan SUP.

TA

- DCM n°22-15-05 Reversement recettes taxe aménagement ;
- Délib. 11-31-08 - Instauration TA 24-11-2011.

ZAC

DELIBS MODIF ZAC **Bois d'Aton (BOA)**

2016 ZAC BOA PI MODIF CREA:

- annonce;
- Cergy Pontoise l'agglomération ;

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

-
- délibération ;
 - notification.

2017 06 28 ZAC BOA MODIF REA

- 133-zac-bois-d-aton-dossier-realisation-modificatif
- notif-133
- publication-133

2017 06 28 ZAC BOA projet de programme des équipements publics

- 13.2 - ZAC Bois d'Aton - projet de programme
- notif 13.2331
- publication 13.2390

ZAC Sainte Apolline

Dossier Organique

1982-12-09 ZAC STE APOLLINE - Arrêté Préf création ZAC

1983-02-25 ZAC STE APOLLINE - Arrêté Préf approb PAZ

1983-02-25 ZAC STE APOLLINE - Arrêté Préf approb PEP

1986-12-03 ZAC STE APOLLINE - Arrêté Préf modif PAZ

1997-09-25 ZAC STE APOLLINE - Division parcelle O26

2002-12-30 ZAC STE APOLLINE - Arrêté Préf transfert SAN

2005-06-28 ZAC STE APOLLINE - délib CC désign concessionnaire

2007-12-18 ZAC STE APOLLINE - délib CC modif PEP

2007-12-18 ZAC STE APOLLINE - délib CC modif PEP Annexe

2008-11-18 ZAC STE APOLLINE délib réduc périmètre

Dossier de création : comprenant 23 pièces mises au dossier d'enquête

Dossier de réalisation, comprenant : comprenant 8 pièces mises au dossier d'enquête

MODIFICATION DU PEP (3 pièces mises au dossier d'enquête).

OPTION ECONOMIQUE ET FINANCIERE (12 pièces mises au dossier d'enquête).

Plan d'aménagement de zone (PAZ) ZAC SA

- rapport de présentation.
- Règlement.
- plan ;
- cartouche dossier de réalisation ;
- dossier de réalisation liste des documents ;

Modification du PAZ (6 pièces mises au dossier d'enquête)

OPTIONS ECONOMIQUES ET FINANCIERES (8 pièces mises au dossier d'enquête)

PAZ (4 pièces mises au dossier d'enquête)

PHASE D'AMENAGEMENT ANALYSE (3 pièces mises au dossier d'enquête)

ZAENR

- création-de-zones-d 'accélération-des-énergies-renouvelables ;

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

-
- projets-zaenr-géothermie-de-surface ;
 - projets-zaenr-photovoltaïque ;
 - projets-zaenr-solaire-thermique.

AVIS DES PPA

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Avis Chambre de l'Agriculture d Ile De France ;- Avis Chambre des Métiers et d'Artisanat ;- Avis RTE :<ul style="list-style-type: none">o 2014-RECOMMANDATIONS LA et LS-ANNEXES PLU ;o Avis RTE ;o Fiche I4 GPU ;o Informations sur les données SIG RTE ;o Note d'information Servitude I4 ;o Plaquette Prévenir Construire 2018-GMR Nord-Ouest ;o Téléchargement des données SIG de RTE sur l'Open Data ODRE ;o carte réseau stratégique rte Courdimanche ;o enveloppe rs Courdimanche ;o plaquette RS DRIEE RTE .- Avis d'Ile De France Mobilité :<ul style="list-style-type: none">o Avis IDFM Annexe ;o Avis IDFM PLU Courrier.- Avis de Cergy-Pontoise Aménagement ;- Avis de Voies Navigables de France ;- Avis de l'Agence Régionale de la Santé ;- Avis de l'Inspection Générale des Carrières :<ul style="list-style-type: none">o Annexe plan ;o Avis de l IGC.- Avis de la Communauté d'Agglomération de Cergy Pontoise ;- Avis de la Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise :<ul style="list-style-type: none">o Annexe réponse RTE ;o Avis de l'État.- Avis de la Direction Générale de l'Aviation Civile ;- Avis de la Mairie de Puiseux-Pontoise ;- Avis du Centre National de la Propriété Forestière d Ile de France et du Centre - Val de Loire :<ul style="list-style-type: none">o Avis du CNPF ;o Note PLU-SCOT Ile de France.- Avis du Conseil Départemental du Val d'Oise ; |
|--|

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

- Avis du Conseil Régional d'Île de France ;
- Avis de la CDPENAF.

AVIS MRAE et Mémoire en réponse du MO

Cette composition du dossier mis à la disposition du public était totalement conforme à la réglementation. L'ensemble du dossier était de bonne qualité et bien illustré. En ce qui concerne les annexes je relève leur exhaustivité mais le sommaire aurait pu gagner en clarté en insérant une note explicative synthétique pour rendre leur compréhension et leur accessibilité par le public plus faciles.

Les erreurs matérielles relevées dans plusieurs pièces du projet que j'ai présentées au MO dans le PVSO seront corrigées dans la version finalisée du projet.

En ce qui concerne les avis des PPA, j'ai repris dans le Procès-Verbal de synthèse (Annexe 7) remis à Madame la maire le 16 avril 2025 ceux pour lesquels il me semblait opportun que la mairie apporte une réponse. Je relève que les 3 avis arrivés hors délai ont tout de même été insérés au dossier mis à la disposition du public. Ce qui à mon sens contribue à la bonne information du public.

I.6.2 DOSSIER RELATIF AU PDA

Documents administratifs

01 DCM Avis de la commune sur le projet de PDA : délibération N°24-27-15 du 9 octobre 2024.

02 Annexe rapport PDA : documents de 26 pages établi le 26 octobre 2024, sous forme de rapport présentant le projet de PDA et la proposition de l'ABF, préfecture de la région Île-de-France, direction régionale des affaires culturelles, unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Val-d'Oise.

03 Annexe Tracé PDA : plan présentant le PDA de l'église Saint-Martin du 14 octobre 2024.

04 Notification DCM au SDAP : lettre du 17 octobre 2024.

Procès-verbal de la police municipale constatant l'affichage de l'avis d'enquête publique unique : du 11 février 2025.

Dossier PDA

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Rapport de présentation PDA Courdimanche : document de 26 pages établi le 26 octobre 2024, sous forme de rapport présentant le projet de PDA et la proposition de l'ABF, préfecture de la région Île-de-France, direction régionale des affaires culturelles, unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Val-d'Oise.

Résumé non technique : document de 3 pages présentant l'élaboration du PDA.

Tracé PDA Courdimanche : plan dressé par l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Val-d'Oise en avril 2024.

Cette composition du dossier mis à la disposition du public était totalement conforme à la réglementation. L'ensemble du dossier était de bonne qualité et bien illustré. Je regrette cependant et en ai fait mention dans le PVSQ, que le format du plan présentant le PDA n'ait pas permis d'identifier la numérotation des parcelles.

1.7. L'ENQUÊTE PUBLIQUE ET LE RÔLE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

Conformément à l'article L153-19 du Code de l'Urbanisme, « le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le Maire ». Elle ne peut être inférieure à 30 jours et ne peut excéder 2 mois. L'arrêté d'organisation de l'enquête doit être pris 15 jours au moins avant le début de l'enquête. Le commissaire enquêteur est désigné, pour mener l'enquête publique, sur la base d'une liste départementale d'aptitude, révisée chaque année par une commission présidée par le Président du Tribunal Administratif. Le commissaire enquêteur a alors la responsabilité de conduire, de manière impartiale (il signe à ce titre, avant chaque enquête, une déclaration dans laquelle il indique n'avoir aucun intérêt dans le projet), l'enquête publique nécessaire.

Conformément à l'article L.123-13 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète du dossier et participer effectivement au processus de décision. Il permet au public de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête.

Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur est reçu par le maître d'ouvrage de l'opération soumise à l'enquête publique à sa demande ou la demande de ce dernier. Il peut visiter les lieux concernés, entendre toutes les personnes

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).

concernées par le projet, plan ou programme qui en font la demande et convoquer toutes les personnes dont il juge l'audition utile. Il peut également organiser, sous sa présidence, toute réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.

Lorsque les spécificités de l'enquête l'exigent, à la demande du commissaire enquêteur, le président du tribunal administratif peut désigner un expert chargé d'assister le commissaire enquêteur.

Dans son rapport, le commissaire enquêteur doit faire état des observations et propositions qui ont été produites pendant la durée de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage.

Dans ses conclusions motivées et avis, il lui appartient d'exprimer son avis personnel. Mais il n'est pas tenu, à cette occasion, de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises, ni de se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement par les personnes qui ont participé à l'enquête.

Le rapport et les conclusions motivées sont rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de l'enquête publique et sur le lieu où ils peuvent être consultés sur support papier.

II – ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

II.1. MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

II.1.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision N°E2500003/95 du 20 janvier 2025 le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Madame Annie Poiret en qualité de commissaire enquêtrice (Annexe 2).

II.1.2 ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE

Par arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 la Maire de Courdimanche a prescrit 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).. (Annexe 1) du lundi 10 mars 2025 au samedi 12 avril 2025 inclus soit 34 jours consécutifs.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

II.1.3 MESURES DE PUBLICITE – INFORMATION DU PUBLIC.

- Affichage

L'affichage visible était conforme à la réglementation (grand format (A2), écrits noirs sur fond jaune)- Annexe 9.



Une vérification de l'affichage réglementaire a été effectuée par mes soins lors de la visite de terrain du 11 février 2025. La police municipale a également établi un rapport de constatation du bon affichage N°2025-02-238 du 11 février 2025. Madame la maire de Courdimanche a signé le certificat d'affichage en date du 14 avril 2025 (Annexe 9).

Le maintien des affichages a également pu être constaté lors des visites que j'ai effectuées à l'issue de mes permanences.

Le délai réglementaire relatif à l'affichage mis en place dès le 11 février 2025 soit 4 semaines avant le début de l'enquête était totalement respecté.

- Publications dans la presse et documents afférents (Cf. Annexes 10a et 10b).

Les insertions légales d'avis au public ont été effectuées dans les journaux suivants :

- La Gazette du Val d'Oise du 19 février 2025 et du 12 mars 2025 ;
- Le Parisien du 14 février 2025 et du 12 mars 2025 .

Elles sont conformes à la réglementation en vigueur et notamment le délai réglementaire minimum de 15 jours avant le début de l'enquête et 8 jours après le début de l'enquête.

- D'autres mesures de publicité ont été mises en œuvre :
 - le dossier complet d'enquête unique était téléchargeable/consultable sur le site internet de la Commune de Courdimanche rubrique actualités.

COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Cette rubrique dédiée a permis de consulter tous les documents et informations relatifs au projet depuis son élaboration.



Sources : captures d'écran sur le site de la ville par la CE.

- Un article a également été publié dans « COURDI'MAG » N° 16 décembre, janvier, février 2025 rappelant la tenue de l'enquête publique, ses objectifs ainsi que les détails des projets.



II.1.4 MISE A DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête constitué conformément au descriptif du point I.6 était mis à disposition et consultable par le public selon les modalités suivantes :

- sous format papier et dématérialisé, à la mairie de Courdimanche, aux heures d'ouverture du public les lundis, mardi jeudi vendredi samedi et à la maison de l'éducation, des loisirs, de la culture, le mercredi ;

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

-
- sur le site Internet, de la ville de Courdimanche (www.courdimanche.fr) ;
 - Sur le registre numérique à l'adresse <https://www.registre-numerique.fr/plu-pda-courdimanche> ;
 - par courrier, à destination et aux frais du demandeur au format papier.

II.2. OPERATIONS PREALABLES

II.2.1 ACTIONS D'INFORMATION PREALABLES DE LA MUNICIPALITE ET BILAN DE LA CONCERTATION

Par délibération n°20-04-05 du 7 décembre 2020 (Annexe 3), le Conseil Municipal de Courdimanche a prescrit la révision de son PLU, les objectifs poursuivis et a défini les modalités de la concertation avec la population.

Afin de **faire participer la population, les associations locales et les autres personnes concernées par le projet** les modalités de la concertation étaient les suivantes :

- au moins une réunion publique et des réunions thématiques et/ou sectorielles afin de présenter le projet pour lesquelles l'information du public est effectuée par voie d'affichage, sur le site internet de la mairie, par les publications et tout autre moyen ;
- mise à disposition d'informations dans le journal municipal, sur le site internet de la communes et sur des panneaux d'affichage ;
- un dossier de concertation et un registre mis à disposition du public en mairie, aux heures et jours d'ouverture de la mairie et une adresse mail dédiée pour pouvoir participer revisionplu@ville-courdimanche.fr.

La concertation de la révision générale du PLU de Courdimanche s'est organisée du 7 décembre 2020 au 26 septembre 2024 suivant le déroulé suivant :

- le registre de concertation papier du public mis à la disposition du public n'a pas reçu d'observations ; aucun courrier n'a été reçu.
- les documents d'études présentés lors des réunions publiques ont été joints au registre et publiés sur le site internet de la ville ;

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

- 3 observations ont été reçues sur l'adresse électronique mis à dispositions :
 - ⇒ mail du 29 janvier 2024, demandant l'intégration de la Ferme Joly dans les OAP sectorielle, la mairie a répondu que la parcelle concernée faisait bien partie d'une OAP ;
 - ⇒ mail du 5 février 2024 demandant l'augmentation de l'emprise au sol au sein de la zone UFe : la commune a accédé à la demande ;
 - ⇒ mail du 4 juin 2024 : la LPO demande de pouvoir être associée en tant que PPA au projet.

Appréciation de la CE :

- des panneaux d'exposition ont été réalisés pour présenter le projet ;



- 3 réunions publiques ont été conduites pour présenter le projet et recevoir les observations des administrés .

⇒ **16 mai 2023** : cette réunion en mairie était relative au diagnostic et au PADD : 20 personnes étaient présentes.

Sur le diagnostic les questions ont portées sur :

- la présence de l'entreprise « LISIAUTO » (risques technologiques) sur le territoire de la commune : l'entreprise se trouve à Puiseux-Pontoise ;
- les risques liés à l'activité agricole ont-ils été pris en compte ? le MO a répondu que la qualité de l'eau était bonne sur la commune ;

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

-
- le diagnostic met en avant un enjeu de transit ;
 - les points de vue remarquables : donnée importante pour la commune ils sont détaillés dans le diagnostic ;
 - rappel sur la hiérarchie des normes à respecter (intégration des conclusions des COP et du GIEC via le PCAET).

Sur le PADD :

- rappel de son but : présenter une tendance thématique de l'évolution de la commune et non un repérage à la parcelle des projets (à l'horizon 2030) ;
- les espaces concernés par le développement urbain sont identifiés par une pastille « + » ;
- le projet d'urbanisation est largement distancié des lignes à haute tension ;
- sur le devenir de Mirapolis : il s'agit d'un site à protéger pour son intérêt de biodiversité et secteur de projet d'éco-tourisme (absence de projet financé) ;
- Grange Neuve : la ville est en attente d'un projet compatible avec le tissu et les ambitions communales ;
- la rénovation des logements anciens figurant dans l'axe 3 : la commune précise que l'idée de cette orientation vise à permettre de répondre aux normes énergétiques en conciliant patrimoine et environnement ;
- la préservation de la biodiversité est abordée par l'axe un du PADD (ville nature) ; un mur abritant des martinets devrait pouvoir être préservé.

⇒ **12 décembre 2023** : cette réunion à la Maison de l'Éducation, des Loisirs et de la Culture, étaient relatives aux OAP : 10 personnes étaient présentes.

- des précisions sont apportées sur la géolocalisation de l'OAP de la Grange Neuve ;
- l'OAP, de la rue de Fleury vise à cadrer un éventuel futur projet sur du foncier privé ;
- l'OAP TVBNB vise à préserver des poches de biodiversité, la notion de zone de conflit concernant la trame noire est explicitée (trame établie dans le but de faire des économies d'énergie et de prendre en compte la faune) ; le réservoir de biodiversité de Mirapolis n'empêchera pas les constructions,

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

mais indiquera comment le faire en préservant des objectifs de cette OAP.

⇒ **14 mai 2024** : cette réunion à la maison de l'Éducation des Loisirs et de la Culture portait sur le règlement, et le plan de zonage : 20 personnes étaient présentes.

- Zone UI : le pourcentage de pleine terre a été défini par rapport au pourcentage d'emprise au sol existant ;
 - ZAC du Bois d'Aton : l'emprise au sol, passe de 50 à 60 % pour permettre l'évolution des constructions existantes sur ce secteur ;
 - le secteur de Mirapolis sera dédié à l'éco-tourisme et au co-living les habitations y seront interdites car trop excentrées les futures constructions se situeront sur les anciennes constructions afin de respecter au mieux le site réservoir de biodiversité notable ;
 - le site de Mirapolis prévoit d'accueillir une aire pour les gens du voyage de 10 à 12 emplacements (20 caravanes). Ce secteur a été choisi pour son raccordement facile aux axes routiers et aux réseaux ;
 - les règles relatives aux implantations des constructions en limites séparatives sont rappelées ;
 - le classement en zone A de la zone AB est justifiée avec la possibilité de réaliser une ferme photovoltaïque ;
 - la loi ne permet plus de limiter la taille minimale des parcelles ;
 - rappel sur le projet de la ruelle Bicourt ;
 - rappel sur le projet d'aménagement du terrain derrière l'école des Croizettes (dont un parking) ;
 - rappel sur le planning de la suite de la procédure.
- 2 réunions ont été tenues avec les PPA (ce point est en lien avec le point IV du présent rapport : avis des PPA).

⇒ **18 avril 2023** : présentation de la synthèse du diagnostic et des grandes orientations du PADD.

- Les interventions de la DDT, de Cergy Pontoise Aménagement, de la chambre d'agriculture permettent de compléter les documents du projet (notamment les axes de ruissellement sur le plan de zonage) ;
- Axe 1 du PADD : ville nature : « le département s'étonne de l'identification du site Mirapolis comme un milieu boisé

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

significatif, au même titre que le bois de l'Hautil surtout dans la mesure où la commune prévoit un projet, d'éco-tourisme sur la zone : la commune explique qu' il s'agit d'un vrai réservoir de biodiversité qui s'est créé au fil du temps » ;

- Axe 2 : ville durable : pas de remarque ;
- Axe 3 : ville structurée : concernant les types de logements, la commune précise que le projet vise à ne pas bouleverser l'équilibre actuel de la commune et de ses équipements ;
- Axe 4 : ville mobile : informations de la DDT, sur l'axe structurant N°4 du plan vélo du Val-d'Oise ;
- Axe 5 : ville dynamique : concernant Mirapolis, la commune précise que l'objectif du projet est la préservation et l'évolution du site en prenant en compte une biodiversité riche. Il s'agit d'une entrée de ville à qualifier et à valoriser ; une urbanisation classique du secteur n'aurait pas été possible car il est excentré et coupé du reste de la commune par les lignes à haute tension.

Dans le cadre du futur SDRIF-e la commune explique que les pastilles pourront être mobilisées par les communes et que les éléments cartographiques doivent être adaptés en fonction de la réalité du terrain ; une réflexion à l'échelle des EPCI est autorisée... La commune rappelle l'ambition visant à une maîtrise de l'évolution démographique de la commune et la préservation des terres agricoles pour que Courdimanche reste « une ville à la campagne ».

⇒ **23 avril 2024** : présentation du règlement.

- Sur les OAP je relève que la chambre d'agriculture souhaite que l'orientation « ne pas utiliser de produits phytosanitaires soit modifiée en « limiter d'utilisation des produits phytosanitaires ».
- Des compléments d'informations ont été apportés **aux ER**.
- **Sur les zones et les prescriptions**, je relève les explications apportées pour la création de la zone 2AU ; il s'agit d'une zone dédiée à de futures activités économiques dans la mesure où le territoire de la CACP ne présente plus de foncier disponible ; plus de 60 ha ont été supprimés des zones d'urbanisation futures et ont été rendus aux terres agricoles et naturelles, cette zone 2AU est néanmoins conservée aussi pour répondre aux objectifs du SDRIF et du futur SDRIF -e qui tous deux présentent des pastilles de consommation foncière sur leur carte des destinations ;

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Je relève également qu'il est précisé que la zone Nv devra être déboisée et que sur les plans d'eau de Mirapolis, la biodiversité a repris ses droits.

- Concernant le règlement écrit, je relève que :
Zone UD : le MO confirme des zones de non traitement de 3 m imposées entre les zones U et les parcelles cultivées ;
Zone UI : des précisions sont apportées aux règles de construction ;
Zone A : le MO confirme la règle de 12 m de hauteur et prend en compte la demande de la chambre d'agriculture pour que soit allégé le règlement sur le stationnement dans les zones A et N.
Des précisions sont apportées sur le pourcentage de logements sociaux, la réalisation des OAP, le pourcentage de places visiteurs dans le cadre du stationnement.
- **Le journal municipal** a régulièrement tenu informés les administrés de l'état d'avancement du projet.
- **Des articles sur le site internet** de la commune ont été régulièrement publiés.
- **Une exposition de 6 panneaux** a été réalisée portant sur la présentation de la totalité des éléments du projet ; je note que pendant toute la durée de l'enquête elle était en place dans le hall de la mairie (Cf. photographies).



La démarche participative pour la révision du PLU de Courdimanche a mobilisé environ 53 participants.

50 personnes ont assisté aux réunions publiques ;
3 personnes ont adressé des mails à l'adresse dédiée.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Prise en compte de la concertation :

Le projet de PLU a pris en compte l'ensemble de ces contributions.

Même si la mobilisation des habitants de Courdimanche a été relativement faible, ces différentes actions nombreuses et diversifiées ont permis aux habitants de disposer d'une information de qualité et de leur garantir une participation active tout au long de la procédure de révision.

Un document de 40 pages intitulé « Bilan de la concertation » a été établi et mis en ligne sur le site de la mairie comme pièce figurant au dossier d'enquête.

Compte tenu des remarques et des propositions effectuées dans le cadre de cette concertation, le bilan général de la concertation acté par la délibération du 23 septembre 2021 ne démontre aucune opposition majeure au projet en revanche je remarque que, tant du point de vue de la participation des citoyens que de celle des PPA l'avenir du site de MIRAPOLIS focalise plusieurs observations.

II.2.2 REUNION AVEC LA MAIRIE DE COURDIMANCHE

Dès la notification de ma désignation, j'ai pris contact le 24 janvier 2025 avec la mairie de Courdimanche afin de pouvoir rencontrer le MO. Une version dématérialisée du dossier d'enquête m'a ainsi été transmise le 29 janvier. Le 11 février, j'ai rencontré Madame Maria Pia Marguerie responsable du Service Urbanisme et Foncier de la commune de Courdimanche, qui m'a remis un dossier complet préparé à mon intention. Étaient également présents, Madame Sophie Matharan, maire de Courdimanche, Monsieur Pascal Houeix adjoint à l'urbanisme, à la transition énergétique et aux mobilités propres, Monsieur Théo Regnault directeur de cabinet de la maire, Madame marine Burgun représentant la société A4plusA : agence d'architecture et d'urbanisme assurant l'assistance à la maîtrise d'ouvrage du projet. Cette réunion avait pour objectifs la présentation du projet, l'obtention de réponses à mes questions induites par la prise de connaissance du dossier et la consolidation des modalités pratiques de l'enquête. L'organisation de l'enquête avait été préparée en amont de la réunion lors de plusieurs échanges notamment dans le cadre de la préparation de l'arrêté d'ouverture. Le même jour, j'ai pu m'assurer que toutes les pièces du dossier papier étaient mises à l'enquête et donc à la disposition du public conformément aux textes en vigueur. La salle dédiée à la tenue des permanences m'a également été présentée.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Des échanges par téléphone et par mails ont permis d'affiner les préparatifs de l'enquête et de me transmettre les documents permettant de compléter le dossier notamment le mémoire en réponse à la MRAe. D'autres échanges m'ont permis de disposer de toutes les précisions utiles pour acquérir la connaissance la plus précise possible du dossier.

Je relève l'excellente coopération de mes interlocuteurs pour m'apporter toute l'attention requise dans mes démarches et pour chacune de mes sollicitations. Je relève également la grande rigueur du service de l'urbanisme de la commune pour organiser l'enquête publique unique.

II.2.3 VISITE DES LIEUX

La visite du territoire communal a eu lieu le 11 février avec Madame Maria Pia Marguerie. Le territoire m'a été présenté de façon assez complète.

J'ai ainsi pu constater sur le terrain que la publicité était déjà effective et que les affiches étaient particulièrement nombreuses et visibles.

Je suis passée sur l'ensemble des secteurs concernés par l'enquête et ai pu visualiser les différentes OAP sectorielles ainsi que certains emplacements réservés et ai pu constater les spécificités du tissu urbain scindé en deux (le Village et la ville nouvelle).

Les photos présentées illustrent cette visite de terrain (d'autres sont insérées dans plusieurs parties du présent rapport).

Ferme



Centre du village



COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).



Réhabilitation en cours du foyer rural
(centre d'accueil pour personnes âgées)



Réhabilitation Ferme Cavan



Ville nouvelle



Entrée du site Mirapolis

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

II.2.4 AVIS DE LA MRAE

Conformément à l'article L.104-1 du code de l'urbanisme les PLU entrent dans le champ d'application de l'évaluation environnementale. Sa réalisation est effectuée en application des dispositions des articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme la saisine de la MRAe a bien été effectuée par la mairie de Courdimanche, la MRAe en a accusé réception le 25 octobre 2024.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, la MRAe a consulté l'ARS d'Île-de-France et la réponse du 9 décembre 2024 est prise en compte dans son avis rendu le 15 janvier 2025.

L'avis ayant été émis dans les 3 mois qui ont suivi la réception du dossier, les délais réglementaires ont bien été respectés. Il figure bien dans le dossier mis à l'enquête.

Je note que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet 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 projet 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 projet. 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 projet.

Un mémoire en réponse a été transmis à la MRAe par lettre de Madame la maire de Courdimanche du 3 mars 2025 et la MRAe en a accusé réception le 10 mars 2025 comme en atteste l'AR mis à ma disposition par le MO.

II.2.5 NOTIFICATIONS ET AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

En sus de la MRAe, la commune de Courdimanche a saisi 47 PPA dans le cadre du projet.

Je note que la LPO a bien été rendue destinataire du dossier (l'avis de la MRAe relevant cette absence de saisine) ; je note également que la LPO a participé

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

à la concertation préalable et qu'elle a pu émettre une contribution dans le cadre de l'enquête qui a été transcrite dans le PVSO auquel le MO a répondu.

Le tableau récapitulatif figure en annexe n°11.

Les 16 avis suivants ont été rendus :

- Agence Régionale de Santé, IDF : **avis favorable avec recommandations du 9 décembre 2024 ;**
- Communauté d'agglomération Cergy Pontoise (CACP) : **délibération et avis favorable avec recommandations du 24 décembre 2024 ;**
- Chambre des métiers et de l'artisanat : **sans observation du 26 novembre 2024 réceptionné le 3 décembre 2024 ;**
- Centre national de la propriété forestière : **avis défavorable du 16 décembre 2024 ;**
- Cergy Pontoise Aménagement : **avis favorable avec recommandations du 6 décembre 2024 réceptionné le 12 décembre 2024 ;**
- DGAC : **avis favorable par mail du 14 novembre 2024 ; sans observation.**
- DDT95 – Service de l'urbanisme et de l'aménagement durable : **avis favorable avec recommandations du 23 décembre 2024 ;**
- Île-de-France, mobilités : **avis favorable avec remarques du 9 janvier 2025 ;**
- IGC : **avis favorable avec recommandations du 30 octobre 2024 ;**
- Puisseux-Pontoise : **avis favorable par délibération n°2024/11-31 du 20 novembre 2024 ;**
- RTE : **avis avec observations du 15 novembre 2024 ;**
- Voies Navigables de France : **mail du 19 novembre 2024 sans avis non concerné ;**
- Conseil départemental du Val-d'Oise : **avis favorable – avec recommandations lettre du 27 décembre 2024 reçue en mairie le 2 janvier 2025 ;**
- Chambre d'agriculture d'IdF : **avis favorable avec recommandations du 20 janvier 2025 réceptionné le 28 janvier 2025 ; HORS DELAI mais pris en compte dans MO dans le dossier mis à l'enquête ;**
- Région IdF : **avis favorables avec remarques du 10 février 2025 HORS DELAI mais pris en compte dans MO dans le dossier mis à l'enquête ;**

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

-
- CDPENAF : **avis favorable avec recommandations 19 février 2025 HORS DELAI mais pris en compte dans MO dans le dossier mis à l'enquête.**

Je note que 3 avis sont arrivés hors délai des 3 mois (CDPENAF, Région IdF, Chambre d'agriculture), cependant la mairie les a inclus dans le dossier mis à la disposition du public. Ces trois avis étaient tous favorables au projet et faisaient état de recommandations et demandes. Dans le mémoire en réponse au PVSO le MO juge utile de répondre à la CDPENAF dont les demandes font échos à celles d'autres PPA notamment la DDT.

Les avis 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 .

L'ensemble des points développés au paragraphe II ORGANISATION DE L'ENQUÊTE ci-dessus, sont conformes aux délibérations du conseil municipal émises dans le cadre de ce projet de révision et à l'arrêté municipal prescrivant l'enquête notamment en ce qui concerne :

- les opérations préalables à l'enquête et notamment les avis des PPA et de la MRAe ;
- la constitution des deux dossiers d'enquête ;
- les formalités de publicité relatives à l'enquête et notamment les insertions dans les journaux ;
- l'affichage de l'avis d'enquête à la mairie et sur les panneaux administratifs de la commune ;
- le maintien de cet affichage tout au long de l'enquête comme j'ai pu le constater ;

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

- **les mesures complémentaires de publicité.**

La procédure a donc bien été respectée, ainsi qu'en attestent les différents documents produits dans ce rapport.

Je note également que la mairie a intégré au dossier mis à la disposition du public les 3 avis arrivés hors délais tous favorables, ce qui a mon sens ne peut que contribuer à l'amélioration du projet et à la bonne information du public. Une réponse a également été apportée dans l'annexe au mémoire en réponse au PVSO.

Je relève que dans son avis la MRAe « regrette l'absence de consultation de la LPO » cependant après vérifications le MO a bien saisi la LPO (Cf. Annexe 11) mais qu'aucun avis n'a été émis ; en outre la LPO a pu déposer des observations dans le cadre de l'enquête comme l'atteste le PVSO.

III – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

III.1. PERMANENCES ET PARTICIPATION DU PUBLIC.



**5 Permanences tenues à la mairie de Courdimanche
– rue Vieille Saint-Martin –**

Lors des 5 permanences, 7 personnes se sont présentées et 6 ont consigné leurs observations sur le registre : classées RP(Cour.A.XXX)figure entre parenthèses la classification du registre numérique.

- Permanence n° 1 lundi 10 mars 2025 de 14h00 à 17h00 : 1 personne s'est présentée et a déposé une contribution.
- Permanence n° 2 jeudi 20 mars 2025 de 9h00 à 12h00 : personne ne s'est présenté.
- Permanence n° 3 samedi 29 mars 2025 de 9h00 à 12h00 : personne ne s'est présenté.
- Permanence n° 4 vendredi 4 avril 2025 de 13h30 à 17h30 : 5 personnes se sont présentées et ont déposé des contributions. Il convient de relever qu'à la demande d'un intervenant j'ai accepté d'ouvrir la permanence

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

à 13h30 pour lui permettre de me rencontrer et de déposer, et que la permanence s'est terminée avec l'accord de la mairie à 17h30.

- Permanence n° 5 samedi 12 avril 2025 de 9h00 à 12h00 : 1 personne s'est présentée et a déposé une contribution.
- 3 personnes se sont présentées en mairie pour consulter le dossier sans déposer (27 mars - 1^{er} avril -9 avril) et 1 personne a contribué sur le registre papier hors permanence.

En dehors des permanences 3 personnes sont venues consulter le dossier en mairie sans déposer d'observation écrite sur le registre.

Le registre papier déposé en mairie a permis de recueillir 6 contributions cotées RP(Cour.A.XX) (figure entre parenthèses le numéro d'identification dans le registre numérique qui les a intégrées). Ces contributions se répartissent en 4 observations – 3 relatives au PLU et 1 au PDA.

Le registre numérique figurant à l'adresse dédiée a permis de recueillir 7contributions cotées RN (@XX) (figure entre parenthèses le numéro d'identification dans le registre numérique).

2 mails cotés : M1 (E9) (figure entre parenthèses le numéro d'identification dans le registre numérique) a été reçu en complément de la contribution RN 10 (@10) et M2 du 12 avril 2025 22h51 ; ce dernier fait doublon avec la contribution RN6 (@12), il figure en pièce jointe du PVSO.

Aucun courrier n'a été adressé.

La synthèse quantitative des contributions

	Contributions	Observations	Révision du PLU observations	Création du PDA observations
RP (Cour.A.XX)	6 (dont 2 sans observation transmises ultérieurement sur le RN)	4	3	1
RN(@XX)	7 (dont un doublon)	27(dont 1 doublon)	24	3 (dont 1doublon)
courrier	0	0	0	0
M (EXX)	2 (dont un doublon)	7 (dont 6 doublons avec RN6 - @12)	6 (dont 5 doublons avec RN6 - @12)	1 (doublonné avec RN6 - @12)

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

TOTAL	15	38 (dont 7 doublons)	33 (dont 5 doublons)	5 (dont 2 doublons)
-------	----	-------------------------	-------------------------	------------------------

La synthèse quantitative de la participation



L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions tant dans sa phase de préparation avec les services concernés de la mairie de Courdimanche que pendant l'enquête. **La participation a démontré l'intérêt du public pour le projet car même si les observations sont quantitativement limitées le dossier a été largement consulté par le public.**

III.2. CLOTURE DE L'ENQUETE

Conformément aux dispositions de l'arrêté la prescrivant l'enquête publique unique l'enquête s'est terminée le 12 avril 2025 à minuit ; j'ai ainsi pu clôturer le registre papier dédié à l'enquête unique.

III.2.1 REMISE DU PV DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Toutes les contributions transmises par les canaux de diffusion présentés ci-dessus ont été repris dans le Procès-Verbal de Synthèse des observations – PVSO (**Annexe 7**) transmis par voie dématérialisée à l'intention de Madame Sophie Matharan Maire de Courdimanche et présenté lors de la réunion qui s'est tenue le 16 avril 2025 à la mairie de Courdimanche, à laquelle participaient :

- Madame Sophie Matharan, maire de Courdimanche ;
- Madame Sandra Moragues, directrice générale des services de la commune de Courdimanche ;
- Madame Maria Pia Marguerie responsable du Service Urbanisme et foncier 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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

-
- Monsieur Pascal Houeix adjoint à l'urbanisme, à la transition énergétique et aux mobilités propres.

Une copie intégrale des rapports établis via le registre numérique intégrant l'ensemble des contributions a été annexée au PVSO remis au MO.

III.2.2 MEMOIRE EN REPONSE DE LA MAIRIE DE COURDIMANCHE

Conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement la mairie disposait de 15 jours à compter du 16 avril 2025 pour éventuellement répondre aux observations figurant dans le PVSO. Ce document qui figure en annexe 7 m'a été adressé le 29 avril 2025 par voie dématérialisée et lettre avec un AR ; le délai réglementaire a donc été respecté.

IV - SYNTHÈSE DES AVIS DE LA MRAE ET DES PPA ASSOCIÉES A L'ÉLABORATION DU PROJET

Pour rappel voir point II.2.4. Avis MRAe et point II.2.5. Notifications et avis des PPA.

En bleu sont retranscrites les réponses de la mairie ; en vert l'appréciation de la commissaire enquêtrice à cette réponse.

IV.1 MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE) D'ILE-DE-FRANCE

Dans son avis, la MRAe relève que la révision du PLU 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'éco-tourisme 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.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

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 ;
- le réchauffement climatique.

Je relève que les principales remarques et recommandations émises portent sur les points suivants :

I – La présentation du projet :

- la ligue de protection des oiseaux (LPO) du Vexin Basse Seine a demandé à être consultée en tant que PPA et a reçu une réponse défavorable de la mairie, d'après laquelle la demande a été trop tardive dans la procédure ;
- en ce qui concerne le devenir du site de Mirapolis, certaines caractéristiques du projet, comme l'abattage de 1187 arbres dans le lot 1, apparaissent contradictoires avec la nouvelle OAP thématique TVBNB ;
- 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 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 ».

II – 1. L'évaluation environnementale – qualité du dossier de la démarche d'évaluation environnementale, la qualité du dossier est jugée insuffisante pour les raisons suivantes :

- un manque de précision sur le calcul de la consommation d'Enaf ;

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

-
- l'absence d'état initial de la faune et de la flore des secteurs ouverts à l'urbanisation, absence de synthèse sur la biodiversité ;
 - l'absence d'évaluation des incidences du projet sur les déplacements ;
 - l'absence d'appréciation de la contribution du projet au réchauffement climatique ;
 - l'absence d'état initial de la faune et de la flore des secteurs ouverts ;
 - absence d'arguments circonstanciels permettant d'analyser les conséquences du projet sur l'environnement et la santé (le projet énonce l'existence de dispositions prises thématiques par thématiques).

Réponse du MO : la commune a pris note de ces remarques et complètera le dossier d'après les recommandations de la MRAe.

Appréciation de la CE : je considère que les demandes de précisions de la MRAe ne peuvent que contribuer à améliorer le projet et je relève l'engagement du MO de compléter le dossier. Comme je l'ai mentionné et développé au point II.2.5 la LPO a pu utilement contribuer dans le cadre de l'enquête.

II – 2. l'évaluation environnementale – 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 SDRIF mais des contradictions entre les documents du dossier sont relevées sur les données chiffrées.

Réponse du MO : 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.

Appréciation de la CE : je prends en compte ces confirmations et les corrections qui seront effectuées dans le dossier.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

-
- 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 du MO : 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.

Appréciation de la CE : cette qualification de la zone est conforme à la réglementation ; la modification apportée ne porte pas atteinte à l'économie globale du projet, en conséquence l'ensemble des pièces du projet concernées devront être modifiées pour intégrer cette transformation.

- 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.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Réponse du MO : 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'État.

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.

Appréciation de la CE : je relève la confirmation du MO de pouvoir développer sur le site de Mirapolis une offre de loisirs autour de l'éco-tourisme qui respectera la biodiversité du site.

- Le document d'orientations générales (DOG) du SCoT prévoit 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.

Réponse du MO : La commune a pris note de la remarque.

Appréciation de la CE : je prends en compte cette intention.

II – 3 L'évaluation environnementale – choix retenus et solutions alternatives :

- 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.

Réponse du MO : 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).

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Appréciation de la CE : je confirme que dès la phase d'élaboration et de concertation du projet un comparatif a été présenté (Cf. I.4.2). En revanche il conviendra, pour permettre une bonne compréhension du projet, de le compléter au regard des modifications qui seront apportées au projet à l'issue de l'enquête (cette demande a été formulée dans le PVSO).

III - L 'Analyse de la prise en compte de l'environnement :

III-1 Consommation d'espaces et artificialisation des sols : l'Autorité environnementale recommande de cartographier précisément les différents secteurs du projet permettant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Réponse du MO : 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.

Appréciation du CE : Je prends note de la cartographie qui sera ajoutée au dossier qui me paraît essentielle pour mieux comprendre l'enjeu de limitation de consommation d'espace et de l'artificialisation des sols.

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

Site concerné / surfaces en ha	Surface totale des parcelles concernées	Surface non aménagée à l'état initial (espaces NAF, espaces verts urbains)	occupation du sol réel (analyse de photos aériennes, et pour Mirapolis, des données du lot L'apport d'écotourisme et 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	voies 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
PAC du Bois d'Alton secteur agricole Ouest	4,0	4,0	terres agricoles	1,2	espaces agricoles	1,2
ER	5,0	2,0	terres agricoles et voie	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 : MRAd)

- L'Autorité environnementale recommande de préciser rigoureusement les hypothèses de consommation d'Enaf

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

permise pour la zone UI (Site de Mirapolis) et Nv (future aire d'accueil des gens du voyage).

Réponse du MO :

- 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.

Appréciation du CE : Je prends note de ces évolutions en revanche, je regrette que la spécificité du site de Mirapolis n'ait pas fait l'objet d'une étude spécifique qui aurait permis une meilleure appréciation de la situation du site ; je note que l'AE , 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 site, 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). Cet état des lieux est compatible avec une reconversion du site tel que présenté dans les pièces du dossier : **espace de loisirs préservant la biodiversité en revanche l'installation des gens du voyage dans cette zone doit être clairement identifiée et encadrée dans le cadre de l'OAP qui sera mise en place sur la zone UI.**

En ce qui concerne la zone UFe, je considère opportun et en totale conformité avec le PADD le déclassement d'une partie de la zone UFe en A et la suppression du secteur Ne reclassée en A.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

- L'Autorité environnementale recommande de contribuer à l'objectif national d'absence d'artificialisation nette en examinant les pistes possibles :
 - o reconsidérer le choix d'aménager les zones UFe et Ne sur la partie agricole de la ZAC du Bois d'Aton, ainsi que :
 - o les zones UI, Nv, et 2AU et les emplacements réservés localisés sur des terres agricoles ;
 - o réduire l'emprise de ces secteurs et y restreindre davantage les droits à artificialiser ;
 - o planifier des actions de renaturation à hauteur des surfaces artificialisées.

Réponse du MO :

- 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 a 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.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Appréciation de la CE : je relève l'intention de la commune de préserver les ENAF ; je note que la relocalisation de la zone Nv en zone UI dans le souci de préserver le boisement du secteur 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.**

III -2 Biodiversité

- 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 du MO :

- 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 de 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 Bd de la Crête et rue de Puiseux : Il s'agit d'un délaissé foncier en friche, la commune ne souhaite pas le protéger.
- Pour la zone N Est 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.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

- [Pour la rue Aubrac / Bd 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'Écurie Mont Rouge](#) : La zone ne présente plus de boisements.



Appréciation de la CE : je relève l'intention de la commune de préserver fortement les espaces boisés ; je note que la relocalisation de la zone Nv 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.

- 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 du MO :

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

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

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 supra-communal. 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.

Appréciation de la CE : je considère que l'état initial de la biodiversité sur les secteurs ouverts à l'aménagement pourrait utilement consolider le projet notamment sur la zone UI.

III – 4. Risques (canalisations, pesticides)

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 du MO :

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 bon 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. »

Appréciation de la CE : je prends note de la réponse du MO ; cependant un dialogue avec les agriculteurs exploitants me semble indispensable afin de prendre en compte toutes les conséquences induites par la pollution liée à l'usage des produits phytosanitaires.

III – 5. Gestion de l'eau

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

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

Réponse du MO :

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.

Appréciation de la CE : je prends note et confirme cette réponse.

- L'AE recommande de protéger l'espace de mobilité des cours d'eau.

Réponse du MO : 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 au niveau de leur ripisylve et prévoit une bande naturelle d'au moins 5m de large mais reprend conformément au SCoT les obligations de maintien des zones naturelles d'expansion de crue et de non atteinte aux zones.

Appréciation de la CE : je prends note de cette réponse.

- 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 du MO : 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.

Appréciation de la CE : je prends note de cette réponse.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

III – 6 déplacements et pollutions associées

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 du MO : 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 prévoit 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 places par logements), mais en plus il réduit cette norme maximale à 1 place pour les logements inférieurs à 45 m².

Appréciation de la CE : je prends note de cette réponse.

Appréciation globale de la CE sur l'avis de la MRAe et la réponse du MO.

Je note que 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 note que la MRAe recommande à la commune de s'inscrire dans une trajectoire plus ambitieuse de réduction de l'artificialisation, en reconsidérant certains choix d'aménagement. En analysant les réponses formulées dans le mémoire je considère que le MO a bien pris en compte les recommandations sur ce thème.

Parmi les autres observations de la MRAe figurent : la nécessité d'une meilleure articulation du PLU avec les documents existants de planification écologique (notamment le Schéma Régional de Cohérence Écologique, pour connecter les continuités écologiques au-delà de la commune) ; une vigilance sur les risques sanitaires agricoles (utilisation passée de pesticides sur les sols qui pourraient être urbanisés, ou proximité d'une canalisation de transport

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

d'hydrocarbures nécessitant des précautions particulières) ; ou encore l'importance d'accompagner le projet d'éco-tourisme de Mirapolis par des études d'impact spécifiques étant donnée la richesse écologique que le site a pu recouvrer depuis son abandon. La MRAe a formulé une liste détaillée de recommandations en annexe de son avis, couvrant l'ensemble des thématiques (consommation d'espace, biodiversité, paysage, eau, mobilité, climat).

Je relève que sans émettre de recommandation la MRAe souligne au titre des « paysages et architecture (page 19 de l'avis) que « 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 ». Il s'agit d'une remarque à laquelle je souscris.

J'estime que ces recommandations sont pertinentes et de nature à améliorer la qualité environnementale du PLU. Elles n'impliquent pas une remise en cause du projet mais plutôt son enrichissement avant approbation définitive. La commune a indiqué qu'elle analyserait ces préconisations et apporterait les compléments nécessaires dans le document final ; ce qui me semble indispensable.

IV.2 ARS

NOTA : cette partie du rapport fait état des avis des PPA, le MO dans le cadre du mémoire en réponse au PVSO a transmis à la commissaire enquêtrice les réponses qu'il souhaitait apporter à ces avis. Elles figurent au point V.3.3 du présent rapport. A l'exception de celui de la CDPENAF, dont les recommandations sont identiques à celles de la DDT, les avis arrivés hors délai (insérés au dossier d'enquête) n'ont pas fait l'objet de réponse.

L'avis de l'ARS porte sur plusieurs points.

- La protection de la ressource en eau

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

La commune abrite un captage d'eau destiné à la consommation humaine (EDCH) et est concernée par ses périmètres de protection. Il s'agit du captage dit « CD22 », qui fait l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP) en date du 19 novembre 2015.

Le rapport de présentation évoque bien toutes ces informations mais elles ne sont pas reprises dans le règlement du PLU pour les zones concernées par les périmètres de protection.

L'arrêté préfectoral de DUP ainsi que les cartes des périmètres de protection associés doivent être annexés dans le PLU et repris dans le règlement pour les zones concernées.

- **La gestion des eaux**

L'étude environnementale ne précise pas les volumes consommés ni si les besoins en eau des futurs habitants et activités économiques pourront être couverts par les ressources d'alimentation. Cette prévision doit être précisée dans le rapport de présentation notamment en vue de l'accroissement de la population et des différentes OAP sectorielles.

Concernant l'assainissement, le dossier ne détaille pas d'avantage le rôle de la CACP ni celui du délégataire pour le traitement des effluents. Concernant la station d'épuration, les informations sur sa capacité nominale ou son éventuelle saturation face à la croissance démographique ne sont pas détaillées dans les rapports fournis. Ce point nécessite une mise en perspective vis à- vis des prévisions de développement urbain et économique.

- **La qualité des sols**

Le dossier ne semble pas indiquer des changements d'usage de parcelles dans les années à venir. Aucun objectif du PADD et aucune OAP ne prévoit la gestion voire la substitution d'usage des sites CASIAS à moyen ou long terme. Cependant, le règlement du PLU ne mentionne pas de prescriptions contre la pollution des sols.

Il doit être complété, pour toutes les zones dont les parcelles peuvent faire l'objet d'un changement d'usage, avec un paragraphe du type : « Une attention particulière doit être portée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par 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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées (cf. Note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués) ».

Le projet ne semble pas prévoir la création d'établissements sensibles dont la construction doit être évitée sur les sites pollués.

Appréciation de la CE : sur ce point j'ai demandé au MO dans le PVSO de répondre avec précision à l'observation relative à la possibilité de compléter le règlement pour les zones dont les parcelles peuvent faire l'objet d'un changement d'usage.

- **La qualité de l'air et les mobilités**

Bien que la commune ne dispose pas de dispositifs de surveillance directe, le projet de PLU pourrait intégrer des campagnes de mesures.

Appréciation de la CE : sur ce point j'ai demandé au MO dans le PVSO d'intégrer des campagnes de mesures.

A toutes fins utiles, le projet de règlement peut renvoyer vers le site web suivant : www.vegetationen-ville.org.

Également, le choix des essences végétales peut être réaliser au moyen du guide d'information du Réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) disponible sur <https://www.Dollens.fr/>.

- **Les nuisances sonores**

Le dossier ne précise pas si des établissements sensibles (crèches, écoles, établissements de santé, etc.) sont situés à proximité de ces infrastructures bruyantes. Il serait pertinent d'intégrer ce point dans les cartographies et analyses pour une meilleure prise en compte des enjeux acoustiques à l'échelle locale.

- **Les champs électromagnétiques et les lignes à haute tension**

Un recensement des antennes déjà présentes sur la commune aurait pu être réalisé. Le site Cartoradio de l'ANFR permet de faire un recensement des sources de rayonnements électromagnétiques et de consulter d'éventuels relevés de mesures : <https://www.cartoradio.fr//>.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Enfin, le rapport de présentation et le règlement auraient pu proposer des mesures pour permettre aux opérateurs téléphoniques d'implanter leurs antennes radioélectriques dans des emplacements réservés à cet effet.

- **L'adaptation aux changements climatiques**

L'ARS demande que les mesures constructives et les aménagements soient prévus pour limiter le risque de développement de zones d'eau stagnante (pentes des toits et évacuations des toits terrasses, drainages des sols artificiels et des éventuelles noues d'infiltration, gestion des bassins d'infiltration couverts ou enterrés...). Une attention doit également être portée pendant les phases chantier des projets d'aménagement pour éviter la création de points d'eau stagnante.

- **L'urbanisme favorable à la santé**

L'ARS souligne que le PLU intègre des objectifs visant à agir sur les déterminants de santé et rappelle sa collaboration avec la commune dans le cadre de la démarche UFS. Pour cela, un guide élaboré par la DGS et l'École des Hautes Études en Santé Publique (EHESP) vise plus particulièrement l'intégration de ces concepts lors de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme (téléchargeable à l'adresse suivante <http://www.ehesp.fr/2014/09/16/nouveau-guide-aqir-pour-un-urbanisme-favorable-a-la-santeconcepts-outils/>).

Appréciation de la CE : l'avis de l'ARS présente des recommandations pour lesquelles je considère opportun que le MO puisse répondre car certaines pourraient utilement compléter le projet, j'en ai fait état dans le PVS0.

IV.3 CACP

La CACP émet une délibération avec avis favorable elle formule la demande suivante :

- modifier le règlement de la zone UI pour permettre l'équipement touristique du site, des activités économiques respectueuses du site, et un projet d'accueil dédié aux gens du voyage...
- conserver le classement en 2AU d'une partie du secteur Columbia (propriété de la CACP) afin de permettre

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

l'émergence, à terme, d'un projet associant développement économique production d'ENR et agriculture écoresponsable (zone 2AU de 18ha).

Appréciation de la CE : je considère que le public doit être informé de la suite que le commune souhaite donner à ces recommandations ; en ce sens je les ai transcrites dans le PVS0.

IV.4 CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAL D'OISE.

Le Conseil Départemental du Val d'Oise est favorable à projet de PLU. Il demande cependant à :

- être informé le plus en amont, possible, des projets de logement sur la commune et notamment la ZAC Sainte Apolline, afin d'anticiper la hausse des effectifs du collège et prévoir les aménagements adéquats ;
- intégrer dans le projet les zonages des eaux usées et des eaux pluviales ;
- être associé au projet de développement du site de Mirapolis, au vu des nombreux enjeux qu'il représente et de sa proximité avec les routes départementale.

Le conseil départemental prend note des itinéraires identifiés au PADD sur les voiries communales.

Appréciation de la CE : l'avis du CD est favorable cependant j'ai transcrit les recommandations dans le PVS0 ; en ce qui concerne la deuxième recommandation je relève que cette demande peut être mise en lien avec les observations déposées en cours d'enquête relatives aux risques naturels d'inondations.

IV.5 CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE

L'avis du CNPF est négatif, il émet les observations suivantes :

- dans le Règlement graphique, les bois et forêts sont classés en zone « N » à laquelle il est presque systématiquement ajouté un classement EBC. Cet empilement est excessif sur les plus grosses

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

-
- entités, comme la propriété privée de 17 hectares. Nous demandons qu'il soit supprimé ;
 - il serait opportun de rappeler la nécessité de favoriser une bonne desserte forestière dans le but de permettre le défrètement mais aussi la défense contre l'incendie.
 - la forêt est présentée sous l'aspect environnemental et paysager, mais pas sous l'aspect économique.

Appréciation de la CE : l'avis étant défavorable j'ai demandé au MO dans le PVSO d'apporter une réponse à l'observation relative au classement en N et EBC des bois et forêts, d'identifier la propriété privée de 17ha concernée et de se prononcer sur les demandes d'intégration d'informations dans le projet relatives à la desserte forestière, ainsi qu'à l'aspect économique de la forêt.

IV.6 CERGY PONTOISE AMENAGEMENT

Cette PPA demande que les pare-vues aspects bois a intégré dans l'aménagement de la Zac du bois d'Aton.

IV.7 DDT

L'avis de la DDT porte sur 6 points.

- **La zone UI de l'ancien parc Mirapolis**

Au sein de la zone UI, il pourrait être envisagé la construction de logements sociaux pour rappel la commune, un taux de 23,59 % de LLS le taux légal à atteindre étant de 25 %. Une possibilité pour répondre aux obligations générées par le projet serait de revoir le règlement de la zone UI pour autoriser, dans une partie de la zone, la sous-destination « logement » de la destination « habitation » assortie d'une part minimale de logements sociaux.

Observation sur la possibilité de relocaliser en zone UI de la zone Nv.

- **Secteur NV, dédié à l'accueil des gens du voyage .**

- **La ZAC du Bois d'Aton**

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Le projet de PLU maintient en zone urbaine UFe une superficie d'environ 5 hectares de terrains actuellement agricoles à l'intérieur du périmètre la ZAC du Bois d'Aton, au niveau de la parcelle 0B0392 au nord-ouest du secteur opérationnel de la ZAC déjà livré. Le PADD et le rapport de présentation ne comptabilisent pas ce foncier dans la consommation d'espace pour les prochaines années 2023-2030 et dans les prévisions de construction de logements. Les cartes du PADD ne représentent pas ce site comme un site d'urbanisation préférentielle mais comme des espaces agricoles à préserver. La délimitation de la zone urbaine UFe devrait donc être vérifiée et justifiée dans les différentes pièces du PLU.

- **La zone à urbaniser 2AU**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU devra être soumise à une procédure ultérieure de révision du PLU en application de l'article L.153- 31 du code de l'urbanisme si elle amène à changer les orientations définies par le PADD.

- **Règlements dans la zone A et N**

Le projet de PLU délimite une zone agricole Ab de 2,85 hectares située sous les lignes à haute tension où, selon le règlement, « les équipements d'intérêt collectifs et services publics sont autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à des dispositifs de production d'électricité photovoltaïque».

- **Les SUP**

Les travaux envisagés sur les emplacements réservés n° 2 et n° 5 devront tenir compte de la présence d'ouvrages électriques. La commune est concernée par un captage d'eau destinée à la consommation humaine qui a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique en date du 19 novembre 2015.

Appréciation de la CE : l'État, représenté par la DDT95, a examiné le projet de PLU au regard de la légalité et des politiques publiques. Dans son avis, il a globalement validé les orientations du PLU, estimant que celui-ci est conforme aux lois en vigueur et s'inscrit dans les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de développement maîtrisé. Les services de l'État ont toutefois émis certaines réserves techniques. En particulier, ils rejoignent l'observation du SDRIF interdisant les centrales photovoltaïques au sol en zone agricole : il est demandé à la commune de supprimer ou de requalifier la zone projetée pour l'installation solaire afin de respecter le cadre régional. De même, la DDT a

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

souligné l'importance de bien encadrer la future urbanisation des secteurs ouverts en zone AU pour garantir la compatibilité avec les infrastructures existantes (ex : ne pas dépasser les capacités routières ou d'équipements, prévoir une étude d'impact trafic si nécessaire). L'État a également rappelé la nécessité d'intégrer les servitudes de réseaux.

Je considère que l'avis de l'État est favorable sur le fond, considérant que le projet de PLU remplit les objectifs d'intérêt général, sous réserve de lever les quelques réserves évoquées avant l'approbation finale. Néanmoins, il m'a semblé pertinent que dans le cadre de l'enquête le MO puisse se prononcer sur les suites qu'il souhaite donner aux recommandations émises que j'ai relayées dans le PVSO.

IV.8 ILE DE FRANCE MOBILITES (IDFM)

L'avis d'IDFM relève que le règlement du projet n'est pas parfaitement compatible avec les prescriptions et recommandations du PDUIF ; un tableau de rappel des prescriptions est joint à l'avis.

Appréciation de la CE : l'avis m'a conduit à demander au MO comment il justifiait la norme relative aux places de stationnement notamment pour les visiteurs.

IV.9 INSPECTION GENERALE DES CARRIERES

L'IGC précise que tous les éléments concernant les risques liés à la présence d'anciennes cavités abandonnées ont été transmis par courrier en date du 27 mars 2023. Il convient de vérifier que ces éléments ont bien été pris en compte dans tous les documents d'urbanisme.

IV.10 RTE

RTE précise dans son avis qu'en application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme, il convient d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et leur niveau de tension servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire ...

RTE formule des observations relatives aux lignes électriques HTB : occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions – la hauteur n'est pas réglementée.

RTE demande que soit précisé que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB.

RTE demande de préciser les règles d'exhaussement et affouillement du sol.

Appréciation de la CE : j'ai demandé au MO dans le PVSO de confirmer la prise en compte des recommandations formulées.

IV.11 CDPNAF

(avis réceptionné hors délai)

L'avis favorable fait état de remarques qui ont été prises en compte par le maître d'ouvrage ; la PPA demande au MO d' :

- être attentif à l'imperméabilité des voiries et parking ;
- d'évaluer l'opportunité du secteur Nv au regard de la problématique globale d'aménagement du site Mirapolis et des besoins des gens du voyage. Les membres de la commission demandent à la commune de confirmer l'intérêt du site (une zone boisée en l'occurrence) et d'envisager notamment d'autres solutions.
- de reclasser en zone urbaine le secteur prévu pour les installations photovoltaïques, secteur classé en zone agricole au projet de PLU.
-

Appréciation de la CE : l'avis a été reçu hors délai cependant le MO l'a inséré dans le dossier d'enquête et y a répondu dans le document annexé au mémoire en réponse au PVSO ; je considère que cette démarche est favorable à la bonne information du public. **Je considère également que les réponses apportées par le MO font écho à celles transmises à d'autres PPA : la DDT, l'ARS, CACP.**

IV.12 REGION IDF

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

(avis réceptionné hors délai)

La région propose que dans le cadre de la requalification du site de Mirapolis soit créée une OAP pour préciser les attentes de la commune.

Appréciation de la CE : Cf. appréciation précédente.

IV.13 CHAMBRE D'AGRICULTURE D'IDF

(avis réceptionné hors délai)

La chambre d'agriculture juge succinct le diagnostic agricole (absence de plan de circulation des engins agricoles avec cartographie par exemple) et soutient le scénario du projet de la limitation de la consommation d'espace ; elle relève le choix de la commune, de limiter la consommation d'espaces et soutient le parti d'aménagement retenu.

Elle demande **une concertation avec les exploitants agricoles et les propriétaires concernant les voies et les chemins à protéger, dont la première fonction est d'assurer la desserte des fonds ruraux et sur lesquels il peut y avoir des points noirs de circulation.**

En ce qui concerne le règlement écrit de la zone agricole, les modifications suivantes doivent être apportées : la rédaction de l'article A-2.1 doit être revue de manière à autoriser explicitement les constructions, installations mais aussi les extensions et les aménagements nécessaires à l'activité agricole. A ce même article, la mention relative à l'activité forestière doit être retirée des occupations et utilisations du sol autorisées, conformément au code de l'urbanisme qui n'autorise en zone A que l'exploitation agricole.

A l'article A-4.2.1, la hauteur des constructions destinées à l'activité agricole ne peut excéder 12 mètres. En zone agricole, une hauteur minimale de 12 m au faitage doit être autorisée en conservant la possibilité d'une hauteur plus importante, par exemple, en cas de nécessité technique motivée et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

A l'article A-4.3.2, la marge de retrait par rapport aux voies et emprises publiques imposée aux constructions est trop importante et peut être réduite. Les distances minimales relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pourraient être réduites, ou ne pas être réglementées.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

L'article A-5.4 énonce des prescriptions relatives au choix des matériaux.

A l'article A-6, en ce qui concerne les plantations devant être réalisées aux abords du bâtiment, j'attire votre attention sur le fait que ces dispositions ne semblent pas adaptées à l'activité agricole qui a besoin d'espace à proximité immédiate des bâtiments, notamment pour les circulations des engins agricoles.

A l'article A-7, les règles concernant le stationnement ne sont pas pertinentes en zone « A ».

A l'article A-9.2, le raccordement au réseau des eaux usées ne doit être imposé qu'aux constructions et installations qui le requièrent par leur nature.

Appréciation de la CE : je relève que cet avis est globalement favorable, la commune étant encouragée à poursuivre ses efforts de planification économe en sol ; je regrette que cet avis soit arrivé hors délai car il porte des interrogations et des recommandations que je considère utiles au projet. Aussi la prise en compte par le MO dans la note de synthèse annexée au mémoire en réponse au PVSO contribue à la consolidation du projet.

IV.14 PPA- AVIS FAVORABLE - SANS OBSERVATION OU NON CONCERNÉES

- Par la lettre réceptionnée en mairie le 3 décembre 2024 **la Chambre des métiers et de l'artisanat** informe le MO qu'elle n'a pas d'observation sur le projet.
- Par mail du 4 novembre 2024 **la DGAC** porte à la connaissance du MO qu'elle n'a pas d'observation sur le projet.
- Par mail du 19 novembre 2024 **Voies navigables de France** informe le MO qu'elle n'est pas concernée par le projet.
- Par délibération AF 2024/11-31 du 20 novembre 2024 **la commune de Puiseux-Pontoise** informe le MO d'un avis favorable au projet qui ne nuit pas au PLU de la commune.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

V – ANALYSE DES OBSERVATIONS RECCUEILLIES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Les observations recueillies pouvaient être exprimées sous quatre formes, elles ont toutes été insérées au registre papier et au registre numérique et ainsi classifiées :

- sur le registre papier, classées « RP », en dehors ou pendant les permanences de façon manuscrite ; l'identification « Cour.A.XX » est le numéro d'identification dans le registre numérique qui les a intégrées ;
- sur le registre numérique, classées « RN » ; l'identification « @XX » est le numéro d'identification dans le registre numérique qui les a intégrées ;
- par mails coté M reçu via l'adresse dédiée revisonplu@ville-courdimanche.fr ; l'identification « @XX » est le numéro d'identification dans le registre numérique qui les a intégrées ;
- aucun courrier n'a été adressé.

Figurent également au point V.3 les observations complémentaires adressées par la commissaire enquêtrice dans le PVSO remis le 16 avril 2025.

Les réponses du porteur des projets sont présentées au fur et à mesure, observation après observation, en bleu. Les commentaires de la commissaire enquêtrice sont présentés en vert.

Les observations sont présentées par thème.

Le mémoire en réponse de la mairie (Annexe 7) m'a été transmis par voie dématérialisée le 28 avril 2025 et par courrier avec AR.

Je note qu'il s'agit d'un document particulièrement exhaustif qui répond à l'ensemble des observations émises et auquel sont annexés les documents suivants :

- le dossier de réponse aux avis des PPA et de la MRAe ;
- l'étude de Cergy Pontoise agglomération concernant la définition de préconisations d'aménagement à vocation écologique pour le secteur des Grands Jardins ;
- le dossier relatif à l'opération de requalification de la ferme Cavan.

V.1. OBSERVATIONS RELATIVES AU PLU

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

V.1.1. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES TEXTES SUPRA-COMMUNAUX

Contribution RN1(@2) : Observation 3

Le déposant fait état du fait que « la MRAe recommande d'étudier l'articulation du projet de PLU révisé avec le SDRIF-e, qui n'est pas encore en vigueur, notamment avec l'orientation de ce schéma visant à créer un espace vert de loisirs sur le site de Mirapolis. Si le SDRIF-e n'est pas encore applicable, il serait utile que le projet de PLU ne soit pas en contradiction avec ce document, sachant que son contenu est connu et est sur le point d'être approuvé par le Conseil d'État ».

Réponse du MO :

La justification de la compatibilité du PLU avec le SDRIF-e ne peut être ponctuelle et relative uniquement à certaines de ses orientations réglementaires.

Effectivement, il n'est pas possible, à ce stade de la procédure, de vérifier que le PLU arrêté qui a été élaboré sous l'égide du SDRIF 2013 est compatible avec les 150 orientations réglementaires du SDRIF-e (qui ne présentait pas d'existence légale au moment de l'arrêté du PLU).

La commune ne peut, à ce jour, préciser en quoi va consister l'aménagement d'un espace vert ou de loisirs, ne disposant pas de la maîtrise foncière du site. En effet, l'espace concerné appartient à une personne morale de droit privé. Cependant, dans le cadre de la réalisation d'un projet, la ville sera vigilante au respect des dispositions en vigueur.

Appréciation de la CE :

Je considère que sur le plan juridique la réponse du MO est juridiquement fondée ; il rappelle avec justesse que le SDRIF-e n'a pas de valeur légale à ce jour, puisqu'il n'a pas encore été approuvé. En l'état, seul le SDRIF 2013 s'impose juridiquement au PLU.

En ce qui concerne le site de Mirapolis, je prends en compte le fait que la commune ne maîtrise pas le foncier du site ce qui limite sa capacité à planifier précisément un aménagement conforme aux orientations futures du SDRIF-e dans le cadre « d'un espace vert ou de loisir ».

Je regrette cependant que la mairie n'anticipe pas dans sa 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 PVSO). Je regrette également que concernant le site de Mirapolis le MO ne soit pas en mesure de

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

donner d'éléments montrant qu'une compatibilité ou 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 dont l'élaboration suppose donc une vision stratégique de l'évolution de la commune qui intègre toutes les données disponibles pour la définir.

V.1.2. RAPPORT DE PRESENTATION ET DIAGNOSTIC

A - L' état de la biodiversité

Contribution RN5 (@11): LPO observation 1 – absence d'état initial de la biodiversité

La LPO présente sur le territoire de Courdimanche un recensement de 87 espèces d'oiseaux dont 10 espèces devant impérativement être prises en compte. Elle regrette l'absence d'un État initial de la biodiversité et recommande donc la réalisation d'un inventaire faunistique et floristique communal afin d' établir des zones à enjeu de protection, protéger la biodiversité et mettre en œuvre de façon effective, la démarche ERC dans toutes les étapes d'un projet ou d'une opération.

Réponse du MO :

Le PLU ne produit pas d'études supplémentaires concernant le sujet abordé dans la contribution. Un PLU fait référence aux études existantes.

Les zones de projet étaient déjà inscrites en zones urbaines dans les documents 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 du projet n'interceptent aucune zone protégée ou à protéger d'ordre supra-communal. Les secteurs de renouvellement urbain des OAP sectorielles ne sont pas concernés par des milieux naturels.

Le rapport de présentation pourra être complété par l'état initial de la biodiversité sur les données communiquées par la LPO sous réserve qu'un accès Internet non protégé aux données géoréférencées d'inventaires mentionnées.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Si comme indiqué la Ferme de Cavan est concernée par les espèces mentionnées, il est rappelé que le bâtiment est protégé au titre du L.151-19 du CU.

Enfin, concernant la chouette Chevêche, le PLU et sa trame verte et bleue (déclinée au zonage et dans l'OAP thématique) protègent bien les milieux cités par la LPO – secteurs ouverts à l'ouest – en compatibilité avec les secteurs à enjeux, identifier à l'échelle de l'agglomération par le SCoT dans sa trame verte et bleue.

Appréciation de la CE :

Je considère que la commune répond à la LPO en se fondant sur des considérations réglementaires Je regrette que le MO n'ait pas jugé utile de valoriser de manière systématique les données de la LPO dans le cadre d'une démarche plus ambitieuse de gestion écologique de son territoire. Je considère « maladroit » le fait de conditionner l'intégration des données LPO à un accès Internet non protégé. A mon sens, il aurait été préférable de proposer un échange formel avec la LPO qui aurait pu déboucher sur la signature d'une convention ou d'un protocole sur l'usage des données par exemple.

Contribution RN5 (@11) : LPO observation 2 – les Grands Jardins

Pour la LPO le site des « grands jardins » a été classé en zone N et est destiné à devenir un réservoir de biodiversité protégé dans le cadre de l'OAP TVBNB, le PADD, cependant prévoit une liaison piétonne, traversant la zone du sud-est au nord-ouest. En conséquence, la LPO recommande de faire un inventaire faunistique et floristique dans cette zone et d'en faire un réservoir de biodiversité.

Réponse du MO :

Le PADD prévoit bien le maintien et le développement des liaisons piétonnes sur son territoire. Toutefois, il n'est pas prévu de telles liaisons à travers le site des « grands jardins » dans la mesure où des liaisons piétonnes existent déjà sur site. Elles sont d'ailleurs identifiées et protégées au plan de zonage et règlement du PLU.

En ce qui concerne les marres, celle-ci sont bien identifiées au plan de zonage et protégées au titre de l'article L. 151-23 du CU (voir justifications au tome 3 et règlement écrit).

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

La commune dispose d'une étude faunistique et floristique sur le site des Grands Jardins. Cette étude pourra compléter le rapport de présentation sur cette thématique.

Appréciation de la CE :

Je considère que la réponse apportée par le MO est complète et je prends en compte l'étude (annexée au mémoire en réponse) qui complètera le rapport de présentation.

Contribution RN 6 (@12) – observation 2 : diagnostic insuffisant sur la biodiversité et les espaces naturels

Monsieur Guillaume Leuregans habitant Courdimanche considère que pour soutenir et mettre en œuvre l'axe du PADD relatif à la « ville nature » le diagnostic est insuffisant ; il s'interroge sur la compétence de l'assistance à maîtrise d'ouvrage en la matière.

Réponse du MO :

Il semblerait que le requérant confondent les deux procédures de révision du PLU et de création du PDA. L'agence d'architecture et d'urbanisme A4PLUSA a été uniquement missionnée pour la révision du PLU. La création du PDA a été traitée par l'ABF. Le PADD élaboré dans le cadre du PLU n'a rien à voir avec la définition du PDA.

La remise en question des compétences de A4PLUSA sur la réalisation d'un PDA est donc fondée puisque l'agence n'a pas été missionnée pour cela.

La réponse rappelle ce qu'est la PADD, les orientations thématiques qu'il prévoit, l'axe « ville nature » , les lisières agricoles... (voir détail mémoire en réponse PVSO).

Appréciation de la CE :

Je considère la réponse structurée et argumentée. L'observation mêle effectivement les deux enquêtes (PLU et PADD) ce qui crée une confusion sur les compétences de l'assistance à maîtrise d'ouvrage. Cependant, les observations du public, qui n'est pas expert de la procédure d'enquête publique traduisent souvent des interrogations ou des propositions qui font ressortir son appréciation du projet de manière parfois maladroite et subjective mais dans le souci de comprendre et permettre d'améliorer le projet ; en

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

l'occurrence le contributeur mettait en avant le fait que l'assistance à maîtrise d'ouvrage devait comporter une expertise paysager à même d'apprécier l'aspect « ville nature » du PLU. Je regrette que la contribution concernée, dans son intégralité, (Cf. toutes les observations) n'ait pas été formulée en phase de concertation préalable du projet.

B - La croissance démographique et les besoins en logements

Contribution RN 7 (@13) observation 3

Monsieur Guillaume Leuregans remet en question l'objectif démographique attendu à l'horizon 2030 qui serait déjà atteint ainsi que sa compatibilité avec la construction prévue de nouveaux logements dans le cadre du projet.

Réponse du MO :

Le MO détaille dans le mémoire en réponse les éléments suivants :

- l'objectif démographique repose sur :
 - les données du SCoT de la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise ;
 - un objectif local d'environ 7 000 habitants à l'horizon 2030.

Elle précise que cet objectif n'est pas encore atteint, avec une population estimée à environ 6 500 habitants.

- les capacités de construction sont justifiées par :
 - la prise en compte des besoins en logements, notamment familiaux ;
 - la nécessité d'accompagner le renouvellement urbain ;
 - l'intégration des objectifs du SCoT, notamment pour éviter l'étalement urbain en densifiant modérément les zones déjà urbanisées.

Appréciation de la CE :

Je considère que la réponse du MO est :

- claire et chiffrée, il fournit une estimation démographique actualisée (6 500 habitants) et un objectif cible cohérent (7 000 habitants), ce qui permet de relativiser l'affirmation selon laquelle l'objectif serait déjà atteint dès à présent ;
- elle prend en compte une bonne articulation avec les documents supra-communaux : le lien avec le SCoT de

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

l'agglomération est bien établi, ce qui renforce la légitimité du scénario démographique et de la stratégie de construction.

- le besoin en logements induit par la démographie est quantitative mais aussi apprécié qualitativement : logement familial, renouvellement urbain et logique de densification raisonnée.

Je regrette cependant l'absence de justifications (éléments) permettant d'actualiser la projection démographique. Et je relève que l'INSEE en 2021 comptabilisait 6816 habitants.

C - La consommation d'espaces

Contribution RN 7 (@13) observation 4

Monsieur Guillaume Leuregans considère que la consommation foncière d'environ 1,92 ha à l'horizon 2030 dont 1,1 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers « est beaucoup trop grande et excessive » et la comparaison avec la consommation des 10 dernières années est « invraisemblable » dans la mesure où une opération d'envergure la ZAC du Bois d'ATON était développée et ne pourrait plus l'être aujourd'hui au regard des dispositions de la « loi climat et résilience ».

Réponse du MO :

Le MO indique que la consommation foncière prévisionnelle est encadrée, limitée à 1,92 ha, et qu'elle correspond à une réduction de 95 % par rapport à la période précédente.

Il précise que la ZAC du Bois d'Aton (13,8 ha ouverts à l'urbanisation) justifie la forte consommation passée.

Le MO défend que le PLU respecte pleinement l'objectif de sobriété foncière et d'urbanisation limitée en cohérence avec les orientations du SCoT et la loi Climat et Résilience.

Appréciation de la CE :

Je considère que la réponse apportée est complète en rappelant la réduction chiffrée de la consommation d'espaces agricoles et naturels (Cf. rapport de présentation), en faisant référence explicite à la loi climat et résilience, en prenant en compte le contexte territorial et notamment l'impact **spécifique** de la ZAC du bois d'Aton sur la consommation passée.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

V.1.3. RISQUES ET NUISANCES

A - Risques d'inondations - zones humides – imperméabilisation et artificialisation Contribution RP1 (R1.Cour.A.1)

Madame Sylvie Duflot habitant le hameau de Saillancourt à Sagy constate que le hameau reçoit les eaux en provenance du plateau de Courdimanche... Il n'y a pas de bassin de rétention suffisant en amont et les conséquences de l'artificialisation des communes et en particulier de Courdimanche ne sont absolument pas prises en compte dans le PLU. Elle demande qu'une étude détaillée de l'impact de l'artificialisation actuelle et future de Courdimanche sur les risques d'inondations, en contrebas et en particulier sur la commune de Sagy (Hameau de Saillancourt) soit faite et que les mesures appropriées soient décrites dans le PLU et mises en œuvre.

Réponse du MO :

Dans sa réponse (Cf. mémoire en réponse) le MO détaille les points suivants :

- les risques d'inondation sont intégrés dans le diagnostic environnemental du PLU ;
- le PLU ne se substitue pas à la compétence de la CACP, exercée par la communauté d'agglomération, en charge de la gestion des eaux pluviales et des milieux aquatiques ;
- tout nouveau projet sera soumis à des prescriptions techniques (bassins, dispositifs de rétention, infiltration) selon les exigences du zonage pluvial et des règlements d'urbanisme ;
- le PLU contribue à réduire les surfaces imperméabilisées, en promouvant la désimperméabilisation, notamment via les OAP et la trame verte et bleue.

Appréciation de la CE :

Je relève qu'utilement 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 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

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

l'importance de la gestion intégrées des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant surtout dans un contexte de plus en plus marqué de changement climatique.

Contribution RP 4 (R7 Cour.A.4)

Monsieur Dominique Papillon 1^{er} adjoint au maire de Sagy m'a exposé le fait que le projet de PLU « relève bien la problématique des eaux de ruissellement en direction du fond de vallée et notamment du Hameau de Saillancourt commune de Sagy ». L'intéressé m'a remis le document d'étude de la CACP « risque d'inondation du Ru de Saillancourt ».

Réponse du MO : Le MO rappelle dans sa réponse la compétence de la CACP en matière d'exploitation des eaux pluviales et le fait que le budget 2025, de la communauté d'agglomération, prévoit bien le lancement des études en vue de l'établissement d'un SDEP qui devrait être adopté fin 2026.

Appréciation de la CE :

Je prends note de cette réponse qui complète celle faite précédemment.

Contribution RN1(@2) : Observation 1

La contribution fait état du fait que : « dans le secteur Sainte Apolline sont identifiées sur le plan graphique "des zones humides probables", dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser. Le périmètre intègrerait des résidences existantes. Si ce périmètre est avéré, quelles seraient les mesures préventives qui seraient prises pour éviter d'éventuels risques pour les habitations existantes? Pour sa part, la MRAe recommande de prendre les dispositions nécessaires à l'identification de ces zones par un inventaire ... ».

Réponse du MO :

Le MO indique que la carte mentionnant les zones humides probables ne figure qu'en annexe informative du rapport de présentation, et n'a pas de valeur réglementaire. Il explique que ces zones sont issues de la base de données Carthage (inventaire national) et que leur caractère humide est à confirmer, conformément aux recommandations de la MRAe.

Il précise que le PLU n'impose aucune restriction nouvelle dans ces zones tant qu'aucun inventaire de terrain n'a été réalisé.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Il s'engage à ce que tout projet dans ces secteurs fasse l'objet de vérifications environnementales au cas par cas, et que l'urbanisation future respecte la séquence ERC.

Appréciation de la CE :

La réponse du MO est rassurante quant aux risques pour les habitations existantes puisqu'il explique que la carte des zones humides est une source reconnue, mais qu'elle doit laisser place à la vérification. Il se montre prudent et respectueux des recommandations de la MRAe en rappelant que tout projet devra confirmer ou infirmer la présence d'une zone humide, ce qui est conforme à la réglementation.

Je considère particulièrement utile le complément d'informations sur les zones humides qui seront apportées au rapport de présentation.

Je regrette cependant que le MO n'ait pas répondu directement à la question relative aux habitations existantes et aux mesures préventives qui seraient mises en place en cas de zones humides avérées.

Contribution RN 6 (@12) – observation 3 : artificialisation des sols

Monsieur Guillaume Leuregans habitant Courdimanche considère que « si le projet de PLU prend bien en compte la limitation de l'imperméabilisation, la récupération des eaux pluviales n'a pas été imposée aux pavillons récents de la rue Fleury ... et « la cours de la Ferme Cavan vient d'être enduite de béton ».

Réponse du MO :

La réponse dont le détail figure dans le PVSO fait état des points suivants :

- le PLU encadre les règles de pleine terre et de gestion des eaux au travers de son règlement et de ses OAP ;
- le PLU ne peut imposer rétroactivement des obligations à des constructions récentes qui ont été autorisées selon les anciennes règles ;
- concernant la ferme de Cavan, la cour est classée en zone U avec emprise au sol autorisée, et que les aménagements réalisés l'ont été légalement ;
- la volonté du projet de PLU de préserver les sols naturels à travers la trame verte et bleue et les prescriptions de désimperméabilisation dans les zones de projet.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Appréciation de la CE :

Je relève le rappel des objectifs du projet de PLU, intégrant bien les enjeux de l'artificialisation. Je considère que la réponse de la commune 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.

B – Nuisances

Contribution RN1(@2) : Observation 2

La contribution fait état du fait qu' : « il est prévu la création d'une zone Ab, "zone agricole dédiée à une activité agrivoltaïque" à proximité d'habitations. Ce type d'installation peut générer des nuisances liées au bruit Ne serait-il pas envisageable d'éloigner ce type de projet des résidences, sinon quelles seraient les mesures à prendre pour éviter ce type de nuisances?

Réponse du MO : la réponse apportée fait état de la prise en compte de l'avis des PPA ayant demandé de modifier le zonage du secteur passant de Ab à UEnr. Elle invite le requérant à se manifester dans le cadre du projet futur en fonction des informations qui seront communiquées par la commune.
L'alignement d'arbres à proximité jouera un rôle tampon ... les installations limitrophes sont déjà longées par une ligne à haute tension source de nuisances.

Appréciation de la CE :

En prenant en compte ces éléments de réponse, 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 l'observation.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

V.1.4 L'ECOLOGIE URBAINE ET DEVELOPPEMENT DURABLE

A – Projet photovoltaïque

Contribution RN5 (@11) : observation 5

Pour la LPO le projet implanté en zone A contribue à l'artificialisation des sols ...un certain nombre d'éléments sont donc à prendre en compte tels que l'impact sur la biodiversité, l'impact sur la faune, les autres sites susceptibles d'accueillir le projet. Elle recommande la réalisation d'une cartographie permettant de distinguer les secteurs consommateurs d'espaces naturels, agricoles et forestiers, notamment dans la partie ouest de la commune. Elle invite à trouver d'autres espaces artificialisés (type parkings) et éviter les espaces agricoles pour l'installation du projet.

Réponse du MO :

Le MO précise que le zonage sera modifié (UEnr) conformément aux dispositions légales. La zone déjà identifiée en U est constituée d'une friche d'anciens parkings pollués sous des lignes à haute tension. Il rappelle l'avis favorable de la CDPENAF.

Appréciation de la CE :

Je prends en compte les éléments de réponse, cette identification de zone pour l'installation de la centrale photovoltaïque a reçu un avis favorable de plusieurs PPA et son implantation dans la zone identifiée dans le projet de PLU me paraît justifiée tant au regard de la réglementation en vigueur que des caractéristiques de la zone.

B - Réemploi des matériaux

Contribution RN 6 (@12) – observation 4

Le contributeur considère que « le réemploi des matériaux pour limiter la production de déchets et allonger la durée de vie des matériaux passe aussi par la réparation du portail patrimonial de notre cimetière qui a récemment disparu au profit d'un portail de moindre qualité déjà condamné »...

Réponse du MO :

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

« cette remarque n'est pas en lien avec la révision du PLU. Les travaux de réparation du portail sont prévus. Il ne s'agit pas d'un remplacement. Le portail n'a d'ailleurs pas disparu. »

Appréciation de la CE :

Je prends en compte cette réponse et je considère effectivement que l'observation n'entre pas dans le champ de l'enquête.

V.1.5. STRUCTURATION DE LA COMMUNE

A - OAP Grange Neuve

Madame Anne-Marie Gaussier propriétaire au 14 rue de la Grange Neuve des parcelles cadastrées section HT numéro 161 et 166, m'a remis une correspondance de 4 pages qui expose ses observations. Les observations présentées portent sur le fait que :

- l'OAP limite drastiquement la constructibilité des deux parcelles avec un nombre maximum de logements autorisés de 14 ;
- la limitation est incohérente en proportion de logements autorisés entre les OAP (35 logements par hectare pour celle de la rue Fleurie, 14 logements par hectare pour celle de la Grange Neuve et 25 logements par hectare pour celle de la Ferme Cavan) alors que les propriétés foncières concernées dépendent du même zonage Up ; la démolition du foyer rural a également été initié pour un projet de construction de 71 logements par hectare.

L'intéressée met en avant une inégalité de traitement (principe constitutionnel) à situations similaires, l'atteinte à son droit de construire et l'impact des dispositions de l'OAP sur l'avenir de la Grange Neuve « bâtiment emblématique du village de Courdimanche ». Dans sa correspondance la contributrice argumente en 7 points sa requête.

Réponse du MO :

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

La demande de la contributrice est retenue par le MO. La programmation de logements est portée à 20 dans le pré dont 6 environ au sein de la construction existante à préserver.

Appréciation de la CE :

Je prends en compte cette réponse qui ne remettra pas en cause le PADD et les principes d'aménagement de l'OAP donc l'économie générale du projet.

B - OAP Rue Fleury

Contribution RN7(@13) – observation 5

Le contributeur remet en cause l'objectif de 40 à 48 log/ha énoncé dans le cadre de l'OAP « totalement déconnecté des besoins et objectifs » ... présentés dans le cadre du projet (croissance démographique, besoins en logements, enjeux du PADD).

Réponse du MO :

Le MO apporte les éléments de réponse suivants (CF. mémoire en réponse) :

- l'OAP prévoit les orientations pour une opération de 10 à 12 logements sous la forme de maisons groupées ou de petits collectifs (conformes aux objectifs de production de logements) ;
- le projet devra respecter les règles qui s'imposent à la zone UP... ;
- le projet devra respecter les règles de stationnement du règlement et prévoir les stationnements nécessaires sur l'emprise...

Appréciation de la CE

Je considère que les éléments de réponse du MO sont suffisants pour justifier le projet.

C - Foyer rural

Contribution RN7(@13) – observation 6

Le contributeur argumente pour demander une OAP sur l'opération lancée du Foyer Rural et de ses abords.

Réponse du MO :

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Le MO précise que le foyer rural est une opération dont le permis de construire a été autorisé avant l'arrêt du PLU. Il n'y a donc aucun sens à réaliser une OAP sur le projet.

Appréciation de la CE :

Cette réponse justifie le rejet de la demande.

D - Patrimoine bâti

Contribution RN7(@13) – observation 1

Monsieur Guillaume Leuregans habitant Courdimanche demande pourquoi la ville ne préserve pas et ne valorise pas son patrimoine bâti (Foyer Rural et Ferme Cavan).

Réponse du MO : le MO rappelle les 25 éléments de son patrimoine bâti à préserver dont, la ferme de Cavan (003). Le foyer rural n'a pas été retenu dans cette liste.

Appréciation de la CE :

Je prends en compte cette réponse, l'ensemble rappelé des informations figure dans le dossier d'enquête.

E - Grand paysage

Contribution RN7(@13) – observation 2

Monsieur Guillaume Leuregans habitant Courdimanche demande pourquoi la ville ne préserve pas et ne valorise pas son grand paysage ; la contribution détaille le patrimoine concerné par la demande de conservation et de valorisation.

Réponse du MO :

Le MO précise et rappelle les modalités de protection du grand paysage de la commune :

- la préservation du grand paysage est une orientation du PLU (05.4) ;
- elle se traduit réglementairement par la limitation des hauteurs de constructions agricoles (12m) ... ;

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

-
- les boisements sont protégés ... ;
 - les alignements d'arbres et les principaux espaces paysagers végétalisés sont protégés ;
 - la gestion des plantations ne fait pas partie des prérogatives du PLU ;
 - rappel de l'avis favorable de la CDPENAF.

Appréciation de la CE :

Je prends en compte cette réponse.

V.1.6. LES MOBILITES

Contribution RN 6 (@12) – observation 5

Monsieur Guillaume Leuregans habitant Courdimanche s'interroge sur le fait de promouvoir un maillage modes doux, urgent sur certains tronçons ... Il considère que le projet de liaisons piétonnes est « excessivement pauvre et manque d'ambitions au regard des orientations énoncées ». Il porte à l'attention du MO plusieurs propositions pour les développer.

Réponse du MO :

Dans le cadre de l'article L. 151-38 du CU le MO rappelle que l'identification des itinéraires de modes de circulation douce est effectuée dans le cadre du projet et que la mise en place de ses cheminements constitue une nouveauté du PLU en lien avec l'orientation 03.1 du PADD. Des emplacements réservés ont été définis pour compléter le maillage.

Certaines liaisons dépendent de décisions intercommunales ou constituent des projets, soumis au département.

Appréciation de la CE :

Je considère que la réponse apportée par le MO est particulièrement compétente et reflète bien l'état du projet et la prise en compte de ces liaisons.

V.1.7. SITE DE MIRAPOLIS

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

A - Zone UI dédiée à l'accueil d'activités sur l'ancien site Mirapolis –

Règlement

Contribution RP2 (COUR-A-2) – M1 (E9) – RN5 (@10)

Messieurs Guillaume Joyeux et Jean-Louis Turbot respectivement directeur des opérations et directeur de projets, représentants Océanis Promotion, promoteur immobilier propriétaire de la SNC-Cergy constituant la parcelle EZ03 ont formulé 4 observations, demandes de précisions et préconisations d'ajustements « afin que le règlement d'urbanisme soit le plus cohérent, juste et équilibré dans la perspective de la réalisation d'un projet de développement » qu'ils intitulent « projet de reconversion et de revalorisation du site ».

Réponse du MO :

Le PADD flèche le site de la zone UI, comme un site devant « permettre l'accueil d'une offre de loisirs autour de l'éco tourisme ». Le règlement de la zone a été élaboré pour traduire cette ambition.

Pour l'instant, aucun projet n'a été autorisé sur la zone. La commune n'est donc pas en mesure de préciser les éléments de projet à ce stade. Il est rappelé que le PLU ne doit pas identifier un projet, mais créer le cadre réglementaire d'un futur projet. À partir d'un même règlement, de nombreux projets différents peuvent être dessinés.

Appréciation de la CE :

Je prends note de cette réponse et considère avec insistance le fait qu'il a bien été porté à la connaissance du public que la zone aujourd'hui propriété privée accueillera une offre de loisirs autour de l'éco-tourisme. Le MO confirme que le règlement est élaboré pour traduire cette ambition.

► Observation 1 : règlement de la zone UI

Les contributeurs relèvent que le paragraphe 2.1.2 de l'article UI.2.1 du règlement (page 105) autorise les destinations « entrepôts, bureaux et centres de congrès et d'expositions à condition qu'ils soient nécessaires à une activité existante et autorisée » sur la zone. La contribution argumente pour demander de reformuler ainsi : **« Les entrepôts, bureaux, centres de congrès et d'expositions sont autorisés sous réserve qu'ils soient complémentaires à une activité autorisée ».**

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Réponse du MO :

La commune accepte de modifier la mention sur les sous-destinations autorisées dans le sens du requérant : « les entrepôts, Bureau, centre de congrès et d'expositions sont autorisées sous réserve qu'ils soient complémentaires à une activité autorisée », dans la mesure où le site ne présente aucune construction existante à ce jour.

Appréciation de la CE :

Je prends en compte la réponse du MO ; cependant je considère que le caractère complémentaire de l'installation susceptible d'être créée doit bien s'inscrire en complément d'une activité dédiée aux loisirs ou à l'éco-tourisme. Ainsi, l'introduction de la notion de « complémentarité » est plus claire que la « nécessité » et à mon sens ne modifie pas le sens du règlement.

Ainsi, **je considère que la complémentarité entre les installations doit permettre d'éviter la mise en place de structures dont l'usage serait autonome et sans lien avec des installations de loisirs et de tourisme.**

La modification apportée au règlement allie souplesse et respect des objectifs d'aménagements présentés dans le cadre de l'enquête.

► Observation 2 : périmètre d'accueil des gens du voyage

La contribution relève que le schéma départemental d'accueil des gens du voyage n'est pas applicable à Courdimanche. Elle demande que le règlement soit revu en supprimant l'interdiction du stationnement des caravanes – selon les contributeurs l'accueil des gens du voyage est possible sur site dans le cadre de la prescription « autre équipement recevant du public » au sein de la destination des « équipements d'intérêt collectif et services publics » et ils proposent « d'apporter dans l'article UI-2.1 les prescriptions éventuellement nécessaires à cette destination autorisée pour permettre l'accueil sur site des personnes qui y résident déjà, sans l'imposer considérant qu'aucune prescription départementale n'est applicable à la commune ».

Réponse du MO :

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

La commune accepte de modifier le règlement et précise que la suppression de l'interdiction du stationnement des caravanes au sein de la zone UI est en lien avec la réponse au PPA prévoyant la suppression de la zone NV.

La commune précise que cette installation sera encadrée : « l'OAP qui sera définie sur la zone UI précisera dans son corps de texte que l'accueil des gens du voyage sera limité à la création de 20 emplacements de terrains familiaux sur le site. Un emplacement correspond à 2 places de 75 m² chacune minimum, hors espace collectif, hors bâti, hors espace réservé au fonctionnement et aux voies de circulation interne.

Appréciation de la CE :

Je considère que ce changement apporté au projet de PLU ne modifie pas l'économie générale du projet. La souplesse introduite dans le règlement permettra l'accueil des GDV adapté et directement induit par la suppression de la zone Nv pour préserver la biodiversité.

Je considère acceptable la modification du règlement dans le cadre du projet cependant je demande au MO de revoir l'intégralité du règlement de la zone UI pour éviter que des dispositions contredisent cette modification (Cf. 1.2.1. point 4 et intégralité du point 2.1 notamment). L'OAP qui sera définie sur la zone UI est également indispensable pour encadrer les installations. Elle devra être établie en respectant les axes du PADD.

► Observation 3 : hauteurs de constructions autorisées

La contribution présente un argumentaire destiné à justifier une préconisation visant à faire évoluer le règlement de la zone UI concernant les hauteurs de constructions autorisées ; à savoir que « certaines destinations, autorisées sous conditions, notamment entrepôts et centre de congrès et d'exposition puissent disposer par exception d'une hauteur spécifique maximale autorisée à 23 m en contrepartie d'une règle de prospect plus contraignante ».

Réponse du MO : la demande est validée par la commune qui précise que l'OAP de la zone présentera des objectifs d'insertion paysagère des constructions.

Appréciation de la CE :

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Je prends en compte la réponse de la commune. Je m'interroge cependant sur le besoin dans la mesure où le site est destiné à l'implantation d'activités dédiées à l'éco-tourisme et aux loisirs. En comparant la réponse apportée avec celle faite à la chambre d'agriculture qui demandait au MO que la hauteur des constructions destinées à l'activité agricole, limitée à 12 m au faîtage, soit augmentée « par exemple en cas de nécessité technique, motivée et sous réserve d'un impact visuel acceptable ».

Je m'étonne que la réponse faite au propriétaire de la zone n'ait pas été formulée en ce sens.

Aussi, je considère qu'il est particulièrement opportun de revoir la réponse apportée. Pour la rendre acceptable il me semble important d'une part d'accepter la demande de la chambre d'agriculture telle que formulée et d'autre part d'accéder à la demande du propriétaire de la zone UI mais au cas par cas, en fonction d'une nécessité technique motivée et sous réserve d'un impact visuel acceptable. Cette appréciation est motivée par la prise en compte de l'orientation 05.4 : la préservation du grand paysage est une orientation du PLU (05.4) – préservation du grand Paysage.

Je considère en effet que, sans être en opposition totale avec le PADD et les OAP cette acceptation pour la zone UI fragilise la crédibilité de l'objectif de préservation du grand paysage en particulier, si cette zone est visible depuis les espaces ouverts ou sensibles. Donc je considère que cette acceptation doit vraiment être conditionnée et maîtrisée.

➤ Observation 4 : mise à jour des zones humides du plan de zonage et OAP trame bleue

Le propriétaire de la zone transmet avec cette observation un diagnostic réglementaire zone humide en date du 2 avril 2025 réalisé par le bureau d'études environnemental Ginger BURGEAP.. Le document met en évidence, sur la base des critères réglementaires en vigueur, le relevé réel des zones humides identifiées et confirme la qualification d'ouvrage de gestion des eaux pluviales pour l'ouvrage plan d'eau artificiel et barrage.

En conséquence, le contributeur préconise :

- « d'actualiser le plan de zonage et sa légende au niveau de la localisation des zones humides effectives sur le zonage UI suivant les conclusions du Bureau d'Étude GINGER BURGEAP ;
- de requalifier le plan d'eau en bassin artificiel de rétention des eaux pluviales non concerné par les dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ou supprimer toute allusion à ce bassin ;

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

- de corriger en conséquence le plan et la trame bleue de l'OAP TVBNB afin qu'ils soient en cohérence avec le plan de zonage et la réalité environnementale de ce zonage ».

Réponse du MO :

« les espaces en eau présents sur le plan de zonage sont issus de l'étude GEMAPI de la CACP. L'étude réalisée sur le site Mirapolis doit être transmise au bureau d'études si la commune souhaite qu'elle soit prise en compte. Aussi pour l'intégration des nouvelles zones humides au plan de zonage, celles-ci devront être transmises au format SIG.

Le plan d'eau principal de la zone est effectivement un plan d'eau artificiel. La prescription de protection au titre de l'article L. 151-23 du sera supprimé au sein du règlement écrit. L'OAP TVBN n'en fera pas mention comme d'un espace en eau à préserver ».

Appréciation de la CE :

Cette étude est opportune pour justifier l'état de la zone humide sur le site de Mirapolis. Afin d'apporter toute la justification utile aux changements acceptés par le MO elle devra être insérée au projet d'autant que la MRAe dans son avis a demandé des études complémentaires pour mieux appréhender la connaissance des zones humides et l'état de la biodiversité.

B - Le site de Mirapolis

Contribution RN5 (@11) : observation 4.

La LPO rappelle la réponse faite à la MRAe qui précise que la transformation du site de Mirapolis, en espace de loisirs se fera dans « le respect de la biodiversité nouvelle du site ». Elle suggère une remise en état avec désartificialisation ou une artificialisation limitée et elle demande quel que soit le projet retenu une étude d'impact écologique.

Réponse du MO : une étude d'impact sera bien conduite dans le cadre d'un projet.

Appréciation de la CE : je prends note de cette réponse.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

C - Offre de loisirs autour de l'éco-tourisme

Contribution RN 6 (@12) – observation 6.

Le contributeur s'interroge sur le choix d'aménagement du site Mirapolis d'une offre de loisirs autour de l'éco-tourisme sur un site qui jouxte l'autoroute A15 d'un côté et des lignes à haute tension de l'autre ? « Quel patrimoine, quel écosystème représente ce site de nature artificielle ? »

Réponse du MO : dans sa réponse, le MO rappelle que l'agglomération est longée et traversée par des infrastructures routières et de transport d'énergie ; que le parc Mirapolis est un site de nature artificielle en état de friche qui ne peut perdurer. Le règlement du PLU prévoit la préservation au titre de l'article L. 151-23 du bois Mans qui distance le site de l'autoroute ; pour être attractif un site dédié à l'éco-tourisme doit être accessible.

Appréciation de la CE :

Je prends en compte les justifications apportées par le MO pour expliquer le choix d'aménagement du site de Mirapolis.

V.2. OBSERVATIONS RELATIVES AU PDA

Contribution RN3 (@3) et le doublon avec PJ RN4 (@4)

Monsieur Christophe Puigventos habitant Courdimanche relève que le PDA exclut une partie du quartier Saint-Martin du périmètre sauvegardé, « en particulier la partie allant de la Rue des Écoles (avec l'école du village), comprenant l'ensemble de l'ancienne ligne de Chemin de Fer et l'ancienne Gare SNCF (Courdimanche-Boisemont) ».

Il demande que deux hypothèses soient étudiées pour :

- soit maintenir l'ensemble du quartier Saint-Martin, jusqu'à la rue Raymond Berrivin ;
- soit a minima maintenir l'ensemble des habitations du quartier Saint Martin dans le PDA, jusqu'à la limite SUD du tracé de l'ancienne ligne de chemin de fer.

Réponse du MO : les limites du futur PDA au sud du bourg de Courdimanche, font référence à la fois au bâti ancien et aux cônes de vue sur l'église inscrite

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

au titre des monuments historiques. Je vous propose de vous rapprocher du rapport justificatif qui indique en page 19 des éléments factuels pris en compte dans le tracé du futur PDA. Les rues proposées dans la contribution sont très éloignées du centre du bourg (aussi bien d'un point de vue géographique, urbain et architectural) et le PDA n'a pas vocation à préserver l'ensemble du territoire communal, ni l'entièreté de son patrimoine, qui peut tout à fait faire l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du CU dans le PLU, en particulier sur du bâti patrimonial isolé, comme le cas présent.

Appréciation de la CE : je prends en compte la réponse apportée et préconise que le MO étudie l'observation présentée pour envisager une protection au titre de l'article L. 151-19.

Contribution RP5 (Cour.A.5) : contribution favorable au PDA qui exclut la propriété du déposant du périmètre.

Contribution RN5 (@11) : observation 3 – la faune du bâti et le PDA

La contribution de la LPO vise à :

- recommander dans le cadre du PDA, l'obligation d'un diagnostic écologique, doublé d'une alerte générique ou spécifique à partir d'un inventaire réalisé par la municipalité ;
- demander que ce rappel à la loi et ses obligations apparaissent dans le PDA.

Réponse du MO :

Le PDA n'a pas vocation à protéger la faune, mais à protéger les abords des monuments historiques, classés ou inscrits. Depuis la loi, elle LCAP de juillet 2016 la protection autour des monuments historiques est délimitée au cas par cas pour les périmètres de droit commun. En outre, c'est l'architecte des bâtiments de France qui détermine la zone protégée selon un ensemble cohérent comme le prévoit le code du patrimoine, il s'applique aux constructions situées dans le périmètre de protection qui sont soumises à des règles très spécifiques. Notamment en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions.

Appréciation de la CE :

Je prends note de cette réponse.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Contribution RN 6 (@12) – observation 1 : tracé du PDA

Monsieur Guillaume Leuregans habitant de Courdimanche remet en cause le tracé du PDA ; la contribution considère que compte tenu de l'emplacement de l'église et la topographie de la commune, l'église est visible à plusieurs dizaine de kilomètres et notamment depuis les communes périphériques, les entrées de ville, les lieux emblématiques de la commune. L'intéressé s'interroge sur la qualité des intervenants dans la détermination du périmètre.

Réponse du MO :

La réponse reprend les éléments de la réponse fournie au point relatif au diagnostic (Contribution RN6(@12) observation 2. Elle rappelle les objectifs du PDA et précise que « l'expansion des limites sur plusieurs dizaines de kilomètres, engendrerait, une servitude d'utilité publique, hors d'échelle au regard des enjeux et incontrôlable, questionnant la pertinence de la nécessité d'un accord de l'ABF sur des projets situés à des kilomètres du monument historique ».

Appréciation de la CE :

Je prends en compte la réponse du MO qui justifie clairement le besoin et les objectifs du PDA.

V.3. OBSERVATIONS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

1.4.2 DU RAPPORT D'ENQUETE)V.3.1 OBSERVATIONS PORTANT SUR LE PLU

Dans le dossier relatif au PLU je relève quelques erreurs matérielles ; Cf . PVSO...

Réponse du MO : « Ces erreurs matérielles seront corrigées ».

Appréciation de la CE : je prends en compte la réponse

Sur le rapport de présentation

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

A.Accueil des gens du voyage

En ce qui concerne l'accueil des gens du voyage le dossier mis à l'enquête fait référence au schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé le 28 mars 2011. En page 99 du rapport de présentation il est précisé que : « le schéma départemental prévoit sur la commune de Courdimanche, une aire d'accueil de neuf places encore non réalisée (selon le bilan des aires d'accueil, des gens du voyage du 18 juin 2012). Cependant le schéma actuel a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2022-16777, le 23 février 2022.

Le MO peut-il préciser les obligations de la commune dans le cadre actuel ?

Le MO peut-il préciser comment s'inscrit le projet de la zone Nv au regard des obligations qui lui incomberaient ?

Quelles sont les conséquences du transfert de la zone Nv. La zone Nv est enclavée en zone 2AU dans le projet présenté dans le cadre de l'enquête, le MO en prenant en compte les avis des PPA souhaite-t-il la relocaliser dans la zone UI en en faisant une OAP ? Où se situera -t-elle au sein de UI? (géolocalisation). **(Cette réponse est à formuler en lien avec celle apportée à la contribution RP2 (COUR-A-2) observation 2).**

Réponse du MO : le détail de la réponse figure dans le mémoire figurant en annexe. Le MO précise les obligations de la commune en matière d'accueil, des gens du voyage. Il justifie le positionnement de la zone d'accueil au sein de la zone UI.

Appréciation de la CE : je considère que cette réponse est essentielle dans le cadre du projet. Ce nouveau positionnement de l'accueil des GDV ne remet pas en cause l'économie générale du projet puisque l'accueil des GDV était prévu. Compte tenu des obligations de la commune en matière d'accueil des GDV, des caractéristiques de la zone UI (propriété privée, susceptible d'accueillir une offre d'éco-tourisme ...) et du règlement dont la modification est actée par le MO pour permettre cet accueil ; je considère indispensable la création d'une OAP sectorielle sur la zone UI notamment pour prendre en compte et encadrer cette installation.

B.Zones humides

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Sur les zones humides, comment le MO justifie-t-il l'absence d'inventaire réglementaire (Page 142 du rapport de présentation) ; la réponse est à formuler en lien avec les contributions transmises sur le même thème.

Réponse du MO :

La commune confirme l'absence d'inventaire et le fait que le PLU ne produit pas d'études supplémentaires...

Appréciation de la CE:

Je prends en compte cette réponse.

C.Pollution agricole

Le rapport de présentation précise que toutes les dispositions, qui s'imposent aux activités agricoles, s'inscrivent dans une démarche de protection environnementale qui participe notamment à la qualité de l'eau et des milieux aquatiques.

Je relève que ce thème a fait l'objet d'une interrogation de la part d'un administré lors de la réunion publique du 16 mai 2023, le MO a confirmé la bonne qualité de l'eau distribuée à Courdimanche. Cependant la pollution agricole peut également être induite par l'épandage de produits traitant les sols et les cultures et perturber la qualité de l'air. Le MO peut-il rappeler comment le projet de PLU limite les atteintes à la qualité de l'air qui pourraient provenir de l'exploitation des terres agricoles proches des zones urbaines ? Cette réponse est en lien avec l'observation formulée par l'ARS dans son avis (campagnes de mesures).

Réponse du MO :

« le règlement du PLU, pour toutes les zones urbaines contiguës à un zonage agricole, présente une règle plus contraignante d'implantation des constructions afin de les distancier, le plus possible des potentielles pollutions agricoles.

L'OAP TVBNB présente les orientations en faveur d'une agriculture plus vertueuse et moins polluante

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

L'augmentation de la préservation de la trame verte du PLU#2 présente une incidence positive sur la qualité de l'air.

Appréciation de la CE :

Je considère que le MO apporte une réponse complète. Je préconise néanmoins qu'un dialogue actif soit engagé avec les agriculteurs sur ce thème.

D.Mobilités douces et cheminements piétons

Le rapport de présentation précise que les cheminements piétons desservent bien certains quartiers ; cette circulation est moins évidente dans le village.

Le MO peut-il préciser l'état d'avancement de la négociation en cours avec le Golf pour permettre un nouvel itinéraire (Page 220 rapport de présentation) ?

Réponse du MO : « Les négociations sont en cours. En l'état actuel, la commune ne peut donner plus de détails ».

Appréciation de la CE : je prends note de cette réponse.

Sur le Zonage - Actualisation

Compte tenu des modifications que le MO pourrait apporter au projet en cas de prise en compte des avis des PPA et des observations déposées dans le cadre de l'enquête est-il en mesure de présenter un nouveau plan de zonage et un tableau de synthèse des modifications envisagées (tableau comparatif pouvant compléter celui présenté lors de la réunion publique de présentation).

Réponse du MO : « Le plan de zonage n'est pas le seul document qui va évoluer suite aux avis des PPA et à l'enquête publique. Le tableau de synthèse des avis des PPA et de l'avis de la MRAe, ainsi que le présent tableau présentent une colonne indiquant les pièces du PLU impactées par la prise en compte des remarques. Ainsi, chaque pièce concernée fera l'objet d'une nouvelle version pour approbation. Ces documents seront réalisés dans le cadre de la formalisation du dossier d'approbation »

Appréciation de la CE : je note qu'un certain nombre de modifications va intervenir sur tous les documents constituant le PLU. Compte tenu de la prise en compte des avis des PPA et de certaines observations elles sont

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

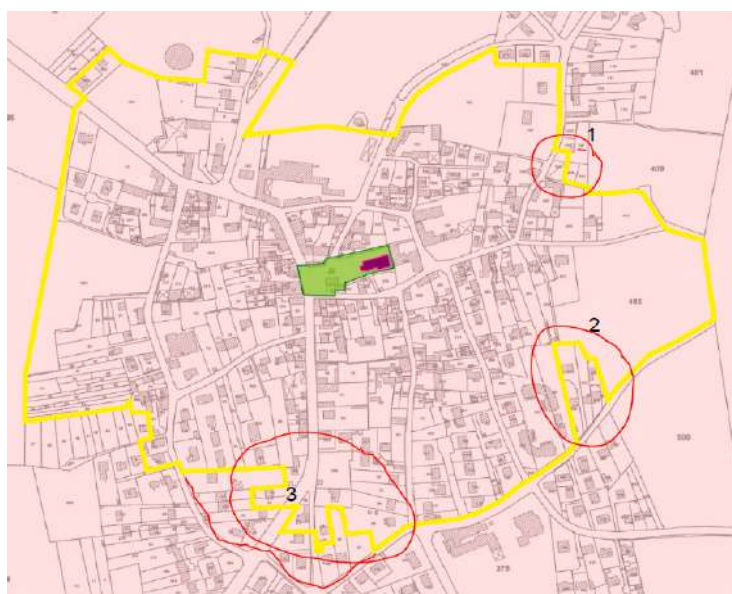
quantitativement importantes. Je considère que sur le fond, même si certaines doivent être strictement encadrées (modification du règlement de la zone UI et accueil des GDV), elles ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet ; elles sont donc acceptables.

V.3.2 OBSERVATIONS PORTANT SUR LE PDA

Les délimitations de certains secteurs en lisière du périmètre (Cf. Plan dressé présenté dans le dossier d'enquête) peuvent paraître arbitraires.

Le MO peut-il justifier la pertinence visuelle ou historique des choix pour les zones cerclées sur le plan (il ne m'est pas possible de les identifier car les numéros figurant sur le plan figurant dans le dossier ne sont pas lisibles).

- Cercle 1 : pourquoi une parcelle n'est pas en totalité dans l'emprise du PDA ?
- Cercle 2 : pourquoi les parcelles dans l'encoche sont-elles exclues du PDA ?
- Cercle 3 : quelle justification pour le découpage effectué ? pourquoi ne pas avoir effectué un découpage dans la continuité du tracé routier ?



La réponse établie sera en lien avec l'observation RN2 (@2) et RN6 (@12).

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Réponse du MO : le MO apporte des précisions sur chacune des zones identifiées (Cf. mémoire en réponse au PVSO en annexe)

Appréciation de la CE : je considère la réponse complète.

V.3.3 OBSERVATIONS SUR LA PRISE EN COMPTE DES AVIS DES PPA

Le MO peut-il transmettre une réponse aux avis des PPA qui le nécessitent pour permettre de compléter utilement le projet, d'en faciliter la compréhension et de l'apprécier ?

Appréciation de la CE : Je prends note qu'un tableau récapitulatif des réponses apportées aux avis des PPA est annexé au mémoire en réponse ; il sera annexé au rapport d'enquête.

A.ARS

Je note que l'avis demande que soient apportées des précisions aux observations concernant :

- **la protection de la ressource en eau :**

Réponse du MO : en prenant en compte l'arrêté de DUP, le règlement ajoutera une mention relative à la protection des captages, l'arrêté préfectoral de DUP, ainsi que les cartes des périmètres de protection associées seront annexés au PLU.

Appréciation du CE : je prends en compte cet apport d'éléments complétant utilement le règlement et les annexes.

- **la gestion des eaux :**

Réponse du MO :

L'article 9 énonce que toute construction nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et adapté au règlement du service gestionnaire.

Par cette disposition, le règlement assure un approvisionnement satisfaisant en eau potable de chaque nouvelle construction.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Le tome 4 du rapport de présentation sera complété par l'estimation des besoins et des volumes d'eau potable en lien avec l'augmentation de la population et des activités prévues par le PLU, à l'appui des données les plus récentes et disponibles fournies par les concessionnaires délégataires du service eau potable du territoire.

Appréciation du CE : je prends en compte cet apport d'éléments complétant utilement le rapport de présentation.

- **la qualité des sols : sur ce point le MO peut-il répondre avec précision à l'observation relative à la possibilité de compléter le règlement pour les zones dont les parcelles peuvent faire l'objet d'un changement d'usage ?**

Réponse du MO : L'orientation 2.05 du PADD vise à prendre en compte les risques et nuisances et développer les outils de communication auprès des administrés afin de préserver les biens et les personnes. A travers cette orientation, la mairie entend prendre en compte ces éléments dans son projet afin d'améliorer la qualité de vie et de participer au bien-être et à la santé de ses habitants. Cela inclut notamment la gestion des site CASIAS.

Appréciation du CE : Je prends en compte cette réponse.

- **la qualité de l'air et les mobilités : la commune peut-elle intégrer des campagnes de mesures ?**

Réponse du MO : la commune mènera ultérieurement une réflexion sur le lancement d'une campagne de mesures sur son territoire dans le cadre d'un marché dédié. L'étude pourra alors ultérieurement compléter le rapport de présentation du PLU. Un extrait du PCAET sur la thématique sera ajouté au rapport de présentation.

Appréciation du CE : je considère que cette démarche est opportune.

- **les nuisances sonores :**

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Réponse du MO : le rapport de présentation présentera une carte croisant les établissements sensibles actuels et futurs connus et les zones tampons liées aux nuisances sonores autour des infrastructures de transport listées au sein du rapport de présentation. Les nuisances sonores aériennes ne permettent pas à la commune de définir des zones calmes.

Appréciation du CE : je prends en compte cet apport d'éléments complétant le rapport de présentation.

- **les champs électro-magnétiques et les lignes à haute tension :**

Réponse du MO : Le PLU expose les principales conclusions des différentes études disponibles sur le territoire de projet.
La carte concernant le territoire de Courdimanche, issue du site Cartoradio et recensant les sites radioélectriques sera intégrée au rapport de présentation.

Appréciation du CE : je prends en compte cet apport d'éléments complétant le rapport de présentation.

- **les adaptations aux changements climatiques :**

Réponse du MO : Le PLU donne un cadre réglementaire et non opérationnel aux projets.
C'est la CACP qui a la charge de la gestion des milieux aquatiques (GEMAPI)
Néanmoins, la commune est soucieuse de la question de la gestion des eaux stagnantes.
L'OAP trame verte, bleue, noire et brune pourra le préciser.

Appréciation du CE : je prends en compte cet apport d'éléments complétant l'OAP TVBNB qui me semble important et que le PLU est légitime à relayer.

- **l'urbanisme favorable à la santé.**

Réponse du MO : la thématique d'un urbanisme favorable à la santé fait partie des préoccupations de la commune. L'orientation 2.05 du PADD vise à prendre en compte les risques et nuisances et développer les outils de communication

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

auprès des administrés afin de préserver les biens et les personnes. A travers cette orientation, la mairie entend prendre en compte ces éléments dans son projet afin d'améliorer la qualité de vie et de participer au bien-être et à la santé de ses habitants. Une partie des concepts du guide cité pourra venir compléter l'OAP thématique TVBNB.

Appréciation du CE : le guide doit permettre de compléter utilement l'OAP TVBNB.

B.CACP

- L'avis est favorable mais que répond le MO **à la demande de modifier le règlement de la zone UI** pour permettre l'équipement touristique du site, des activités économiques respectueuses du site et un projet d'accueil dédié aux gens du voyage... ?

Réponse du MO : l'équipement touristique du site et les activités économiques, respectueuses du site sont permises dans le PLU. Néanmoins, les conditions trop strictes de la destination « entrepôt » seront revues. La commune accepte de relocaliser la zone Nv au sein de la zone UI. Les règlements écrits et graphiques seront modifiés en conséquence. Aussi, une OAP sectorielle sur la zone U sera réalisé elle permettra l'accueil des gens du voyage à hauteur de 20 emplacement maximum.

Appréciation de la commissaire enquêtrice : je prends en compte cette réponse ; en ce qui concerne la destination « entrepôt » je relève que des modifications du règlement vont intervenir à la suite des contributions déposées par le propriétaire de la zone (hauteurs, complémentarité ...) et je considère que la révision des conditions trop strictes de la destination n'est possible que dans le cadre de l'installation d'entrepôt en lien direct avec une activité d'éco-tourisme et de loisirs. Une révision plus importante, prenant en compte des 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.

- La CACP propose à la commune de conserver le classement en 2AU d'une partie du secteur Columbia (propriété de la CACP)

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

afin de permettre l'émergence, à terme, d'un projet associant développement économique production d'ENR et agriculture éco-responsable (zone 2AU de 18ha). Que répond le MO ?

Réponse du MO : Cette demande induirait une modification du PLU qui vise la préservation des terres agricoles concernées. La commune ne peut répondre favorablement à cette proposition dans le cadre de cette procédure.

Appréciation du CE : je note qu'il ne s'agit que d'une proposition à laquelle la commune ne peut accéder sans changer l'économie du projet et l'objectif du PADD.

C.CONSEIL DEPARTEMENTAL

Le MO peut-il indiquer s'il accèdera aux demandes du conseil départemental qui par ailleurs a émis un avis favorable au projet ? Les demandes concernent :

- l'information sur les projets de logements et notamment ZAC Sainte- Apolline ;

Réponse du MO :

La commune a pris note de la remarque et informera le Département le plus en amont possible de ses projets de logements.

Appréciation de la CE : je note cet engagement de la commune.

- l'intégration des zonages des eaux usées et des eaux pluviales ;

Réponse du MO : en lien avec RP1

Les derniers zonages d'eau pluviales et d'assainissement ainsi que le réseau d'eau potable seront annexés au PLU.

Appréciation de la CE : je note que les annexes du PLU seront donc complétées.

Je relève que cette demande peut être mise en lien avec les observations déposées relatives aux risques naturels d'inondations.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

- être associée au projet de développement du site Mirapolis.

Réponse du MO : La commune a pris note de la demande du Département.

Appréciation de la CE : je note cet engagement de la commune.

D.CNPF

L'avis étant défavorable le MO peut-il apporter une réponse à l'observation relative au classement en N et EBC des bois et forêts et **identifier la propriété privée de 17ha concernée** ?

Le MO peut-il se prononcer sur les demandes d'intégration d'informations dans le projet relatives à la desserte forestière, à l'aspect économique de la forêt ?

Réponse du MO :

Les bois identifiés en EBC constituent les principaux réservoirs de biodiversité du territoire communal. Ils sont identifiés non seulement au PADD, mais aussi au sein de l'OAP trames verte, bleue, noire et brune.

Afin de préserver les boisements constitutifs de la commune, la mairie souhaite maintenir sa protection en EBC, d'autant qu'un simple classement en zone naturelle ne garantit pas le maintien des boisements.

Une mention sur la bonne desserte forestière sera ajoutée.

L'aspect économique de la forêt sera appréhendé dans l'OAP TVBNB.

Appréciation de la CE : la préservation des boisements est une préoccupation forte du projet analysée avec précision par l'autorité environnementale. Je prends en compte les informations présentées dans la réponse.

E.CPA

Le MO accède-t-il à la demande relative aux pare-vues ?

Réponse du MO : Le règlement de la zone UFe autorisera les pare-vues « aspect bois » dans les clôtures réalisées en treillis soudés.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Appréciation de la CE : je prends note de cette réponse.

F.DDT

Dans la continuité des observations émises lors des deux réunions des PPA, je considère essentielles les observations transmises par la DDT, que répond le MO ?

Ces observations portent sur :

- la zone UI de l'ancien parc Mirapolis ; en complément de la réponse qui sera apportée par le MO et pour parfaire l'information du public, la commune peut-elle communiquer les résultats de l'étude MOUS ?

Réponse du MO : l'étude MOUS n'a pas été demandée par la ville, mais par le propriétaire du terrain. Il sera demandé si les résultats peuvent être communicables.

Appréciation de la CE : je prends note de cette réponse .

- le secteur Nv dédié à l'accueil des gens du voyage ;

Réponse du MO : Compte tenu des divers avis des PPA, la commune accepte de relocaliser la zone Nv au sein de la zone UI. Les règlements écrit et graphique seront modifiés en conséquence. Aussi, une OAP sectorielle sur la zone UI sera réalisée elle présentera un secteur dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage à hauteur de 20 emplacements maximum.

Par la création de ce secteur en zone UI, la commune n'entend pas reloger la totalité des gens du voyage installés au sein de la zone UI.

L'aire d'accueil est calibrée proportionnellement à la taille de la commune de Courdimanche pour répondre aux objectifs de création d'aires d'accueil des gens du voyage à l'échelle de la CACP. L'aire d'accueil des gens du voyage (Nv) sera relocalisée au sein de la zone UI et ne constitue ainsi plus une consommation d'espace pour les prochaines années.

Le rapport de présentation sera modifié en conséquence.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Appréciation de la CE : concernant la relocalisation de la zone Nv et la création d'une OAP sectorielle ces modifications qui sont conformes au PADD ne bouleversent pas l'économie de projet et à mon sens peuvent être admises d'autant qu'elles permettent de prendre en compte les observation de l'AE et de plusieurs PPA...Je préconise une attention particulière du MO sur le positionnement de la zone d'accueil et concertation avec les propriétaires de la zone.

- la ZAC du Bois d'Aton ;

Réponse du MO : Il s'agit d'une zone que la commune souhaite préserver inconstructible. La commune accepte de reconsidérer la délimitation de la zone UFe et de classer en zone A les secteurs non bâtis. La zone Ne, au Nord de la zone UFe sera ainsi également supprimée. Enfin, l'ER2 sera aussi réduit en conséquence au Nord de la zone UFe et sera prolongé le long des constructions jusqu'aux terrains de tennis. Il permettrait ainsi de distancier les parcelles agricoles traitées des habitations. (Cf avis de la MRAe). Aussi, un espace paysager à créer sera ajouté le long de l'enveloppe bâtie le long de l'ER.

Appréciation de la CE : cette réponse est cohérente au regard des enjeux du PADD et ces modifications ne portent pas atteinte l'économie générale du projet. Elle permettent d'assurer une cohérence dans les délimitations de zone.

- la zone 2AU ;

Réponse du MO : la commune a pris note de la remarque.

Appréciation de la CE : je prends en compte la réponse de la commune.

- le règlement dans la zone A et la zone N ;

Réponse du MO : la zone identifiée Ab au projet de PLU était occupée par d'anciens parkings du parc Mirapolis. Le site était classé en zone Urbaine au PLU précédent. La Zone n'a effectivement pas vocation à accueillir une production agricole sous les panneaux de production d'énergie renouvelable notamment du fait de son caractère potentiellement pollué. Ainsi, 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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

commune entend modifier le zonage du secteur passant de AB à UEnr. (conformément à l'avis de la CDPENAF).

Appréciation de la CE : cette modification du projet ne me semble pas porter atteinte à l'économie générale de la révision et au PADD ; il s'agit d'une modification conforme à la réglementation.

- les SUP.

Réponse du MO : La commune a pris note de la remarque.

Au sein des zones concernées, en fonction de l'arrêté de DUP transmis par la commune, le règlement ajoutera une mention relative à la protection des captages.

L'arrêté préfectoral de DUP ainsi que les cartes des périmètres de protection associés seront annexés au PLU. (CF avis ARS)

Appréciation de la CE : je prends en compte la réponse du MO déjà formulée dans les réponses faites aux avis de RTE et de l'ARS.

G. IDFM

L'avis d'IdFM relève que le règlement du projet n'est pas parfaitement compatible avec les prescriptions et recommandations du PDUIF ; un tableau de rappel des prescriptions est joint à l'avis.

Au regard des prescriptions du PDUIF comment le MO justifie-t-il la norme relative aux places visiteurs ?

Réponse du MO : dans sa réponse le MO rappelle les dispositions inscrites dans le projet qui doivent être respectées « les normes en vigueur ». « Le tableau de la norme en vigueur à la date d'approbation du PLU sera annexé au règlement ».

Appréciation de la CE : je prends note de cette réponse qui s'appuie sur la réglementation en vigueur.

H.IGC

L'avis de l'IGC n'appelle pas de réponse particulière

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

I. RTE

Le MO peut-il confirmer qu'il a pris en compte les observations de l'avis ?

Réponse du MO : Les annexes du PLU comprennent bien le plan de la servitude I4 et la note d'information de la servitude I4. La liste des SUP sera mise à jour. Le règlement autorise systématiquement les locaux techniques industriels des administrations publiques et assimilées ; chacune des zones concernées autorise les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagement nécessaires au fonctionnement des services urbains ; l'article 4.2 relatif aux hauteurs, ne fixe pas de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics au sein de chacune des zones traversées par les ouvrages du réseau public de transport d'électricité. L'article 4.1 relatif à l'emprise au sol des constructions ne fixe pas d'emprise maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics au sein de chacune des zones traversées par les ouvrages du réseau public de transport d'électricité. Il en est de même pour les règles de prospect. Les affouillements et exhaussement de sol sont aujourd'hui autorisés à condition que leurs réalisations soient liées notamment aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone. (article 2.1.1.4). Or, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la zone. Cela est donc valable pour les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

Appréciation de la CE : je prends note des détails de la réponse.

RTE attire l'attention du MO sur le fait que les travaux envisagés sur les ER devront tenir compte de la présence d'ouvrages électriques.

Je constate que trois avis sont arrivés hors délais et que le MO les a tout de même insérés au dossier mis à la disposition du public et y a répondu (Cf. Annexe au mémoire en réponse au PVSO).

- CDPNAF ;
- Région IdF ;
- Chambre d'agriculture d'IdF.

Je les prends donc en compte dans ce rapport.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

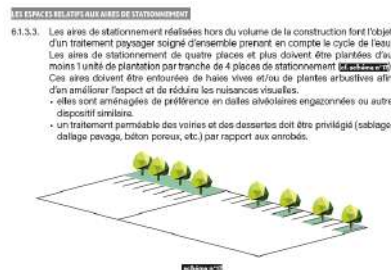
J. CDPNAF

Les observations portent sur :

- l'imperméabilité des voiries et parkings.

Réponse du MO : le règlement du PLU, dans toutes ses zones urbaines, à l'article relatif aux eaux pluviales impose, pour le traitement des espaces libres, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux, ...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré, ...).

Le règlement de toutes les zones pourra préciser la règle suivante concernant les aires de stationnement :



Appréciation de la CE : je note cette réponse qui exprime la volonté du MO de prendre en compte la Loi Climat et résilience.

- Secteur Nv

Évaluer l'opportunité du secteur Nv au regard de la problématique globale d'aménagement du site Mirapolis et des besoins des gens du voyage. Les membres de la commission demandent à la commune de confirmer l'intérêt du site (une zone boisée en l'occurrence) et d'envisager notamment d'autres solutions.

Réponse du MO : Compte tenu des avis de l'État, de la MRAe, et de la CDPENAF, la commune entend relocaliser l'aire d'accueil des gens du voyage

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

prévue en zone Nv au sein de la zone UI de l'ancien site Mirapolis. Conformément à l'avis de la Région et de l'État, la zone UI fera l'objet d'une OAP sectorielle qui précisera l'emplacement de l'aire d'accueil et le nombre d'emplacement (1à à 12). La zone boisée au sein de la zone 2AU sera ainsi préservée dans sa totalité au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Il est rappelé que la commune n'entend pas reloger la totalité des gens du voyage installés au sein de la zone UI.

Le secteur destiné à l'aire d'accueil des gens du voyage est calibré proportionnellement à la taille de la commune de Courdimanche pour répondre aux objectifs de création d'aires d'accueil des gens du voyage à l'échelle de la CACP.

Appréciation de la CE : je prends en compte cette réponse, mon appréciation est la même que pour les avis arrivés dans les délais sur ce thème.

- Reclasser en zone urbaine le secteur prévu pour les installations photovoltaïques, secteur classé en zone agricole au projet de PLU.

Réponse du MO : 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.

Appréciation de la CE : je prends en compte cette réponse, mon appréciation est la même que pour les avis arrivés dans les délais sur ce thème.

K. CHAMBRE D'AGRICULTURE

Les observations de la Chambre d'agriculture portent sur :

- Un diagnostic succinct

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Réponse du MO : le diagnostic de l'activité agricole se base sur les données accessibles et disponibles à la date de rédaction du rapport de présentation, à savoir les données Agreste et le Registre Parcellaire Graphique.

Aussi, l'agglomération Cergy Pontoise, en partenariat avec la SAFER et la Chambre d'Agriculture a lancé la création d'un diagnostic intercommunal qui pourra venir compléter celui du PLU de la commune dès qu'il sera prêt.

A noter que la commune n'a pas connaissance de points noirs circulatoires pour les engins agricoles.

Appréciation de la CE : je prends en compte cette réponse.

- Rappel sur les « voies et chemins à protéger en zone A »

Réponse du MO : La commune a pris note de la remarque.

Appréciation de la CE : /

- Révision du règlement

Réponse du MO :

L'article A-2.1 pourra être revu pour autoriser explicitement les extensions et aménagements nécessaires à l'activité agricole.

Cet article ne fait pas référence à l'activité forestière.

Le village de Courdimanche se trouve sur un promontoire qui domine les espaces agricoles ouverts. Pour des questions de préservation de ce paysage local singulier, la commune a souhaité limiter à 12 mètres les constructions et installations nouvelles en zone agricole.

La commune estime que pour des raisons de sécurité (par exemple sortie d'engins agricoles des hangars agricoles directement sur les voies et emprises publiques), il est nécessaire de maintenir ce recul de 6 mètres.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

En ce qui concerne le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives, la commune souhaite conserver les distances entre une parcelle agricole et une parcelle urbaine, mais entend ne pas réglementer le retrait entre deux parcelles agricoles.

L'article 5.4.4. n'interdira pas les matériaux listés, mais recommandera de ne pas l'employer.

L'article sur les principes d'aménagement des espaces libres pourra être allégé en zone agricole.

Les règles de stationnement en zone A sont déjà allégées par rapport aux zones urbaines.

Certaines mentions non pertinentes en zone A pourront encore être supprimées.

Sur l'article A-9-2 il s'agit de la loi : raccordement obligatoire au réseau des eaux usées.

Appréciation de la CE : je prends en compte cette réponse. En ce qui concerne les hauteurs de bâtiments je regrette qu'un parallélisme n'ait pas été fait avec la réponse apportée sur le même thème au propriétaire de la zone UI.

L. REGION IDF

La requalification du site Mirapolis, ancien site de loisirs d'une trentaine d'hectares qui a été actif de 1987 à 1991 et est depuis essentiellement en friche, prévoit la création de plus de 900 emplois, est un projet ambitieux qui prévoit la réalisation d'un parking de 300 places, de 150 modules d'hébergement touristique, d'unités d'hébergements en coliving et d'un ensemble immobilier comprenant notamment des espaces commerciaux (coworking, ...) et de restauration. Ce secteur d'aménagement stratégique

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

pour la commune aurait mérité des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour préciser les attentes de la commune.

Réponse du MO :

La commune entend répondre favorablement à la suggestion de la Région et créer une OAP sur le secteur Mirapolis. (CF avis État et CACP).

Appréciation de la CE : je prends en compte cette réponse et l'associe à mon appréciation sur l'avis de la DDT et la CACP.

VI – SUITES DE L'ENQUÊTE

Pour rappel, une modification du projet de PLU est possible après enquête publique pour tenir compte des avis joints (PPA), des observations du public ou encore du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à condition que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications soient bien en lien avec l'enquête publique – conformément à l'article L153-21 du Code de l'Urbanisme.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041410593?etatT_exte=VIGUEUR&etatTexte=VIGUEUR_DIFF#LEGIARTI000041410593

Le projet de PLU doit ensuite être approuvé par délibération du Conseil Municipal. La délibération d'approbation doit être affichée pendant un mois en mairie et doit également être inscrite, en caractères apparents, dans un journal local.

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041410593?etatT_exte=VIGUEUR&etatTexte=VIGUEUR_DIFF#LEGISCTA000031211774

Arrêté par délibération du conseil municipal le projet de PDA doit être **approuvé par arrêté du Préfet de région** après avis de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA). Une fois créé, le PDA est annexé au PLU. Le registre d'enquête publique, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur devront être inscrits dans le dossier définitif de PLU.

A Soisy- sous-Montmorency le 6 mai 2025



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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

ANNEXES

Annexe 1 : Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique

Annexe 2 : Décision n° E2500003/95 du TA de Cergy Pontoise du 20 janvier 2025

Annexe 3 : Délibération n° 20-04-05 du 7 décembre 2020 prescrivant la révision du PLU, définition des objectifs et des modalités de concertation

Annexe 4 : Délibération n°23-20-02 du 29 juin 2023 - Débat sur le projet de PADD

Annexe 5 : Délibération n°24-27-13 du 26 septembre 2024 - Arrêt du projet de PLU et Bilan de la concertation

Annexe 6 : Délibération n°24-27-15 26 septembre 2024 – Avis favorable à la création d'un PDA

Annexe 7 : Procès-verbal de synthèse des observations du 16 avril 2025 et mémoire en réponse du MO du 28 avril 2025 et ses 3 annexes.

Annexe 8 : Avis

Annexe 9 : certificat d'affichage du 14 avril 2025

Annexe 10a : publications légales 1^{er} avis

Annexe 10b : publications légales 2^{ème} avis

Annexe 11 : liste des PPA et suivi des demandes d'avis

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Annexe 1 : Arrêté municipal n° 25.01.019 du 31 janvier 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique

VILLE DE

COURDIMANCHE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

005-219501830-20250131-25-01-019-AR

Accusé de réception

Réception par le préfet : 31/01/2025

Publication : 31/01/2025



ARRÊTÉ MUNICIPAL

N° 25.01.019

**PRESCRIVANT L'OUVERTURE D'UNE ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT
SUR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE
COURDIMANCHE ET SUR LA CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES
ABORDS (PDA) D'UN MONUMENT HISTORIQUE (EGLISE SAINT-MARTIN)**

La Maire de la commune de Courdimanche,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19 et suivants et R.153-8 et suivants,

Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,

Vu le code du patrimoine et notamment les articles L.621-30, L.621-31 et R.621-93,

Vu le Plan local d'urbanisme approuvé le 30/09/2004, révisé, modifié, mis à jour, dans sa version du 25 mars 2024,

Vu la délibération n°20-04-05 du Conseil Municipal en date du 7 décembre 2020 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et prescrivant les modalités de la concertation,

Vu la délibération n°23-20-02 du Conseil Municipal du 29 juin 2023 relative au débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

Vu la délibération n°24-27-13 du Conseil Municipal du 26 septembre 2024 tirant le bilan de la concertation publique relative à la révision du PLU,

Vu la délibération n°24-27-14 du Conseil Municipal du 26 septembre 2024 arrêtant le projet de PLU de la commune de Courdimanche,

Vu la proposition de création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) des Monuments Historiques par l'Architecte des Bâtiments de France,

Vu la délibération n°24-27-15 du Conseil Municipal du 26 septembre 2024 donnant un avis favorable au projet de Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques,

Vu la notification du projet de révision du PLU aux différentes personnes publiques associées (PPA),

.../...

COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

095-219501830-20250131-25-01-019-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/01/2025

Publication : 31/01/2025



Vu les différents avis recueillis sur le projet de révision du PLU,

Vu l'accusé de réception de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 8 novembre 2024 attestant de la réception du projet de PLU arrêté le 25 octobre 2024,

Vu l'avis délibéré de la MRAe référencé Avis n° MRAe APPIF-2025-014 du 15 janvier 2025,

Vu la demande de désignation d'un commissaire enquêteur formulée en date du 10 janvier 2025 auprès du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise,

Vu la décision n° E25000003/95 en date du 20 janvier 2025 du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant Madame Annie POIRET en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Philippe MILLARD en qualité de commissaire enquêteur suppléant, inscrits sur la liste d'aptitude du département du Val d'Oise pour l'année en cours,

Vu les pièces des dossiers soumis à enquête publique,

ARRÊTE

Article 1. : Il sera procédé à une enquête publique unique portant sur le projet de révision du plan local d'urbanisme et sur la création d'un périmètre délimité des abords d'un monument historique (Eglise Saint-Martin) pour une durée de 34 jours consécutifs à compter du lundi 10 mars 2025 au samedi 12 avril 2025 inclus.

Article 2. : Madame Annie POIRET est désignée en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Philippe MILLARD en qualité de commissaire enquêteur suppléant par le Président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Article 3. : Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique unique sur support papier ainsi que sur un poste informatique dédié :

- à la Mairie de Courdimanche, rue Vieille Saint Martin, 95800 COURDIMANCHE, aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir le lundi de 13h45 à 17h45, le mardi, jeudi et vendredi de 8h45 à 12h00 et de 13h45 à 17h45 et le samedi de 9h00 à 12h00 ;
- à la Maison de l'Education, des Loisirs et de la Culture le mercredi de 8h45 à 12h00 et de 14h à 18h45.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique unique sur le site internet de la ville de Courdimanche (www.courdimanche.fr) ainsi que sur le registre numérique mis à disposition à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-pda-courdimanche>

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie dès publication du présent arrêté.

COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

005-219501830-20250131-25-01-019-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/01/2025

Pour en savoir plus

Article 4. : Le public pourra consigner pendant toute la durée de l'enquête ses observations, propositions et contrepropositions sur :

- Le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles, non cotés et paraphés par le commissaire enquêteur qui sera déposé au service urbanisme de l'Hôtel de ville le lundi, mardi, jeudi et vendredi et à l'accueil de la Maison de l'Education, des Loisirs et de la Culture le mercredi aux heures d'ouverture susmentionnées,
- Sur le registre numérique à l'adresse suivante : plu-pda-courdimanche@mail.registre-numerique.fr
- Par courrier adressé à « Madame la commissaire enquêteur – Mairie de Courdimanche – Hôtel de ville – rue Vieille Saint-Martin 95800 COURDIMANCHE »,
- Par voie électronique à l'adresse mail suivante : revisionplu@ville-courdimanche.fr,
- Par écrit ou oral auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences.

Les observations, propositions ou contrepropositions communiquées par voie postale ou électronique seront annexées au registre papier et au registre dématérialisé pour être tenus à disposition du public dans les meilleurs délais.

Article 5. : Le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la Mairie de Courdimanche (rue Vieille Saint-Martin 95800 COURDIMANCHE) :

- le lundi 10 mars 2025 de 14H00 à 17H00,
- le jeudi 20 mars 2025 de 9H00 à 12H00,
- le samedi 29 mars 2025 de 9H00 à 12H00,
- le vendredi 4 avril 2025 de 14H00 à 17H00,
- le samedi 12 avril 2025 de 9H00 à 12H00.

Article 6. : La personne responsable du projet révision du PLU de la commune de Courdimanche est la ville elle-même. Le public pourra recueillir toutes informations utiles sur le projet de révision auprès du service urbanisme aux heures et jours habituels d'ouverture au public.

Le projet de création de périmètre délimité des abords du monument historique (Eglise Saint-Martin) est présenté concomitamment à révision du PLU, conformément aux dispositions du code du Patrimoine et du code de l'Environnement. La personne responsable du projet de création du périmètre délimité des abords est l'Etat, représenté par l'Architecte des Bâtiments de France. Le public pourra recueillir toutes informations utiles sur le projet de création du PDA auprès de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France, Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise (01.77.63.61.72 - sdap.val-doise@culture.gouv.fr).

Article 7. : A l'expiration du délai prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. La Maire lui transmettra dans les 24 heures ces registres assortis, le cas échéant, des documents annexés par le public.

Dans un délai de 8 jours, après clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur communiquera ses observations écrites ou orales consignées dans le procès-verbal de synthèse à Madame la maire de Courdimanche ou à son représentant. Cette dernière disposera d'un délai de 15 jours pour produire son éventuel mémoire en réponse.

COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

005-218501830-20250131-25-01-019-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/01/2025

Publication : 31/01/2025

Article 8. : Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera, à la mairie de la commune de Courdimanche, le dossier d'enquête, les registres ainsi qu'un rapport unique et ses conclusions motivées.

Article 9. : Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise. La commune de Courdimanche adressera une copie du rapport et des conclusions motivées à la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Article 10. : Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public à la mairie de Courdimanche et à la Préfecture du Val d'Oise aux heures habituelles d'ouverture au public. Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables sur le site internet de la ville de Courdimanche à l'adresse suivante : www.courdimanche.fr, sur le registre numérique et sur le site de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France. L'ensemble de ces documents seront consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête. A cet effet, la Maire adressera une copie du rapport et des conclusions motivées à Monsieur le Préfet du Val d'Oise.

Article 11. : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département du Val d'Oise.

Cet avis sera affiché dans tous les panneaux administratifs de la ville. Il sera également publié sur le site internet de la ville (www.courdimanche.fr) et sur le registre numérique. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à enquête publique.

Article 12. : A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision du PLU de Courdimanche, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

Complémentairement, le projet de périmètre délimité des abords sera soumis au Conseil Municipal de la ville de Courdimanche pour accord en vue de sa création par arrêté du Préfet de Région conformément aux dispositions du code du Patrimoine, et en vue de son annexion au PLU de Courdimanche en application de l'article R621-95 du code du Patrimoine.

Article 13. : Toute information relative à l'organisation de l'enquête publique peut être demandée auprès du service urbanisme de la Mairie de Courdimanche.

Article 14. : Madame la Maire de Courdimanche, le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Ledit arrêté sera affiché en Mairie, publié sur le site internet de la ville (www.courdimanche.fr), dans le registre numérique et inséré dans le recueil des actes administratifs de la commune.

Une ampliation du présent arrêté sera adressée :

- au commissaire enquêteur
- au Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise
- au Préfet du Val d'Oise

COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

095-218601830-20250131-25-01-019-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/01/2025

Publication : 31/01/2025

- à la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France,  Préfecture Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise.

Article 15. : Cet arrêté peut, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle il est devenu exécutoire, faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Un recours gracieux est également possible auprès de l'autorité signataire du présent arrêté. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux. L'absence de réponse au terme des deux mois vaut rejet implicite du recours gracieux.

Fait à COURDIMANCHE, le **31 JAN. 2025**



Sophie MATHARAN

Maire de Courdimanche

COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Annexe 2 : décision n° E2500003/95 du TA de Cergy Pontoise du 20 janvier 2025

	RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU	TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY-PONTOISE
20/01/2025	_____
N° E2500003/95	Le président du tribunal administratif
 Décision désignation commission ou commissaire du 20/01/2025	
Vu enregistrée le 10/01/2025, la lettre par laquelle M. le Maire de COURDIMANCHE demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :	
<i>Enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Courdimanche + création d'un périmètre délimité des abords d'un monument historique ;</i>	
Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;	
Vu le code de l'urbanisme ;	
Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;	
DECIDE	
ARTICLE 1 : Madame Annie POIRET est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.	
ARTICLE 2 : Monsieur Philippe MILLARD est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.	
ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.	
ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de COURDIMANCHE, à Madame Annie POIRET et à Monsieur Philippe MILLARD.	
Fait à Cergy, le 20/01/2025	Le président,
Pour amplification,	
Pour la signature,	Signé
	Frédéric Beaufays
Jessica Leclercq	



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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Annexe 3 : Délibération n° 20-04-05 du 7 décembre 2020 prescrivant la révision du PLU, définition des objectifs et des modalités de concertation



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
095-219501830-20201207-20_04_05-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 08/12/2020
Publication : 08/12/2020
Pour l'autorité compétente par délégation



DÉLIBÉRATION N°20-04-05 : REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) : DEFINITION DES OBJECTIFS ET DES MODALITES DE CONCERTATION

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan local d'urbanisme approuvé le 30/09/2004, révisé sous la forme simplifiée le 4/09/2006, modifié le 4/09/2006, le 27/05/2010, modifié sous la forme simplifiée le 25/11/2010, modifié le 28/03/2013, modifié sous la forme simplifiée le 16/04/2015 et le 26/09/2019, mis à jour le 22/08/2005, le 3/10/2005, le 18/11/2013 et le 7/06/2016,

Considérant qu'afin de prendre en compte les évolutions législatives et élaborer un projet de territoire correspondant aux orientations municipales, il convient de mener une réflexion globale sur le plan local d'urbanisme et ses enjeux,

Considérant qu'afin de maîtriser la consommation de l'espace en promouvant une urbanisation raisonnée et de renforcer la préservation de l'écosystème et de la biodiversité, il est nécessaire de modifier les orientations et objectifs du projet d'aménagement et développement durable,

Considérant qu'il convient d'adapter le PLU afin de prendre en compte les évolutions de la commune,

Considérant dès lors qu'il apparaît nécessaire de procéder à la révision du PLU,

Considérant qu'il y a lieu de définir les modalités de concertation, il est proposé de mettre en œuvre les moyens suivants :

- Si le contexte sanitaire le permet : organisation d'au moins une réunion publique et de réunions thématiques et/ou sectorielles afin de présenter le projet de PLU.

A défaut, retransmission en direct en visioconférence des réunions via le site internet de la Ville.

- Mise à disposition d'informations dans le journal municipal, sur le site internet de la commune et réalisation de panneaux de présentation,

- Mise à disposition du public des documents concernant le PLU et d'un registre de concertation.



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 7 DECEMBRE 2020**

**DÉLIBÉRATION N°20-04-05 : REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME –
DEFINITION DES OBJECTIFS ET DES MODALITES DE CONCERTATION**

Date de convocation : 1^{er} décembre 2020
Date d'affichage : 1^{er} décembre 2020
Nombre de conseillers en exercice : 29
Présents : 26 en début de la séance – 27 à partir du point n°02
Votants : 27 en début de séance – 28 à partir du point n°02.

L'an deux mille vingt, le sept décembre, le Conseil Municipal de Courdimanche, légalement convoqué, s'est réuni **en visioconférence**, sous la présidence de Madame Elvira JAOUËN, Maire. La séance était retransmise en direct sur le site internet de la commune et sur la page facebook de la ville.

Étaient présents :

Mme Elvira JAOUËN, M. Pascal CRAFTK, Mme Sophie MATHARAN, M. Hussen KEBE, Mme Véronique GARDES, M. Olivier FOLLMER, M. Pascal HOUËIX, Mme Francisca NONQUE, Mme Chantal de SARAN, M. Jean-Paul MARTIN, M. Alain WURTZ à partir du point n°02, Mme Françoise GREINER, Mme Natalie CASAUBON, M. Didier DAGUE, M. Pascal ANDRIOT, M. Xavier COSTIL, Mme Lydia BUMMEN, M. Christophe LHARDY, M. Nicolas GIRARD, Mme Maud EONO, M. Olivier DE LOS BUEIS, M. Nicolas BABUT, Mme Emilie EVRARD, Mme Sophie FAMECHON, Mme Caroline LUX, M. Benoit CHAVERON, Mme Séverine LIBER.

Étaient absente excusée et avait donné pouvoir :

Mme Laure CLEMENT avait donné pouvoir à M. Hussen KEBE

Étaient absente excusée :

Mme Marie LOPES-PASSI

Formant la majorité des membres en exercice.

Madame Véronique GARDES, secrétaire de séance, a procédé à l'appel.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

095-213501830-20201207-20_04_05-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 09/12/2020

Publication : 09/12/2020

Pour l'authenticité consultable par délégation



Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Pascal HOUEIX, 7^{ème} adjoint au maire et sur proposition de madame la Maire,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité par 28 voix pour,

- Prescrit la révision du plan local d'urbanisme de la commune, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme
- Approuve les objectifs de la révision du plan local d'urbanisme, notamment :
 - 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 »
- Décide que la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme, la population, les associations locales et les autres personnes concernées sera organisée selon les modalités suivantes :
 - Si le contexte sanitaire le permet : organisation d'au moins une réunion publique et de réunions thématiques et/ou sectorielles afin de présenter le projet de PLU. A défaut, retransmission en direct en visioconférence des réunions via le site internet de la Ville.
 - Au fur et à mesure de l'avancement du dossier, mise à disposition d'informations dans le journal municipal, sur le site internet de la commune et réalisation de panneaux de présentation.
 - Un dossier de concertation sera constitué, un registre sera mis à la disposition du public, au service urbanisme à l'Hôtel de ville, aux jours et heures d'ouverture au public et une adresse mail dédiée sera créée (revisionplu@ville-courdimanche.fr).

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

- Prend acte qu'en application de l'article L153-11 du code de l'urbanisme, il sera possible de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévues à l'article L424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable
- Précise que l'ensemble des personnes publiques ou organismes visés aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme seront associés à l'élaboration du projet de PLU dans les conditions définies aux titres IV et V du même code.

COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

- Précise que les personnes publiques associées pourront, tout au long de la procédure, demander à être consultées sur le projet de PLU
- Précise que les associations mentionnées à l'article L132-12 du code de l'urbanisme et les communes limitrophes seront consultées à leur demande pour l'élaboration du projet de PLU
- Autorise Madame La Maire ou son adjoint délégué à solliciter une compensation par l'Etat pour les dépenses liées à la révision du PLU, conformément à l'article L132-15 du code de l'urbanisme
- Autorise Madame La Maire ou son adjoint délégué à signer tout acte ou document relatif à ce dossier
- Dit que la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées, conformément à l'article L132-11 du code de l'urbanisme, notamment au Préfet du Val d'Oise, aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental, aux présidents des chambres consulaires, au Président de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, au Président du Syndicat des Transports d'Ile de France et aux communes limitrophes
- Dit que conformément aux articles R153-20, R153-21 et R153-22 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle sera publiée au recueil des actes administratifs et sur le portail national de l'urbanisme.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits.

Pour extrait conforme, le 8 décembre 2020

Elvira JAOUEN

Maire de Courdimanche,
Conseillère régionale d'Ile-de-France

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Madame la Maire de Courdimanche dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative, un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, sis 2-4 Boulevard de l'Hautil à Cergy-Pontoise (95027), dans un délai de deux mois à compter de la publication de la délibération ou à compter de la décision de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.

Le tribunal administratif de Cergy-Pontoise peut également être saisi directement par les personnes physiques et morales par l'intermédiaire de l'application « Télérecours citoyen » (Informations et accès au service disponibles à l'adresse suivante : <https://www.telrecours.fr>).

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

095-219501830-20201207-20_04_05-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 08/12/2020

Publication : 08/12/2020

Reçu en préfecture par délégation



COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Annexe 4 : Délibération n°23-20-02 du 29 juin 2023 - Débat sur le projet de PADD

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

095-210901630-20230629-23_20_02-00

Accusé certifié électronique

Réception par le préfet : 05/07/2023

Publication : 05/07/2023



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 JUIN 2023**

**DÉLIBÉRATION N°23-20-02 : REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME – DEBAT
SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

Date de convocation : 23 juin 2023

Date d'affichage : 23 juin 2023

Nombre de conseillers en exercice : 27

Présents : 18

Votants : 27

L'an deux mille vingt trois, le vingt neuf juin, le Conseil Municipal de Courdimanche, légalement convoqué, s'est réuni à vingt heures, à l'Hôtel de ville, salle Raymond Berrivin, sous la présidence de Madame Sophie MATHARAN, Maire.

La séance était retransmise en direct sur le site internet de la commune et sur la page facebook de la ville.

Étaient présents :

Mme Sophie MATHARAN, M. Pascal CRAFFK, M. Hussen KEBE, Mme Marie LOPES-PASSI, M. Olivier FOLLMER, Mme Emilie EVRAD, Mme Marianne GARRAUD, Mme Chantal de SARAN, M. Jean-Paul MARTIN, Mme Francisca NONQUE, M. Didier DAGUE, M. Xavier COSTIL, Mme Lydia BUMENN, M. Christophe LHardy, M. Nicolas GIRARD, M. Olivier DE LOS BUEIS, M. Nicolas BABUT, Mme Caroline LUX.

Étaient absents excusés et avait donné pouvoir :

Mme Véronique GARDES	avait donné pouvoir à M. Sophie MATHARAN
M. Pascal HOUËIX	avait donné pouvoir à M. Pascal CRAFFK
Mme Natalie CASAUBON	avait donné pouvoir à Mme Marianne GARRAUD
M. Pascal ANDRIOT	avait donné pouvoir à M. Xavier COSTIL
Mme Maud EONO	avait donné pouvoir à Mme Chantal de SARAN
Mme Laure CLEMENT	avait donné pouvoir à Mme Marie LOPES-PASSI
Mme Sophie FAMECHON	avait donné pouvoir à M. Nicolas BABUT
M. Benoit CHAVERON	avait donné pouvoir à Mme Francisca NONQUE
M. Alain WURTZ	avait donné pouvoir à M. Didier DAGUE

Formant la majorité des membres en exercice.

Monsieur Nicolas BABUT a été désigné secrétaire de séance.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
095-219501830-20230629-23_20_02-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet: 05/07/2023
Publication: 05/07/2023



DÉLIBÉRATION N°23-20-02 : REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L.153-12,

Vu la délibération n°20-04-05 en date du 7 décembre 2020 prescrivant la révision du PLU,

Vu le projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

Considérant que dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le conseil municipal est appelé à débattre sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Pascal CRAFFK, 1^{er} Adjoint au Maire et sur proposition de madame la Maire,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Donne acte de la tenue du débat prévue par l'article L.153-12 du code de l'urbanisme sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme.

Pour extrait conforme, le 3 juillet 2023

Sophie MATHARAN



Maire de Courdimanche

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Madame la Maire de Courdimanche dans un délai de deux mois à compter de sa publication.
Conformément aux dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, sis 2-4 Boulevard de l'Autli à Cergy-Pontoise (95027), dans un délai de deux mois à compter de la publication de la délibération ou à compter de la décision de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.
Le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise peut également être saisi directement par les personnes physiques et morales par l'intermédiaire de l'application « Télérecours citoyens » (informations et accès au service disponibles à l'adresse suivante : <https://www.telerecours.fr>)

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Annexe 5 : Délibération n°24-27-13 du 26 septembre 2024 - Arrêt du projet de PLU et Bilan de la concertation



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
095-219501830-20240926-24-27-13-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/10/2024
Publication : 14/10/2024

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26 SEPTEMBRE 2024**

DÉLIBÉRATION N°24-27-13 REVISION DU PLU – BILAN DE LA CONCERTATION

Date de convocation : 20 septembre 2024
Date d'affichage : 20 septembre 2024
Nombre de conseillers en exercice : 27
Présents : 17

Votants : 27

L'an deux mille vingt quatre, le vingt six septembre, le Conseil Municipal de Courdimanche, légalement convoqué, s'est réuni à vingt heures, à la Maison de l'Education, des Loisirs et de la Culture, sous la présidence de Madame Sophie MATHARAN, Maire.

La séance était retransmise en direct sur le site internet de la commune et sur la page facebook de la ville.

Étaient présents :

Mme Sophie MATHARAN, M. Pascal CRAFFK, M. Hussen KEBE, M. Olivier FOLLMER, Mme Emilie EVRARD, M. Pascal HOUEIX, Mme Marianne GARRAUD, Mme Chantal de SARAN, M. Jean-Paul MARTIN, M. Didier DAGUE, M. Xavier COSTIL, M. Christophe LHARDY, M. Nicolas GIRARD, Mme Laure CLEMENT, M. Olivier DE LOS BUEIS, M. Nicolas BABUT, M. Alain WURTZ.

Étaient absents excusés et avait donné pouvoir :

Mme Véronique GARDES	avait donné pouvoir à Mme Sophie MATHARAN
Madame Marie LOPES-PASSI	avait donné pouvoir à M. Pascal CRAFFK
Madame Francisca NONQUE	avait donné pouvoir à M. Christophe LHARDY
Mme Natalie CASAUBON	avait donné pouvoir à Mme Emilie EVRARD
M. Pascal ANDRIOT	avait donné pouvoir à Mme Marianne GARRAUD
Mme Lydia BUMENN	avait donné pouvoir à M. Xavier COSTIL
Mme Maud EONO	avait donné pouvoir à Mme Chantal de SARAN
Mme Sophie FAMECHON	avait donné pouvoir à M. Nicolas GIRARD
Mme Caroline LUX	avait donné pouvoir à M. Hussen KEBE
M. Benoit CHAVERON	avait donné pouvoir à M. Olivier DE LOS BUEIS

Formant la majorité des membres en exercice.

Madame Emilie EVRARD, a été désignée secrétaire de séance.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).



Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
095-219501830-20240926-24-27-13-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/10/2024
Publication : 14/10/2024

DÉLIBÉRATION N°24-27-13 : REVISION DU PLU – BILAN DE LA CONCERTATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L. 103-6,

Vu le Plan local d'urbanisme approuvé le 30/09/2004, révisé sous la forme simplifiée le 4/09/2006, modifié le 4/09/2006, le 27/05/2010, modifié sous la forme simplifiée le 25/11/2010, modifié le 28/03/2013, modifié sous la forme simplifiée le 16/04/2015 et le 26/09/2019, mis à jour le 22/08/2005, le 3/10/2005, le 18/11/2013, le 7/06/2016 et le 25/03/2024,

Vu la délibération n°20-04-05 du Conseil Municipal en date du 7 décembre 2020 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et prescrivant les modalités de la concertation,

Vu le bilan de la concertation publique qui s'est déroulée tout au long de la procédure de révision du PLU annexé à la présente délibération,

Considérant que la délibération n°20-04-05 du Conseil Municipal en date du 7 décembre 2020 a fixé les modalités de concertation suivantes avec la population :

- organisation d'au moins une réunion publique et de réunions thématiques et/ou sectorielles afin de présenter le projet de PLU ;
- Mise à disposition d'informations dans le journal municipal, sur le site internet de la commune et réalisation de panneaux de concertation ;
- Constitution d'un dossier de concertation, mise à disposition du public d'un registre au service urbanisme à l'Hôtel de Ville, aux jours et heures d'ouverture au public et création d'une adresse mail dédiée (revisionplu@ville-courdimanche.fr),

Considérant que :

- un registre de concertation du public a été mis à disposition à l'Hôtel de ville,
- les documents d'études présentés lors des réunions publiques ont été joints au registre et publiés sur le site internet de la ville,
- une adresse électronique était également à disposition,
- des panneaux d'exposition ont été affichés afin de présenter les grandes orientations du projet de PLU en cours de révision,
- trois réunions publiques ont été organisées afin de présenter les avancées du projet de PLU à chaque étape déterminante, étant précisé que la mise à disposition du dossier et la tenue des réunions publiques ont été annoncées dans le journal municipal, par voie d'affichage, sur le site internet de la ville et les réseaux sociaux,
- deux réunions ont eu lieu avec les personnes publiques associées et consultées afin de leur présenter le projet et de recueillir leurs avis,
- le journal municipal et le site internet de la commune ont été l'occasion d'informer les habitants sur le déroulé de la procédure ainsi que sur l'organisation des grands temps de la concertation.

COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

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

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 11/10/2024

Fait à Paris le 15/10/2024



Considérant que l'ensemble des modalités de concertation publique définies ont été respectées et que les moyens mis en œuvre ont permis une bonne information de la population pendant toute la durée des études,

Considérant qu'aucune remarque n'a été notée dans le registre papier et qu'aucun courrier d'habitant n'a été adressé à Madame la Maire concernant la révision du PLU au cours de la procédure,

Considérant que le registre numérique a fait l'objet de trois courriels,

Considérant le bilan de la concertation relative au projet de révision du PLU annexé à la présente délibération,

Considérant la nécessité de tirer le bilan de la concertation,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Pascal HOUEIX, 7^{ème} Adjoint au Maire et sur proposition de madame la Maire,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité par 27 voix pour :

- Décide de tirer le bilan de la concertation tel qu'il est développé dans le document joint en annexe ;
- Les délibérations de prescription de la révision et celle relative au débat sur le PADD n'ont pas fait l'objet de remarques particulières ;
- Les éléments du projet et le registre tenus à la disposition du public en mairie n'ont pas recueillis d'observations ;
- Les réunions organisées dans le cadre de la concertation et dans le cadre de l'association des personnes publiques associées et concernées et l'adresse électronique dédiée à la révision ont donné lieu à des remarques et suggestions ponctuelles, dont certaines ont été intégrées au projet au fur et à mesure de son élaboration ;
- La parution d'articles sur le site internet de la ville et sur les réseaux sociaux, dans le magazine municipal, l'affichage dans les équipements et services publics, ont permis une diffusion d'information sur l'avancement du projet ;
- Décide de clore ladite concertation
- Décide de confirmer que la concertation réalisée est conforme à la délibération de prescription de la révision du PLU
- Décide d'approuver le bilan favorable de la concertation publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme.
- Précise que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département.
- Dit que le dossier de concertation est tenu à la disposition du public à la mairie de Courdimanche aux jours et heures d'ouverture au public.
- Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie.

Pour extrait conforme, le 9 octobre 2024

Sophie MATHARAN

Maire de Courdimanche

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Madame la Maire de Courdimanche dans un délai de deux mois à compter de sa publication.
Conformément aux dispositions des articles R421-1 à R421-5 du code de justice administrative, un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, sis 2-4 Boulevard du Haut à Cergy-Pontoise (95027), dans un délai de deux mois à compter de la publication de la délibération ou à compter de la décision de l'administration si un recours administratif a été préalablement déposé.
Le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise peut également être saisi directement par les personnes physiques et morales par l'intermédiaire de l'application « Télérecours citoyens » (informations et accès au service disponibles à l'adresse suivante : <https://www.telerecours.fr>)

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Annexe 6 : Délibération n°24-27-15 26 septembre 2024 – Avis favorable à la création d'un PDA

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
095-219501830-20240926-24-27-15-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 11/10/2024
Publication : 14/10/2024

VILLE DE
COURDIMANCHE



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26 SEPTEMBRE 2024**

**DÉLIBÉRATION N°24-27-15 AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PERIMETRE DELIMITE
DES ABORDS (PDA)**

Date de convocation : 20 septembre 2024
Date d'affichage : 20 septembre 2024
Nombre de conseillers en exercice : 27
Présents : 17

Votants : 27

L'an deux mille vingt quatre, le vingt six septembre, le Conseil Municipal de Courdimanche, légalement convoqué, s'est réuni à vingt heures, à la Maison de l'Education, des Loisirs et de la Culture, sous la présidence de Madame Sophie MATHARAN, Maire.

La séance était retransmise en direct sur le site internet de la commune et sur la page facebook de la ville.

Étaient présents :

Mme Sophie MATHARAN, M. Pascal CRAFFK, M. Hussen KEBE, M. Olivier FOLLMER, Mme Emilie EVRARD, M. Pascal HOUEIX, Mme Marianne GARRAUD, Mme Chantal de SARAN, M. Jean-Paul MARTIN, M. Didier DAGUE, M. Xavier COSTIL, M. Christophe LHARDY, M. Nicolas GIRARD, Mme Laure CLEMENT, M. Olivier DE LOS BUEIS, M. Nicolas BABUT, M. Alain WURTZ.

Étaient absents excusés et avait donné pouvoir :

Mme Véronique GARDES	avait donné pouvoir à Mme Sophie MATHARAN
Madame Marie LOPES-PASSI	avait donné pouvoir à M. Pascal CRAFFK
Madame Francisca NONQUE	avait donné pouvoir à M. Christophe LHARDY
Mme Natalie CASAUBON	avait donné pouvoir à Mme Emilie EVRARD
M. Pascal ANDRIOT	avait donné pouvoir à Mme Marianne GARRAUD
Mme Lydia BUMENN	avait donné pouvoir à M. Xavier COSTIL
Mme Maud EONO	avait donné pouvoir à Mme Chantal de SARAN
Mme Sophie FAMECHON	avait donné pouvoir à M. Nicolas GIRARD
Mme Caroline LUX	avait donné pouvoir à M. Hussen KEBE
M. Benoit CHAVERON	avait donné pouvoir à M. Olivier DE LOS BUEIS

Formant la majorité des membres en exercice.

Madame Emilie EVRARD, a été désignée secrétaire de séance.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
295-210501830-20240926-24-27-15-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/10/2024
Publication : 14/10/2024

DÉLIBÉRATION N°24-27-15: AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (PDA)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code du Patrimoine et notamment ses articles L.621-30 et suivants et R.621-92 et suivants,

Vu la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine,

Vu le Plan local d'urbanisme approuvé le 30/09/2004, révisé sous la forme simplifiée le 4/09/2006, modifié le 4/09/2006, le 27/05/2010, modifié sous la forme simplifiée le 25/11/2010, modifié le 28/03/2013, modifié sous la forme simplifiée le 16/04/2015 et le 26/09/2019, mis à jour le 22/08/2005, le 3/10/2005, le 18/11/2013, le 7/06/2016 et le 25/03/2024,

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants, et R. 123-1 et suivants,

Vu la délibération n°20-04-05 du Conseil Municipal en date du 7 décembre 2020 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et prescrivant les modalités de la concertation,

Vu le rapport de présentation de l'Architecte des Bâtiments de France portant sur la création du Périmètre Délimité des Abords (PDA) de Courdimanche,

Vu la proposition d'un Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques par l'Architecte des Bâtiments de France,

Considérant que la commune compte un édifice protégé au titre des Monuments Historiques, l'église Saint-Martin, qui est située au village,

Considérant qu'une servitude d'utilité publique s'applique dans un périmètre de 500 m autour du monument, dans lequel les travaux sur un immeuble sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme est en cours de révision et que son arrêt est prononcé le 26 septembre 2024.

Considérant qu'il a été proposé de créer un PDA afin de concentrer l'intervention de l'ABF sur les secteurs à enjeux patrimoniaux, d'intérêt architectural, urbain et paysager, qui se substituera au périmètre de protection des 500 m.

Considérant que le Périmètre Délimité des Abords proposé par l'Architecte des Bâtiments de France sera plus adapté à la réalité du terrain ainsi qu'aux enjeux patrimoniaux et paysagers des abords du monument historiques concerné, que l'actuel rayon de protection de 500 mètres.

COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

095-215501830-20240926-24-27-15-DE

Accusé certifié exécutoire

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

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Pascal HOUËIX, 7^{ème} Adjoint au Maire et sur proposition de madame la Maire,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité par 27 voix pour :

- **Donne un avis favorable à la proposition de création du Périmètre Délimité des Abords (PDA) autour de l'Eglise Saint-Martin dont le dossier est ci-annexé,**
- **Précise que le dossier dudit périmètre sera soumis à enquête publique, organisée conjointement avec la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme,**
- **Autorise Madame le Maire à prendre toutes les mesures utiles à la poursuite du projet, notamment pour l'organisation de l'enquête publique et jusqu'à l'approbation du PDA,**
- **Rappelle qu'après éventuelles modifications suite aux conclusions du commissaire enquêteur (décidées par l'A.B.F. en concertation avec la commune), le Préfet arrête et notifie l'arrêté de création du périmètre délimité à la commune. La modification définitive des périmètres est alors soumise à l'approbation du conseil municipal.**

Pour extrait conforme, le 9 octobre 2024

Sophie MATHARAN

Maire de Courdimanche

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Madame la Maire de Courdimanche dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Conformément aux dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, un recours contentieux peut également être introduit devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, sis 2-4 Boulevard de l'Industrie à Cergy-Pontoise (95027), dans un délai de deux mois à compter de la publication de la délibération ou à compter de la décision de l'administrateur, si un recours administratif a été préalablement déposé.

Le tribunal administratif de Cergy-Pontoise peut également être saisi directement par les personnes physiques et morales par l'intermédiaire du l'application « l'alternance citoyens » (informations et accès au service disponibles à l'adresse suivante : <https://www.willarecours.fr>).

COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Annexe 7 : PV de synthèse des observations et mémoire en réponse du MO

Accusé réception du PVSO

A Soisy-sous-Montmorency, le 16 avril 2025.

Madame Annie POIRET
Commissaire enquêtrice
A
Madame Sophie MATHARAN
Maire de Courdimanche

Objet : enquête publique unique préalable à la révision du PLU de Courdimanche et la création d'un périmètre des abords (Église Saint-Martin).

Référence : 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).

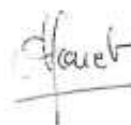
Pièces jointes : Procès-verbal des observations émises lors de l'enquête publique.
6 Rapports reprenant l'intégralité des contributions et les pièces jointes éventuelles.

L'enquête publique citée en objet s'est déroulée du lundi 10 mars 2025 au samedi 12 avril 2025 (inclus), soit une durée de 34 jours consécutifs.
Ainsi, je porte à votre connaissance en pièce jointe, le procès-verbal de synthèse des observations dans lequel figurent un bilan sur l'organisation de l'enquête, sur la participation, les observations recueillies ainsi que mes questions.
Conformément à la réglementation, je vous saurai gré de m'adresser sous 15 jours les réponses que vous jugerez utiles d'y apporter. Elles peuvent être insérées au procès-verbal ou bien faire l'objet d'un mémoire en réponse dédié. Chaque contribution requiert de votre part une prise en compte complète des éléments transmis par les contributeurs y compris les éventuelles pièces jointes.

Je vous prie d'agréer Madame la maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour Courdimanche
Madame Sophie Matharan

La commissaire enquêtrice
Madame Annie Poiret



COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

PVSO et Mémoire en réponse du porteur de projet : les deux documents ont été fusionnés.



HOTEL DE VILLE

Rue Vieille Saint Martin - 95800 COURDIMANCHE
T 01 34 46 72 00 - F 01 34 46 72 07
mairie@ville-courdimanche.fr
www.ville-courdimanche.fr

Madame Annie POIRET

3 allée du Bois Gazet

95230 SOISY SOUS MONTMORENCY

Courdimanche, le **28 AVR. 2025**

Service Urbanisme
Affaire suivie par Maria-Pia MARGUERIE
T. 01 34 46 72 17
Réf. : 2025/04/158
PAE

Objet : Réponse au procès-verbal des observations émises lors de l'enquête publique unique relative à la révision du PLU de Courdimanche et à la création d'un périmètre des abords (Église Saint-Martin)

Madame,

Pour faire suite à la remise de votre procès-verbal des observations émises lors de l'enquête publique relative à la révision du PLU de Courdimanche et à la création d'un périmètre des abords (Église Saint-Martin) qui s'est tenue du 10 mars 2025 au 12 avril 2025, je vous prie de bien vouloir trouver dans le document ci-joint les réponses correspondantes.

Le service urbanisme se tient à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.


Sophie MATHARAN
Maire 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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).



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

MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS PORTANT SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE COURDIMANCHE ET SUR LE PROJET DE CREATION DE PDA

1. Sur la révision du PLU

a. Compatibilité du projet avec les textes supra-communaux

Contribution RN1(@2) : Observation 3 : Anonyme

Le déposant fait état du fait que « la MRAd recommande d'étudier l'articulation du projet de PLU révisé avec le SDRIF-e, qui n'est pas encore en vigueur, notamment avec l'orientation de ce schéma visant à créer un espace vert de loisirs sur le site de Mirapolis. Si le SDRIF-e n'est pas encore applicable, il serait utile que le projet de PLU ne soit pas en contradiction avec ce document, sachant que son contenu est connu et est sur le point d'être approuvé par le Conseil d'État ».

Appréciation de la CE : dans le mémoire en réponse du MO à l'AE la commune a précisé que « le PLU ne saurait mentionner un document qui ne présente pas encore d'existence légale et que 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 MO peut-il néanmoins justifier l'absence de contradiction du projet dans sa globalité avec le SDRIF-e arrêté et notamment le fait que 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.

Je relève que l'aménagement du site de Mirapolis a suscité un intérêt de la part des administrés dès la phase de concertation préalable du projet (question posée en réunion publique). Le MO est-il en mesure de préciser en quoi va consister l'aménagement d'un espace vert ou de loisirs ?

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Réponse de la ville :

La justification de la compatibilité du PLU avec le SDRIF-e ne peut être ponctuelle et relative uniquement à certaines de ses orientations réglementaires.

Effectivement, il n'est pas possible, à ce stade de la procédure, de vérifier que le PLU arrêté qui a été élaboré sous l'égide du SDRIF 2013 est compatible avec les 150 orientations réglementaires du SDRIF-e (qui ne présentait pas d'existence légale au moment de l'arrêt du PLU).

La commune ne peut, à ce jour, préciser en quoi va consister l'aménagement d'un espace vert ou de loisirs, ne disposant pas de la maîtrise foncière du site. En effet, l'espace concerné appartient à une personne morale de droit privé. Cependant, dans le cadre de la réalisation d'un projet, la ville sera vigilante quant au respect des dispositions en vigueur.

b. Rapport de présentation et diagnostic relatif à :

- L'état de la biodiversité

Contribution RN5 (@11) : LPO observation 1 – absence d'état initial de la biodiversité

La LPO présente sur le territoire de Courdimanche un recensement de 87 espèces d'oiseaux dont 10 espèces devant impérativement être prises en compte lors des projets d'aménagement. La Chevêche d'Athéna est présentée comme un enjeu écologique majeur.

La LPO regrette l'absence d'un État initial de la biodiversité, notamment sur les habitats naturels, la faune et la flore des sites où des projets seront rendus possibles par la révision du PLU.

La LPO recommande donc la réalisation d'un inventaire faunistique et floristique communal afin d'établir des zones à enjeu de protection, protéger la biodiversité et mettre en œuvre de façon effective, la démarche ERC dans toutes les étapes d'un projet ou d'une opération.

Appréciation de la CE : en prenant en compte l'intégralité de la contribution que répond le MO ?

Réponse de la ville :

Le PLU ne produit pas d'études supplémentaires concernant le sujet abordé dans la contribution. Un PLU fait référence aux études existantes.

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 supra-communal. 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 communiquées par la LPO sous réserve d'un accès internet non protégé aux données géoréférencées d'inventaires mentionnées.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Si comme indiqué la Ferme de Cavan est concernée par les espèces mentionnées, il est rappelé que le bâtiment est protégé au titre du L151-19 du CU.

Enfin, concernant la chouette chevêche, le PLU et sa trame verte et bleue (déclinée au zonage et dans l'OAP thématique) protègent bien les milieux cités par la LPO - secteurs ouverts à l'Ouest – en compatibilité avec les secteurs à enjeux identifiés à l'échelle de l'agglomération par le SCoT dans sa trame verte et bleue.

Contribution RN5 (@11) : LPO observation 2 – les Grands Jardins

Pour la LPO le site des « grands jardins » a été classé en zone N et est destiné à devenir un réservoir de biodiversité qui sera protégé dans le cadre de l'OAP TVBNB, le PADD, cependant prévoit une liaison piétonne, traversant la zone du sud-est au nord-ouest. En conséquence, la LPO recommande de faire un inventaire faunistique et floristique dans cette zone et d'en faire un réservoir de biodiversité en prolongement de la mare Bicourt avec des zones de quiétudes bien définies.

Appréciation de la CE : en prenant en compte l'intégralité de la contribution que répond le MO ? En outre, le MO peut-il intégrer dans le règlement graphique du projet les mares présentes sur le territoires de la commune ?

Réponse de la ville :

Le PADD prévoit bien le maintien et le développement des liaisons piétonnes sur son territoire. Toutefois il n'est pas prévu de telle liaison à travers le site des « grands jardins » dans la mesure où des liaisons piétonnes existent déjà sur site. Elles sont d'ailleurs identifiées et protégées au plan de zonage et règlement du PLU.

En ce qui concerne les mares, celles-ci sont bien identifiées au plan de zonage et protégées au titre de l'article L.151-23 du CU (voir Justifications au Tome 3 et règlement écrit).

La commune dispose d'une étude faunistique et floristique sur le site des Grands Jardins. Cette étude pourra compléter le rapport de présentation sur cette thématique.

Contribution RN 6 (@12) – observation 2 : diagnostic insuffisant sur la biodiversité et les espaces naturels

Monsieur Guillaume Leuregans habitant Courdimanche considère que pour soutenir et mettre en œuvre l'axe du PADD relatif à la « ville nature » le diagnostic est insuffisant ; il liste les éléments paysagers et de la biodiversité qui ne sont pas répertoriés dans le projet (arbres remarquables, mares ...).

Il demande : « quel est le projet et que signifie l'attention portée aux lisières naturelles ou agricoles, pour une meilleure intégration paysagère de l'enveloppe urbaine mais aussi pour limiter les conflits d'usages ? »

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

« Les lisières n'existent pas ou sont à créées ».

Il s'interroge sur la compétence de l'assistance à maîtrise d'ouvrage en la matière.

Appréciation de la CE : en prenant en compte l'intégralité de la contribution que répond le MO ?

Réponse de la ville :

Il semblerait que le requérant confonde les deux procédures de révision du PLU et de création du PDA. L'agence d'architecture et d'urbanisme A4PLUSA a été uniquement missionnée pour la révision du PLU. La création du PDA a été traitée par l'ABF. Le PADD élaboré dans le cadre du PLU n'a rien à voir avec la définition du PDA.

La remise en question des compétences d'A4PLUSA sur la réalisation d'un PDA est donc infondée puisque l'agence n'a pas été missionnée pour cela.

Le PADD est un des pièces du PLU. Il s'agit du document qui définit des orientations générales pour l'avenir du territoire. Il ne s'agit pas d'une pièce réglementaire. Aussi, ce n'est pas le diagnostic qui met en œuvre les orientations du PADD, mais bien les pièces réglementaires du PLU.

Ainsi, le PADD prévoit des orientations thématiques générales qui sont ensuite traduites réglementairement au sein du règlement écrit, du règlement graphique et des Orientations d'aménagement et de programmation.

La « ville nature » est donc déclinée dans les pièces réglementaires par plusieurs prescriptions :

- L'identification d'alignement d'arbres, du patrimoine paysager et des espaces paysagers à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- L'identification des espaces en eau, protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sur la base d'une étude menée dans le cadre de la compétence GEMAPI de l'agglomération Cergy-Pontoise,
- L'identification des zones humides avérées et probables de l'inventaire de la DRIEAT,
- Le patrimoine bâti à protéger au titre de l'Article L151-19 du code de l'urbanisme avec la création de fiche bâtiment par bâtiment en annexe du règlement,
- L'introduction de Coefficient de Biotope de Surface dans toutes les zones urbaines,
- La création d'une OAP TVBNB qui présente de nombreuses orientations sur la préservation et l'intensification de la nature en ville, la préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Il est rappelé que le PLU n'est pas un projet, mais bien le cadre réglementaire pour les futurs projets. Concernant les lisières agricoles, le règlement du PLU de toutes les zones prévoit que l'aménagement des espaces libres doit concourir à l'insertion des constructions dans leur paysage urbain et à la qualité des transitions entre espaces bâtis et espaces agricoles ou naturels. Enfin, les lisières de 50 mètres du SDRIF autour des boisements de plus de 100 ha s'appliquent aussi sur la commune.

- La croissance démographique et les besoins en logements

Contribution RN 7 (@13) observation 3 : Monsieur Guillaume Leuregans

Le contributeur remet en question l'objectif démographique attendu à l'horizon 2030 qui serait déjà atteint ainsi que sa compatibilité avec la construction prévue de nouveaux logements dans le cadre du projet.

Appréciation de la CE :

Je relève que le rapport de présentation page 106 fait état de l'accueil prévisible de 330 habitants entre 2019 et 2030 portant ainsi le nombre d'habitants à environ 7040 (la population était de 6816 habitants en 2021). Le nombre de logements à réaliser est estimé à 213 dont 183 restaient encore à réaliser en 2023, faisant passer le parc de logements de 2778 en 2021 à 2919 en 2030.

En prenant en compte l'intégralité de l'observation posée, le MO peut-il répondre ?

Le MO peut-il confirmer, dans l'hypothèse où la croissance démographique est légèrement plus soutenue sur la période entre 2019 et 2030 (0,45 % par an) contre 0,21% par an entre 2013 et 2019, les hypothèses pour la production de logements qui semblent plus restrictives. Comment le MO justifie-t-il une production de logements estimée « suffisante » si cette production 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) ?

Réponse de la ville :

La procédure de révision du PLU s'élabore sur un temps long. Pour mémoire, la révision du PLU de Courdimanche a été prescrite en décembre 2020.

À l'époque de la définition des objectifs démographiques, les données INSEE disponibles les plus récentes étaient celles portant sur l'année 2019. L'hypothèse de développement a été basée sur ces chiffres et donc sur une population de 6 708 habitants.

La prise en compte du point mort et de l'évolution maîtrisée de la population souhaitée par la commune, mais aussi le respect des orientations des documents supra communaux

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

(SCoT, PLH et SDRIF), a mené la commune à définir une hypothèse de développement à l'horizon 2030 portant sa population à environ 7 040 habitants.

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

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

SCÉNARIO PROJETS COMMUNE

	2019-2030	
	stock	Ann
BESOIN THÉORIQUE POINT MORT	92	8
BESOIN THÉORIQUE CROISSANCE	121	11
CONSTRUCTIONS DÉJÀ RÉALISÉES (2020-2022)	30	10
TOTAL À RÉALISER ENTRE 2023 ET 2030	183	23

Concernant le point mort, la commune estime que celui calculé selon les données INSEE sur la période 2013-2019 ne reflète pas la réalité du terrain. Effectivement, entre 2013 et 2019, on observe selon les PC enregistrés une moyenne de 50 logements construits par an ainsi qu'une augmentation de 218 habitants sur cette même période (6 610 habitants en 2013 contre 6 708 habitants en 2019).

Enfin, ce rythme n'est pas projetable à l'horizon 2030. En effet, le rythme soutenu du renouvellement enregistré par l'INSEE ne pourra se poursuivre entre 2019 et 2030 puisque moins de constructions sont compatibles avec ce phénomène.

La commune souhaite ainsi projeter le renouvellement à 5 unités par an entre 2019 et 2030, contre 26 par an entre 2013 et 2019.

Aussi le nombre de logements vacants (6,1% du parc en 2019) sera modéré sur la prochaine période et ainsi porté à 5%, taux frictionnel permettant toujours une fluidité du parcours résidentiel communal. Enfin, compte tenu de l'observation des populations nouvelles par les élus (retour de familles), le nombre de personnes par ménage devrait retrouver une valeur proche de celles de 2013, soit 2,75 personnes/ménage à l'horizon 2030 contre 2,65 personnes/ménage en 2019.

Ainsi, le point mort calculé à partir des dernières données INSEE disponibles (2013-2019) mais compatibles avec la projection communale représente 8 logements par an, soit 92 logements à l'horizon 2030.

- La 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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Contribution RN 7 (@13) observation 4 : Monsieur Guillaume Leuregans

Le contributeur considère que la consommation foncière d'environ 1,92 ha à l'horizon 2030 dont 1,1 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers « est beaucoup trop grande et excessive » et la comparaison avec la consommation des 10 dernières années est « invraisemblable » dans la mesure où une opération d'envergure la ZAC du Bois d'ATON était développée et ne pourrait plus l'être aujourd'hui au regard des dispositions de la « loi climat et résilience ».

Appréciation de la CE : que répond le MO ?

Réponse de la ville :

Le projet de la commune pour les prochaines années (2023-2030) oriente le développement urbain vers la mobilisation prioritaire des potentialités existantes, en ne prévoyant qu'une zone à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine de l'ordre de 0,1 ha.

En conclusion, la consommation foncière prévue par le projet de Plan Local d'Urbanisme 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.

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

Pour mémoire, le Plan Local d'Urbanisme opposable prévoyait « un développement urbain » basé sur une consommation foncière de plus de 113 hectares à destination d'habitat et d'activités.

Enfin, la loi Climat Résilience prévoit à l'horizon 2031, pour atteindre le zéro artificialisation nette en 2050, une réduction de 50% de la consommation des Espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation enregistrée au cours des 10 dernières années. Courdimanche prévoit une réduction de 77% de cette consommation, ce qui est volontariste par rapport à l'objectif national et même régional.

c. Risques et nuisances

- Risques d'inondation – zones humides – imperméabilisation et artificialisation

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Contribution RP1 (R1.Cour.A.1) : Madame Sylvie Dufloot habitant le hameau de Saillancourt à Sagy.

« Le hameau reçoit les eaux en provenance du plateau de Courdimanche, cela représente une superficie très importante qui s'écoule par différents drains et rus jusqu'à la ravine des dourdrelles. En cas de fortes précipitations cette ravine déborde et le Hameau de Saillancourt est en risque d'inondations. La rue de la vallée, devenant à torrent et le Ru de Saillancourt ne suffit plus à évacuer le trop plein. En août 2020 (?) de nombreuses habitations de Saillancourt furent inondées.

Il n'y a pas de bassin de rétention suffisant en amont et les conséquences de l'artificialisation des communes et en particulier de Courdimanche ne sont absolument pas prises en compte dans le PLU.

Je demande donc qu'une étude détaillée de l'impact de l'artificialisation actuelle et future de Courdimanche sur les risques d'inondations, en contrebas et en particulier sur la commune de Sagy (Hameau de Saillancourt) soit faite et que les mesures appropriées soient décrites dans le PLU et mises en œuvre ! »

Appréciation de la CE : cette contribution met en avant un lien de causalité entre l'artificialisation des sols (particulièrement sur la commune de Courdimanche) et le risque d'inondations à Sagy et sur le hameau de Saillancourt. Je relève que l'épisode d'inondations mentionné dans l'observation est bien répertorié en page 158 du rapport de présentation.

Concernant l'artificialisation des sols le MO peut-il répondre sur la demande d'étude détaillée sur l'artificialisation des sols ?

Je relève également, que le rapport de présentation du PLU prend en compte « la loi climat et résilience » du 22 août 2021 qui porte notamment l'objectif de « Zéro artificialisation nette » et qu'un bilan de l'artificialisation des sols figure dans le rapport.

Concernant le risque d'inondations avéré par ruissellement (page157 : le rapport de présentation précise que « des phénomènes de ruissellement concentrés et d'érosion se produisent au droit des surfaces agricoles. Lors de fortes précipitations, les eaux chargées de boues dévalent le versant selon les axes préférentiels d'écoulement pour rejoindre entre autres la commune de Vauréal et inonder les points bas. Les bassins versants mis en jeu présentent une faible superficie mais suffisent à générer des coulées d'eau et de boue », je note que l'ensemble du corpus réglementaire relatif à la prévention des risques d'inondations et notamment le PGRI est bien référencé et que les prescriptions qu'il porte sont bien prises en compte dans l'ensemble des documents relatifs au projet de PLU.

Cependant le MO peut-il établir une synthèse des dispositions et des mesures prises ?

Je relève que la prévention des inondations est une compétence obligatoire de la CACP.

Les différentes pièces du dossier et notamment le rapport de présentation (page 109) démontrent la prise en compte et la compatibilité avec le PGRI. Le projet de PGRI du

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Bassin Seine-Normandie fixe pour 6 ans (2022-2027) comme premier objectif « l'aménagement des territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité ».

Si la commune ne dispose pas de PPRI elle est soumise au PAPI Vallée de l'Oise.

Quelles sont les mesures mises en place dans ce cadre ? En effet, en page 185 le rapport de présentation du PLU fait état « d'un réseau fragmentaire d'assainissement des eaux pluviales car elles sont rejetées sur les terrains naturels des versants de la butte ».

Cet état des lieux permet-il de couvrir les risques vis-à-vis des communes limitrophes en contre-bas ?

Réponse de la ville :

Les éléments mentionnés font état de l'existant. Le nouveau PLU gère l'avenir et prévoit des dispositions en matière de gestion des eaux pluviales à la parcelle :

- OAP TVBN : Gérer l'eau de pluie à ciel ouvert en associant des aménagements écologiques aux espaces dédiés : mise en place de noues, de jardins de pluie, de dispositifs de récupération des eaux pluviales sur le bâti, planter les pieds de bâti...
- Règlement : la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article UP-6.4. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...) ;
- Règlement : Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- Règlement : Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- Règlement : Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement.

Le plan de zonage identifie aussi, à titre indicatif, les axes de ruissellement.

Pour le reste, c'est le document intercommunal du Schéma Directeur des Eaux Pluviales qui gère ces thématiques. L'exploitation et la gestion des réseaux d'eaux pluviales est assurée en régie par la Communauté d'agglomération de Cergy-Portoise.

Une étude spécifique a d'ailleurs été menée par l'agglomération.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

A noter que le budget 2025 de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise prévoit bien le lancement des études en vue de l'établissement d'un SDEP. Il devrait être adopté fin 2026.

Contribution RP 4 (R7 Cour.A.4) : Monsieur Dominique Papillon 1er adjoint au maire de Sagy

Le contributeur m'a exposé le fait que le projet de PLU « relève bien la problématique des eaux de ruissellement en direction du fond de vallée et notamment du Hameau de Saillancourt commune de Sagy ». L'intéressé m'a remis le document d'étude de la CACP « risque d'inondation du Ru de Saillancourt ».

Appréciation de la CE : J'ai procédé à l'insertion dans le registre papier du document remis. Il s'agit du rapport phase 3 : « établissement d'un programme d'actions et de travaux » dans le cadre de l'étude du risque d'inondation du Ru de Saillancourt et du bassin versant Seine sur le territoire de l'agglomération de Cergy-Pontoise. Ce document de 94 pages a été établi en avril 2023.

Cette contribution complète la contribution précédente ; que répond le MO ? qu'en est-il des bassins de rétention sont-ils suffisants et opérationnels sur le territoire de la commune ?

Réponse de la ville :

L'exploitation des réseaux d'eaux pluviales est assurée en régie par la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise. La gestion des eaux pluviales ne relève pas de la compétence du PLU. Il convient de faire la distinction entre le PLU et le Schéma Directeur des Eaux Pluvial.

A noter que le budget 2025 de la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise prévoit bien le lancement des études en vue de l'établissement d'un SDEP. Il devrait être adopté fin 2026.

Contribution RN1(@2) : Observation 1 : Anonyme

La contribution fait état du fait que : « dans le secteur Sainte Apolline sont identifiées sur le plan graphique "des zones humides probables", dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser. Le périmètre intègrerait des résidences existantes. Si ce périmètre est avéré, quelles seraient les mesures préventives qui seraient prises pour éviter d'éventuels risques pour les habitations existantes ? Pour sa part, la MRAe recommande de prendre les dispositions nécessaires à l'identification de ces zones par un inventaire pédagogique et floristique ».

Appréciation de la CE : en complément de la réponse qui sera faite par le porteur du projet à cette observation et en relevant d'une part que l'absence d'inventaire est justifiée dans

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

le mémoire en réponse du MO à l'AE et que d'autre part, dans la même réponse la commune envisage de compléter le rapport de présentation par les données existantes sur les zones humides et de traduire dans le projet de PLU les éventuelles mesures ERC en cas d'atteintes aux zones identifiées. Le MO peut-il confirmer de rendre effective cette « éventualité » ?

Réponse de la ville :

A défaut d'un inventaire des zones humides sur le territoire, le PLU prend en compte l'inventaire des zones humides de la DRIEAT.

Les zones humides probables, issues de l'inventaire de la DRIEAT, identifiées au plan de zonage présentent une prescription réglementaire associée au sein du règlement écrit :

« Au sein des zones humides probables (classes B) identifiées au Plan de zonage, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait que ces derniers doivent procéder à une caractérisation de ces zones selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009, pour confirmer ou infirmer la présence de zones humides probable, avant toute modification et usage du sol. »

Cette règle s'applique pour tout nouveau projet, mais ne concerne pas les zones déjà artificialisées.

Dans le cadre des réponses aux avis PPA, le rapport de présentation sera effectivement complété sur les zones humides par les données disponibles dans les études d'impact des ZAC du Bois d'Aton et de Ste Apolline, celle du projet Mirapolis, le cas échéant.

Contribution RN 6 (@12) – observation 3 : artificialisation des sols

Monsieur Guillaume Leuregans habitant Courdimanche considère que si le projet de PLU prend bien en compte la limitation de l'imperméabilisation, la récupération des eaux pluviales n'a pas été imposée aux pavillons récents de la rue Fleury dont la construction ne favorise pas l'infiltration à la parcelle (voir détail de la contribution) et « la cours de la Ferme Cavan vient d'être enduite de béton ».

Appréciation de la CE : en prenant en compte l'intégralité de la contribution que répond le MO.

Réponse de la ville :

Il est rappelé que le PLU révisé ne s'applique qu'aux projets à venir après son approbation. Il n'a pas d'effet rétroactif.

Le PLU révisé prévoit des dispositions en matière de gestion des eaux pluviales à la parcelle :

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

- OAP TVBN : Gérer l'eau de pluie à ciel ouvert en associant des aménagements écologiques aux espaces dédiés : mise en place de noues, de jardins de pluie, de dispositifs de récupération des eaux pluviales sur le bâti, planter les pieds de bâti...
- Règlement : la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue article UP-6.4. Il convient, en particulier, de limiter les surfaces imperméables par l'emploi de matériaux favorisant l'infiltration de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, pavés poreux...) et de concevoir un aménagement qui intègre la rétention de l'eau pluviale (modèles de terrain, bassins, noues, stockage enterré...) :
- Règlement : Toute construction ou installation nouvelle doit comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Ainsi, les eaux de ruissellement doivent être prioritairement infiltrées dans le sol.
- Règlement : Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement (voies et parkings, terrasses, etc.) doivent être recueillies, stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales doivent être totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.
- Règlement : Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts. Le stockage s'effectuera par une cuve enterrée ou bien intégrée esthétiquement.

La gestion de l'eau à la parcelle est néanmoins obligatoire même avant la révision du PLU et est imposé par le règlement d'assainissement, ce qui a été respecté sur le projet la rue de Fleury et tous les autres projets réalisés.

Les études d'infiltration de la ferme Cavan sont consultables en mairie. Les mesures d'infiltrations et bassins de rétention à mettre en œuvre sont listés. La commune invite le requérant à venir consulter en mairie le Permis de Construire.

- Nuisances :

Contribution RN1(@2) : Observation 2 : Anonyme

La contribution fait état du fait qu'« il est prévu la création d'une zone Ab, "zone agricole dédiée à une activité agrivoltaïque" à proximité d'habitations. Ce type d'installation peut générer des nuisances liées au bruit (vibrations, craquements des panneaux, bourdonnements des onduleurs, sifflements liés au vent, clics des relais électriques etc.... Ne serait-il pas envisageable d'éloigner ce type de projet des résidences, sinon quelles seraient les mesures à prendre pour éviter ce type de nuisances ?

Appréciation de la CE : que répond le MO concernant les incidences du projet notamment en termes de nuisances pour le voisinage. Le déplacement du projet est-il envisageable ? Je relève dans l'avis de la DDT et de la CDPENAF (arrivé hors délai) que pour cette zone de 2,85 ha qui se situe sous les lignes à haute tension et qui était autrefois occupée par les parkings de Mirapolis il est préconisé de la reclasser en zone urbaine - Uenr ; que répond le MO ? ce reclassement a-t-il une incidence sur la réponse qui peut être apportée à l'observation présentée ?

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

La zone identifiée Ab au projet de PLU était occupée par d'anciens parkings du parc Mirapolis.

Le site était classé en zone Urbaine au PLU précédent.

La Zone n'a effectivement pas vocation à accueillir une production agricole sous les panneaux de production d'énergie renouvelable notamment du fait de son caractère potentiellement pollué.

Conformément à l'avis de la CDPENAF, la commune entend modifier le zonage du secteur passant de Ab à Uenr.

Réponse de la ville :

La zone identifiée Ab au projet de PLU était occupée par d'anciens parkings du parc Mirapolis. Le site était classé en zone Urbaine au PLU précédent.

La zone n'a effectivement pas vocation à accueillir une production agricole sous les panneaux de production d'énergie renouvelable notamment du fait de son caractère potentiellement pollué.

Conformément à l'avis de la CDPENAF, la commune entend modifier le zonage du secteur passant de Ab à Uenr. La zone s'inscrit dans le cadre de la loi APER et répond à la délibération de la commune sur les Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAENR) en annexe du PLU.

La définition du projet d'installation des panneaux de production d'énergie ne relève pas du PLU. Le requérant est donc invité à suivre les actualités de la commune et à se manifester dans le cadre du projet futur d'installation des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

A noter qu'un alignement d'arbres à préserver est identifié à proximité des constructions et jouera un rôle tampon par rapport aux installations futures. Aussi, les habitations limitrophes sont déjà longées par une ligne haute tension source de nuisances.

d. L'écologie urbaine et développement durable

- Projet photovoltaïque

Contribution RN5 (@11) : LPO observation 5

Pour la LPO le projet implanté en zone A contribue à l'artificialisation des sols ...un certain nombre d'éléments sont donc à prendre en compte tels que l'impact sur la biodiversité, l'impact sur la faune, les autres sites susceptibles d'accueillir le projet.

La LPO recommande la réalisation d'une cartographie permettant de distinguer les secteurs consommateurs d'espaces naturels, agricoles et forestiers, notamment dans

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

la partie ouest de la commune. Elle invite à trouver d'autres espaces artificialisés (type parkings) et éviter les espaces agricoles pour l'installation du projet.

Appréciation de la CE : que répond le MO ?

Réponse de la ville :

La zone identifiée Ab au projet de PLU était occupée par d'anciens parkings du parc Mirapolis.

Le site était classé en zone Urbaine au PLU précédent.

Il ne s'agit pas de parcelles cultivées, mais d'une friche d'anciens parkings pollués, sous des lignes haute tension, en continuité des parkings de Cergy au nord qui prévoit également leur renouvellement pour l'accueil de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

La zone s'inscrit dans le cadre de la loi APER et répond à la délibération de la commune sur les Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAENR) en annexe du PLU.

La zone a été soumise à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui a rendu un avis favorable. La commune entend modifier le zonage du secteur passant de Ab à Uenr.

- Réemploi des matériaux

Contribution RN 6 (@12) – observation 4

Le contributeur considère que « le réemploi des matériaux pour limiter la production de déchets et allonger la durée de vie des matériaux passe aussi par la réparation du portail patrimonial de notre cimetière qui a récemment disparu au profit d'un portail de moindre qualité déjà condamné » ...

Appréciation de la CE : que répond le MO ?

Réponse de la ville :

Cette remarque n'est pas en lien avec la révision du PLU.

Les travaux de réparation du portail sont prévus, il ne s'agit pas d'un remplacement.

Le portail n'a d'ailleurs pas disparu

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

e. Structuration de la commune

- OAP de la Grange Neuve

Contribution RP3 (R6.Cour.A.3) Madame Anne-Marie Gaussier propriétaire au 14 rue de la Grange Neuve des parcelles cadastrées section HT numéro 161 et 166

La contributrice a remis à la CE une correspondance de 4 pages qui a été annexée au registre d'enquête qui expose ses observations. Les observations présentées portent sur le fait que :

- l'OAP limite drastiquement la constructibilité des deux parcelles avec un nombre maximum de logements autorisés de 14 ;
- la limitation est incohérente en proportion de logements autorisés entre les OAP (35 logements par hectare pour celle de la rue Fleurie, 14 logements par hectare pour celle de la Grange Neuve et 25 logements par hectare pour celle de la Ferme Cavan) alors que les propriétés foncières concernées dépendent du même zonage Up ; la démolition du foyer rural a également été initié pour un projet de construction de 71 logements par hectare.

L'intéressée met en avant une inégalité de traitement (principe constitutionnel) à situations similaires, l'atteinte à son droit de construire et l'impact des dispositions de l'OAP sur l'avenir de la Grange Neuve « bâtiment emblématique du village de Courdimanche ».

Dans sa correspondance la contributrice argumente en 7 points sa requête.

Appréciation de la CE : dans sa réponse le MO prendra en compte l'intégralité de la contribution remise par Madame Gaussier en apportant toutes les précisions requises à l'argumentaire en 7 points développés pour relever une inégalité de traitement entre les propriétés foncières au sein d'une même zone urbaine.

Réponse de la ville :

La densité des opérations de logements s'apprécie à l'échelle de la commune voire de l'agglomération et non projet par projet.

Néanmoins, après prise en compte de l'argumentaire de la contributrice, la commune entend augmenter la densité autorisée au sein de l'OAP.

L'OAP du PLU arrêté présentait une programmation de 8 à 15 logements.

La commune entend porter la programmation à maximum de 20 logements dans le pré dont environ 6 au sein de la construction existante à préserver.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

- OAP rue Fleury

Contribution RN7(@13) – observation 5

Le contributeur remet en cause l'objectif de 40 à 48 log/ha énoncé dans le cadre de l'OAP « totalement déconnecté des besoins et objectifs » ... présentés dans le cadre du projet (croissance démographique, besoins en logements, enjeux du PADD).

Appréciation de la CE : que répond le MO ?

Réponse de la ville :

La densité des opérations de logements s'apprécie à l'échelle de la commune voire de l'agglomération et non projet par projet.

L'OAP prévoit les orientations pour une opération de 10 à 12 logements sous la forme de maisons groupées ou de petits collectifs. Cette programmation s'inscrit tout à fait dans les objectifs de production de logements définis par l'hypothèse de développement.

Le futur projet devra aussi respecter les règles qui s'imposent à la zone UP au sein du règlement écrit, soit une hauteur maximale de 12 mètres au faitage ou 9 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit, règle à laquelle toutes les autres constructions de la zone sont soumises.

Les nouvelles constructions devront aussi respecter les règles de stationnement du règlement et ainsi prévoir les stationnements nécessaires sur l'emprise foncière de l'opération pour éviter le stationnement des véhicules sur l'espace public.

- Foyer rural

Contribution RN7(@13) – observation 6

Le contributeur argumente pour demander une OAP sur l'opération lancée du Foyer Rural et de ses abords.

Appréciation de la CE : que répond le MO ?

Réponse de la ville :

Le renouvellement urbain du foyer rural est une opération dont le permis de construire a été autorisé avant l'arrêt du PLU.

Il n'y a donc pas de sens à réaliser une OAP sur un projet déjà défini et en cours de réalisation.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

- Patrimoine bâti

Contribution RN7(@13) – observation 6

Monsieur Guillaume Leuregans habitant Courdimanche demande pourquoi la ville ne préserve pas et ne valorise pas son patrimoine bâti (Foyer Rural et Ferme Cavan).

Appréciation de la CE : que répond le MO en prenant en compte l'argumentaire présenté ?

Réponse de la ville :

La commune a identifié 25 éléments de son patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme avec la création de fiches pour chaque élément (en annexe du règlement). Cet inventaire présente à la fois les bâtiments privés et publics.

La ferme Cavan fait partie de cet inventaire. Il s'agit de l'élément numéro 003 qui fait l'objet d'une fiche patrimoine au sein du règlement.

Le foyer rural n'a pas été retenu dans la liste des éléments remarquables à préserver.

- Grand Paysage

Contribution RN7(@13) – observation 2

Monsieur Guillaume Leuregans habitant Courdimanche demande pourquoi la ville ne préserve pas et ne valorise pas son grand paysage ? La contribution détaille le patrimoine concerné par la demande de conservation et de valorisation.

Appréciation de la CE : que répond le MO en prenant en compte l'argumentaire présenté ?

Réponse de la ville :

L'orientation 05.4 du PLU prévoit de « Préserver le Grand Paysage, contribuant grandement au cadre de vie qualitatif de la commune. ».

La traduction réglementaire de cette orientation réside dans la limitation de la hauteur des constructions agricoles au sein des espaces ouverts exposant la butte du village au grand paysage (max 12 mètres).

Aussi, les grands boisements du territoire sont protégés au titre de espaces boisés classés (44,35 ha de boisements sont identifiés).

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Les principaux alignements d'arbres de la commune sont aussi protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Les principaux espaces paysagers végétalisés sont aussi identifiés au titre de ce même article.

La gestion des plantations ne fait pas partie des prérogatives d'un PLU.

Enfin, le projet de PLU arrêté a été soumis à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui a rendu un avis favorable

f. Les mobilités

Contribution RN 6 (@12) – observation 5

Monsieur Guillaume Leuregans habitant Courdimanche s'interroge sur le fait de promouvoir un maillage modes doux, urgent sur certains tronçons comme la voie communale entre le cimetière de Courdimanche et Saillancourt ... , « ne faut-il pas inscrire urgemment au PLU un emplacement réservé linéaire pour réaliser cette liaison extra communautaire ? Sur un temps plus long, ne faut-il pas avoir la même stratégie le long de la RD38 ? Ce maillage dédié aux modes doux ne doit-il pas s'accompagner d'une cohérence paysagère (des fossés et des haies champêtres par exemple bénéfiques à la biodiversité et à la lutte contre l'érosion des sols) ? »

Il considère que le projet de liaisons piétonnes est « excessivement pauvre et manque d'ambitions au regard des orientations énoncées ». Il porte à l'attention du MO plusieurs propositions pour les développer.

Appréciation de la CE : en prenant en compte l'intégralité de la contribution que répond le MO ?

Réponse de la ville :

L'article L151-38 du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

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

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

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Des emplacements réservés ont aussi été définis pour compléter ce maillage. Mais, les emplacements réservés ne sont pas restrictifs. Effectivement, d'autres projets en faveur des mobilités douces pourraient voir le jour sans être identifiés aujourd'hui par un emplacement réservé.

Certaines liaisons dépendent de décisions intercommunales. Par exemple, dans le cadre du Schéma directeur des mobilités cyclables de l'agglomération, Courdimanche avait soumis notamment l'avenue verte Paris/Londres, mais ce tracé n'a malheureusement pas été retenu.

Il en est de même pour les projets soumis au Département.

Les cheminements énoncés sont donc à l'étude dans le cadre de ces compétences partagées. Leur mise en œuvre dépend de plusieurs parties et des financements nécessaires.

g. Site Mirapolis

- Zone UI dédiée à l'accueil d'activités sur l'ancien site Mirapolis – Règlement

Contribution RP2 (COUR-A-2) – M1 (E9) – RN5 (@10)

J'ai reçu lors de la permanence du 4 avril Messieurs Guillaume Joyeux et Jean-Louis Turbot respectivement directeur des opérations et directeur de projets, représentants Océanis Promotion, promoteur immobilier propriétaire de la SNC-Cergy constituant la parcelle EZ03.

Les contributeurs ont formulé 4 observations, demandes de précisions et préconisations d'ajustements « afin que le règlement d'urbanisme soit le plus cohérent, juste et équilibré dans la perspective de la réalisation d'un projet de développement » qu'ils intitulent « projet de reconversion et de revalorisation du site ».

Appréciation de la CE : La zone UI est également prise en compte dans la contribution RN1(@2) supra. Je relève que l'aménagement du site de Mirapolis a suscité un intérêt de la part des administrés dès la phase de concertation préalable du projet (question posée en réunion publique). Le MO est-il en mesure de préciser en quoi va consister l'aménagement d'un espace vert ou de loisirs tel qu'intitulé dans le projet que les contributeurs intitulent « projet de reconversion et de revalorisation du site » ?

Réponse de la ville :

Le PADD flèche le site de la zone UI (ancien parc Mirapolis) comme un site devant « permettre l'accueil d'une offre de loisirs autour de l'éco-tourisme ». Le règlement de la zone a été élaboré pour traduire cette ambition.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Pour l'instant aucun projet n'a été autorisé sur la zone. La commune n'est donc pas en mesure de préciser des éléments de projet à ce stade.

Il est rappelé que le PLU ne doit pas justifier un projet, mais bien créer le cadre réglementaire d'un futur projet. A partir d'un même règlement, de nombreux projets différents peuvent être dessinés.

➤ Observation 1 : règlement de la zone UI

Les contributeurs relèvent que le paragraphe 2.1.2 de l'article UI.2.1 du règlement (page 105) autorise les destinations « entrepôts, bureaux et centres de congrès et d'expositions à condition qu'ils soient nécessaires à une activité existante et autorisée » sur la zone. La contribution argumente pour conclure à une préconisation consistant à supprimer la mention de l'existant ainsi que le lien de nécessité et à défaut de le remplacer par une notion de « complémentarité » et de reformuler ainsi : « Les entrepôts, bureaux, centres de congrès et d'expositions sont autorisés sous réserve qu'ils soient complémentaires à une activité autorisée ».

Appréciation de la CE : Pour pouvoir répondre le MO prendra en compte l'intégralité de l'argumentaire de la contribution.

Réponse de la ville :

La commune accepte de modifier la mention sur les sous destinations autorisées dans le sens du requérant : « Les entrepôts, bureaux, centres de congrès et d'expositions sont autorisés sous réserve qu'ils soient complémentaires à une activité autorisée », dans la mesure où le site ne présente aucune construction existante à ce jour.

➤ Observation 2 : périmètre d'accueil des gens du voyage

La contribution relève que le schéma départemental d'accueil des gens du voyage n'est pas applicable à Courdimanche. Elle demande que le règlement soit revu en supprimant l'interdiction du stationnement des caravanes – selon les contributeurs l'accueil des gens du voyage est possible sur site dans le cadre de la prescription « autre équipement recevant du public » au sein de la destination des « équipements d'intérêt collectif et services publics » et ils proposent « d'apporter dans l'article UI-2.1 les prescriptions éventuellement nécessaires à cette destination autorisée pour permettre l'accueil sur site des personnes qui y résident déjà, sans l'imposer considérant qu'aucune prescription départementale n'est applicable à la commune ».

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Appréciation de la CE : Pour pouvoir répondre le MO prendra en compte l'intégralité de l'argumentaire de la contribution ; la réponse qui sera apportée devra être établie en lien avec les points 4.1.1-A et 4.3.6 du présent PVSO.

Réponse de la ville :

Conformément à la réponse aux PPA prévoyant la suppression de la zone Nv, la commune valide la proposition visant à supprimer l'interdiction du stationnement des caravanes au sein de la zone UI.

L'OAP qui sera définie sur la zone UI précisera dans son corps de texte que l'accueil des gens du voyage sera limité à la création de 20 emplacements de terrain familiaux sur le site.

Un emplacement correspond à 2 places de 75 m² chacune minimum, hors espace collectifs, hors bâti, hors espace réservé au stationnement et aux voies de circulation internes

► Observation 3 : hauteurs de constructions autorisées

La contribution présente un argumentaire destiné à justifier une préconisation visant à faire évoluer le règlement de la zone UI concernant les hauteurs de constructions autorisées ; à savoir que « certaines destinations, autorisées sous conditions, notamment entrepôts et centre de congrès et d'exposition puissent disposer par exception d'une hauteur spécifique maximale autorisée à 23 m en contrepartie d'une règle de prospect plus contraignante ».

Appréciation de la CE : Pour pouvoir répondre le MO prendra en compte l'intégralité de l'argumentaire de la contribution.

Réponse de la ville :

La commune valide la proposition de porter à 23 mètres la hauteur maximale des constructions de la Zone UI.

L'OAP de la zone présentera des objectifs d'insertion paysagère des constructions

► Observation 4 : mise à jour des zones humides du plan de zonage et OAP trame bleue

Le propriétaire de la zone transmet avec cette observation un diagnostic réglementaire zone humide en date du 2 avril 2025 réalisé par le bureau d'études environnemental Ginger BURGEAP.. Le document met en évidence, sur la base des critères réglementaires en vigueur, le relevé réel des zones humides identifiées et confirme la qualification d'ouvrage

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

de gestion des eaux pluviales pour l'ouvrage plan d'eau artificiel et barrage. Conclusions qui sont « également visées dans le permis de construire délivré par la commune de Courdimanche portant sur la construction du Parc d'attractions, considérant que, malgré l'arrêt du parc d'attraction, cet ouvrage toujours en place contribue toujours à l'heure actuelle à la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du zonage, ainsi que mis en évidence dans l'étude des bassins versants ».

En conséquence, le contributeur préconise :

- « d'actualiser le plan de zonage et sa légende au niveau de la localisation des zones humides effectives sur le zonage UI suivant les conclusions du Bureau d'Étude GINGER BURGEAP ;
- de requalifier le plan d'eau en bassin artificiel de rétention des eaux pluviales non concerné par les dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ou supprimer toute allusion à ce bassin ;
- de corriger en conséquence le plan et la trame bleue de l'OAP TVBNB afin qu'ils soient en cohérence avec le plan de zonage et la réalité environnementale de ce zonage ».

Appréciation de la CE : L'étude a été mise à disposition du public dans le cadre de l'enquête. Pour répondre le MO prendra en compte l'intégralité de l'argumentaire de la contribution.

Réponse de la ville :

Les espaces en eau présents sur le plan de zonage sont issus de l'étude GEMAPI de la CACP, seule étude qui a été transmise au bureau d'études.

L'étude réalisée sur le site MIRAPOLIS doit être transmise au Bureau d'études si la commune souhaite qu'elle soit prise en compte. Aussi pour intégration des nouvelles zones humides au plan de zonage, celles-ci devront être transmises au format SIG.

Le plan d'eau principal de la zone est effectivement un plan d'eau artificiel. La prescription de protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera supprimée au sein du règlement écrit. L'OAP TVBN n'en fera pas mention comme d'un espace en eau à préserver.

- Le site Mirapolis

Contribution RN5 (@11) : LPO observation 4.

La LPO rappelle la réponse faite à la MRAe qui précise que la transformation du site de Mirapolis, en espace de loisirs se fera dans « le respect de la biodiversité nouvelle du site ». Elle suggère une remise en état avec désartificialisation ou une artificialisation limitée et elle demande quel que soit le projet retenu une étude d'impact écologique.

Appréciation de la CE : que répond le MO ?

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Réponse de la ville :

Une étude d'impact sera bien conduite dans le cadre d'un projet.

- Offre de loisirs autour de l'éco-tourisme

Contribution RN 6 (@12) – observation 6.

Le contributeur s'interroge sur le choix d'aménagement du site Mirapolis d'une offre de loisirs autour de l'éco-tourisme sur un site qui jouxte l'autoroute A15 d'un côté et des lignes à haute tension de l'autre ? « Quel patrimoine, quel écosystème représente ce site de nature artificielle ? »

Appréciation de la CE : que répond le MO ?

Réponse de la ville :

La commune et plus largement l'agglomération sont longées et traversées par des grandes infrastructures routières et de transport d'énergie.

Le site de l'ancien Parc Mirapolis est un site de nature artificielle qui a été construit de toute pièce par l'homme. Son état de friche ne peut perdurer.

Le règlement du PLU prévoit la préservation au titre de l'article L151-23 du boisement qui distance le site de l'autoroute.

Aussi, pour être attractif, un site dédié à l'éco-tourisme doit être accessible.

2. Sur la création du PDA

Contribution RN3 (@3) et le doublon avec PJ RN4 (@4) : Monsieur Christophe Puigventos habitant Courdimanche

Le contributeur relève que le PDA exclut une partie du quartier Saint-Martin du périmètre sauvegardé, « en particulier la partie allant de la Rue des Écoles (avec l'école du village), comprenant l'ensemble de l'ancienne ligne de Chemin de Fer et l'ancienne Gare SNCF (Courdimanche-Boisemont) ».

Il demande que deux hypothèses soient étudiées pour :

- soit maintenir l'ensemble du quartier Saint-Martin, jusqu'à la rue Raymond Berrivin ;
- soit a minima maintenir l'ensemble des habitations du quartier Saint Martin dans le PDA, jusqu'à la limite SUD du tracé de l'ancienne ligne de chemin de fer.

Appréciation de la CE : pour répondre au contributeur le MO prendra en compte la contribution détaillée en intégralité dans le rapport du 6 avril ainsi que la pièce jointe attenante qui reprend la proposition et fournit un tracé du périmètre proposé. La réponse du MO sera à établir en lien avec la question de la CE au point 4.2 du PVSO.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Réponse :

Les limites du futur PDA au sud du bourg de Courdimanche font référence à la fois au bâti ancien et aux cônes de vue sur l'église inscrite au titre des monuments historiques. Je vous propose de vous rapprocher du rapport justificatif qui indique en page 19 des éléments factuels pris en compte dans le tracé du futur PDA. Les rues proposées dans la contribution sont très éloignées du centre du bourg (aussi bien d'un point géographique, qu'urbain et architectural) et le PDA n'a pas vocation à préserver l'ensemble du territoire communal, ni l'entièreté de son patrimoine, qui peut tout-à-fait faire l'objet d'une protection au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme dans le PLU, en particulier sur du bâti patrimonial isolé, comme dans le cas présent.

Contribution RP5 (Cour.A.5) : contribution anonyme

Contribution favorable au PDA qui exclut la propriété du déposant du périmètre.

Appréciation de la CE : aucune réponse n'est attendu du MO.

Contribution RN5 (@11) : LPO observation 3 – la faune du bâti et le PDA

La contribution vise à :

- recommander dans le cadre du PDA, l'obligation d'un diagnostic écologique, doublé d'une alerte générique ou spécifique à partir d'un inventaire réalisé par la municipalité ;
- demander que ce rappel à la loi et ses obligations apparaissent dans le PDA.

Appréciation de la CE : que répond le MO ?

Réponse :

Le PDA n'a pas vocation à protéger la faune mais à protéger les abords des monuments historiques classés ou inscrits.

Depuis la loi LCAP de juillet 2016 (Loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine), la protection autour des monuments historiques est délimitée au cas par cas pour les périmètres de droit commun. En outre, c'est l'architecte des bâtiments de France qui détermine la zone protégée selon un ensemble cohérent comme de prévoit le code du Patrimoine.

Il s'applique aux constructions situées dans le périmètre de protection qui sont soumises à des règles très spécifiques. Notamment pour ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Contribution RN 6 (@12) – observation 1 : tracé du PDA

Monsieur Guillaume Leuregans habitant de Courdimanche remet en cause le tracé du PDA ; la contribution considère que compte tenu de l'emplacement de l'église et la topographie de la commune, l'église est visible à plusieurs dizaine de kilomètres et notamment depuis les communes périphériques, les entrées de ville, les lieux emblématiques de la commune. L'intéressé s'interroge sur la qualité des intervenants dans la détermination du périmètre.

Appréciation de la CE : au regard de la topographie de la ville et en tenant compte de l'intégralité de la contribution que répond le MO ?

Réponse :

Monsieur Guillaume Leuregans semble ne pas faire la distinction entre les deux procédures de révision du PLU et de création du PDA. L'agence d'architecture et d'urbanisme A4PLUSA a été uniquement missionnée pour la révision du PLU. La création du PDA a été traitée par l'ABF. Le PADD élaboré dans le cadre du PLU n'a rien à voir avec la définition du PDA.

La remise en question des compétences d'A4PLUSA sur la réalisation d'un PDA est donc infondée puisque l'agence n'a pas été missionnées pour cela.

La délimitation du périmètre délimité des abords doit permettre la constitution d'un ensemble cohérent avec le monument historique concerné, permettant d'assurer la conservation ou contribuant à la mise en valeur du monument historique. Cette délimitation doit tenir compte du contexte architectural, patrimonial, urbain ou paysager en considérant les éléments de contexte principaux concourant aux différents objectifs précédemment formulés. L'expansion des limites sur plusieurs dizaines de kilomètres engendrerait une servitude d'utilité publique hors d'échelle au regard des enjeux et incontrôlables, questionnant la pertinence de la nécessité d'un accord de l'ABF sur des projets situés à des kilomètres du monument historique.

3. Remarques et questions de la commissaire enquêtrice

a. Sur le PLU

Dans le dossier relatif au PLU je relève quelques erreurs matérielles.

Sommaire du rapport de présentation - page 3 : doublon entre chapitre 3 et 4 santé publique, risques et nuisances

Rapport de présentation : page 81 un enjeu 5 concerne la démographie et page 107 un enjeu également identifié comme 5 concerne le logement.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Rapport de présentation : absence d'enjeux 24 et 25, l'enjeu 23 concerne les caractéristiques du paysage page 211 et l'enjeu 26 page 226 concerne les mobilités.

Sommaire du dossier OAP seules deux OAP sectorielles sont référencées (il manque l'OAP rue Charles Cavan) alors que trois sont présentées dans le dossier.

Réponse de la ville :

Ces erreurs matérielles seront corrigées.

- Rapport de présentation

• Accueil des gens du voyage

En ce qui concerne l'accueil des gens du voyage le dossier mis à l'enquête fait référence au schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé le 28 mars 2011. En page 99 du rapport de présentation il est précisé que : « le schéma départemental prévoit sur la commune de Courdimanche, une aire d'accueil de neuf places encore non réalisée (selon le bilan des aires d'accueil, des gens du voyage du 18 juin 2012).

Cependant le schéma actuel a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2022-16777, le 23 février 2022.

Le MO peut-il préciser les obligations de la commune dans le cadre actuel ?

Le MO peut-il préciser comment s'inscrit le projet de la zone Nv au regard des obligations qui lui incomberaient ?

Quelles sont les conséquences du transfert de la zone Nv. La zone Nv est enclavée en zone 2AU dans le projet présenté dans le cadre de l'enquête, le MO en prenant en compte les avis des PPA souhaite-t-il la relocaliser dans la zone UI en en faisant une OAP ? Où se situera -t-elle au sein de UI? (géolocalisation).

Cette réponse est à formuler en lien avec celle apportée à la contribution RP2 (COUR-A-2) observation 2.

Réponse de la ville :

Le rapport de présentation sera actualisé et présentera les objectifs du nouveau schéma départemental d'accueil des gens du voyage de 2022.

Le schéma de cible pas la réalisation d'aire d'accueil, de terrains locatifs familiaux ou d'habitat adapté pour la commune de Courdimanche. Mais, dans la mesure où la commune présente plus de 5000 habitants, elle doit participer à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

A ce titre et Compte tenu des divers avis des PPA, la commune entend supprimer la zone Nv et permettre la création d'emplacements au sein de la zone UI. Les règlements écrit et graphique seront modifiés en conséquence. Aussi, une OAP sectorielle sur la zone UI sera réalisée elle permettra la possibilité d'intégrer l'accueil des gens du voyage en fonction du projet à hauteur de 20 emplacements maximum.



- Zones humides

Sur les zones humides, comment le MO justifie-t-il l'absence d'inventaire réglementaire (Page 142 du rapport de présentation) ; la réponse est à formuler en lien avec les contributions transmises sur le même thème.

Réponse de la ville :

A ce jour, aucun inventaire communal ou intercommunal n'a été conduit sur le territoire.

Le PLU ne produit pas, sauf mission spécifique, d'études supplémentaires.

Un PLU fait référence aux études et données existantes, en l'occurrence ici les enveloppes d'alerte de zones humides de la DRIEAT.

- Pollution agricole

Le rapport de présentation précise que toutes les dispositions, qui s'imposent aux activités agricoles, s'inscrivent dans une démarche de protection environnementale qui participe notamment à la qualité de l'eau et des milieux aquatiques.

Je relève que ce thème a fait l'objet d'une interrogation de la part d'un administré lors de la réunion publique du 16 mai 2023, le MO a confirmé la bonne qualité de l'eau distribuée à Courdimanche. Cependant la pollution agricole peut également être induite par l'épandage de produits traitant les sols et les cultures et perturber la qualité de l'air. Le MO peut-il rappeler comment le projet de PLU limite les atteintes à la qualité de l'air 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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

pourraient provenir de l'exploitation des terres agricoles proches des zones urbaines ?
Cette réponse est en lien avec l'observation formulée par l'ARS dans son avis (campagnes de mesures).

Réponse de la ville :

Le règlement du PLU, pour toutes les zones urbaines contigües à un zonage agricole, présente une règle plus contraignante d'implantation des constructions afin de les distancier le plus possible des potentielles pollutions agricoles.

L'OAP TVBNB présente des orientations en faveur d'une agriculture plus vertueuse et moins polluante :

- Promouvoir une gestion alternative des terres agricoles (polycultures, agriculture biologique) afin de maintenir des espaces de qualité en périphérie des sites naturels. (DOO SCoT CACP)
- Favoriser la diversification des milieux (prairies, bosquets, vergers). (DOO SCoT CACP)

De plus, l'augmentation de la préservation de la trame verte du PLU#2 présente une incidence positive sur la qualité de l'air.

- Mobilité douces et cheminements piétons

Le rapport de présentation précise que les cheminements piétons desservent bien certains quartiers ; cette circulation est moins évidente dans le village.

Le MO peut-il préciser l'état d'avancement de la négociation en cours avec le Golf pour permettre un nouvel itinéraire (Page 220 rapport de présentation) ?

Réponse de la ville :

Les négociations sont en cours. En l'état actuel commune ne peut donner plus de détails

- Zonage - Actualisation

Compte tenu des modifications que le MO pourrait apporter au projet en cas de prise en compte des avis des PPA et des observations déposées dans le cadre de l'enquête est-il en mesure de présenter un nouveau plan de zonage et un tableau de synthèse des modifications envisagées (tableau comparatif pouvant compléter celui présenté lors de la réunion publique de présentation).

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Réponse de la ville :

Le plan de zonage n'est pas le seul document qui va évoluer suite aux avis PPA et à l'enquête publique. Le tableau de synthèse des avis PPA et de l'avis de la MRAe ainsi que le présent tableau présentent une colonne indiquant les pièces du PLU impactées par la prise en compte des remarques. Ainsi, chaque pièce concernée fera l'objet d'une nouvelle version pour approbation.

Ces documents seront réalisés dans le cadre de la formalisation du dossier d'approbation.

b. Sur le PDA

Les délimitations de certains secteurs en lisière du périmètre (Cf. Plan dressé présenté dans le dossier d'enquête) peuvent paraître arbitraires.

Le MO peut-il justifier la pertinence visuelle ou historique des choix pour les zones cerclées sur le plan (il ne m'est pas possible de les identifier car les numéros figurant sur le plan figurant dans le dossier ne sont pas lisibles).

- Cercle 1 : pourquoi une parcelle n'est pas en totalité dans l'emprise du PDA ?
- Cercle 2 : pourquoi les parcelles dans l'encoche sont-elles exclues du PDA ?
- Cercle 3 : quelle justification pour le découpage effectué ? pourquoi ne pas avoir effectué un découpage dans la continuité du tracé routier ?

Réponse :

- Cercle 1 : La parcelle HT 199 est bien retenue en totalité à l'intérieur du PDA.
- Cercle 2 : Le PDA se prolonge vers l'Est en englobant la parcelle D 482 de grande qualité paysagère et abritant d'anciens murs de clôture en pierre, mais en excluant les parcelles HT 328 à HT 333 en raison de bâtiments récents non reliés au tissu ancien du bourg. Cette délimitation est à concevoir par rapport au rattachement de la parcelle paysagère au chemin de la vieille rue et non au chemin de Pontoise à Meulan.
- Cercle 3 : Les parcelles sont trop éloignées et sans lien avec le bourg (cf réponse précédente à la contribution RN3).

La réponse établie sera en lien avec l'observation RN2 (@2) et RN6 (@12).

c. Avis des PPA

Le MO peut-il transmettre une réponse aux avis des PPA qui le nécessitent pour permettre de compléter utilement le projet, d'en faciliter la compréhension et de l'apprécier ?

Réponse de la ville :

Un tableau récapitulatif aux réponses aux avis des PPA est annexé au présent.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

- **ARS**

Je note que l'avis demande que soient apportées des précisions aux observations concernant :

- la protection de la ressource en eau ;

Réponse de la ville : au sein des zones concernées, en fonction de l'arrêté de DUP transmis par la commune, le règlement ajoutera une mention relative à la protection des captages.

L'arrêté préfectoral de DUP ainsi que les cartes des périmètres de protection associés seront annexés au PLU.

- la gestion des eaux ;

Réponse de la ville : L'article 9 énonce que toute construction nouvelle, qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et adapté au du service gestionnaire. Par cette disposition, le règlement assure un approvisionnement satisfaisant en eau potable de chaque nouvelle construction. Le tome 4 du rapport de présentation sera complété par l'estimation des besoins et des volumes d'eau potable en lien avec l'augmentation de la population et des activités prévues par le PLU, à l'appui des données les plus récentes et disponibles fournies par les concessionnaires délégataires du service eau potable du territoire.

- la qualité des sols ; sur ce point le MO peut-il répondre avec précision à l'observation relative à la possibilité de compléter le règlement pour les zones dont les parcelles peuvent faire l'objet d'un changement d'usage ?

Réponse de la ville : L'orientation 2.05 du PADD vise à prendre en compte les risques et nuisances et développer les outils de communication auprès des administrés afin de préserver les biens et les personnes. A travers cette orientation, la mairie entend prendre en compte ces éléments dans son projet afin d'améliorer la qualité de vie et de participer au bien-être et à la santé de ses habitants. Cela inclut notamment la gestion des site CASIAS.

Le changement d'usage ne relève pas du code de l'urbanisme mais du code de la construction. Le PLU ne peut donc le mentionner.

- la qualité de l'air et les mobilités : la commune peut-elle intégrer des campagnes de mesures ?

Réponse de la ville : La commune mènera ultérieurement une réflexion sur le lancement d'une campagne de mesures sur son territoire. L'étude pourra alors compléter le rapport de présentation du PLU. Un extrait du PCAET sur la thématique sera ajouté au rapport de présentation.

- les nuisances sonores ;

Réponse de la ville : Le rapport de présentation présentera une carte croisant les établissements sensibles actuels et futurs connus et les zones tampons liées aux

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

nuisances sonores autour des infrastructures de transport listées au sein du rapport de présentation. Les nuisances sonores aériennes ne permettent pas à la commune de définir des zones de calme.

- les champs électro-magnétiques et les lignes à haute tension ;

Réponse de la ville : Le PLU expose les principales conclusions des différentes études disponibles sur le territoire de projet. La carte concernant le territoire de Courdimanche, issue du site Cartoradio et recensant les sites radioélectriques sera intégrée au rapport de présentation.

- les adaptations aux changements climatiques ;

Réponse de la ville : Le PLU donne un cadre réglementaire et non opérationnel aux projets. C'est la CACP qui a la charge de la gestion des milieux aquatiques (GEMAPI). Néanmoins, la commune est soucieuse de la question de la gestion des eaux stagnantes. L'OAP trames verte, bleue, noire et brune pourra le préciser.

- l'urbanisme favorable à la santé.

Réponse de la ville : La thématique d'un urbanisme favorable à la santé fait partie des préoccupations de la commune. L'orientation 2.05 du PADD vise à prendre en compte les risques et nuisances et développer les outils de communication auprès des administrés afin de préserver les biens et les personnes. A travers cette orientation, la mairie entend prendre en compte ces éléments dans son projet afin d'améliorer la qualité de vie et de participer au bien-être et à la santé de ses habitants. Une partie des concepts du guide cité pourra venir compléter l'OAP thématique TVBNB.

- CACP

- L'avis est favorable mais que répond le MO à la demande de modifier le règlement de la zone UI pour permettre l'équipement touristique du site, des activités économiques respectueuses du site et un projet d'accueil dédié aux gens du voyage... ?

Réponse de la ville : l'équipement touristique du site et les activités économiques respectueuses du site sont permises par le PLU. Néanmoins, les conditions trop strictes de la destination « entrepôt » seront revues. La commune accepte de relocaliser la zone Nv au sein de la zone UI. Les règlements écrit et graphiques seront modifiés en conséquence. Aussi, une OAP sectorielle sur la zone UI sera réalisée elle permettra l'accueil des gens du voyage à hauteur de 20 emplacements maximum.

- La CACP propose à la commune de conserver le classement en 2AU d'une partie du secteur Columbia (propriété de la CACP) afin de permettre l'émergence, à terme, d'un projet associant développement économique production d'ENR et agriculture éco-responsable (zone 2AU de 18ha). Que répond le MO ?

Réponse de la ville : Cette demande induirait une modification du PLU qui vise la préservation des terres agricoles concernées. La commune ne peut répondre favorablement à cette proposition dans le cadre de cette procédure.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

- Conseil départemental

Le MO peut-il indiquer s'il accèdera aux demandes du conseil départemental qui par ailleurs a émis un avis favorable au projet ? Les demandes concernent :

- l'information sur les projets de logements et notamment ZAC Sainte- Apolline ;

Réponse de la ville : La commune a pris note de la remarque et informera le Département le plus en amont possible de ses projets de logements.

- l'intégration des zonages des eaux usées et des eaux pluviales ; je relève que cette demande peut être mise en lien avec les observations déposées relatives aux risques naturelles d'inondations ;

Réponse de la ville : Les derniers zonages d'eau pluviales et d'assainissement ainsi que le réseau d'eau potable seront annexés au PLU.

- être associée au projet de développement du site Mirapolis.

Réponse de la ville : La commune a pris note de la demande du Département.

- CNPF

L'avis étant défavorable le MO peut-il apporter une réponse à l'observation relative au classement en N et EBC des bois et forêts et identifier la propriété privée de 17ha concernée ?

Le MO peut-il se prononcer sur les demandes d'intégration d'informations dans le projet relatives à la desserte forestière, à l'aspect économique de la forêt ?

Réponse de la ville : Les bois identifiés en EBC constituent les principaux réservoirs de biodiversité du territoire communal. Ils sont identifiés non seulement au PADD, mais aussi au sein de l'OAP trames verte, bleue, noire et brune.

Afin de préserver les boisements constitutifs de la commune, la mairie souhaite maintenir sa protection en EBC, d'autant qu'un simple classement en zone naturelle ne garantit pas le maintien des boisements.

Une mention sur la bonne desserte forestière sera ajoutée.

L'aspect économique de la forêt sera appréhendé dans l'OAP TVBNB.

- CPA

Le MO accède-t-il à la demande relative aux pare-vues ?

Réponse de la ville : Le règlement de la zone UFe autorisera les pare-vues « aspect bois » dans les clôtures réalisées en treillis soudés

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

- **DDT**

Dans la continuité des observations émises lors des deux réunions des PPA, je considère essentielles les observations transmises par la DDT, que répond le MO ?

Ces observations portent sur :

- la zone UI de l'ancien parc Mirapolis ; en complément de la réponse qui sera apportée par le MO et pour parfaire l'information du public, la commune peut-elle communiquer les résultats de l'étude MOUS ?

Réponse de la ville : l'étude MOUS n'a pas été demandée par la ville mais par le propriétaire du terrain. Il sera demandé si les résultats peuvent être communicables.

- le secteur Nv dédié à l'accueil des gens du voyage ;

Réponse de la ville : Compte tenu des divers avis des PPA, la commune accepte de relocaliser la zone Nv au sein de la zone UI. Les règlements écrit et graphiques seront modifiés en conséquence. Aussi, une OAP sectorielle sur la zone UI sera réalisée elle permettra l'accueil des gens du voyage à hauteur de 20 emplacements maximum.

Par la création de ce secteur en zone UI, la commune n'entend pas reloger la totalité des gens du voyage installés au sein de la zone UI. L'aire d'accueil est calibrée proportionnellement à la taille de la commune de Courdimanche pour répondre aux objectifs de création d'aires d'accueil des gens du voyage à l'échelle de la CACP. L'aire d'accueil des gens du voyage (Nv) sera relocalisée au sein de la zone UI et ne constitue ainsi plus une consommation d'espace pour les prochaines années. Le rapport de présentation sera modifié en conséquence.

- la ZAC du Bois d'Aton ;

Réponse de la ville : Il s'agit d'une zone que la commune souhaite préserver inconstructible. La commune accepte de reconsidérer la délimitation de la zone UFe et de classer en zone A les secteurs non bâtis. La zone Ne, au Nord de la zone UFe sera ainsi également supprimée. Enfin, l'ER2 sera aussi réduit en conséquence au Nord de la zone UFe et sera prolongé le long des constructions jusqu'aux terrains de tennis. Il permettrait ainsi de distancier les parcelles agricoles traitées des habitations. (Cf avis de la MRAe). Aussi, un espace paysager à créer sera ajouté le long de l'enveloppe bâtie le long de l'ER.

- la zone 2AU ;

Réponse de la ville : la commune a pris note de la remarque.

- le règlement dans la zone A et la zone N ;

Réponse de la ville : La zone identifiée Ab au projet de PLU était occupée par d'anciens parkings du parc Mirapolis. Le site était classé en zone Urbaine au PLU précédent. La Zone n'a effectivement pas vocation à accueillir une production agricole sous les panneaux de production d'énergie renouvelable notamment du fait de son caractère potentiellement pollué. Ainsi, la commune entend modifier le zonage du secteur passant de AB à Uenr. (Conformément à l'avis de la CDPENAF).

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

- **les SUP.**

Réponse de la ville : La commune a pris note de la remarque. Au sein des zones concernées, en fonction de l'arrêté de DUP transmis par la commune, le règlement ajoutera une mention relative à la protection des captages. L'arrêté préfectoral de DUP ainsi que les cartes des périmètres de protection associés seront annexés au PLU. (CF avis ARS)

- **IdFM**

L'avis d'IdFM relève que le règlement du projet n'est pas parfaitement compatible avec les prescriptions et recommandations du PDUIF ; un tableau de rappel des prescriptions est joint à l'avis.

Au regard des prescriptions du PDUIF comment le MO justifie-t-il la norme relative aux places visiteurs ?

Réponse de la ville :

Le Projet de PLU prévoit les normes suivantes :

VEHICULES MOTORISES

Logement

Zone UP

1 place pour les logements de 0 à 45 m² de surface plancher

2 places pour les logements supérieurs à 45 m² de surface plancher

1 place « visiteur » par tranche de 10 logements entamée dans les constructions et programmes de 10 logements et plus

Zones UD, UF

En dehors du rayon de 500 mètres autour de la gare de Cergy-le-Haut : 2 places par logement

1 place « visiteur » par tranche de 10 logements entamée dans les constructions et programmes de 10 logements et plus

Au sein du rayon de 500 mètres autour de la gare de Cergy-le-Haut : 1 place par logement

Zones UI, A, N

2 places par logement

Les places visiteurs ne sont pas de places dédiées aux logements, mais à un usage occasionnel des visiteurs.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Le projet de PLU répond bien à la norme plafond du PDUIF de 2 places par logements et est même en deçà de cette norme pour les logements inférieurs à 45m2.

La commune souhaite maintenir la règle imposant des places visiteurs afin de limiter la congestion des espaces publics par le stationnement, conformément au l'orientation 03.3 du PADD visant à Maîtriser l'impact du stationnement dans l'espace public, notamment aux abords de la gare de Cergy le Haut.

Le Projet de PLU prévoit :

Bureaux

Le nombre de places de stationnement en matière de deux-roues non motorisés exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

Habitations

Le nombre de places de stationnement en matière de deux-roues non motorisés exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

Les constructions à usage d'activité, de commerce de plus de 500 m2 de surface de plancher, industrie et équipements publics

Le nombre de places de stationnement en matière de deux-roues non motorisés exigibles doit obligatoirement respecter les normes en vigueur.

Le projet de PLU de Courdimanche impose de respecter les normes en vigueur.

Un tableau de la norme en vigueur à la date d'approbation du PLU sera annexé au règlement.

4.3.8. IGC

L'avis de l'IGC n'appelle pas de réponse particulière

4.3.9. RTE

Le MO peut-il confirmer qu'il a pris en compte les observations de l'avis ?

Réponse de la ville : Les annexes du PLU comprennent bien le plan de la servitude I4 et la note d'information de la servitude I4. La liste des SUP sera mise à jour en conséquence.

Le règlement autorise systématiquement les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Chacune des zones concernées autorise les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.

COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

L'article 4.2 relatif aux hauteurs ne fixe pas de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics au sein de chacune des zones traversées par les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

L'article 4.1 relatif à l'emprise au sol des constructions ne fixe pas d'emprise maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics au sein de chacune des zones traversées par les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

Il en est de même pour les règles de prospect.

Les affouillements et exhaussement de sol sont aujourd'hui autorisés à condition que leurs réalisations soient liées notamment aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone. (Article 2.1.1.4). Or, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dans la zone. Cela est donc valable pour les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.

La commune a pris note de la vigilance à observer quant aux futurs travaux liés aux emplacements réservés.

Je constate que trois avis sont arrivés hors délais et que le MO les a tout de même insérés au dossier mis à la disposition du public ;

- CDPNAF ;
- Région IdF ;
- Chambre d'agriculture d'IdF.

Fait à COURDIMANCHE, le 28 AVR. 2025



Sophie MATHARAN

Maire de Courdimanche

COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Annexe 8 : Avis

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

10 MARS 2025 AU 12 AVRIL 2025 INCLUS REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET CREATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES (EGLISE SAINT-MARTIN)

Par arrêté n° 25.01.019 en date du 31 janvier 2025 Madame la Maire de la commune de COURDIMANCHE a décidé de soumettre à enquête publique, du 10 mars 2025 à 9h00 au 12 avril 2025 à 12h00 inclus, soit pour une durée de 34 jours consécutifs, le dossier de révision du plan local d'urbanisme (PLU) et le dossier de création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (Eglise Saint-Martin).

Le projet de révision du plan local d'urbanisme porte notamment sur les éléments suivants :

Le projet de révision du plan local d'urbanisme permettra la mise en œuvre du projet communal à travers la réalisation de projets structurants pour la commune tout en maîtrisant la consommation d'espaces. Il intègre une réflexion soucieuse de préserver l'environnement, renforcer la biodiversité et gérer durablement le territoire. Le projet PLU soumis à enquête publique présente un intérêt général et certain pour assurer un développement urbain et économique plus respectueux de l'environnement. Il intègre désormais les nouvelles orientations du projet communal.

Le projet de création d'un périmètre délimité des abords d'un monument historique permettra de répondre aux enjeux suivants :

- préserver les points de vue et les perspectives sur l'église et son clocher,
- poursuivre les aménagements visant à valoriser l'église dans l'espace urbain,
- veiller à l'évolution harmonieuse du bâti existant et avoisinant le monument historique,
- assurer une cohérence des limites du PDA avec le zonage du PLU.

La personne responsable et organisatrice de cette enquête publique unique est la ville de Courdimanche, représentée par la Maire, Sophie MATHARAN, dont le siège est situé à l'Hôtel de ville, rue Vieille Saint-Martin à Courdimanche (95800). Toute information relative à l'organisation de l'enquête publique peut être demandée auprès du service urbanisme de la mairie de Courdimanche (01 34 46 72 17). Les informations relatives au dossier de révision du PLU peuvent être demandées au Service Urbanisme, celles relatives au PDA peuvent être demandées à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise (01 77 63 61 72). Les personnes intéressées pourront obtenir communication du dossier à leurs frais.

Par décision du 20 janvier 2025, le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Madame Annie POIRET en qualité de commissaire-enquêteur et Monsieur Philippe MILLARD en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique unique sur support papier ainsi que sur un poste informatique dédié :

- à la Mairie de Courdimanche, rue Vieille Saint Martin, 95800 COURDIMANCHE, aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir le lundi de 13h45 à 17h45, le mardi, jeudi et vendredi de 9h45 à 12h00 et de 13h45 à 17h45 et le samedi de 9h40 à 12h00 ;
- à la Maison de l'Éducation, des Loisirs et de la Culture le mercredi de 9h45 à 12h00 et de 14h à 19h45.

En outre, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique unique sur le site internet de la ville de Courdimanche (www.courdimanche.fr) ainsi que sur le site dédié à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-pda-courdimanche>

Le public pourra consigner pendant toute la durée de l'enquête ses observations, propositions et contrepropositions sur :

- Le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles, cités et paraphés par le commissaire enquêteur qui sera déposé au service urbanisme de l'Hôtel de ville le lundi, mardi, jeudi et vendredi et à l'accueil de la Maison de l'Éducation, des Loisirs et de la Culture le mercredi aux heures d'ouverture susmentionnées,
- Sur le registre numérique à l'adresse suivante : plu-pda-courdimanche@mail.registre-numerique.fr
- Par courrier adressé à : Madame la commissaire enquêteur - Mairie de Courdimanche - Hôtel de ville - rue Vieille Saint-Martin 95800 COURDIMANCHE,
- Par voie électronique à l'adresse mail suivante : revisionplu@ville-courdimanche.fr,

- Par écrit ou oral auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences.

Les observations, propositions ou contrepropositions communiquées par voie postale ou électronique seront annexées au registre papier et au registre dématérialisé pour être tenus à disposition du public dans les meilleurs délais.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites ou orales à la Mairie de Courdimanche (rue Vieille Saint-Martin 95800 COURDIMANCHE) aux dates et heures suivantes :

- le lundi 10 mars 2025 de 14h00 à 17h00,
- le jeudi 20 mars 2025 de 9h00 à 12h00,
- le samedi 29 mars 2025 de 9h00 à 12h00,
- le vendredi 4 avril 2025 de 14h00 à 17h00,
- le samedi 12 avril 2025 de 9h00 à 12h00.

À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Dans un délai de 8 jours, après clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur communiquera ses observations écrites ou orales consignées dans le procès-verbal de synthèse à Madame la Maire de Courdimanche ou à son représentant. Cette dernière disposera d'un délai de 15 jours pour produire son éventuel mémoire en réponse.

Dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera, à la Maire de la commune de Courdimanche son rapport, ses conclusions motivées et avis. Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise. La commune de Courdimanche adressera une copie du rapport et des conclusions motivées à la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public à la mairie de Courdimanche et à la Préfecture du Val d'Oise. Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables sur le site internet de la ville de Courdimanche à l'adresse suivante : www.courdimanche.fr, sur le registre numérique et sur le site de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile de France. L'ensemble de ces documents seront consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

À l'issue de l'enquête publique, le projet de révision du PLU de Courdimanche, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal. Complémentairement, le projet de périmètre délimité des abords sera soumis au Conseil Municipal de la ville de Courdimanche pour accord en vue de sa création par arrêté du Préfet de Région conformément aux dispositions du code du Patrimoine, et en vue de son annexion au PLU de Courdimanche en application de l'article R621-95 du code du Patrimoine.

Le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale, de l'avis de l'autorité environnementale (MRAE) en date 15 janvier 2025, de l'avis des communes et des personnes publiques associées qui peuvent être consultés, avec l'ensemble du dossier d'enquête publique unique disponible également sur le site internet de la commune de Courdimanche et sur le registre numérique.

Sophie MATHARAN
Maire de Courdimanche

COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Annexe 9 : PV de la police municipale



NATURE DES FAITS:

nature_faits

DESTINATAIRES :

- Madame la Maire
- Madame la Responsable du service urbanisme
- Archives du service

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

RAPPORT DE CONSTATATION

N°2025-02-238 du 11/02/2025

L'an deux mille vingt-cinq, le onze février à treize heures et deux minutes
Nous soussigné(s), Brigadier Chef Principal IBANEZ Olivier,
Assisté(s) de

Agent(s) de police judiciaire adjoint(s) dûment agréé(s) et assermenté(s),
revêtu(s) de notre uniforme et en résidence à COURDIMANCHE

Vu les articles :

- L.2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales,
- 21, 21-2°, 21-2, 73 et 78-6 du Code de Procédure Pénale,
- L511-1 à L515-1 du Code Sécurité Intérieure,

Vu les instructions reçues, rapportons les opérations suivantes :

Ce jour à 13h00, nous effectuons le constat du bon affichage sur nos panneaux municipaux de "l'avis d'enquête publique unique" (voir clichés photographique), ceci fait à la demande de la responsable du service urbanisme, Madame MARGUERIE.

CLÔTURE ET TRANSMISSIONS :

Rapport fait pour être transmis à Madame la responsable du service urbanisme et à Madame la Maire de COURDIMANCHE.

En conséquence, nous avons rédigé le présent rapport à toutes fins que vous jugerez utiles.

Fait et clos à COURDIMANCHE
Le 11/02/2025

Les agents de Police Judiciaire adjoints
Nom(s) et signature(s)

Vu et transmis le 11/02/2025, par le chef de service.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Annexe 9 : certificat d'affichage du 14 avril 2025



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée, Madame Sophie MATHARAN, agissant en qualité de Maire de la Commune de Courdimanche, certifie que, l'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 délimite des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin) et que l'avis d'enquête publique unique relative à la révision du plan local d'urbanisme et création d'un périmètre délimite des abords des monuments historiques (église Saint-Martin) ont été régulièrement affichés en Mairie et dans les panneaux administratifs de la ville à compter du 11 février 2025, et ceux pendant toute la durée de l'enquête. Ils ont également été publiés sur site internet de la commune et dans le registre numérique dédié à cet effet.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Courdimanche, le **14 AVR. 2025**



Sophie MATHARAN

Maire de Courdimanche



COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Annexe 10a : Publications légales 1

MERCREDI 19 FÉVRIER 2025
actu.fr/la-gazette-du-val-d-oise/

42

ports et des conclusions de la commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public, pendant un an, à compter de la date de clôture de l'enquête, en mairie de Montgeroult et ainsi que sur le site Internet des services de l'Etat dans le Val-d'Oise à l'adresse suivante : <https://www.val-doise.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-et-nuisances/Eau/Consultations-du-public>

L'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique, ainsi que le présent avis sont mis en ligne sur le site Internet de la préfecture du Val-d'Oise.

Le présent avis est publié dans deux journaux locaux diffusés dans le département du Val-d'Oise par les soins du pétitionnaire au moins 15 jours avant le début de l'enquête et sera rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci soit, le mercredi 19 février 2025 puis le mercredi 12 mars 2025.

Cet avis sera également affiché dans la commune de Montgeroult au moins 15 jours avant le début de l'enquête, soit dès le mercredi 19 février 2025 et devra le rester jusqu'à la fin de celle-ci, soit jusqu'au jeudi 10 avril 2025 inclus.

7394408501 - AA

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

10 mars 2025 au 12 avril 2025 inclus
Révision du plan local d'urbanisme
et création d'un périmètre délimité des abords
des monuments historiques (église Saint-Martin)

Par arrêté n°25.01.019 en date du 31 janvier 2025 Mme la Maire de la commune de Courdimanche a décidé de soumettre à enquête publique, du 10 mars 2025 à 9 h 00 au 12 avril 2025 à 12 h 00 inclus, soit pour une durée de 34 jours consécutifs, le dossier de révision du plan local d'urbanisme (PLU) et le dossier de création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Le projet de révision du plan local d'urbanisme porte notamment sur les éléments suivants :

Le projet de révision du plan local d'urbanisme permettra la mise en œuvre du projet communal à travers la réalisation de projets structurants pour la commune tout en maintenant la consommation d'espaces. Il intègre une réflexion soucieuse de préserver l'environnement, renforcer la biodiversité et gérer durablement le territoire. Le projet PLU soumis à enquête publique présente un intérêt général et certain pour assurer un développement urbain et économique plus respectueux de l'environnement. Il intègre désormais les nouvelles orientations du projet communal.

Le projet de création d'un périmètre délimité des abords d'un monument historique permettra de répondre aux enjeux suivants :

- préserver les points de vue et les perspectives sur l'église et son clocher ;
- poursuivre les aménagements visant à valoriser l'église dans l'espace urbain ;
- veiller à l'évolution harmonieuse du bâti existant et avoisinant le monument historique ;

- assurer une cohérence des limites du PDA avec le zonage du PLU.

La personne responsable et organisatrice de cette enquête publique unique est la ville de Courdimanche, représentée par la maire, Sophie MATHARAN, dont le siège est situé à l'Hôtel de ville, rue Vieille-Saint-Martin à Courdimanche (95800). Toute information relative à l'organisation de l'enquête publique peut être demandée auprès du service urbanisme de la mairie de Courdimanche (01 34 46 72 17). Les informations relatives au dossier de révision du PLU peuvent être demandées au service urbanisme, celles relatives au PDA peuvent être demandées à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val-d'Oise (01 77 63 61 72). Les personnes intéressées pourront obtenir communication du dossier à leurs frais.

Par décision du 20 janvier 2025, le président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise a désigné Mme Annie POIRET en qualité de commissaire enquêteur et M. Philippe MILLARD en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique unique sur support papier ainsi que sur un poste informatique dédié :

- à la mairie de Courdimanche, rue Vieille-Saint-Martin, 95800 Courdimanche, aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir le lundi de 13 h 45 à 17 h 45, le mardi, jeudi et vendredi de 8 h 45 à 12 h 00 et de 13 h 45 à 17 h 45 et le samedi de 9 h 00 à

12 h 00 ;

- à la Maison de l'éducation, des Loisirs et de la Culture le mercredi de 8 h 45 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 16 h 45.

En outre, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique unique sur le site Internet de la ville de Courdimanche (www.courdimanche.fr) ainsi que sur le site dédié à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-pda-courdimanche>

Le public pourra consigner pendant toute la durée de l'enquête ses observations, propositions et contrepropositions sur :

- le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur qui sera déposé au service urbanisme de l'Hôtel de ville le lundi, mardi, jeudi et vendredi et à l'accueil de la Maison de l'éducation, des Loisirs et de la Culture le mercredi aux heures d'ouverture susmentionnées ;

- sur le registre numérique à l'adresse suivante : plu-pda-courdimanche@mail.registre-numerique.fr

- par courrier adressé à : Mme la Commissaire enquêteur - Mairie de Courdimanche - Hôtel de ville - rue Vieille-Saint-Martin, 95800 Courdimanche ;

- par voie électronique à l'adresse mail suivante : revisionplu@ville-courdimanche.fr ;

- par écrit ou oral auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences.

Les observations, propositions ou contrepropositions communiquées par voie postale ou électronique seront annexées au registre papier et au registre dématérialisé pour être tenus à disposition du public dans les meilleurs délais.

La commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la mairie de Courdimanche (rue Vieille-Saint-Martin, 95800 Courdimanche) aux dates et heures suivantes :

- le lundi 10 mars 2025 de 14 h 00 à 17 h 00 ;
- le jeudi 20 mars 2025 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- le samedi 29 mars 2025 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- le vendredi 4 avril 2025 de 14 h 00 à 17 h 00 ;
- le samedi 12 avril 2025 de 9 h 00 à 12 h 00.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Dans un délai de 8 jours, après clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur communiquera ses observations écrites ou orales consignées dans le procès-verbal de synthèse à Mme la Maire de Courdimanche ou à son représentant. Cette dernière disposera d'un délai de 15 jours pour produire son éventuel mémoire en réponse.

Dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera, à la mairie de la commune de Courdimanche son rapport, ses conclusions motivées et avis. Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées au président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise. La commune de Courdimanche adressera une copie du rapport et des conclusions motivées à la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public à la mairie de Courdimanche et à la préfecture du Val-d'Oise. Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables sur le site Internet de la ville de Courdimanche à l'adresse suivante : www.courdimanche.fr, sur le registre numérique et sur le site de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Ile-de-France. L'ensemble de ces documents seront consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision du PLU de Courdimanche, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil municipal.

Complémentairement, le projet de périmètre délimité des abords sera soumis au Conseil municipal de la ville de Courdimanche pour accord en vue de sa création par arrêté du préfet de région conformément aux dispositions du Code du patrimoine, et en vue de son annexion au PLU de Courdimanche en application de l'article R621-95 du Code du patrimoine.

Le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale, de l'avis de l'autorité environnementale (MRAE) en date 15 janvier 2025, de l'avis des communes et des personnes publiques associées qui peuvent être consultés, avec l'ensemble du dossier d'enquête publique unique disponible également sur le site Internet de la commune de Courdimanche et sur le registre numérique.

Sophie MATHARAN,
Maire de Courdimanche.

COMMUNE DE COURDIMANCHE

Département du Val d'Oise

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

ALES

Le Grand Parisien
Vendredi 14 février 2025

Des annonces judiciaires et légales définies par l'arrêté du ministre de la Culture et de la Communication du 22 décembre 2024 est la suivante pour les départements 93, 94, 95, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

Enquête publique

5005 PARIS
jal.fr
09.43

MAIRIE DE
COURDIMANCHE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
10 MARS 2025 AU 12 AVRIL 2025
INCLUS

REVISION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME ET CREATION D'UN
PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS
DES MONUMENTS HISTORIQUES
(EGLISE SAINT-MARTIN)

Par arrêté n° 25.01.019 en date du 31 janvier 2025, Madame la Maire de la commune de COURDIMANCHE a décidé de soumettre à enquête publique, du 10 mars 2025 à 9h00 au 12 avril 2025 à 12h00 inclus, soit pour une durée de 34 jours consécutifs, le dossier de révision du plan local d'urbanisme (PLU) et le dossier de création d'un périmètre délimité des abords (PDA) d'un monument historique (Eglise Saint-Martin).

Le projet de révision du plan local d'urbanisme porte notamment sur les éléments suivants :

Le projet de révision du plan local d'urbanisme permettra la mise en œuvre du projet communal à travers la réalisation de projets structurants pour la commune tout en maîtrisant la consommation d'espaces. Il intègre une réflexion soignée de préserver l'environnement, renforcer la biodiversité et gérer durablement le territoire. Le projet PLU soumis à enquête publique présente un intérêt général et certain pour assurer un développement urbain et économique plus respectueux de

* à la Maison de l'Education, des Loisirs et de la Culture le mercredi de 8h45 à 12h00 et de 14h à 18h45.

En outre, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique unique sur le site internet de la ville de Courdimanche (www.courdimanche.fr) ainsi que sur le site dédié à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-pda-courdimanche>

Le public pourra consigner pendant toute la durée de l'enquête ses observations, propositions et contrepropositions sur :

* Le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur qui sera déposé au service urbanisme de l'Hôtel de ville le lundi, mardi, jeudi et vendredi et à l'accueil de la Maison de l'Education, des Loisirs et de la Culture le mercredi aux heures d'ouverture susmentionnées.

* Sur le registre numérique à l'adresse suivante : plu-pda-courdimanche@mail.registre-numerique.fr

* Par courrier adressé à « Madame la commissaire enquêteur – Mairie de Courdimanche – Hôtel de ville – rue Vieille Saint-Martin 95800 COURDIMANCHE ».

* Par voie électronique à l'adresse mail suivante : revisionplu@ville-courdimanche.fr.

* Par écrit ou oral auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences.

Les observations, propositions ou contrepropositions communiquées par voie postale ou électronique seront annexées au registre papier et au registre dématérialisé pour être tenus à disposition du public dans les meilleurs délais.

IS L'environnement. Il intègre désormais les nouvelles orientations du projet communal.

à Le projet de création d'un périmètre délimité des abords d'un monument historique permettra de répondre aux enjeux suivants :

– préserver les points de vue et les perspectives sur l'église et son clocher ;
– poursuivre les aménagements visant à valoriser l'église dans l'espace urbain ;
– veiller à l'évolution harmonieuse du bâti existant et avoisinant le monument historique ;
– assurer une cohérence des limites du PDA avec le zonage du PLU.

IS La personne responsable et organisatrice de cette enquête publique unique est la ville de Courdimanche, représentée par la Maire, Sophie MATHARAN, dont le siège est situé à l'Hôtel de ville, rue Vieille Saint-Martin à Courdimanche (95800). Toute information relative à l'organisation de l'enquête publique peut être demandée auprès du service urbanisme de la mairie de Courdimanche (01 34 46 72 17). Les informations relatives au dossier de révision du PLU peuvent être demandées au Service Urbanisme, celles relatives au PDA peuvent être demandées à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise (01 77 63 81 72). Les personnes intéressées pourront obtenir la communication du dossier à leurs frais.

é Par décision du 20 janvier 2025, le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Madame Annie POIRET en qualité de commissaire-enquêteur et Monsieur Philippe MILLARD en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

u Durant toute la durée de l'enquête, sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnelles, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique unique sur support papier ainsi que sur un poste informatique dédié :

– à la Mairie de Courdimanche, rue Vieille Saint-Martin, 95800 COURDIMANCHE, aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir le lundi de 13h45 à 17h45, le mardi, jeudi et vendredi de 8h45 à 12h00 et de 13h45 à 17h45 et le samedi de 9h00 à 12h00 ;

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la Mairie de Courdimanche (rue Vieille Saint-Martin 95800 COURDIMANCHE) aux dates et heures suivantes :

– le lundi 10 mars 2025 de 14h00 à 17h00 ;
– le jeudi 20 mars 2025 de 9h00 à 12h00 ;
– le samedi 29 mars 2025 de 9h00 à 12h00 ;
– le vendredi 4 avril 2025 de 14h00 à 17h00 ;
– le samedi 12 avril 2025 de 9h00 à 12h00.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Dans un délai de 8 jours, après clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur communiquera ses observations écrites ou orales consignées dans le procès-verbal de synthèse à Madame la maire de Courdimanche ou à son représentant. Cette dernière disposera d'un délai de 15 jours pour produire son éventuel mémoire en réponse.

Dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera, à la Mairie de la commune de Courdimanche son rapport, ses conclusions motivées et avis. Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise. La commune de Courdimanche adressera une copie du rapport et des conclusions motivées à la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Courdimanche et à la Préfecture du Val d'Oise. Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables sur le site internet de la ville de Courdimanche à l'adresse suivante : www.courdimanche.fr, sur le registre numérique et sur le site de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Île de France. L'ensemble de ces documents seront consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision du PLU de Courdimanche, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

Complémentairement, le projet de périmètre délimité des abords sera soumis au Conseil Municipal de la ville de Courdimanche pour accord en vue de sa création par arrêté du Préfet de Région conformément aux dispositions du code du Patrimoine, et en vue de son annexion au PLU de Courdimanche en application de l'article R621-95 du code du Patrimoine.

Le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale, de l'avis de l'autorité environnementale (MRAE) en date 15 janvier 2025, de l'avis des communes et des personnes publiques associées qui peuvent être consultés, avec l'ensemble du dossier d'enquête publique unique disponible également sur le site internet de la commune de Courdimanche et sur le registre numérique.

Sophie MATHARAN
Maire de Courdimanche

pour vos annonces :

39 82 96

leparisien.fr

ance et Oise.

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

[illegible]

Le Grand Parisien
Mercredi 12 mars 2025

ngie
publié(e) le
142.96.09.43

ISE
116

SE
articles

TE

ité de secteur
Ecouen

150 du 10 mars 2025, le
un article urbain à Ecouen,
l'aéroport Paris-Charles
en application de l'Article

redécoups sur le territoire

2025 à 17h 15min.

rie d'Ecouen – Place de

commissaire enquêteur.
doignée commissaire

va en personne, les

la note de présentation au
un projet d'Ecouen, est
ouverte au public ;

consultable :

rendez-vous (Direction
Val d'Oise - Services
- Pôle Rénovation
- 95010 CERDYS -

Val d'Oise : [www : \[http://www.val-de-
oise.fr/Aménagement-
Planification-et-Logement/
RONS-D-INTENTION-\]\(http://www.val-de-
oise.fr/Aménagement-
Planification-et-Logement/
RONS-D-INTENTION-
\)](http://www.val-de-
oise.fr/Aménagement-
Planification-et-Logement/
RONS-D-INTENTION-
)

uon : [http://www.val-de-
oise.fr/Aménagement-
Planification-et-Logement/
RONS-D-INTENTION-](http://www.val-de-
oise.fr/Aménagement-
Planification-et-Logement/
RONS-D-INTENTION-
)

il est déposé en mairie

pendant la durée de
en mairie d'Ecouen,

ère-enquêteur au cours

projet : [http://www.val-de-
oise.fr/Aménagement-
Planification-et-Logement/
RONS-D-INTENTION-](http://www.val-de-
oise.fr/Aménagement-
Planification-et-Logement/
RONS-D-INTENTION-
)

l'adresse électronique
sema@val-de-
oise.fr

joins du commissaire-
Ecouen et à la commune
à disposition du public
dure de l'enquête. Ces
services de l'Etat : [http://www.val-de-
oise.fr/Aménagement-
Planification-et-Logement/
RONS-D-INTENTION-](http://www.val-de-
oise.fr/Aménagement-
Planification-et-Logement/
RONS-D-INTENTION-
)

nir communication sur
un Départementale des
Aménagement et Durabilité

enquête est un arrêté du
nouveau urbanisme en

LE JOURNAL
mardi 6 mai 2014 5 12h00 et 18h00

En outre, le public pourra consulter l'editeur d'enquête publique unique sur le site Internet de la Ville de Courmarché (www.courmarche.fr) ainsi que sur le site dédié à l'adresse suivante: <http://www.edi-sta-numi.com/fr/pj-pub-co-ourmarche>

Le public pourra consulter pendant toute la durée de l'enquête ses observations, propositions et commentaires :

- "Le registre peut être consulté et/ou, si l'utilisateur non mobile, édité et paraphé par le commissaire enquêteur au sein du bureau de Courmarché, de 15h00 à 18h00 du lundi, mardi, jeudi et vendredi et à l'accueil de la Mairie de l'Edifice, rue Lohé et de la Courmarché, aux heures d'ouverture suivantes :
- "Sur le registre numéroté que l'adresse suivante : pj-pub-co-ourmarche@mail.journal-numi.com ;
- Par courriel adressé à : la Mairie de Courmarché, 10 rue de la République - Hôtel de ville - rue V. de la Saint-Martin 35500 COURMARCHÉ ;
- Par voie électronique à l'adresse mail suivante : commissaire-enqueteur@journal-numi.com ;
- Par fax tout ou partiellement communiqué en tout ou partie de ses performances.

Les observations, propositions ou commentaires communiqués par voie postale ou électronique seront arrivés au service public de Courmarché, 10 rue de la République pour être à la disposition du public les semaines suivantes :

- Le commissaire enquêteur étendra la disposition du public pour recevoir les observations et propositions écrites et orales à la Mairie de Courmarché, rue V. de la Saint-Martin 35500 COURMARCHÉ aux dates et heures suivantes :
 - le lundi 30 mars 2015 de 14h00 à 17h00 ;
 - le mardi 31 mars 2015 de 14h00 à 17h00 ;
 - le mercredi 2 avril 2015 de 14h00 à 17h00 ;
 - le samedi 12 avril 2015 de 14h00 à 17h00 ;

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Dans un délai de 10 jours, après clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur communiquera observations et commentaires consignés dans le procès-verbal de synthèse, l'éditorial, la notice de Courmarché ou son rapport, au public, par voie électronique ou sur papier, à l'adresse suivante d'un délai de 15 jours pour produire éventuellement des répliques.

Dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera, à la Mairie de la commune de Courmarché son rapport, ses conclusions, son avis et/ou ses recommandations. Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie d'appoint et de son rapport, son avis et/ou ses recommandations au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise. La commune de Courmarché adressera une copie d'appoint et de son rapport, ses conclusions, son avis et/ou ses recommandations à la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le rapport, et les conclusions, avis et recommandations le public à la mairie de Courmarché et la Préfecture du Val d'Oise. Le rapport, et les conclusions, avis et/ou ses recommandations, seront mis en ligne sur le site Internet de la Ville de Courmarché, sur le registre numéroté et sur le site de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de la France. L'ensemble des documents seront consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de loi de la P.U.R. de Courmarché, éventuellement modifié, pour tenir compte des avis qu'il ont été déposés, sera transmis au public et au rapport du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

Complémentaire, le projet permettra

 Paiement
100% sécurisé
 Affichage
en temps réel

Complémentaire ment, le projet de périmètre délimité des abords sera soumis au Conseil Municipal de la ville de Courdimanche pour accord en vue de sa création par arrêté du Préfet de Nièvre conformément aux dispositions du code du Patrimoine, et en vue de son annexion au PLU de Courdimanche en application de l'article R621-85 du code du Patrimoine.

Le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale, de l'avis de l'autorité environnementale (AAE) en date 15 janvier 2025, de l'avis des communes et des personnes publiques associées qui peuvent être consultés avec l'ensemble du dossier d'enquête publique unique disponible également sur le site Internet de la commune de Courdimanche et sur le registre numérique.

Sophie MATHA-MAY

COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

Annexe 11 : liste des PPA et suivi des demandes d'avis

CATEGORIE	NOTIFICATION ARRET		OBSERVATIONS	
	Avis dépôt	RAR		
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE VAL D'OISE PARIS ILE DE FRANCE	22/10/2024	24/10/2024		
CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT	28/10/2024	29/10/2024	Avis 26/11/2024	Pas d'observation.
CHAMBRE INTERDEPARTEMENTALE DE L'AGRICULTURE D'ILE DE FRANCE	22/10/2024	24/10/2024	Avis du 20/01/2025 Reçu en mairie le 28/01/2025	HORS DELAI Avis favorable avec observations
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE	22/10/2024	23/10/2024	Délibération du 20241217-n°19 (reçue le 19-12)	Avis favorable avec recommandations
COMMUNAUTE DE COMMUNES VEXIN CENTRE	22/10/2024	24/10/2024		
CONSEIL DEPARTEMENTAL DU VAL D'OISE	22/10/2024	23/10/2024	Avis du 27/12/2024 mais voir recommandations	Avis favorable avec observations
Centre National de la propriété forestière	08/11/2024	13/11/2024	Avis du 16/12/2024	Avis <u>défavorable</u> avec observat ions
CONSEIL REGIONAL D'ILE DE FRANCE Direction de l'Aménagement et du Développement Durable	22/10/2024		Avis 10/02/2025	HORS DELAI Avis favorable avec observations
DIRECTION GENERALE DE L'AVIATION CIVILE	22/10/2024	25/10/2024	mail du 14/11/2024	Pas d'observation.
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES Service de l'Urbanisme et de l'Aménagement Durable	22/10/2024	23/10/2024	Avis du 23/12/2024	Avis favorable avec observations
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES Service de l'Agriculture, de la Forêt et de l'Environnement	22/10/2024	23/10/2024		
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES Service d'Aménagement Territorial	22/10/2024	23/10/2024		
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES CDPENAF	22/10/2024	23/10/2024	Avis 15/02/2025	HORS DELAI Avis favorable avec observations
DIRECTION DEPARTEMENTALE DES SERVICES D'INCENDIE ET DE SECOURS	22/10/2024	23/10/2024		
DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ENERGIE Unité territoriale 95	22/10/2024	24/10/2024		
DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT ET DE L'AMENAGEMENT D'ILE DE FRANCE	22/10/2024	24/10/2024		
DRIEE IDF Service de l'autorisation environnementale	22/10/2024	24/10/2024		
GRDF VAL D'OISE	22/10/2024	24/10/2024		
ENEDIS	28/10/2024	30/10/2024		
			Retour mairie le 4/11	
MAIRIE DE BOISEMONT	22/10/2024	23/10/2024		
MAIRIE DE CERGY	22/10/2024	23/10/2024		
MAIRIE DE MENUCOURT	22/10/2024	24/10/2024		
MAIRIE DE SAGY	22/10/2024	24/10/2024	Pte lors de la concertation	
MAIRIE DE PUISEUX-PONTOISE	22/10/2024	24/10/2024	AF délibération 2024/11-31 du 20/11/2024	Avis favorable
MAIRIE DE VAUREAL	22/10/2024	24/10/2024		
PARC NATUREL REGIONAL DU VEXIN FRANÇAIS	22/10/2024	24/10/2024		
SNCF RESEAU	05/11/2024	07/11/2024	1er envoi le 22/10 et retour mairie le 4/11	
RTE	28/10/2024	29/10/2024	Avis du 15/11/2024	Avis favorable avec observations
SERVICE DEPARTEMENTAL D'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE DU VAL D'OISE	22/10/2024	23/10/2024		
SERVICE INTERMINISTERIEL DE DEFENSE ET DE PROTECTION CIVILE	22/10/2024	23/10/2024		
SIARP	22/10/2024	23/10/2024		
SNCF	22/10/2024	24/10/2024		

COMMUNE DE COURDIMANCHE
Département du Val d'Oise
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

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 délimité des abords (PDA) d'un monument historique (église Saint-Martin).

ILE DE FRANCE MOBILITÉS	22/10/2024	23/10/2024	Avis du 09/01/2025	Avis favorable avec observations
OFFICE NATIONAL DES FORÊTS	22/10/2024	24/10/2024		
CERGY-PONTOISE AMENAGEMENT	22/10/2024	24/10/2024	Avis du 06/12/2024 réceptionné mairie le 12/12/2024	Avis favorable avec observations
INPECTION GENERALE DES CARRIERES	22/10/2024	24/10/2024	Avis du 30/10/2024	Avis favorable avec recommandation
Agence Régionale de Santé Ile de France	22/10/2024	24/10/2024	Avis favorable 09/12/2024	Avis favorable avec observations
GRT GAZ - DDT Region Val de Seine	05/11/2024	07/11/2024	1er envoi le 28/10 Retour Mairie le 4/11	
VOIES NAVIGABLES DE FRANCE Directions territoriale du Bassin de la Seine	08/11/2024	12/11/2024	mail du 19/11/2024	Non concerné
Service Départemental de l'Archéologie du Val d'Oise	28/10/2024	29/10/2024	1er envoi le 22/10 Retour mairie le 25/10	
Aéroport de Paris /DMOD/DAP	22/10/2024	25/10/2024		
TRAPIL / DM LIGNES Zones du Technoparc	05/11/2024	07/11/2024	1er envoi le 22/10 et retour mairie le 31/10	
Gouvernement Militaire de Paris - Région Terre Ile de France		31/10/2024		
Ministère de la Défense et des anciens Combattants	20/11/2024	13/12/2024	1er envoi le 22/10 retour Mairie le 7/11 2ième envoi le 20/11 Retour Mairie 3ième envoi le 5/12	
ORANGE Délégation régionale IDF OUEST	22/10/2024	24/10/2024		
LPO France	20/11/2024	22/11/2024		
LPO ILDE DE France	22/11/2024	25/11/2024		
LPO BASSIN VEXIN	20/11/2024		Envoi par mail + CT avec M. NONQUE le 12/12/2024	