

Commune de Courdimanche

Plan Local d'Urbanisme  
Modification et Révision simplifiée

Rapport de présentation

---

# INTRODUCTION

---

## JUSTIFICATION DE L'ÉLABORATION DU PLU

Le territoire communal était couvert par trois documents d'urbanisme :

- le plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 8 juin 1995, portant essentiellement sur le village et sur les espaces agricoles qui l'entourent ;
- le plan d'aménagement de zone (PAZ) de la ZAC Sainte Apolline, approuvé le 27 juillet 1993, correspondant aux secteurs d'urbanisation récente et à l'ancien parc de loisirs Mirapolis,
- le plan d'aménagement de zone de la ZAC du Moulin à Vent, approuvé le 3 décembre 1986, en bordure du boulevard du Golf.

Ces trois documents excluaient une part importante du territoire encore soumise au régime du règlement national d'urbanisme (RNU).

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains impose l'élaboration sans délais d'un plan local d'urbanisme (PLU) pour les communes dont la totalité du territoire n'est pas couverte par des documents d'urbanisme (POS ou PAZ).

La commune de Courdimanche, dont une partie du territoire est soumise aux dispositions du règlement national d'urbanisme, a donc prescrit l'élaboration de son PLU par délibération du conseil municipal du 28 juin 2001. Les objectifs de l'élaboration du PLU et les modalités de la concertation préalable ont été présentés dans une seconde délibération en date du 14 février 2002.

Les principaux objectifs d'élaboration du PLU de Courdimanche, exposés dans la délibération du Conseil Municipal du 14 février 2002 étaient les suivants :

- élaborer un véritable projet d'aménagement et de développement de la commune, eu égard aux projets d'aménagement envisagés et notamment aux dispositions du schéma directeur de la ville nouvelle qui prévoit le développement de plusieurs secteurs d'extension urbaine (la Touffe, les Grands Jardins, Columbia) et la réalisation d'infrastructures de déplacements (V 88 notamment) ;
- permettre à la commune de définir précisément les conditions d'accueil de populations nouvelles et les évolutions des tissus existants, tant dans le village que dans les quartiers récents ;
- constituer un document d'urbanisme unique pour l'ensemble du territoire communal (introduction dans le PLU des dispositions relatives au territoire couvert par la ZAC Sainte-Apolline et la ZAC du Moulin à Vent) mettant en cohérence les dispositions relatives à chacun des secteurs et précisant le phasage du développement du territoire.

## **RAPPEL DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME**

En application de l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services (article L.123-1 du code) ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L.121-1 (...) ;

Expose les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement (...) ;

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

---

# SOMMAIRE

---

<b>INTRODUCTION</b>	<b>1</b>
<b>SOMMAIRE</b>	<b>3</b>
<b>DIAGNOSTIC</b>	<b>5</b>
<hr/>	
<b>I. CONTEXTE DE LA COMMUNE</b>	<b>6</b>
1.1. COURDIMANCHE DANS L'AGGLOMERATION DE CERGY-PONTOISE	6
1.2. LA STRUCTURE DU TERRITOIRE : UNE DOUBLE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT	6
1.3. LES ENJEUX DE DEVELOPPEMENT	8
<b>II. MODES D'OCCUPATION DU SOL</b>	<b>10</b>
2.1. UNE OCCUPATION DU SOL DIVERSIFIEE	10
2.2 LES ESPACES URBAINS	11
2.3 LES COUPURES D'URBANISATION	14
2.4 LES ESPACES AGRICOLES	15
<b>III. POPULATION, LOGEMENTS, ACTIVITES (CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES)</b>	<b>16</b>
3.1. CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION	16
3.2. LOGEMENTS	18
3.3. EMPLOIS ET ACTIVITES ECONOMIQUES	20
<b>IV. EQUIPEMENTS PUBLICS ET COMMERCIAUX</b>	<b>22</b>
4.1. EQUIPEMENTS SCOLAIRES	22
4.2. EQUIPEMENTS DE L'ENFANCE ET DE LA PETITE ENFANCE	25
4.3. EQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS	26
4.4. ACCESSIBILITE DES EQUIPEMENTS	27
4.5. EQUIPEMENTS COMMERCIAUX	28
<b>V. DEPLACEMENTS</b>	<b>30</b>
5.1. LIAISONS ROUTIERES	31
5.2. STATIONNEMENT	34
5.3. CIRCULATIONS DOUCES	34
5.4. TRANSPORTS EN COMMUN	35
<b>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>37</b>
<hr/>	
<b>I. CADRE NATUREL ET GEOGRAPHIQUE</b>	<b>38</b>
1.1. LE RELIEF	38
1.2. L'HYDROLOGIE	39
1.3. LE CLIMAT	40
<b>II. LE CADRE PAYSAGER</b>	<b>41</b>
2.1. LES ELEMENTS DE GRAND PAYSAGE	41
2.2 LES "MICRO-PAYSAGES"	42
2.3 PATRIMOINE HISTORIQUE	42
<b>III. RESEAUX ET SERVICES URBAINS</b>	<b>44</b>
3.1 L'EAU POTABLE	44
3.2 L'ASSAINISSEMENT : EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES	44
3.3 LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DES DECHETS	45
<b>IV. SERVITUDES, RISQUES ET NUISANCES</b>	<b>46</b>
4.1. LES BRUITS DES SURVOLS D'AVIONS	46
4.2 LES LIGNES ELECTRIQUES A HAUTES TENSIONS	46
4.3 LES BRUITS DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT	47
4.4. LES POLLUTIONS D'USINES, DES TRANSPORTS	47
4.5. LES RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN LIE A LA DISSOLUTION DU GYPSE.	48

**EXPLICATION DES CHOIX OPERES POUR ETABLIR LE PADD ET LE ZONAGE** **49**

**JUSTIFICATION DES LIMITES A L'UTILISATION DU SOL** **49**

**I. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LA DELIMITATION DES ZONES** **50**

1.1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD AU REGARD DU DIAGNOSTIC 51

1.2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD AU REGARD DES OBJECTIFS DEFINIS A L'ARTICLE L. 121-1 DU CODE DE L'URBANISME 58

1.3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES 62

1.4. PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS DU SCHEMA DIRECTEUR DE LA VILLE NOUVELLE DE CERGY-PONTOISE (SDVN) 68

**II. EXPOSE DES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APORTEES PAR LE REGLEMENT** **72**

2.1. EVOLUTIONS PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS D'URBANISME ANTERIEURS 72

2.2. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A CHACUNE DES ZONES 75

2.3. JUSTIFICATION DU PERIMETRE INSTAURE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-2 A) DU CODE DE L'URBANISME 85

2.4. EMBLEMES RESERVES 86

2.5. SERVITUDES D'URBANISME 88

**EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT** **90**

# 1<sup>o</sup> PARTIE

## **DIAGNOSTIC**

---

---

# I. CONTEXTE DE LA COMMUNE

---

## 1.1. Courdimanche dans l'agglomération de Cergy-Pontoise

Courdimanche est l'une des onze communes qui constituent l'agglomération de Cergy-Pontoise. Située à 30 kilomètres de Paris, l'agglomération de Cergy-Pontoise regroupe les communes de Cergy, Courdimanche, Eragny-sur-Oise, Jouy-le-Moutier, Menucourt, Neuville-sur-Oise, Osny, Pontoise, Puiseux-Pontoise, Saint-Ouen-l'Aumône et Vauréal, regroupées au sein de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise. La superficie de Cergy-Pontoise est sensiblement égale à celle de Paris intra-muros : environ 8 000 hectares dont plus de 2 000 hectares d'espaces verts et de loisirs naturels ou aménagés. Cergy-Pontoise comptait près de 180 000 habitants au recensement général de la population de 1999.

La commune de Courdimanche couvre 554 hectares et compte 6 222 habitants (recensement complémentaire de la population octobre 2003 / 5 895 habitants au RGP 1999 -population sans double compte).

Elle est située à l'ouest de l'agglomération, en limite du Parc naturel régional du Vexin français dont Cergy-Pontoise est "Ville porte" depuis 1999. Desservie au nord par la N 14 (en provenance de Rouen), l'A 15 (en provenance de Paris) et la V 88 (rocade d'agglomération en cours de constitution), au sud par la D 22 (en provenance du Mantois), elle occupe une position stratégique aux portes de l'agglomération.

## 1.2. La structure du territoire : une double logique de développement

Le territoire de Courdimanche présente une structure composée de deux entités principales discontinues et physiquement dissemblables :

- le noyau historique du village, entouré d'espaces agricoles dont la vocation est maintenue au Schéma Directeur de la Ville Nouvelle approuvé le 6 juillet 2000 ;
- les quartiers récents, issus de la ville nouvelle, qui s'inscrivent dans la continuité physique des tissus de Cergy et accueillent aujourd'hui la majeure partie de la population de la commune.

Cette composition particulière conduit à distinguer des problématiques d'aménagement propres à chacune des entités mais fait aussi du territoire de Courdimanche un lieu privilégié de la conciliation entre les différents modes d'occupation de l'espace qui caractérisent Cergy-

Pontoise : tissus anciens, quartiers d'urbanisation récente et espaces naturels ou agricoles. Le renforcement de l'articulation entre les tissus anciens et les quartiers issus de la ville nouvelle, qui constitue un objectif stratégique à l'échelle de toute l'agglomération, est ainsi un enjeu majeur du PLU de Courdimanche.

### **1.2.1. UN TERRITOIRE D'ESSENCE RURALE**

Courdimanche se distingue par sa topographie singulière : la butte sur laquelle est bâti le village domine en effet toute l'agglomération ainsi que le plateau du Vexin français et agit comme un repère vis-à-vis des territoires environnants.

Le territoire de Courdimanche est occupé pour partie par des espaces agricoles en culture qui prolongent les espaces naturels du Vexin français jusqu'à l'intérieur de l'agglomération de Cergy-Pontoise. Ils enserrent la butte à l'ouest et au sud et marquent ainsi une coupure avec les communes de Sagy (à l'ouest), de Menucourt (au sud-ouest) et Boisemont (au sud).

Le village, noyau ancien de la commune qui occupe le sommet de la butte, constitue un exemple caractéristique de l'architecture rurale du Vexin français. Des bâtiments de qualité y forment, autour d'une église du 13<sup>ème</sup> siècle inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques, un ensemble relativement homogène. Le "glacis" végétal qui occupe les pentes le met en valeur, particulièrement dans les vues lointaines. Outre des équipements publics majeurs de la commune (Mairie, Foyer rural, groupe scolaire André Parrain), le village abrite un petit ensemble de commerces de proximité autour de la place Claire Girard.

### **1.2.2. UN APPORT SIGNIFICATIF DE L'URBANISATION ISSUE DE LA VILLE NOUVELLE**

La partie nord du territoire communal est occupée par les nouveaux quartiers (Sainte-Apolline) issus de la ville nouvelle, qui abritent aujourd'hui la part la plus importante de la population. Formés d'habitat individuel et d'immeubles collectifs de faible hauteur, ces quartiers s'inscrivent dans la continuité du secteur des Hauts de Cergy, centralité secondaire de l'agglomération en cours de constitution et dont le développement va se poursuivre dans les années à venir.

Les nouveaux quartiers bénéficient ainsi de l'ensemble des commerces, des services et des équipements majeurs (gare RER, complexe cinématographique, centre culturel en projet) que propose le centre des Hauts de Cergy et que complète le centre commercial de proximité de la Louvière, au cœur des nouveaux quartiers.

La séparation entre les deux ensembles urbains est formée pour partie par le golf de Cergy-Courdimanche qui occupe notamment les pentes nord-est de la butte et imprime une marque forte dans le paysage. Autour du golf lui-même s'articulent des ensembles d'habitat individuel dont la configuration et la desserte induisent une orientation privilégiée vers le territoire voisin de Cergy.



Enfin, l'extrême nord de la commune est occupé par les terrains de l'ancien parc de loisirs Mirapolis. Aujourd'hui en friche, ces terrains devraient connaître une nouvelle occupation dans les années à venir et constituent, en entrée d'agglomération, un site de développement stratégique pour la commune de Courdimanche et pour Cergy-Pontoise.

## **1.3. Les enjeux de développement**

### **1.3.1. UN CADRE DE DEVELOPPEMENT FIXE PAR LE SDVN**

Du point de vue de l'agglomération de Cergy-Pontoise, Courdimanche occupe une place particulière, principalement pour deux raisons :

- la localisation de la commune aux franges ouest de l'agglomération lui confère un rôle particulier dans l'établissement du lien entre les tissus urbains de Cergy-Pontoise et les espaces naturels du Parc Naturel Régional du Vexin français ;
- Courdimanche, qui est pour une grande part un territoire d'urbanisation récente, est encore dotée d'un potentiel de développement important, dans la continuité des tissus existants.

A ce titre, le Schéma Directeur de la Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise, approuvé le 6 juillet 2000 :

- prévoit la possibilité d'urbaniser de nouveaux territoires sur la commune,
- préserve une importante zone agricole, à l'ouest et au sud de la butte, jusqu'en limite de la commune ou de la forêt.

### **1.3.2. UN DEVELOPPEMENT ADAPTE AU CONTEXTE COMMUNAL**

Dernier territoire urbanisé de la ville nouvelle, la commune a connu une forte croissance urbaine dans les années 1990. Il s'agit désormais de conforter les quartiers existants en permettant des extensions du village et des nouveaux quartiers.

Les conditions de développement de la commune ont abouti à la constitution de deux secteurs d'urbanisation distincts. Le développement des relations entre ces deux ensembles urbains pourra s'appuyer sur une répartition complémentaire des équipements sur l'ensemble du territoire.

Par ailleurs, la zone d'activités dite de Columbia, étudiée en relation avec la relance du site de Mirapolis et avec le prolongement de la V88, voie primaire de liaison avec l'A14, est une perspective susceptible de corriger, à long terme, la faiblesse des emplois à Courdimanche.

Enfin, le maintien de l'agriculture implique la préservation d'espaces adaptés aux conditions d'exploitation.

La commune s'est développée à partir d'une double logique :

- celle d'un bourg rural, qui a connu une mutation résidentielle progressive,
- celle d'un prolongement récent du tissu résidentiel de la ville nouvelle.

La poursuite du développement de la commune s'articule autour de besoins complémentaires, notamment en logements et activités, qui s'expriment :

- à l'échelle de l'agglomération pour conforter son rôle dans la région parisienne ;
- à l'échelle de la commune pour répondre à des besoins endogènes.

---

## II. MODES D'OCCUPATION DU SOL

---

### 2.1. Une occupation du sol diversifiée

Le territoire de la commune de Courdimanche présente une occupation du sol diversifiée :

> les zones urbaines :

- le village, établissement humain ancien, perché sur la butte,
- l'urbanisation nouvelle, en continuité des Hauts de Cergy, étalée sur le plateau, incluant l'ancien parc de loisirs Mirapolis.

Ces zones urbaines n'occupent aujourd'hui qu'un quart du territoire communal.

> le réseau routier :

- le réseau ancien, en étoile autour du village, constitué principalement de routes départementales (RD 22, RD 38),
- une voie récente de déviation, la V51, contournant la butte pour relier Menucourt,
- un réseau nouveau, accompagnant et organisant l'urbanisation nouvelle : le boulevard de la Crête sur le tracé Nord-Sud de la RD22, le boulevard des Chasseurs en direction Nord-Sud, les boulevards Sainte Apolline et du Golf en direction Est-Ouest,
- une voie en partie réalisée, la V88, voie de contournement de l'agglomération en liaison avec la RN14 et l'A15.

> les coupures d'urbanisation :

- le golf, au pied de la butte, entre le village et les nouveaux quartiers,
- le couloir de lignes électriques, au Nord-Ouest des nouveaux quartiers.

> les zones naturelles :

- la zone agricole, au Sud et à l'Ouest de la butte,
- les espaces boisés, aux limites Sud et Ouest de la commune.

La diversité de l'occupation du territoire et la forte présence des espaces naturels lui confèrent :

- une grande qualité paysagère,
- un cadre de vie valorisant,
- une identité particulière au sein de l'agglomération.

## 2.2 Les espaces urbains

### 2.2.1. DES ESPACES A DOMINANTE RESIDENTIELLE

Les deux phases d'urbanisation de Courdimanche sont à forte dominante résidentielle. Si le village a connu une relative mixité entre habitat et activité essentiellement agricole (fermes, artisanat et commerces) qui a peu à peu disparue, les nouveaux quartiers ont d'emblée été conçus comme des espaces à vocation résidentielle dans le prolongement du pôle urbain des Hauts de Cergy.

La trame du bâti du village est le résultat d'un aboutissement lent, une conquête progressive de la butte à partir du point central où se croise l'ensemble des routes de liaison vers les autres villages.

Le dessin géométrique des nouveaux quartiers correspond à une urbanisation rapide s'inscrivant dans un maillage régulier de voies principales.

La « densité d'urbanisation » est faible dans le village, avec 10 logements / hectare, et modérée dans les nouveaux quartiers, avec 23 logements / hectare.

La part importante des logements explique ces valeurs basses : 90% dans le village, 75 % dans la partie des nouveaux quartiers située au sud des boulevards Sainte Apolline et du Golf, 50 % dans les nouveaux quartiers au nord du boulevard Sainte Apolline.

La partie Sud des nouveaux quartiers a une densité faible de 13 logements / hectare, voisine de celle du village, et la partie Nord, en relation avec les Hauts de Cergy, une densité plus élevée avec 40 logements / hectare.

L'urbanisation, étalée dans le temps pour le village, effectuée en deux décennies pour les nouveaux quartiers, a abouti à des formes contrastées, même si les réalisations pavillonnaires couvrent de larges parties des deux ensembles urbains. Le mode de production est à l'origine de ces différences : les décisions de construire sont, comme dans le passé, demeurées isolées et indépendantes dans le village, alors que les maîtrises d'ouvrage ont été concentrées en opérations successives et juxtaposées pour former les nouveaux quartiers.

### 2.2.2. LE VILLAGE

Quatre types d'habitat sont recensés sur le village de Courdimanche :

- les fermes caractérisées par leurs volumes homogènes et imposants et leur implantation en limite du bourg autour de cours fermées,
- le bâti traditionnel caractérisé par un alignement sur rue, présentant un front bâti le long des voies et pouvant comporter en rez-de-chaussée des activités commerciales,
- les cours autour de voies souvent privées, dérogeant au bâti traditionnel de par leur implantation en cœur d'îlot et leur taille généralement plus réduite,
- l'habitat diffus, issu d'une urbanisation libre.

### **Les fermes :**

Bâtiments d'une volumétrie homogène comprenant à la fois l'habitation et l'exploitation agricole. Ils s'organisent généralement autour d'une cour fermée. Les parcelles qui recouvrent ce type d'habitat ont une taille beaucoup plus importante que le reste des parcelles urbanisées du village (de 1 700 à 8 700m<sup>2</sup>).

### **Le bâti traditionnel**

Il se caractérise par une implantation en alignement le long des voies et une volumétrie homogène d'un, voire deux étages, surmontés de toitures à deux pents. Le sens des toitures est généralement parallèle à la voie. Les parcelles de ce type d'habitat oscillent entre 350 et 700 m<sup>2</sup>.

### **Les cours**

Elles regroupent autour de parties communes publiques ou privées de petites constructions ne dépassant pas R+1. Ces bâtiments généralement destinés à l'habitation recouvrent la totalité de la superficie parcellaire et sont édifiés à l'alignement de la partie commune qui la plupart du temps sert de zone de stationnement et/ou de dépôt.

### **Le tissu diffus**

Le développement diffus s'est localisé en périphérie de la zone urbaine plutôt sous forme de lotissement, voire sous forme individuelle. Il crée un environnement totalement différent de celui du centre bourg. Sur le plan de l'urbanisme, l'implantation des maisons est systématiquement en retrait de l'alignement, les clôtures sont basses et ne permettant pas la constitution d'un front urbain continu sur les voies. L'implantation par rapport aux limites séparatives est généralement en retrait. Sur le plan de la volumétrie, les constructions sont basses, les combles totalement utilisés ce qui implique des percements dans les toitures.

## **2.2.3. LES NOUVEAUX QUARTIERS**

On peut distinguer cinq secteurs.

### **Une zone résidentielle dense.**

Elle est composée d'opérations en immeubles collectifs (densité de 125 à 250 logements par hectare) et d'opérations mixtes de collectifs et de maisons de ville (densité de 50 à 125 logements par hectare). L'aspect hétérogène résulte d'implantations variées et de constructions aux styles différents. La densité est élevée : hauteur maximale de 18 m (du faîtage au sol), emprise au sol maximale de 70% et coefficient d'occupation des sols de 2,0 dans certains secteurs ; hauteur maximale de 15 m (du faîtage au sol), emprise au sol maximale de 70% et coefficient d'occupation des sols de 0,7 dans d'autres secteurs.

### **Une zone résidentielle de densité modérée.**

Elle est formée d'ensembles de maisons de ville (densité de 35 à 50 logements par hectare) aux styles différents. La densité est moyenne : hauteur maximale de 9 m (du faîtage au sol), emprise au sol maximale de 50% et coefficient d'occupation des sols de 0,6 dans certains secteurs à 0,9 dans d'autres secteurs.

Des secteurs d'équipements (enseignement, sports, loisirs, action sociale, sécurité publique) et d'activités marchandes (commerce, artisanat, service) sont localisés au cœur des quartiers de densité modérée.

### **Une zone de maisons individuelles**

Le caractère verdoyant résulte de l'implantation des constructions en recul par rapport aux voies et aux limites séparatives, et du traitement des marges en jardins d'agrément ; la densité est moyenne : hauteur maximale de 9 m (du faîtage au sol), emprise au sol maximale de 30% et coefficient d'occupation des sols de 0,6 au maximum.

### **Des secteurs d'espace ouvert, formant une coupure verte dans l'urbanisation.**

Ils sont utilisés en terrains de sports, en espaces de loisirs, en jardins familiaux, en parc urbain, en mail de promenade ; les constructions liées aux usages sportifs qui s'y trouvent permettent de préserver leur caractère dominant d'espace vert.

### **Une zone spécialisée « Mirapolis ».**

Séparée du quartier d'habitation par le couloir de lignes électriques à haute tension, cette zone isolée est bien desservie par des infrastructures routières ; la conversion de l'ex-parc d'attraction est aujourd'hui à l'étude.

Les espaces urbains, à dominante résidentielle, se caractérisent par une diversité des formes d'habitation : entre le village et les nouveaux quartiers et au sein même des quartiers.

## 2.3 Les coupures d'urbanisation

### 2.3.1. LA TRANSITION ENTRE LE VILLAGE ET LES NOUVEAUX QUARTIERS

Le processus d'urbanisation a créé la coupure entre le village, sur une butte, et les extensions rapides de la ville nouvelle, conduites en une quinzaine d'années, sur un plateau très ouvert.

Ces deux entités sont physiquement séparées par la préservation d'un glacis naturel sur les versants de la butte, occupé pour partie par le golf, qui constitue un espace de respiration au sein du continuum urbain.

### 2.3.2. LES LIGNES ELECTRIQUES A HAUTE TENSION

Le couloir de lignes électriques à très haute tension (400, 250, 63 kV) large de 200 m environ constitue une réelle coupure à l'ouest des nouveaux quartiers.

En effet les mesures de prévention contre les risques interdisent de fait toute construction dans le couloir et limitent même les possibilités de plantations.

De plus, l'orientation du couloir le place dans la direction des vents soufflant du Sud-Ouest ou du Nord-Est.

Le couloir de lignes électriques se situe aujourd'hui en limite des espaces urbanisés. Une urbanisation au-delà de ses lignes pourrait créer un effet de coupure plus important.

Les espaces naturels entre le village et les nouveaux quartiers, notamment le Golf, jouent un rôle de transition au sein du tissu urbain.

Les lignes électriques à haute tension à l'ouest des quartiers nouveaux constituent aujourd'hui une limite des espaces urbanisés et risquent de créer une coupure forte avec l'urbanisation du nord ouest de la commune.

## 2.4 Les espaces agricoles

Trois exploitants cultivent aujourd'hui 450 ha environ de terres labourables sur la commune dont 280 ha de cultures céréalières (source : recensement général de l'agriculture, 2000). Près de la moitié de cette superficie est affectée par l'urbanisation future de Columbia, ou par le passage des lignes électriques à hautes et très hautes tensions.

Selon les orientations du Schéma Directeur de la Ville Nouvelle, l'agriculture doit pouvoir se maintenir sur la commune.

Les exploitants actuels rencontrent des difficultés liées :

- au déplacement des engins agricoles sur les voies nouvelles pour accéder aux champs non desservis par des chemins ruraux;
- à l'utilisation intempestive de terrains en jachère par des gens du voyage;
- à l'insécurité de l'exploitation sur les terrains acquis dans le cadre de l'OIN (Opération d'intérêt National) par l'Etat ou l'EPA et mis à disposition de façon précaire.

Les champs cultivés par chacun des exploitants sont répartis sur l'ensemble des zones agricoles : aucune exploitation n'est regroupée sur un secteur particulier, et les agriculteurs vivent tous de la même façon les contraintes liées à l'urbanisation.

La circulation des véhicules agricoles sur les routes est fréquemment source de gêne pour les automobilistes, notamment sur les voies principales. Les chemins ruraux permettant l'accès à certaines parcelles ne sont pas toujours suffisamment bien entretenus.

La présence d'une agriculture dynamique sur le territoire contribue à l'identité et à la qualité paysagère de la commune.

L'urbanisation récente ne favorise pas le maintien de l'agriculture (contraintes de déplacements, etc.). En outre, les exploitations vont être affaiblies par l'urbanisation d'une partie de ces terrains ainsi que par la réalisation de la V88.



---

## III. POPULATION, LOGEMENTS, ACTIVITES (CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES)

---

### 3.1. Caractéristiques de la population

#### 3.1.1. EVOLUTION GENERALE DE LA POPULATION

La population de la commune a connu une augmentation spectaculaire (+ 284 %) dans la période intercensitaire 1990-1999, liée à la croissance rapide des quartiers issus de la ville nouvelle, passant de 1 537 à 5 895 habitants sur cette période (Source RGP).

Cette très forte croissance de la population est à relier aux importants apports migratoires qu'a pu générer la construction neuve. Cette dernière représente un volume particulièrement conséquent de 180 logements par an entre 1990 et 1999 (contre 35 par an entre 1982 et 1990).

La commune comptait 6 222 habitants au recensement complémentaire réalisé en octobre 2003, soit une croissance de 5,5 % entre 1999 et 2003.

#### 3.1.2. STRUCTURE PAR AGES

La population selon les groupes d'âge (source : recensement de la population INSEE 1999)

	Nombre	%	indice commune	indice agglomération	dont actifs	%	indice	dont scolarisés	%	indice
0 à 19 ans	2 100	36%	1,0	0,9	30	2%	1,0	1 630	78%	1,0
20 à 59 ans	3 520	59%	1,0	1,0	3 070	87%	1,0	380	11%	1,0
60 ans et +	270	5%	1,0	1,8	10	4%	1,0			

La commune de Courdimanche est plus jeune que l'agglomération : part un peu plus élevée du groupe 0 – 19 ans, part nettement plus faible du groupe des plus de 60 ans. Cette jeunesse de la population est particulièrement caractéristique dans les nouveaux quartiers.

Dans le village, la part des personnes âgées de plus de 60 ans est élevée (17 %).

Entre 1990 et 1999, la forte croissance démographique s'est traduite par :

- le maintien d'une part importante du groupe 0-19 ans (36 % de la population en 1990 et en 1999),
- une part croissante du groupe 20-59 ans (55 % de la population en 1990 et 59 % en 1999),
- une part décroissante du groupe 60 ans et plus (9 % en 1990 et 5 % en 1999).

87% de la population âgée de 20 à 59 ans est active (avec ou sans emploi).

### 3.1.3. CARACTERISTIQUES DES MENAGES

#### Nombre de ménages

	Ménages 1982	Ménages 1990	Ménages 1999
Courdimanche	269	483	1980

#### Taille des ménages

	RGP 1982	RGP 1990	RGP 1999
Courdimanche	2.87	3.13	2.97
Cergy-Pontoise	3.12	3.19	2.99

La taille des ménages de la commune a baissé entre 1990 et 1999, alors même que l'apport de nouvelles populations était très important durant cette période (+ 1 497 ménages). Le nombre moyen de personnes par ménage a tendance à régresser de façon générale sur l'ensemble de l'agglomération durant cette période. A Courdimanche, la taille des ménages est de surcroît légèrement plus faible que dans l'ensemble de l'agglomération.

### 3.1.4. UNE POPULATION RELATIVEMENT AISEE

#### La population selon le niveau de vie (source : INSEE DGI – fiches profil)

	Nombre		Revenu	indice
foyers fiscaux imposés (DGI 1998)	1 850	74%	25 160€	1,2
foyers fiscaux non imposés (DGI 1998)	640	26%	7 510€	0,4
ensemble des foyers fiscaux (DGI 1998)	2 490	100%	20 610€	1,0

Une mesure directe du niveau de vie, par le revenu net imposable, montre la part importante (74%) du groupe des foyers fiscaux imposés, le revenu net imposable moyen de l'ensemble des foyers fiscaux étant, de ce fait, relativement élevé.

## 3.2. Logements

### 3.2.1. TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

Répartition des résidences principales par taille en 1999 (source : RGP 1999)				
T1	T2	T3	T4	T5+
167 (8,4%)	259 (13,1%)	331 (16,7%)	484 (24,4%)	739 (37,3%)

Le parc de logements se caractérise par une proportion de grands logements (plus de 60 % de logements de plus de 4 pièces), à mettre en relation avec la taille des ménages.

Sur les 1 801 logements construits entre 1989 et 2000, on recense 1 013 logements individuels (56 %) et 788 logements collectifs (44 %) – *Source : DREIF/Sitadel.*

Le parc de logements récents, qui constitue la plus grande partie du parc communal, est ainsi composé en majorité de logements individuels.

Statut d'occupation des résidences principales en 1999 (source : RGP 1999)		
Propriétaires	1129	57 %
Locatifs privé	303	15%
Locatifs Public (HLM)	458	23%
Autres	90	5%
Total	1980	100%

La propriété du logement domine : 57% des logements sont occupés par leurs propriétaires, taux plus élevé que la moyenne de l'agglomération.

Le parc social représente une part modérée du parc de logements occupés : 23% contre 32% en moyenne dans l'agglomération.

Date de construction du parc de logements (source : RGP 1999)					
	Avant 1949	1949-1974	1975-1981	1982-1989	1990-1999
Courdimanche	7 %	5 %	2 %	12 %	73 %

Les logements récents (construits entre 1990 et 1999), construits dans le cadre de l'aménagement de la ville nouvelle, représentent les  $\frac{3}{4}$  du parc communal.

### 3.2.2. BESOINS EN LOGEMENTS

Les arrivées très importantes enregistrées ces dernières années vont se manifester à terme par des décohabitations et un processus de vieillissement qui pourrait s'amorcer dans la commune de façon significative.

Les 500 logements programmés à échéance 2015 (soit environ 40 logements par an) correspondent à un rythme moyen de construction, en phase avec l'objectif d'entrer, après une phase d'urbanisation importante dans les années 1990, dans une phase plus progressive et mesurée. Ces constructions répondent par ailleurs à un double besoin :

- le desserrement des ménages (diminution continue de leur taille, décohabitations),
- la réponse aux besoins enregistrés à l'échelle de l'agglomération

L'offre actuelle de logements est relativement diversifiée, ce qui contribue à la qualité de vie de la commune.

Les besoins en nouveaux logements sont d'ordre endogènes et exogènes.

La production de logements doit permettre :

- de maintenir une offre diversifiée
- de maintenir un cadre urbain et paysager de qualité ;
- par les choix de localisation, d'encourager l'utilisation des transports en commun ;
- de rapprocher les pôles d'habitat des pôles de services et d'équipements

### 3.3. Emplois et activités économiques

#### 3.3.1. POPULATION ACTIVE ET EMPLOIS

En 1999 (source RGP 1999), la population active de Courdimanche représentait 3 106 personnes, soit un taux d'activité (nombre d'actifs rapporté à la population totale) de 1,9, légèrement inférieur à celui de l'agglomération.

Alors même que la population active totale augmentait de façon importante avec l'apport d'un urbanisation nouvelle, le taux d'activité de la commune a décliné depuis 1990 (2,14). Le caractère résidentiel de la commune s'est donc affirmé de façon très prononcée avec la réalisation des nouveaux quartiers.

Le taux de chômage a baissé entre 1990 et 1999, passant de 7,6 % à 6,7 %, ce qui le situe bien en deçà du taux de l'agglomération (11 %).

#### La population selon les diplômes et le niveau d'étude (source : recensement de la population INSEE 1999)

	diplôme supérieur	diplôme BAC + 2	diplôme BAC - BP	diplôme BEP - CAP	diplôme BC - CEP
population de 15 ans et +	630	640	620	870	530
<sup>(1)</sup> structure	15%	15%	15%	21%	13%
indice pour la commune	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
indice pour l'agglomération	0,7	0,7	0,9	1,1	1,3

La commune compte une forte proportion de personnes ayant un diplôme de l'un des trois niveaux les plus élevés, par comparaison à l'agglomération ; une situation identique, légèrement plus marquée encore, caractérise les nouveaux quartiers.

#### 3.3.2. ACTIVITES PRESENTES SUR LA COMMUNE

#### Secteurs d'activités et structure de l'emploi local (Source : recensement de la population INSEE 1999)

	nombre total d'emplois	structure	indice	emplois masculins		emplois féminins	
				nombre	indice	nombre	indice
Agriculture	0	0%		0		0	
Industrie	36	7%	1,0	24	1,9	12	0,5
Construction	18	3%	1,0	18	2,9	0	0,0
<sup>(1)</sup> Commerce	28	5%	1,0	16	1,6	12	0,6
Transport, finance, immobilier, Services aux entreprises	45	8%	1,0	37	2,4	8	0,3
Services aux particuliers	39	7%	1,0	16	1,2	23	0,9
Education, santé, action sociale	254	48%	1,0	32	0,4	222	1,3
Administration	112	21%	1,0	41	1,1	71	1,0
Ensemble	532	100%		184		348	

Parmi les actifs habitant à Courdimanche, 240 travaillent dans la commune et occupent 45 % des emplois.

Le taux d'emploi communal (nombre d'emplois rapporté nombre d'actifs) est très faible, à peine égal à 0,2.

Les emplois dans la commune sont principalement dans des activités induites par la demande en services de la population résidente. En effet, l'éducation, la santé et l'action sociale représentent 48 % des emplois et l'administration 21 %.

Courdimanche compte de nombreux actifs qui dans leur très grande majorité travaillent en dehors de la commune.

Cette situation est génératrice de déplacements importants.

Le développement d'activités sur la commune permettrait de :

- renforcer la mixité fonctionnelle
- répondre aux besoins d'emploi
- renforcer l'animation urbaine
- limiter les déplacements

---

## IV. EQUIPEMENTS PUBLICS ET COMMERCIAUX

---

### 4.1. Equipements scolaires

Quatre groupes scolaires sont implantés à Courdimanche dont un établissement d'enseignement privé (Saint Louis).

Le territoire est relativement bien desservi dans la mesure où deux groupes scolaires sont situés dans les nouveaux quartiers (Les Croizettes, La Louvière), un dans le village (André Parrain), et le dernier à proximité des équipements publics situés le long du boulevard des Chasseurs (Saint Louis).

#### 4.1.1. SITUATION ACTUELLE

La population scolarisée (source : recensement de la population INSEE 1999) :

	nombre	dont scolarisés	dont à Courdimanche
jeunes de 3 à 6 ans	480	74%	
jeunes de 7 à 11 ans	630	97%	91%
jeunes de 12 à 15 ans	410	99%	85%
jeunes de 16 à 18 ans	260	99%	26%
jeunes de 19 à 24 ans	420	63%	11%

La scolarisation est quasi totale de 7 à 18 ans, très forte de 3 à 6 ans, forte de 19 à 24 ans.

Les effectifs accueillis dans les établissements de la commune et de l'agglomération (sources : services municipaux, année scolaire 2003-2004, services communautaires année scolaire 2002-2003) :

		écoles publiques				école privée	
		maternelle		élémentaire		primaire	
		nombre d'élèves	nombre de classes	nombre d'élèves	nombre de classes	nombre d'élèves	nombre de classes
Nord Sainte-Apolline	écoles Louvière	149	6	211	8		
Sud Sainte-Apolline	écoles Croizettes	159	7	225	9		
	école Saint Louis					141	5
Village	écoles A Parrain	34	2	70	3		
Commune		342	15	506	20	141	5

		collège public		
		nombre d'élèves	nombre de classes	
Commune	collège Sainte Apolline	697	27	70 % des élèves sont domiciliés à Courdimanche

Les lycéens originaires de Courdimanche sont accueillis dans une dizaine de lycées de l'agglomération, dont environ 60 % au lycée J. Verne aux Hauts de Cergy, 10 % au lycée C. Claudel à Vauréal.

Ratios élève / ménage	en maternelle	en élémentaire	en collège	en lycée
Commune	• 0,17	• 0,28	• 0,23	• 0,14
Agglomération	• 0,14	• 0,23	• 0,20	• 0,13

#### 4.1.2. PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Alors que la commune a connu une augmentation spectaculaire du nombre de ses habitants entre 1990 (1537 habitants) et 1999 (5895 habitants), les perspectives d'évolution envisagées aujourd'hui sont celles d'un développement inscrit dans le prolongement de l'urbanisation existante. En effet, la livraison des différents programmes de logements envisagés (près de 380 logements) implique une augmentation de la population, beaucoup plus mesurée que la précédente, et qui dans les cinq années à venir pourrait amener la population à environ 7500 habitants, sachant que Courdimanche en compte aujourd'hui plus de 6200 (estimation services municipaux pour l'année 2003).

De manière générale, on peut dire que les équipements communaux dans leur configuration actuelle, sont en capacité de répondre aux besoins d'une ville de 6000 habitants. Leur adaptation à une augmentation de la demande nécessitera cependant une restructuration de certains d'entre eux (groupe scolaire André Parrain, Centre de loisirs des Croizettes), voire à plus long terme, une augmentation de la capacité d'accueil.

**Evolution des besoins à court terme (Estimation prévisionnelle du nombre d'élèves supplémentaires, en application des ratios de la commune)**

Opérations livrées en 2004/2005	Nombre de logements	Maternelle	Elémentaire	Collège	Lycée
Ste Apolline	194	32.9	54.3	44.62	27.16
Ilots de la ceinture					
Village Clos Lambert	30	5.1	8.4	6.9	4.2



La réalisation de nouveaux logements sur le secteur de "la ceinture" implique de libérer les classes actuellement occupées par le centre de loisirs dans les locaux du groupe scolaire de la Louvière et de les réaffecter en salles de classes supplémentaires.

La réalisation de l'opération du Clos Lambert située dans le village implique l'ouverture d'une classe maternelle supplémentaire qui peut être réalisée dans le groupe scolaire André Parrain du fait de la désaffectation du logement de fonction.

Un certain nombre de services liés au groupe scolaire André Parrain (comme la cantine) sont aujourd'hui accueillis dans les locaux du foyer rural. L'évolution conjointe des besoins conduit à envisager l'extension et la réhabilitation de ces deux équipements.

A moyen terme, la poursuite de la réalisation de nouveaux logements sur le secteur de "la ceinture" ainsi que sur le Champ d'Arthur va entraîner une demande supplémentaire d'ici à 2008. Cette demande devra s'inscrire dans les équipements existants.

Dans le village, l'opération des Grands Jardins, s'ajoutant au Clos Lambert, induit également une demande supplémentaire suffisamment significative pour qu'elle soit doré et déjà prise en compte dans la reconfiguration du groupe scolaire André Parrain.

**Evolution des besoins à moyen terme (Estimation prévisionnelle du nombre d'élèves supplémentaires, en application des ratios de la commune)**

Opérations livrées en 2006/2008	Nombre de logements	Maternelle	Elémentaire	Collège	Lycée
Ste Apolline Ilots de la ceinture Champ d'Arthur	85	14.45	23.8	19.55	19.9
Village Les Grands Jardins	70	11.9	19.6	16.1	9.8

L'urbanisation du secteur de la Touffe (de l'ordre de 120 logements) envisagée à plus long terme, devra prévoir une réponse spécifique aux besoins en équipements. Néanmoins, les arrivées très importantes enregistrées ces dernières années pourraient se manifester à terme (10-15 ans) par des décohabitations et un processus de vieillissement dans la commune. En plus d'opérations d'aménagement plus étalées dans le temps, les besoins en équipements seront dans l'avenir à estimer en fonction de cette donnée démographique.

Le niveau d'équipements scolaires de la commune correspond à celui d'une ville de 6000 habitants. Toutefois la perspective de constructions nouvelles, même en quantité relative, nécessite d'ajuster à court terme le réseau d'équipements aux nouveaux besoins et de prévoir à moyen terme de nouvelles capacités d'accueil.

## 4.2. Equipements de l'enfance et de la petite enfance

Le centre de loisirs des Croizettes, d'une capacité d'accueil de 140 enfants n'est plus en capacité de répondre à l'ensemble des demandes. Afin de répondre à ces nouveaux besoins, une structure provisoire a été ouverte dans d'anciennes salles de classes du groupe scolaire de la Louvière, pour une capacité de 60 lits. Dans la perspective de l'accueil de nouveaux élèves (cf chapitre précédent), le groupe scolaire de La Louvière va devoir récupérer l'usage de ces salles de classes. Par conséquent, un agrandissement du centre de loisirs de la commune doit être envisagé.

La capacité des services de garde des tout petits, organisés par la commune et la Caisse d'Allocations Familiales, est de 30 enfants en crèche collective et 27 en crèche familiale.

Dans le Village, une crèche familiale ainsi qu'une halte garderie sont implantées à la Petite Gare. Une dizaine d'assistantes maternelles y exerce ce service, pour une capacité d'accueil de 30 enfants. Le taux de remplissage de la halte-garderie est de 70 % ; l'offre est suffisante.

Les équipements d'accueil de la petite enfance sont parvenus à s'adapter aux demandes supplémentaires créés par l'arrivée de nouveaux habitants, en occupant à titre provisoire des locaux scolaires alors disponibles. Cette "marge de manœuvre" étant réduite par les nouveaux besoins scolaires, un agrandissement du centre de loisirs communal est à envisager

## 4.3. Equipements culturels et sportifs

### Village

Equipements culturels	Foyer rural, proche des écoles André Parrain activités : musique – danse – peinture – bibliothèque
	Maison Maresquet, rue Fleury activités : dessin – peinture
Equipements sportifs	Terrain de boules, Tennis, proche des écoles André Parrain

### Nouveaux Quartiers

Equipements sportifs	Gymnase Ste Apolline Stade : piste d'athlétisme, terrain de foot (compétition), terrain de foot (entraînement) 2 Plateaux d'EPS, les Croizettes, la Louvière
----------------------	--

La répartition des équipements montre une certaine spécialisation des secteurs : les équipements culturels sont centrés sur le village, les équipements sportifs se situent plutôt dans les nouveaux quartiers. Cette configuration tient notamment aux caractéristiques dimensionnelles des équipements (le terrain plat du plateau est ainsi adapté à la réalisation de terrains de sports).

Le village accueille aujourd'hui la plupart des activités culturelles de la commune dans des conditions parfois délicates (sites dispersés, salles pas toujours adaptées). La construction d'un équipement culturel regroupant école de musique et salles polyvalentes y est aujourd'hui en projet, dans l'objectif d'améliorer le service et de conforter le village dans cette vocation "culturelle".

Les nouveaux quartiers accueillent déjà un certain nombre d'équipements sportifs, en particulier le long du boulevard des Chasseurs. Ce pôle d'équipements présente l'avantage d'être situé à proximité du collège Sainte Apolline et de l'école des Croizettes, induisant des déplacements sécurisés pour les pratiques scolaires.

Les pratiques culturelles ayant lieu dans la commune s'exercent aujourd'hui de façon dispersée, dans des locaux qui ne sont pas forcément adaptés à la demande. La réalisation d'un équipement culturel dans le village a pour objectif de répondre de façon adéquate à ce besoin.

## 4.4. Accessibilité des équipements

L'accessibilité aux équipements scolaires dans les nouveaux quartiers est relativement sécurisée, dans la mesure où elle n'implique pas de franchir des voies à fort trafic routier depuis les secteurs d'habitation. Dans le village, l'accès au groupe scolaire André Parrain, pour toute la partie ouest du village, nécessite de franchir le RD 22, aujourd'hui support d'un trafic de transit conséquent. De plus, d'une façon générale, les trottoirs sont trop étroits dans le village pour supporter les déplacements piétons.

La concentration des équipements sportifs sur la limite sud des nouveaux quartiers (secteur dit de "La Touffe") ne les rend pas très accessibles aux habitants du Village, hormis à travers l'usage de sentiers piétonniers qui, s'ils existent aujourd'hui, ne sont pas forcément aménagés en conséquence.

A l'inverse, les équipements culturels aujourd'hui répartis dans les salles du Village n'offrent pas une grande accessibilité aux habitants des nouveaux quartiers. Le Foyer Rural par exemple est situé au sud du village, plus proche de Menucourt que des nouveaux quartiers de Courdimanche.

L'accessibilité aux équipements doit être améliorée : au sein des quartiers (par exemple des grands jardins vers André Parrain, mais aussi de la place Claire Girard vers l'îlot Fleury, ainsi que depuis les quartiers nouveaux jusqu'aux équipements situés dans le village, depuis le village jusqu'aux équipements situés dans les nouveaux quartiers).

## 4.5. Equipements commerciaux

Sources : Etude – Diagnostic de l'appareil commercial ; réactualisation 2000 ; SM Conseil.

### 4.5.1. LES POLES COMMERCIAUX DE PROXIMITE

#### Pôle du Village

Il est situé sur la traversée principale, en alignement de la rue Raymond Berrivin (3500 véhicules/jour) et de la place Claire Girard (arrêt de bus de la ligne 439).

Il assure un service de proximité avec 5 établissements aux activités complémentaires : boulangerie-pâtisserie, boucherie, alimentation générale, pharmacie, bar-tabac-journaux.

#### Pôle de La Louvière

Accueilli dans un centre commercial, à l'angle de deux boulevards et disposant d'aires de stationnement, il n'a pourtant pas de façades ouvertes sur ces voies, les accès aux commerces se faisant depuis l'allée piétonnière centrale.

Il assure un service de proximité incomplet (absence de supermarché notamment) avec 8 établissements : boulangerie-pâtisserie, restauration rapide, coiffure, pharmacie, centre médical, auro-école, pub, salle de billards (activités de l'alimentation ; des soins ; de la santé ; de la culture et des loisirs).

### 4.5.2. LES POLES MARCHANDS RAYONNANTS ET CONCURRENTS

#### Pôle des Hauts de Cergy

Il est constitué de commerces en rez-de-chaussée d'immeubles, en bordure d'une voie et d'une place centrale desservant la station de transport en commun (RER + Bus).

Il s'agit d'un pôle de centre-ville, d'un bon niveau qualitatif, diversifié et complet, avec une petite trentaine d'établissements et un supermarché de 1100 m<sup>2</sup> de vente (activités de l'alimentation – 4 établissements ; des soins – 2 établissements ; de la santé – 2 établissements ; de l'habitation – 3 établissements ; de l'ornement, de la culture et des loisirs – 8 établissements ; de la banque et de l'immobilier – 7 établissements)

#### Pôle du Gros Saule à Menucourt

Il est situé à l'intersection de la déviation V51 avec la RD Courdimanche-Menucourt.

Il s'agit d'un pôle de périphérie, implanté autour d'une aire de stationnement, avec un supermarché de 1600 m<sup>2</sup> de vente, intégrant boulangerie-pâtisserie, service photo-photocopie, lavage automobile, station service.

L'activité commerciale à Courdimanche souffre donc d'un contexte concurrentiel important. Toutefois, les pôles existants peuvent être améliorés dans leur fonctionnement et leur attractivité. La commune pourrait également accueillir une activité commerciale de nature plus spécifique, telle qu'un marché, ayant un rayonnement plus large.

Les pôles commerciaux existants dans le village et les nouveaux quartiers sont peu adaptés et souffrent de dysfonctionnements.

La présence à proximité de la commune (Les Hauts de Cergy et Menucourt) de pôles marchands rayonnants crée un contexte fortement concurrentiel.

Des besoins se font jour en terme de :

- réponse aux demandes de proximité,
- création d'un marché,
- limitation des déplacements,
- d'animation urbaine des quartiers dont le caractère résidentiel est très prononcé.

---

## V. DEPLACEMENTS

---

La commune de Courdimanche a récemment entrepris l'élaboration d'un Plan Local de Déplacement et de Stationnement. Ce document devra faire valoir les besoins en terme de déplacements de façon plus aboutie, mais il exprimera également les orientations retenues par la commune pour y répondre.

L'organisation des déplacements à Courdimanche se structure autour:

- De la présence à proximité d'un pôle de transports en commun avec la gare RER de Cergy le Haut.
- D'un réseau viaire pouvant se décliner de la façon suivante :
  - 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 interquartiers (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'existence de projets routiers structurants (V88) susceptibles de modifier fortement le trafic dans le centre historique avec des échéances très proches (2005-2007)

**Les modes de transport utilisés pour les navettes domicile-travail (source : recensement de la population INSEE 1999)**

	voiture	transports en commun	marche	deux roues	plusieurs modes
nombre d'actifs	1 550 (55 %)	900 (32 %)	60 (2 %)	30 (1 %)	290 (10 %)
dont travaillant hors de Courdimanche	94%	98%	24%	100%	94%

Sachant que les habitants de Courdimanche travaillent très majoritairement à l'extérieur de la commune, on observe que 54% des actifs se déplacent en voiture pour aller de leur domicile à leur travail.

**La population selon le taux de motorisation (source : recensement de la population INSEE 1999)**

	Total	dont sans voiture	dont avec 1 voiture	dont avec 2 voitures ou plus
nombre de ménages	1 980	160	1 130	690
structure	100%	8%	57%	35%
indice		1,0	1,0	1,0
indice pour l'agglomération		2,1	1,0	0,8

La part des ménages sans voiture est faible ; elle est proportionnellement deux fois plus élevée en moyenne dans l'agglomération nouvelle (indice 2,1 en comparaison à l'indice 1,0 dans la commune).

La part des ménages disposant de 2 voitures ou plus est élevée ; elle est plus élevée que dans l'agglomération (indice 1,0 dans la commune en comparaison à l'indice 0,8 dans l'agglomération).

A noter cependant que la part des ménages disposant de 2 voitures ou plus a diminué entre 1990 (42 %) et 1999 (35 %).

## 5.1. Liaisons routières

### 5.1.1. LE RESEAU VIAIRE EXISTANT

Le dessin du réseau routier principal met en évidence :

- une solidarité intercommunale ancienne avec un tracé en étoile des liaisons du village avec les autres communes  
réseau constitué de routes rectilignes traversant les zones agricoles et pénétrant dans le village - RD22, RD38 – voies de transit, chaussées sans trottoirs  
liaisons internes au village, dans la pente et en parallèle aux courbes de niveau, à l'échelle de circulations piétonnières – chaussées étroites, sans trottoirs
- une solidarité interne à l'agglomération nouvelle avec un maillage régulier irriguant à leur pourtour des blocs de construction  
réseau hiérarchisé : larges boulevards en bordure des blocs, sans desserte directe des constructions, marqués aux intersections par de larges giratoires ; rues perpendiculaires, secondaires ou tertiaires, de desserte des îlots bâtis – voies partagées (chaussées, trottoirs et stationnements matérialisés)  
une densité de liaisons forte ; quelques itinéraires piétonniers traversant certains blocs  
deux voies de contournement des urbanisations, V51 et V88, assurant le transit routier entre des communes de l'agglomération ; V51 est doublée d'une piste cyclable



### 5.1.2. LE TRAFIC

Les flux de trafic les plus importants (source : Communauté d'Agglomération – observatoire de la circulation 2000-2001) sont mesurés sur :

- le boulevard de la Crête, RD22, dans la traversée des nouveaux quartiers, avec un peu plus de 10 000 véhicules par jour (le trafic journalier étant équilibré entre les deux sens de circulation) ;
- la V51, déviation du village avec un peu moins de 5 000 véhicules par jour (le trafic journalier étant équilibré entre les deux sens de circulation)
- la rue Raymond Berrivin, RD22, dans la traversée du village, avec environ 3 500 véhicules par jour (le trafic journalier étant équilibré entre les deux sens de circulation) ;
- le boulevard des Chasseurs, au niveau du collège Sainte Apolline, avec environ 1 500 véhicules par jour (le trafic journalier étant équilibré entre les deux sens de circulation) ;
- le RD38, à l'est du village, avec environ 1 200 véhicules par jour (le trafic journalier étant équilibré entre les deux sens de circulation) ;
- le RD38, à l'ouest du village, avec environ 2 000 véhicules par jour.

Les trafics mesurés aux heures de pointe montrent que le matin le sens de circulation est prépondérant du Sud vers le Nord (« on quitte les quartiers »), et que le soir le sens prépondérant est inversé du Nord vers le Sud (« on rentre dans les quartiers »).

### 5.1.3. LES PROJETS

#### V 88

- Le Schéma Directeur Ville Nouvelle exprime la nécessité de compléter le réseau routier en mettant en œuvre la rocade d'agglomération V 88. Conçue comme une voie de transit interquartiers, elle doit contribuer à décharger les voies principales de l'agglomération (boulevard de l'Oise, N 14, etc.) et l'A 15 d'une partie du trafic de transit local qu'elles accueillent.
- Le phasage prévisionnel de la réalisation du boulevard extérieur ouest, en l'état actuel des réflexions, prévoit tout d'abord d'achever la première tranche de la V 88 depuis le boulevard Sainte Apolline jusqu'à la D 38 – y compris le recalibrage de la D 38. La réalisation des autres sections de la V 88 ouest se ferait en six phases. A Courdimanche, la section joignant la V 51 à la D 22 serait réalisée en phase 1, la section D 22 / D 922 en phase 4, la section D 922 / V 88 E en phases 4 et 5 et la section D 38 / V 51 en phases 5 et 6.
- L'aménagement de la section de V 88 ouest programmé en phase 1, entre la V 51 et la D 22, a pour objectif de dévier à l'extérieur du village de Courdimanche les flux en provenance des Yvelines rejoignant l'A 15. La réalisation de cette section permettra également de soulager du trafic de transit le quartier de Cergy-le-Haut et d'accompagner l'urbanisation des franges ouest inscrites au SDVN (Cergy-le-Haut, Columbia, Mirapolis, La Touffe).
- Par ailleurs, afin d'assurer la cohérence d'ensemble du projet, une étude sera conduite sur l'ensemble du tracé de V 88 restant à réaliser, depuis le boulevard Sainte-Apolline à

Courdimanche jusqu'au pont de l'Oise à Jouy-le-Moutier. Cette étude portera notamment sur l'intégration de l'infrastructure aux milieux et paysages traversés.

### **C 13**

➤ La C 13, dont le principe est inscrit au Schéma Directeur de l'Ile-de-France (SDRIF), devrait à long terme relier Cergy-Pontoise et la vallée de la Seine. Elle permettrait ainsi, en reliant l'A 13 et l'A 15, d'améliorer les relations entre Cergy-Pontoise et la Normandie ainsi qu'avec le secteur Seine Aval.

Les difficultés rencontrées sont les suivantes :

- Un trafic soutenu sur le boulevard de la Crête entre les nouveaux quartiers et le village,
- Un trafic de transit gênant sur la RD 22 à travers le centre historique, qui est couplé à des vitesses élevées malgré les aménagements de modération de vitesse sur cet axe (pas d'alternative à cet itinéraire à l'heure actuelle),
- Un centre historique contraint par le tissu urbain mais également encombré par le stationnement.

## 5.2. Stationnement

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 voirie 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.

Les difficultés de stationnement rencontrées dans le village et les nouveaux quartiers supposent de mieux connaître la nature des usages et des besoins pour définir des dispositions adaptées. Cette problématique constitue l'un des axes d'étude du plan local de déplacement et de stationnement.

## 5.3. Circulations douces

Les espaces publics des quartiers nouveaux facilitent les déplacements doux, notamment autour de la coulée verte des Coudraies, ou encore du chemin du bassin de la Louvière, entre la gare RER de Cergy le Haut et le boulevard Sainte Apolline. Ce tracé est évidemment très important par rapport à la qualité d'accès de ce pôle de transports en commun.

Dans le village, les circulations de quartier à quartier sont moins évidentes. Un ancien tracé de circulation autour de la butte a cependant existé (lié aux différents puits situés dans le village ?). Aujourd'hui amoindri, il subsiste notamment à proximité du boulevard de la Crête (chemin de ronde), sans pouvoir être réellement pratiqué.

Entre le Village et le secteur de la Touffe, un réseau ancien de cheminements est encore perceptible avec notamment le chemin de Courcelles. Ce chemin revêt un rôle essentiel dans les relations Village / Quartiers nouveaux, et notamment pour ce qui concerne l'accès aux équipements sportifs.

Les nouveaux quartiers se caractérisent par l'existence d'espaces publics accessibles aux piétons et aux vélos permettant de relier les différents équipements.  
Dans le village, on constate une insécurité des déplacements pour accéder aux équipements existants (fort trafic, dimension des trottoirs).

## 5.4. Transports en commun

La gare RER de Cergy-le-Haut, pôle du réseau de transports en commun identifié par le Plan de Déplacements Urbains Ile de France, dessert de façon privilégiée les nouveaux quartiers. Son accessibilité depuis le village se révèle plus problématique.

La commune est desservie par :

- trois lignes de bus urbaines (36, 38 et 39)
- une ligne de bus interurbaine.

L'itinéraire de la ligne 39 traverse le village (place Claire Girard) et les nouveaux quartiers par le boulevard de la Crête (rond-point du Miroir, intersection avec la rue du Fief à Cavan) ; il rabat sur les gares de RER de Cergy-le-Haut et de Cergy-St-Christophe, dessert le lycée J. Verne.

La ligne permet la desserte de lieux d'équipement et de service :

- les services municipaux au village (arrêt place Claire Girard – un abri bus – 100 montées par jour, moyenne de décembre 2001, dans la direction de Cergy-St-Christophe)
- les équipements, collège et stade (arrêt les Coudraies – deux abris bus – 80 montées par jour, moyenne de décembre 2001, dans la direction de Cergy-St-Christophe et 35 montées dans l'autre sens)
- les équipements de La Louvière (arrêt rond-point du Miroir – deux abris bus – 30 montées par jour, moyenne de décembre 2001, dans la direction de Cergy-St-Christophe et 10 montées dans l'autre sens)

On note que les arrêts sur le boulevard de la Crête sont distants de plus de 300 mètres des équipements et services cités

Les fréquences de passage sont faibles :

- de 10 à 20 mn aux heures de pointe du matin (de 6 h à 9h) et du soir (de 17h à 20h30 environ)
- de 20 à 40 mn dans la journée
- le premier passage est à 5h40 environ, le dernier à 23h.

L'itinéraire de la ligne 38 intéresse un point unique au village, l'arrêt St-Martin (pas d'abri bus – 20 montées par jour, moyenne de décembre 2001, dans la direction de Vauréal et Pontoise ; aucune montée dans l'autre sens).

La ligne assure la desserte d'autres communes (Vauréal, Cergy), le lycée C Claudel, le centre de l'agglomération par la gare RER de Cergy-Préfecture et la gare de Pontoise.

Les fréquences de passage (arrêt St-Martin) sont :

- de 20 mn à l'heure de pointe du matin (de 7 h à 10h30 environ)

- de 20 à 40 mn à l'heure de pointe du soir (de 18h à 20h environ)
- de 40 à 60 mn dans la journée

La ligne 36 qui dessert les nouveaux quartiers et les relie aux quartiers de Cergy et à la gare de Pontoise présente une fréquence très faible (4 passages par jour par sens).

On note que les liaisons de transport en commun entre le village et la gare RER des Hauts de Cergy ne reposent que sur une seule ligne de bus, et de surcroît à des fréquences faibles.

## LES PROJETS

### ➤ Le TCSP de l'Hautil

Afin de renforcer le réseau de transports en commun, le Schéma Directeur de la Ville Nouvelle prévoit la réalisation d'un transport en commun en site propre (TCSP) dit « de l'Hautil », mettant en relation les centres secondaires de Cergy-le-Haut et Jouy-le-Moutier via Courdimanche et Vauréal et améliorant ainsi les relations interquartiers au sein de l'agglomération de Cergy-Pontoise. La mise en place de ce site propre doit également permettre de diminuer la fréquentation des parcs de stationnement auprès des gares RER de Cergy-le-Haut et de Neuville-Université.

Structurant pour les déplacements à l'intérieur de l'agglomération, il fait aujourd'hui l'objet d'études de tracé. Dans l'attente d'une décision définitive en la matière, la réserve inscrite pour le prolongement éventuel du RER A, qui continue par ailleurs de faire l'objet de réflexions à plus long terme, est maintenue.

### ➤ La liaison ferrée Seine-Oise

La liaison Seine-Oise, dont le principe est inscrit au SDRIF, devrait mettre en relation Cergy-Pontoise et la vallée de la Seine à Meulan. Ce projet nécessite la création de deux branches ferrées nouvelles :

- entre la ligne Pontoise-Gisors et la ligne Paris-Mantes,
- en prolongement de la ligne A du RER au-delà de Cergy-le-Haut (des emprises foncières sont déjà réservées pour cette branche).

Le comité du Syndicat mixte pour la révision du schéma directeur de la ville nouvelle a adopté en juillet 2000 une motion demandant au Préfet d'Ile-de-France et au Président du Conseil Régional le retrait de cette liaison à l'occasion d'une prochaine révision du SDRIF.

La desserte en transports en commun des équipements communaux doit être améliorée (boulevard des Chasseurs).

La gare de Cergy le Haut est difficilement accessible depuis le village (ligne et fréquences).

2° PARTIE

**ETAT INITIAL DE  
L'ENVIRONNEMENT**

---

---

# I. CADRE NATUREL ET GEOGRAPHIQUE

---

## 1.1. Le relief

Le relief met en évidence la juxtaposition de trois ensembles.

La partie Nord de la commune, qui correspond à la fin du plateau du Vexin Français, s'étire en travers d'ouest en est, à une altitude voisine de 115 – 120 m, vers l'amorce de la vallée de l'Oise. De cette zone calme et peu accidentée émerge une butte qui passe de 125 à 150 m et domine le territoire, au-delà des limites communales, à l'ouest les premiers espaces du Vexin, et à l'est toute l'agglomération nouvelle.

Un talweg, dont l'aval est orienté vers l'ouest, et le massif de l'Hautil qui s'élève encore plus haut vers le sud, marquent la limite méridionale de la commune.

Le talweg reçoit naturellement les eaux de ruissellement provenant de la butte et du massif de l'Hautil, lors des précipitations.

La carte géologique indique sur le relief élevé et autour, les formations suivantes :

- |                  |   |
|------------------|---|
| -stampien (g2)   | sables et grès formant la butte<br>marnes vertes et glaises   |
| -sannoisien (g1) | marnes bleues ou marnes blanches peu distinctes entre elles dans<br>la butte de l'Hautil où le gypse est exploité ; |
| - ludien (e7)    | épaisseur de 7 m environ  |

Dans ce relief, les terrains recouvrent par endroits des gisements de gypse situés à moins de 15 m de profondeur. Des cavités naturelles peuvent se former par des phénomènes de dissolution, entraînant une instabilité des terrains situés au-dessus (affaissements, effondrements).

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé par arrêté inter-préfectoral du 26.12.1995, modifié le 30.07.1997 ; il est lié aux risques des carrières souterraines de gypse abandonnées du massif de l'Hautil.

## 1.2. L'hydrologie

Le territoire communal est drainé par plusieurs axes d'écoulement. Les versants situés à l'est du village de Courdimanche et qui descendent sur Vauréal sont en partie cultivés et sont à l'origine des problèmes de coulées d'eau et de boue rencontrées à l'aval.

Sur le territoire communal, on note l'existence de plusieurs thalwegs secs incisant les versants de Courdimanche. Ces thalwegs n'ont pas d'incidence sur le village même compte-tenu de sa position topographique, mais ont des conséquences sur les terres cultivées et les habitations situées sur les communes voisines. Un axe au nord menace plus particulièrement l'urbanisation au niveau du lieu-dit « le Fief de Gouzangrez ».

Les axes d'écoulement prennent naissance au niveau de la butte. Les bassins versants associés présentent des superficies relativement faibles s'inscrivant sur le territoire communal.

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.

Le schéma directeur d'assainissement de la commune, en cours d'élaboration, permettra de définir plus précisément les dispositions qui pourraient être rendues nécessaires pour la prise en compte des risques d'inondation pluviale.



## 1.3. Le climat

Ces données proviennent de la station Météo France de Pontoise-Cormeilles aérodrome, située au Nord de l'agglomération.

La région connaît un climat tempéré dont les caractéristiques apparaissent dans les tableaux qui suivent (période 1971 – 2000).

### Températures (degrés Celsius)

	année	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juill.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Moyenne des températures maximales	14,7	6,2	7,4	10,9	13,7	17,9	20,8	23,4	24,0	20,0	15,2	9,7	7,0
Température moyenne	10,5	3,7	4,3	7,0	9,1	13,1	15,7	18,0	18,4	15,0	11,2	6,7	4,6
Moyenne des températures minimales	6,4	1,1	1,2	3,1	4,5	8,2	10,7	12,5	12,8	10,0	7,2	3,6	2,2

### Précipitations (millimètres)

	année	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juill.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Hauteur moyenne des précipitations	626	54	42	47	46	62	52	51	42	58	58	53	62

### Vents (mètres par seconde)

	année	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juill.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Vitesse moyenne du vent (8 valeurs quotidiennes)	3,8	4,3	4,1	4,3	4,3	3,8	3,5	3,3	3,3	3,4	3,6	3,9	4,1

Les fréquences moyennes des vents sont de : 51% pour les vents de 2 à 4 m/s, 29% pour les vents de 5 à 8 m/s et 5% pour les vents de vitesse supérieure à 8 m/s.

Les fréquences moyennes de direction des vents de plus de 2 m/s, sont de 39% pour les vents venant du Sud-Ouest et de l'Ouest (secteur angulaire de 200° à 300°) et de 22% pour les vents du Nord-Est (secteur angulaire de 20° à 80°).

### Phénomènes particuliers (nombre moyen de jours de)

	année	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juill.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Rafales de vent > 16 m/s	44,4	6,1	4,1	5,4	4,6	2,7	1,9	1,5	2,1	2,5	4,0	4,0	5,4
Rafales de vent > 28 m/s	1,0	0,3	0,2	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1
Brouillard	7,8	1,4	1,1	0,7	0,4	0,1	0,1	0,0	0,1	0,6	1,0	1,4	1,3
Orage	2,9	0,0	0,1	0,1	0,3	0,5	0,4	0,6	0,4	0,4	0,1	0,1	0,1
Grêle	0,5	0,0	0,1	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,1	0,1
Neige	7,9	2,2	2,3	1,0	0,6	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	1,1

---

## II. LE CADRE PAYSAGER

---

### 2.1. Les éléments de grand paysage

#### 2.1.1. LE PLATEAU AGRICOLE

Le plateau agricole de Courdimanche se situe dans le prolongement du Parc Naturel Régional du Vexin Français. A ce titre, il contribue à la cohérence des paysages et à la définition des limites entre les espaces urbanisés de l'agglomération et les espaces naturels qui l'environne. D'autre part, il participe à la mise en valeur dans le paysage de la butte du village de Courdimanche et notamment de ses limites bâties sur le versant ouest.

#### 2.1.2. LES ESPACES BOISES

La forêt départementale de l'Hautil est un massif boisé de grande ampleur qui souligne au sud-ouest de l'agglomération nouvelle les lignes importantes du relief.

Le bois des Rayons, d'une surface d'environ 40 ha, au sud de la commune, fait partie de ce massif forestier de plus de 100 ha dont les lisières doivent être protégées : en application du SDRIF, toute urbanisation nouvelle est interdite à moins de 50 m des lisières, en dehors des sites urbains constitués.

La forêt de l'Hautil constitue un grand ensemble naturel riche, peu modifié qui offre des potentialités biologiques importantes ; il est repéré au titre des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, ZNIEFF de type 2.

Le bois de l'Orient, qui est pour l'essentiel sur le territoire de Menucourt, déborde sur Courdimanche et est également repéré comme ZNIEFF de type 1 : secteur limité, caractérisé par la présence d'espèces ou d'associations d'espèces, de milieux rares ou remarquables.

#### 2.1.3. LA BUTTE

La butte de Courdimanche constitue un "micro-relief" original, ponctuant l'étendue du territoire de l'agglomération. Le village de Courdimanche, installé au sommet de la butte, domine les premiers espaces du Vexin français à l'ouest et toute l'agglomération de Cergy-Pontoise à l'est. Ce village reprend des éléments de l'architecture locale du Vexin. Les constructions, vues depuis le plateau agricole ou depuis le golf, ne se présentent pas comme un front fermé, mais laissent des perspectives visuelles ouvertes vers le centre du village, ponctuées de petits bosquets.

## 2.2 Les "micro-paysages"

Pour le village comme pour les nouveaux quartiers, la trame végétale urbaine constitue un élément d'identité caractéristique.

C'est surtout la trame verte privée qui donne une identité au village ; en effet, les voies sont rarement plantées, et l'aspect de verdure constaté depuis l'espace public tient aux plantations des jardins privés.

Dans les nouveaux quartiers, la trame verte privée renforce l'effet « ville verte » généré par des alignements d'arbres plantés dans les espaces publics (différents selon la nature ou hiérarchie des voies) : les haies en périphérie de parcelles renferment l'espace privé sur lui-même, le protégeant ainsi de l'espace public ; même les pieds d'immeubles, cachés, revêtent un caractère privé.

## 2.3 Patrimoine historique

Le patrimoine historique est concentré dans le village

Les principales caractéristiques architecturales du bâti traditionnel sont les suivantes :

### **Rythme des façades :**

La structure parcellaire donne un rythme aux constructions du centre ancien. En dehors des fermes qui forment des entités imposantes, les parcelles du tissu traditionnel présentent un linéaire sur la voie qui oscille entre 5 mètres pour les plus petites façades et 20 mètres pour les plus grandes.

### **Toitures :**

D'une pente de 40 à 45°, couvertes au départ de tuiles petits modules plates, quelquefois réalisées en ardoises, les toitures sont peu à peu remplacées par des tuiles mécaniques.

### **Couleurs générales :**

Les façades lorsqu'elles ne sont pas en pierre sont enduites dans des tons clairs de blanc à beige ou gris.

### **Modénatures :**

Les façades les plus anciennes sont lisses et si elles ont des corniches, elles restent simples et de tailles modestes. Ces façades comportent parfois des entourages de fenêtres. Sur les façades plus récentes apparaissent des corniches plus travaillées, puis des bandeaux horizontaux marquent les divers niveaux.

Deux types de finition de façades sont mis en œuvre traditionnellement :

- les pierres longues de tonalité grise ou beige, à appareillages réguliers, horizontaux et jointoyés ras de la même couleur que la pierre ;
- L'enduit taloché fin de couleur clair (gris clair, beige clair et même blanc).

### **Les clôtures**

Elles sont traditionnellement composées de murs empierrés d'une hauteur minimum de 1.60 jusqu'à 2 m. On trouve également des murs enduits. Les accès sont réalisés au sein des bâtiments eux-mêmes, à l'occasion par quelques portes cochères de même hauteur que les clôtures. De petites annexes (garages, remises) accompagnent parfois les murs de clôture. Leur hauteur n'excède pas 2 mètres à l'égout du toit et leurs superficies font moins de 20 m<sup>2</sup>.

Courdimanche dispose de nombreux atouts paysagers : le plateau agricole, la butte, le village, la trame verte des quartiers nouveaux, dont les qualités doivent être valorisées

Courdimanche s'inscrit dans un contexte paysager dont les enjeux dépassent le territoire communal, il s'agit de la définition des limites entre espaces naturels et espaces urbanisés à l'échelle de l'agglomération et des territoires les plus proches (PNR du Vexin)

---

## III. RESEAUX ET SERVICES URBAINS

---

### 3.1 L'eau potable

Le service d'eau potable comprend :

- la production : mise en œuvre du prélèvement par captage ou pompage
- le transport et le stockage : mise en œuvre du stockage dans des réservoirs
- la distribution : mise en œuvre du réseau de canalisations jusqu'aux branchements et aux compteurs des usagers.

L'eau potable relève de la compétence de la Communauté d'Agglomération, depuis le 9 décembre 2003.

### 3.2 L'assainissement : eaux usées et eaux pluviales

Les eaux usées sont acheminées de Courdimanche vers Cergy et Vauréal ; les collecteurs primaires de la Communauté d'Agglomération transfèrent ensuite les effluents vers la station d'épuration de Neuville sur Oise via Jouy le Moutier (traversée de l'Oise par syphon).

Les eaux pluviales, quand elles ne s'infiltrent pas, rejoignent les eaux superficielles (notamment l'Oise, la Viosne et le ru de Saillancourt).

Les ouvrages d'assainissement sur l'ère d'étude sont partagés par deux maîtres d'ouvrages :

- la Communauté d'Agglomération :
  - o collecteurs et ouvrages particuliers eaux pluviales (à l'exception de ceux situés dans certains lotissements) ;
  - o antennes primaires eaux usées (correspond au collecteur principal en aval, vers Vauréal);
- le SIARP :
  - o antennes secondaires eaux usées (à l'exception de ceux situés dans certains lotissements) ;

Dans le village, une quarantaine d'habitations ne sont pas reliées au réseau collectif existant.

### **3.3 La collecte et le traitement des déchets**

La Communauté d'Agglomération assure la collecte des emballages ménagers et des déchets fermentescibles, tandis que les communes assurent la collecte des ordures ménagères résiduelles.

---

## IV .SERVITUDES, RISQUES ET NUISANCES

---

### 4.1. Les bruits des survols d'avions

A terme, l'aéroport international Roissy-Charles-de-Gaulle devrait accueillir 100 millions de passagers par an, avec un trafic aérien en croissance annuelle de 5% environ ; les problèmes environnementaux autour de l'aéroport risquent de rester longtemps d'actualité.

Une réorganisation de l'espace aérien en Ile-de-France a été mise en service le 21 mars 2002 pour créer de nouveaux couloirs, en supprimer d'anciens et ainsi résoudre le problème des croisements aériens entre les différents aéroports.

Croissance de trafic et réorganisation de l'espace aérien font que les survols de l'agglomération de Cergy-Pontoise sont plus nombreux.

L'Autorité de contrôle des nuisances sonores aéroportuaires (ACNUSA) a demandé à Aéroports de Paris (ADP) de réviser des trajectoires en phase d'atterrissage pour éviter que des avions attendent de se poser en volant à une altitude proche de 1000 mètres, 50 kilomètres environ avant la piste.

L'Autorité a demandé également que soit mis en place un système de suivi des trajectoires en corrélation avec les niveaux de bruit et que les résultats soient mis à la disposition du public.

### 4.2 Les lignes électriques à hautes tensions

Les deux lignes de 400 kV et la ligne de 225 kV, de l'itinéraire Cergy-Terrier et Cergy-Mézerolle, grèvent les possibilités d'urbanisation du territoire de manière significative.

Le passage de ces lignes génère un couloir de servitudes référencé I4 dans les servitudes d'utilité publique annexées.

### **4.3 Les bruits des infrastructures de transport**

Un arrêté préfectoral du 10 mai 2001 a déterminé le classement des infrastructures routières au titre de la lutte contre le bruit.

Ainsi, le long de certaines routes, des secteurs affectés par le bruit sont délimités sous la forme de deux bandes, d'une largeur définie par le classement, de part et d'autre de la chaussée.

Dans ces secteurs les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs.

Les secteurs ont 30 m de largeur (catégorie 4) le long de la plupart des routes principales traversant la commune :

- la RD22, dans la traversée du village – rue Raymond Berrivin et dans la traversée des nouveaux quartiers – boulevard de la Crête
- les boulevards du Golf et de Sainte Apolline
- le V51, déviation du village
- la RN 14, en limite Nord de la commune.

Le secteur est de 300 m de largeur (catégorie 1) le long de la RN14 de profil autoroutier.

Les secteurs sont portés à 100 m de largeur (catégorie 3) le long de routes à trafic plus intense :

- la RD22, entre le village et les nouveaux quartiers (entre l'intersection avec le V51 et l'intersection avec la rue des Coudraies)
- la V88, dans la section de route réalisée, comme dans son tracé projeté.

### **4.4. Les pollutions d'usines, des transports**

Peu de sources directes de pollution de l'air sont repérées sur le territoire communal, sauf les émissions diffuses de gaz par les circulations de véhicules sur les 9 km de routes locales.

Il n'y a pas eu d'observation continue de la pollution de l'air mise en œuvre localement, ce qui conduit aujourd'hui à une méconnaissance de la situation.

Les phénomènes relatifs à la qualité de l'air sont complexes et un territoire donné, sans source de pollution localisée, peut très bien être soumis par des événements météorologiques, aux effets d'une pollution générale ou de pollutions particulières émises dans des lieux éloignés.



## **4.5. Les risques de mouvement de terrain lié à la dissolution du gypse.**

Le territoire communal comporte des secteurs gypsifères. Le gypse, ou pierre à plâtres, est composé de sulfate de chaux, instable au contact de l'eau. Après son dépôt, la couche rocheuse, fracturée, a fait l'objet d'une érosion interne (dissolution) responsable de cavités. Ce sont ces cavités naturelles qui sont à l'origine de l'instabilité des terrains situés au dessus du gypse provoquant des désordres en surface, risque de mouvement de terrain (effondrement, affaissement).

Le caractère incertain des phénomènes de dissolution ne permet pas, en l'état actuel des connaissances du terrain, de conclure à une inconstructibilité absolue des secteurs concernés par les karsts de gypse.

Dans les secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs devront prendre les dispositions suivantes :

- avant tout aménagement nouveau, réalisation d'une étude de sol pour déterminer la présence ou l'absence de gypse ainsi que l'état d'altération éventuelle de celui-ci.
- lors de la construction, adoption de dispositions constructives propres à limiter l'impact de mouvements du sol d'ampleur limitée, ce qui suppose des fondations suffisamment rigides et résistantes.
- limitation des rejets d'eau hors des réseaux d'assainissement. La dissolution du gypse étant favorisée par la circulation d'eaux souterraines, elle-même liée à l'infiltration d'eaux en provenance de la surface, l'assainissement autonome est à éviter. L'assainissement collectif et l'adduction d'eau doivent de même être traités avec le plus grand soin pour éviter les pertes de réseaux.
- Il convient pour la même raison d'éviter les forages et pompages d'eau qui favorisent le renouvellement de l'eau au contact du gypse, et donc la dissolution de celui-ci.
- Il convient en outre d'éviter tout traitement du sol à la chaux ou au ciment.

3° PARTIE

**EXPLICATION DES CHOIX  
OPERES POUR ETABLIR LE  
PADD ET LE ZONAGE  
JUSTIFICATION DES LIMITES A  
L'UTILISATION DU SOL**

---

---

# I. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LA DELIMITATION DES ZONES

---

Le Plan Local d'Urbanisme détermine des possibilités d'extension urbaine dans le prolongement du village et des nouveaux quartiers.

Par ces extensions, ainsi que par des projets ponctuels d'équipements envisagés dans le village et les nouveaux quartiers, la commune recherche à mettre en relation les deux parties d'une urbanisation qui reste discontinue ; cet objectif est notamment poursuivi à travers :

- le renforcement du pôle de services marchands de la Louvière,
- la réalisation d'un équipement culturel dans le village et le réaménagement des abords de l'îlot Fleury à la place Claire Girard,
- la jonction du village et des nouveaux quartiers par des aménagements de voiries pour assurer les liaisons tous modes entre les pôles d'équipements et de services.

Ces orientations concernant la destination générale des sols de la commune donnent une perspective de croissance régulière de la population communale à l'horizon de la mise en application du PLU.

Le réseau d'équipements publics (enseignement et petite enfance) est aujourd'hui à la dimension d'une ville de 6 000 habitants. Les extensions urbaines projetées conduiront à une adaptation des équipements existants, voire à la construction de nouveaux espaces d'accueil.

Dans les domaines culturels, sportifs et de loisirs, les évolutions de la demande et des usages vont générer de nouveaux besoins qui pourront être satisfaits sur plusieurs sites.

Le développement des services publics sur la commune est également envisagé aux abords du pôle d'équipements sportifs existant, avec :

- le projet d'implantation d'un centre technique municipal,
- l'accueil d'une gendarmerie en limite du boulevard des Chasseurs.

Le Plan Local d'Urbanisme détermine par ailleurs, en cohérence avec le Schéma Directeur de la Ville Nouvelle, la perspective de l'aménagement d'une vaste zone d'activités à l'ouest du couloir de lignes électriques à haute tension, jusqu'en limite de la commune, ainsi que celle du maintien d'une importante zone agricole par la préservation d'espaces adaptés aux pratiques des exploitants.

La zone d'activités de Columbia, étudiée en relation avec la relance du site de Mirapolis et avec le prolongement de la V88, est une perspective susceptible de corriger à terme la faiblesse des emplois sur la commune.

## **1.1. Explication des choix retenus pour établir le PADD au regard du diagnostic**

Cinq grands objectifs structurent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

1. Conforter la qualité de vie dans les quartiers existants et leurs extensions
2. Permettre un développement maîtrisé et diversifié de la commune
3. Développer les échanges entre les quartiers et avec l'agglomération
4. Préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine
5. Préserver l'environnement, prévenir les risques et limiter les nuisances.

Ces grands objectifs se déclinent en plusieurs orientations, définies au regard du diagnostic présenté dans la première partie du présent rapport de présentation.

# 1. CONFORTER LA QUALITE DE VIE DANS LES QUARTIERS EXISTANTS ET LEURS EXTENSIONS

DIAGNOSTIC	ORIENTATIONS DU PADD
<b>1.1. Maintenir une offre de logements diversifiée</b>	
<p>L'offre actuelle de logements est relativement diversifiée, ce qui contribue à la qualité de vie de la commune.</p> <p>Les besoins en nouveaux logements sont d'ordre endogènes et exogènes.</p> <p>La production de nouveaux logements doit permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de maintenir une offre diversifiée,</li> <li>- de maintenir un cadre urbain et paysager de qualité,</li> <li>- par les choix de localisation, d'encourager l'utilisation des transports en commun,</li> <li>- de rapprocher les pôles d'habitat des pôles de services et d'équipements.</li> </ul>	<p>Créer une nouvelle offre de logements au cœur et dans le prolongement des quartiers existants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au sud des nouveaux quartiers (secteurs de la Touffe),</li> <li>- à l'est (secteur des Grands Jardins) et à l'ouest du village.</li> </ul> <p>Promouvoir des typologies variées d'habitations, selon les secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en maisons individuelles, permettant une maîtrise des limites bâties et une insertion dans le paysage, particulièrement de la « butte » ;</li> <li>- en habitations intermédiaires, offrant une densification mesurée tout en préservant l'autonomie des occupants;</li> <li>- en appartements collectifs dans la proximité de la desserte en équipements, en services, en transport en commun.</li> </ul>
<b>1.2. Renforcer l'activité commerciale et les pôles de proximité</b>	
<p>La présence à proximité de la commune de pôles marchands rayonnants crée un contexte très spécifique. Les Hauts de Cergy (supermarché de 1100 m<sup>2</sup> et une trentaine de magasins avec une offre complète et développée) et Menucourt (supermarché de 1600m<sup>2</sup>).</p> <p>Les pôles commerciaux de proximité existants dans le village (cinq magasins aux activités complémentaires) et les nouveaux quartiers à La Louvière (huit établissements avec une offre incomplète), sont peu adaptés et souffrent de dysfonctionnements.</p>	<p>Prendre la mesure d'un niveau d'équipement commercial de rayonnement limité, aussi bien dans le village que dans le quartier nouveau à La Louvière et engager une étude de définition des possibilités de renforcement de ce pôle commercial, notamment par l'intégration d'un marché.</p> <p>Réfléchir différemment l'activité marchande de proximité et celle de rayonnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'une répondant aux besoins des habitants et des actifs du voisinage,</li> <li>- l'autre puissante, avec des biens et des services qualifiés, intégrant une offre culturelle et de loisirs.</li> </ul> <p>Agir sur l'accessibilité aux services marchands de La Louvière, en renforçant le pôle par une offre de locaux mieux à l'angle des boulevards de Sainte Apolline et des Chasseurs (en rez-de-chaussée d'immeuble ou en constructions indépendantes).</p> <p>Agir sur l'accessibilité aux services marchands du Village, en re-qualifiant les espaces publics aux abords de la place Claire Girard et en greffant une activité nouvelle (le pôle culturel) et une population supplémentaire (l'opération des Grands Jardins).</p>
<b>1.3. Renforcer et adapter le réseau d'équipements publics</b>	
<p>Le niveau d'équipements scolaires d'enfance et petite enfance est aujourd'hui adapté à une ville de 6 000 habitants. Situés au cœur des quartiers d'habitat, ils sont globalement bien accessibles.</p> <p>Cette offre devra être adaptée pour répondre aux besoins générés par l'accueil de nouvelles populations.</p>	<p>Garantir un niveau d'équipement scolaire satisfaisant et anticiper les demandes liées à l'accueil de nouvelles populations.</p> <p>Préserver la situation faite aux enfants et aux familles de disposer de parcours d'enseignement complet, de l'école au collège, dans le voisinage du domicile, accessible à pied, en vélo, ou en transport en commun.</p> <p>Garantir le niveau d'équipement des services liés à l'enfance et à la petite enfance et anticiper les demandes liées à l'accueil de nouvelles populations.</p>

La pratique dispersée des activités culturelles nécessite leur regroupement dans un bâtiment plus adapté.	Améliorer l'accessibilité aux services culturels en créant dans le village un pôle d'équipement rayonnant sur toute la commune.
<b>1.4. Améliorer et sécuriser les déplacements de proximité</b>	
La commune se caractérise par des besoins en déplacements tous modes.	Mettre en œuvre un partage des espaces publics de voirie entre les différents modes de circulation et de stationnement, sur la base de l'étude de déplacement engagée en vue de mieux connaître et apprécier les situations locales.
L'accessibilité aux équipements pour les piétons et les cyclistes est satisfaisante dans les nouveaux quartiers.  Dans le village, les déplacements en mode doux sont peu sécurisés. Le développement des équipements et de leur fréquentation supposera d'améliorer leur accessibilité (notamment depuis le secteur des Grands Jardins et vers le futur équipement culturel).	Créer et valoriser des parcours piétons et vélos sécurisés permettant d'accéder aux principaux équipements de proximité.
L'organisation des déplacements dans les nouveaux quartiers se traduit par un traitement différencié des voies.	Dans les nouveaux quartiers, sécuriser les déplacements en assurant la continuité des itinéraires et en maintenant le traitement différencié des voies
Les déplacements dans le village se caractérisent par un fort trafic, source d'insécurité routière. En outre, le gabarit des voies et le stationnement rendent difficiles les circulations douces.	Dans le village, poursuivre l'amélioration de la sécurité routière et l'aménagement des circulations douces
	Généraliser l'équipement des voies publiques avec un éclairage adapté à la circulation des piétons pour accroître le confort et la sécurité des déplacements en soirée
Les nouvelles opérations d'urbanisation et la création de nouveaux équipements généreront de nouveaux besoins en transports en commun.  Par ailleurs, un programme d'amélioration du confort des bus et des arrêts est mis en œuvre sur l'agglomération.	Favoriser l'adaptation du service public du transport urbain : - desserte des quartiers par les lignes de bus, - implantation des abris bus, - confort des bus et des arrêts (accessibilité aux personnes à mobilité réduite).
Les difficultés rencontrées en matière de stationnement sont de deux ordres : - dans les nouveaux quartiers, à proximité de la gare de Cergy-le-Haut, - dans le village, compte-tenu notamment de l'étroitesse de voies.	Adapter les capacités de stationnement selon les usages et les motifs de déplacements

## 2. PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET DIVERSIFIE DE LA COMMUNE

DIAGNOSTIC	ORIENTATIONS DU PADD
<b>2.1. Assurer l'équilibre entre espaces urbains, espaces agricoles et espaces naturels</b>	
<p>Courdimanche situé en limite ouest de l'agglomération, dans le prolongement du plateau du Vexin.</p> <p>La commune s'est développée à partir d'une double logique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- celle d'un bourg rural, qui a connu une mutation résidentielle progressive,</li> <li>- celle d'un prolongement récent du tissu résidentiel de la ville nouvelle.</li> </ul> <p>La poursuite du développement de la commune s'articule autour de besoins complémentaires, notamment en logements et activités, qui s'expriment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'échelle de l'agglomération pour conforter son rôle dans la région parisienne,</li> <li>- à l'échelle de la commune pour répondre à des besoins endogènes.</li> </ul> <p>La réponse à ces besoins s'inscrit en extension de l'urbanisation existante, afin de préserver les grands espaces naturels, constituant la frange naturelle ouest de l'agglomération.</p>	<p>Poursuivre la mise en œuvre des dispositions du schéma directeur, consacrant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une extension sensible de l'ensemble urbain à dominante résidentielle, formé du village et des nouveaux quartiers,</li> <li>- une préservation des espaces agricoles s'étendant des abords de l'ensemble urbain aux limites ouest et sud de la commune,</li> <li>- une mutation des terres agricoles autour de Mirapolis jusqu'aux limites communales en une vaste zone d'intérêt communautaire, à dominante d'activités et d'équipements.</li> </ul>
<b>2.2. Développer la diversité des fonctions urbaines dans le cadre des futures opérations d'urbanisation</b>	
<p>La commune constitue un territoire à large dominante résidentielle.</p> <p>Le très faible taux d'emploi sur la commune est générateur de déplacements importants.</p> <p>Le développement d'activités sur la commune devra permettre de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- renforcer la mixité fonctionnelle,</li> <li>- limiter les déplacements,</li> <li>- répondre aux besoins d'emploi,</li> <li>- renforcer l'animation urbaine.</li> </ul> <p>La commune se caractérise par ailleurs par une diversité des formes d'habitation, entre le village et les nouveaux quartiers et au sein même des quartiers.</p>	<p>Développer la diversité des fonctions urbaines présentes sur la territoire communal, aujourd'hui à large dominante résidentielle, par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'aménagement d'un secteur dédié aux activités économiques sur le site de Columbia ;</li> <li>- la promotion de typologies variées d'habitations dans les opérations d'urbanisation au cœur et dans le prolongement des quartiers existants.</li> </ul>
<b>2.3. Favoriser le maintien de l'activité agricole</b>	
<p>La présence d'une agriculture dynamique sur le territoire contribue à l'identité et à la qualité paysagère de la commune</p> <p>L'urbanisation récente génère des contraintes pour l'activité agricole (déplacements, etc.).</p> <p>En outre, les exploitations vont être affaiblies par l'urbanisation d'une partie de ces terrains ainsi que par la réalisation de la V88.</p>	<p>Favoriser le maintien des activités agricoles sur le site de Courdimanche par des dispositions adaptées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qui permettent la circulation des engins agricoles sur les routes et sur les chemins ruraux « de plaine »,</li> <li>- qui facilitent l'accès aux champs depuis ces voies (passages sur les bas-côtés, les trottoirs, ou les pistes cyclables),</li> <li>- qui contribuent à maintenir l'unité des sites cultivés en maîtrisant l'impact du morcellement dû au projet routier V88.</li> </ul>

<b>3. DEVELOPPER LES ECHANGES ENTRE LES QUARTIERS ET AVEC L'AGGLOMERATION</b>	
<b>DIAGNOSTIC</b>	<b>ORIENTATIONS DU PADD</b>
<b>3.1. Favoriser la complémentarité des équipements et renforcer leur accessibilité</b>	
<p>La répartition actuelle des équipements sportifs et de loisirs montre une spécialisation des quartiers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- activités culturelles centrées sur le village ;</li> <li>- équipements sportifs et de loisirs situés dans les quartiers nouveaux.</li> </ul> <p>Cette répartition tient notamment aux caractéristiques dimensionnelles des sites et à la proximité de la demande.</p>	<p>Concevoir la promotion des équipements culturels, sportifs et de loisirs existants et la programmation de nouveaux, selon deux approches complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'une de niveau de proximité pour répondre aux attentes des résidents,</li> <li>- l'autre intéressant toute la commune, le village et les nouveaux quartiers.</li> </ul>
<p>Afin de permettre la fréquentation des équipements existants et futurs dispersés sur le territoire intéressant l'ensemble des habitants, leur accessibilité depuis l'ensemble des quartiers devra être renforcée.</p>	<p>Faciliter l'accessibilité aux équipements culturels, sportifs et de loisirs intéressant toute la commune et solliciter la réorganisation des lignes de bus pour un passage au plus près des équipements (par le boulevard des Chasseurs au lieu du boulevard de la Crête) et pour leur desserte en soirée</p>
<b>3.2. Développer les liaisons au sein du territoire communal</b>	
<p>Les cheminements piétons et vélos entre le village et les nouveaux quartiers, le long des voies de circulation, sont actuellement peu sécurisés et inconfortables. Ils ne permettent pas en outre d'accéder directement aux équipements sportifs et de loisirs depuis le village.</p>	<p>Etablir une liaison entre le village et les nouveaux quartiers par des chemins ruraux, en plus des itinéraires par le boulevard de la Crête et le boulevard des Chasseurs</p>
<p>Le Boulevard des Chasseurs, qui dessert la quasi-totalité des équipements des nouveaux quartiers, ne permet pas d'accéder directement au village (détour par la RD 38). Sa reconfiguration (connexion directe au carrefour V51/RD38) faciliterait l'accès à ces équipements ainsi que les liaisons entre le village et les nouveaux quartiers.</p>	<p>Reconfigurer l'extrémité sud du boulevard des Chasseurs</p>
	<p>Concevoir la desserte des zones d'urbanisation future en cohérence avec la trame viaire existante</p>
<b>3.3. Conforter l'inscription du territoire communal dans un réseau de déplacements à l'échelle de l'agglomération</b>	
<p>La réalisation du boulevard extérieur ouest V88 permettra de dévier les flux de transit sur la RD22 dans la traversée du village.</p> <p>Le passage de la V88 au sud-ouest du village est particulièrement sensible, compte-tenu notamment de la proximité des habitations.</p>	<p>Aménager le boulevard extérieur ouest V88 en en limitant les impacts, notamment sur la section entre la V 51 et la RD 22 dont la réalisation est envisagée en 2006.</p>
<p>L'aménagement des premières tranches de la V88 générera un trafic supplémentaire sur la RD38 nécessitant son adaptation.</p>	<p>Restructurer la RD 38 (entre la V88 et la V51) et réaménager le carrefour RD 38 / V 51</p>
<p>La desserte du pôle multimodal en transports en commun est aujourd'hui peu satisfaisante (fréquence, tracé, etc.).</p>	<p>Faciliter les accès au pôle multimodal des Hauts de Cergy</p>



## 4. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

DIAGNOSTIC	ORIENTATIONS DU PADD
<b>4.1. Préserver les grands espaces naturels</b>	
Le plateau agricole de Courdimanche constitue une transition paysagère entre l'agglomération et le Vexin français.	Préserver la plaine agricole ouverte vers le plateau du Vexin
Les espaces agricoles sont parcourus de chemins ruraux, qui pourraient constituer des liaisons avec les espaces urbains (renforcement de la pratique de promenade).	Maintenir les parcours du plateau agricole par les chemins ruraux et les prolonger dans les quartiers d'habitation.
Les espaces boisés de la commune s'inscrivent dans la continuité de massif boisé de l'Hautil et du bois de Saillancourt.	Préserver les espaces boisés au sud-ouest de la commune.
	Préserver la plus grande partie du bois de Jallet dans l'aménagement de la future V88.
<b>4.2. Affirmer la qualité paysagère d'ensemble de la butte : les glacis et le village</b>	
Le plateau agricole offre une perspective visuelle sur la butte depuis le Vexin.	Préserver la perspective sur la butte depuis le plateau agricole par la RD 38.
Le caractère naturel des glacis, et notamment la présence de bosquets épars, ménage la transition entre espaces urbains et espaces agricoles.	Préserver les glacis ouest et nord de la butte, plantés, cultivés ou engazonnés.
Le village ne comporte pas d'espace vert ouvert au public.	Créer un espace vert ouvert au public sur le glacis du château d'eau entre le village et le futur chemin de ronde.
Le village est parcouru de sentes radiales qui ne sont pas reliées entre elles et ne permettent pas de circuler autour de la butte.	Aménager un cheminement piéton autour de la butte.
Le village présente un patrimoine bâti diversifié de qualité qui pourrait être mis en valeur.	Affirmer le caractère patrimonial de la partie la plus ancienne du village, autour des fermes, de l'église, de la mairie.
Les espaces publics au cœur du village sont sommairement aménagés, peu praticables pour les piétons et peu valorisants pour le centre patrimonial.	Requalifier les espaces publics du village, dans sa partie patrimoniale (place Claire Girard et abords).
<b>4.3. Valoriser les espaces verts dans les nouveaux quartiers</b>	
Les espaces verts intégrés aux nouveaux quartiers participent de qualité de l'urbanisation.	Valoriser les espaces verts intégrés aux nouveaux quartiers (promenades de Coudraies, parc de la Louvière, ...).
Le Golf constitue un espace naturel de respiration au cœur du tissu urbain.	Maintenir l'espace de loisirs à dominante naturelle entre le village et les nouveaux quartiers.
<b>4.4. Favoriser la qualité paysagère des secteurs d'urbanisation future</b>	
Le traitement des limites des secteurs d'urbanisation future doit faire l'objet d'une attention particulière compte-tenu de leur situation en limite des espaces naturels (Golf, espaces agricoles, Vexin).	Mettre en valeur la transition entre le bâti et les espaces naturels : <ul style="list-style-type: none"> <li>- en limite du Golf (les Grands Jardins),</li> <li>- en limite des espaces agricoles (la Touffe et l'extension ouest du village),</li> <li>- en limite du Vexin français (secteur Columbia / Mirapolis).</li> </ul>

## 5. PRESERVER L'ENVIRONNEMENT, PREVENIR LES RISQUES ET LIMITER LES NUISANCES

DIAGNOSTIC	ORIENTATIONS DU PADD
<b>5.1. Réseaux</b>	
Les réseaux existants sont à compléter et à adapter.	Prévoir le renforcement ou l'extension des réseaux par secteur d'intervention, urbanisé ou à urbaniser (eau potable ; protection incendie ; assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ; énergies ; télécommunications).
Le Schéma Directeur d'Assainissement communal est en cours d'élaboration.	Poursuivre la coopération avec la communauté d'agglomération de Cergy Pontoise (CA) et avec le SIARP pour le service public d'assainissement (réseaux de collecte et de transport des eaux usées et des eaux pluviales, station d'épuration); accompagner la CA et le SIARP dans l'élaboration du Schéma directeur d'assainissement.
	Généraliser les dispositifs d'assainissement collectif des eaux usées et des eaux pluviales dans les zones urbanisées
<b>5.2. Collecte et traitement des déchets</b>	
	Accompagner la CA dans la mise en œuvre du service de collecte et de traitement des déchets ménagers, notamment dans la gestion de la collecte sélective.
La préservation de l'environnement devra être prise en compte tout particulièrement dans les futurs secteurs d'accueil d'activités.	Contribuer à mettre en place un système collectif négocié avec les petites entreprises, pour les déchets industriels, artisanaux, commerciaux et des services
<b>5.3. Prévenir les risques et limiter les nuisances</b>	
Le territoire communal est partiellement couvert par une zone de risque de mouvement de terrain lié au gypse.	Informar des dispositions techniques adaptées pour les nouvelles constructions situées dans la zone de risque de mouvement de terrain lié au gypse
Plusieurs habitations se trouvent relativement proches de la future V88 au sud du village.	Préserver les habitations du sud du village des gênes de bruit occasionnées par la future V88.
La présence de lignes à haute tension implique de ne pas étendre les nouveaux quartiers à trop grande proximité	Maîtriser l'urbanisation au nord-ouest de la commune, en limite des nouveaux quartiers à proximité des lignes haute tension, par l'aménagement d'un espace de transition paysager entre la zone "Columbia/Mirapolis" et les quartiers existants.

## 1.2. Explication des choix retenus pour établir le PADD au regard des objectifs définis à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme

### 1.2.1. « L'EQUILIBRE ENTRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN, UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE, LE DEVELOPPEMENT DE L'ESPACE RURAL, D'UNE PART, ET LA PRESERVATION DES ESPACES AFFECTES AUX ACTIVITES AGRICOLES ET FORESTIERES ET A LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES, D'AUTRE PART EN RESPECTANT LES OBJECTIFS DU DEVELOPPEMENT DURABLE ».

Les orientations du PADD participant à la mise en œuvre de cet objectif sont les suivantes :

#### → Assurer l'équilibre entre espaces urbains, espaces agricoles et espaces naturels :

Après une étape importante d'urbanisation (création des nouveaux quartiers dans les années 1980-1990), Courdimanche s'oriente désormais vers un développement plus mesuré, inscrit dans le prolongement des quartiers existants.

La présence de deux entités urbaines distinctes (le village, les nouveaux quartiers) reliées par des espaces naturels à forte valeur paysagère (le Plateau, la Butte, le Golf) est déterminante dans la définition de l'identité communale.

Ainsi les extensions urbaines des nouveaux quartiers (La Touffe) et du village (les Grands Jardins, le versant ouest de la butte) viennent-elles renforcer les pôles urbains existants, tout en préservant les vastes espaces agricoles du Plateau, l'espace paysager du golf ainsi que les espaces boisés situés dans le prolongement du massif de l'Hautil.

#### → Favoriser le maintien des activités agricoles :

L'agriculture constitue un enjeu déterminant du paysage et de l'identité de la commune. Si cette activité risque d'être contrariée par l'aménagement de la V88, elle n'en reste pas moins partie prenante du projet communal, qui intègre des dispositions favorisant son maintien et l'amélioration des conditions d'exploitation pour les agriculteurs.

### 1.2.2. « LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET LA MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT URBAIN ET DANS L'HABITAT RURAL, EN PREVOYANT DES CAPACITES DE CONSTRUCTION ET DE REHABILITATION SUFFISANTES POUR LA SATISFACTION, SANS DISCRIMINATION, DES BESOINS PRESENTS ET FUTURS EN MATIERE D'HABITAT, D'ACTIVITES ECONOMIQUES, NOTAMMENT COMMERCIALES, D'ACTIVITES SPORTIVES OU CULTURELLES ET D'INTERET GENERAL AINSI QUE D'EQUIPEMENTS PUBLICS, EN TENANT COMPTE EN PARTICULIER DE L'EQUILIBRE ENTRE EMPLOI ET HABITAT AINSI QUE DES MOYENS DE TRANSPORT ET DE LA GESTION DES EAUX ».

Les orientations du PADD participant à la mise en œuvre de cet objectif sont les suivantes :

#### → Développer la diversité des fonctions urbaines dans le cadre des futures opérations d'urbanisation :

Le secteur « Columbia-Mirapolis », dernière phase d'urbanisation du territoire communal, est en cohérence avec les objectifs de développement de l'agglomération. Cet aménagement doit permettre une meilleure répartition des fonctions urbaines, et de surcroît, en créant une offre

d'emplois à proximité, contribuer à la réduction des déplacements domicile-travail qui sont aujourd'hui importants pour les habitants de la commune.

→ **Maintenir une offre de logements diversifiée :**

L'offre actuelle de logements est relativement diversifiée, notamment entre les nouveaux quartiers et le village. Cette diversité est une garantie de mixité qui doit être poursuivie, notamment par la conception, dans les opérations d'extension à venir, de typologies variées d'habitations selon les secteurs.

→ **Renforcer l'activité commerciale et les pôles de proximité :**

La commune connaît un fort contexte concurrentiel en terme de commerces, avec les deux pôles des Hauts de Cergy et de Menucourt, situés sur ses limites et qui pénalisent l'attractivité des deux pôles communaux (la Louvière et le village - place Claire Girard). Néanmoins, ces pôles ont un rôle essentiel et qui doit être renforcé, notamment pour garantir aux habitants une offre de proximité, qui contribue également à l'animation urbaine de Courdimanche. La présence de commerces sur le territoire de la commune est un enjeu de diversité d'autant plus important que Courdimanche a aujourd'hui un caractère résidentiel très prononcé.

→ **Renforcer et adapter le réseau d'équipements publics :**

Le réseau d'équipements publics de Courdimanche s'est constitué de façon relativement distincte entre le village et les nouveaux quartiers, dans le souci de répondre aux besoins de ces deux parties de la commune. Aujourd'hui, le réseau communal se trouve confronté à deux enjeux : une nécessaire adaptation aux besoins liés à la réalisation d'opérations de logements dans le village et dans les nouveaux quartiers ; l'amélioration de l'accessibilité des équipements pour l'ensemble des équipements communaux afin d'atteindre une qualité de service équivalente pour tous les habitants.

→ **Favoriser la complémentarité des équipements et renforcer leur accessibilité :**

La répartition des équipements sur la commune montre une certaine spécialisation des secteurs, les nouveaux quartiers accueillent la plupart des équipements sportifs, le village concentre les lieux d'activité culturelle. Cette spécialisation favorise les échanges inter-quartiers, en amenant les habitants à se déplacer sur de courtes distances du village aux nouveaux quartiers et inversement. Toutefois, afin de rendre ce type de déplacement plus aisé, il convient de s'appuyer sur les chemins ruraux existants pour aménager de véritables liaisons piétonnes et cyclables.

**1.2.3. « UNE UTILISATION ECONOMIQUE ET EQUILIBREE DES ESPACES NATURELS, URBAINS, PERIURBAINS ET RURAUX, LA MAITRISE DES BESOINS DE DEPLACEMENT ET DE LA CIRCULATION AUTOMOBILE, LA PRESERVATION DE LA QUALITE DE L’AIR, DE L’EAU, DU SOL ET DU SOUS-SOL, DES ECOSYSTEMES, DES ESPACES VERTS, DES MILIEUX, SITES ET PAYSAGES NATURELS OU URBAINS, LA REDUCTION DES NUISANCES SONORES, LA SAUVEGARDE DES ENSEMBLES URBAINS REMARQUABLES ET DU PATRIMOINE BATI, LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES, DES RISQUES TECHNOLOGIQUES, DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES DE TOUTE NATURE ».**

Les orientations du PADD participant à la mise en œuvre de cet objectif sont les suivantes :

**→ Préserver les grands espaces naturels :**

Les grands espaces naturels situés sur la commune se caractérisent par des massifs boisés (prolongement du massif de l'Hautil), des espaces agricoles (dans le prolongement du Parc Naturel Régional du Vexin), et enfin l'espace particulier du Golf. Ces trois types d'espaces sont chacun constitutifs de la qualité paysagère de Courdimanche. Les choix retenus pour l'implantation des futurs aménagements (dans le prolongement de l'urbanisation existante), ont été arrêtés dans le souci de préserver les espaces naturels de la commune.

**→ Affirmer la qualité paysagère d'ensemble de la butte : les glacis et le village :**

La qualité paysagère de Courdimanche tient pour beaucoup à la configuration géographique du site, aux perspectives visuelles qui sont offertes sur la butte depuis le plateau agricole. La présence des "glacis" autour du village contribue à sa mise en scène, renforcée par le fait que le bâti ne se présente pas sous la forme d'un front fermé, mais laisse le regard pénétrer vers le centre du village. Ce dernier, constitué de fermes, de constructions "traditionnelles" du Vexin et de cours présente un caractère patrimonial qu'il convient de valoriser notamment en intervenant sur la qualité des espaces publics.

**→ Valoriser les espaces verts dans les nouveaux quartiers :**

Le mail de la Louvière, la coulée verte des Coudraies sont deux exemples d'espaces verts de qualité inscrits dans le tissu urbain des nouveaux quartiers. Cette qualité doit être préservée et mise en valeur dans les futurs aménagements car elle contribue à la qualité de vie dans cette partie de Courdimanche, en garantissant une présence végétale au sein du bâti, mais aussi en facilitant les déplacements sur de courtes distances, notamment vers les équipements.

**→ Favoriser la qualité paysagère des secteurs d'urbanisation future :**

Situés dans le prolongement des quartiers existants, les secteurs d'urbanisation future s'inscrivent dans des contextes à forts enjeux paysagers, la Touffe comme les Grands Jardins et le versant Ouest de la butte se situent à la limite entre espaces paysagers et espaces bâtis. Les aménagements qui y prendront lieu contribueront donc au maintien de la qualité de cette transition paysagère.

→ **Préserver l'environnement, prévenir les risques et limiter les nuisances :**

Les enjeux environnementaux de Courdimanche tiennent d'abord à la préservation de ses espaces naturels (plaine agricole, massif boisé), à la prévention contre le bruit lié aux infrastructures de transport mais également à la prévention des risques et des nuisances notamment liés à la présence de gypse dans les sous-sols et aux lignes à haute tension.

→ **Développer les liaisons au sein du territoire communal :**

La commune de Courdimanche se caractérise par la présence de deux entités urbaines distinctes, le village et les nouveaux quartiers, reliées par des espaces naturels et paysagers. Ces deux parties se caractérisent également par une offre d'équipements variée. Par conséquent, pour garantir un accès équitable aux différents équipements il importe d'offrir aux habitants de la commune les liaisons les plus performantes de l'un à l'autre quartier, qu'elles soient routières, liées aux transports en commun ou encore aux déplacements doux (piétons et cycles).

→ **Conforter l'inscription du territoire communal dans un réseau de déplacements à l'échelle de l'agglomération :**

Courdimanche occupe un rôle stratégique dans le développement du réseau de déplacements de l'agglomération, en premier lieu par l'implantation du boulevard extérieur V 88 sur ses limites ouest et sud-ouest. En effet, cette infrastructure répond à des besoins liés au bon fonctionnement du réseau de déplacements de l'agglomération (en soulageant l'A15 du trafic de proximité qu'elle supporte, mais également en assumant cette fonction de délestage pour les voies urbaines comme la RD 22, dont la configuration et la situation au cœur des tissus urbains n'est pas compatible avec l'accueil du trafic de transit).

D'autre part, les liaisons avec le pôle multimodal des Hauts de Cergy depuis la commune (nouveaux quartiers et village) renvoient à l'objectif communautaire de développer les transports en commun.

Enfin, la restructuration du RD 38 entre la V88 et le V 51, permettra d'offrir un itinéraire de contournement de l'agglomération, avant même la réalisation du tracé final de la V88. Pour Courdimanche, le futur carrefour entre la RD 38 et le V 51 constituera un point particulièrement important de lien entre réseau intercommunal et communal.

### **1.3. Explication des choix retenus pour établir la délimitation des zones**

Les choix arrêtés pour établir la délimitation des zones résultent à la fois des caractéristiques géographiques de l'occupation actuelle des sols, et des orientations d'aménagement à long terme déterminées par le PADD.

#### **1.3.1. LES ESPACES NATURELS**

Le tiers Sud-Ouest du territoire communal est d'aspect naturel : avancées des massifs forestiers de l'Hautil ou de l'Orient, et plaines agricoles vallonnées, s'ouvrant vers le plateau du Vexin.

Afin de préserver ces espaces agricoles et naturels, en frange du Parc Naturel Régional du Vexin Français, le plan local d'urbanisme retient des dispositions de zonage et de règlement adéquates, de zone naturelle forestière « N » et de zone agricole « A ».

Les massifs boisés de plus de 1 hectare dont la carte est reportée en annexe sont soumis au code forestier en application de l'arrêté préfectoral 2003-059 du 15 septembre 2003.

#### **1.3.2. LES ZONES URBANISEES**

Le tiers central et Est du territoire communal est d'aspect bâti : de la butte du village, établissement humain ancien, au quartier récent, avancée de la ville nouvelle depuis la gare RER de Cergy-le-Haut, étendue entre les mailles du nouveau réseau routier.

A dominante d'habitations, l'espace des zones urbaines est occupé avec des densités faibles ou modérées : 10 logements / hectare dans le village, 13 logements / hectare dans les nouveaux quartiers au Sud des boulevards Ste Apolline et du Golf, 40 logements / hectare au Nord du boulevard Ste Apolline (il s'agit de densités d'urbanisation, déterminées en fonction du nombre de logements de chaque ensemble rapporté à la surface occupée, comprenant non seulement les habitations, mais aussi les rues, les places, les jardins publics, les équipements, les bâtiments et leurs espaces verts).

La diversité fonctionnelle est limitée aux activités directement induites par la population résidente et intégrées aux tissus d'habitations : équipements publics scolaires, sociaux et sportifs, services publics, services marchands de proximité.

De manière générale ce niveau de diversité fonctionnelle est pris en considération dans le règlement des zones urbaines, de même que la polarisation en secteurs de regroupement des équipements et services.

Dans la zone Uf, sont ainsi repérés quatre secteurs Ufb accueillant notamment des équipements : cimetière, école A. Parrain, caserne de pompiers, secteurs au sud des quartiers nouveaux.

La morphologie des ensembles urbains est, dans les nouveaux quartiers, le produit d'opérations immobilières importantes juxtaposant maisons individuelles, maisons de ville et immeubles d'habitation.

Elle est marquée, dans le village, par un bâti ancien continu, disposé en couronne autour de l'église, au sommet de la butte, et par des extensions diffuses sur les versants.

Compte tenu de ces formes variées, constatées et observées, le choix des dispositions de zonage et de règlement repose sur le souci :

- de réunir les parties à dominante de constructions individuelles, du village et des nouveaux quartiers, sous un même type de zone « Uf » de densité faible ou modérée ;
- de réunir en une zone spécifique « Ua », à usage d'activités, les terrains situés le long du Boulevard des navigateurs (anciens parkings de Mirapolis), contigus à la zone à urbaniser « 2AU », suffisamment desservis pour recevoir à court terme des constructions ;
- de distinguer les spécificités : le caractère patrimonial de la butte du village par une zone « Up », et la densité élevée des parties centrales des nouveaux quartiers, au voisinage des Hauts de Cergy, par une zone « Ud ». Cette dernière comporte également un secteur Udb, incluant un pôle de services marchands.

Dans ces zones urbaines, le PLU protège des espaces verts de proximité (coulées vertes, golf, jardins familiaux, etc.), participant de la qualité paysagère de l'ensemble, au titre du L. 123-1 9° du Code de l'Urbanisme.

### **1.3.3. LES EXTENSIONS DES ZONES URBANISEES**

Des extensions limitées des zones urbanisées, à dominante d'habitat et d'équipement, sont définies par le PLU :

- au sud des nouveaux quartiers, de part et d'autre des équipements sportifs,
- en extension Est et Ouest du village.

Leur aménagement futur permettra notamment de créer une nouvelle offre de logements dans le prolongement des quartiers existants.

Le PLU retient des dispositions différentes pour ces zones d'extension urbaine.

Le secteur de la Touffe Est, d'une superficie de 7ha environ, est suffisamment équipé pour y autoriser les constructions. Il est inscrit en zone « Ufb ». Situé en continuité des quartiers pavillonnaires et en limite de la zone agricole « A », les densités de construction retenues dans ces secteurs sont modérées ou faibles.



Le secteur de la Touffe Ouest, d'une superficie de 4 ha environ, est lui insuffisamment équipé pour être ouvert à l'urbanisation. Inscrit en zone « 1AU », son aménagement nécessitera une modification du PLU.

Le secteur des Croizettes Nord, situé le long du boulevard Sainte Apolline, est suffisamment desservi par les voiries et réseaux et est inscrit en zone Ufd.

Le secteur des Grands Jardins, d'une superficie d'environ 9 ha, est inscrit en zone « 1AU ». Son urbanisation nécessitera une modification du PLU. Ce secteur est adossée à la zone patrimoniale du village « Up », au pied de la butte, et borde l'espace paysager du golf. Cette situation exceptionnelle implique une opération de qualité, à la fois dans le programme de logements et dans la composition spatiale ; elle rend nécessaire l'étude d'un projet global d'aménagement préalablement à l'ouverture à l'urbanisation du site.

Un dernier secteur, d'une superficie d'environ 3 ha, est défini à l'ouest du village. Suffisamment équipé, il est inscrit en zone « Ufa » au PLU. Ce secteur est enclavé, morcelé selon un parcellaire inadapté à des constructions et situé en frange du village, sur le glacis de la butte. Sa configuration rend nécessaire l'étude d'un projet global d'aménagement et justifie l'institution d'une servitude d'inconstructibilité pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation de ce projet par la Commune (au titre du L.123-2 a) du Code de l'Urbanisme).

#### **1.3.4. L'URBANISATION FUTURE DE COLUMBIA ET DES ABORDS DE MIRAPOLIS**

Le tiers Nord-Ouest du territoire communal, aujourd'hui encore en grande partie utilisé par l'agriculture, est destiné à une mutation urbaine :

- une conversion de l'ex-parc d'attraction Mirapolis ;
- une offre nouvelle de terrains et d'immobiliers pour activités économiques, répondant aux perspectives de croissance de l'agglomération, sous la forme d'une vaste zone à usages spécialisés.

Le site de Mirapolis et ses abords jusqu'à la N14, ainsi que les abords des nouveaux quartiers, incluant une partie du couloir de lignes électriques à haute et très haute tension, sont assujettis aux dispositions d'aménagement de la ZAC Sainte Apolline.

Mais à l'exception du site de Mirapolis, et de ses parkings, équipés d'infrastructures primaires et secondaires, aucune programmation d'extension et de création des réseaux de voirie, de distribution d'eau, de sécurité incendie et d'assainissement, n'est arrêtée au titre de la ZAC.

Seul le projet de prolongement du boulevard Ouest – V88 est déterminé, ainsi que son raccordement au réseau routier existant de la D38 et de boulevard Ste Apolline (D.U.P. du 28.09.1995 mise en œuvre).

De plus, les études de vocation économique et de composition spatiale générales sur cette vaste zone, et les réflexions sur la spécialisation ou au contraire la diversification des usages, tendent à éloigner l'horizon d'ouverture à l'urbanisation de ce tiers Ouest du territoire communal.

C'est pourquoi le choix a été pris de limiter la zone urbaine au site de Mirapolis « UI » et à ses parkings « Ua », et que l'ensemble des terrains, y compris ceux inclus dans la ZAC Ste Apolline, soient affectés à une zone à urbaniser « 2AU » disposant d'un règlement de protection stricte, dont l'urbanisation nécessitera une modification du PLU.

### 1.3.5. L'EQUILIBRE EN RESUME

Le zonage comporte, dans la révision,

#### des zones urbaines

- des zones d'habitat dominant, de services et d'équipements urbains

à caractère patrimonial, du centre du village : **Up**

dense, des nouveaux quartiers : **Ud**

modérément dense ou de faible densité, du village et des nouveaux quartiers : **Uf**

- une zone de loisirs, de l'ex-parc Mirapolis : **UI**

- une zone d'activités économiques et d'équipements, sur les anciens parkings de Mirapolis : **Ua**

#### des zones à urbaniser

- une zone en extension de l'urbanisation existante (2 secteurs) : **1AU**

- une zone d'urbanisation spécialisée d'activités et d'équipements : **2AU**

#### une zone agricole

- une zone agricole de culture : **A**

#### une zone naturelle

- une zone naturelle forestière, écologique protégée : **N**

Surfaces des zones et des secteurs

intitulé		surface	
zone	secteur	secteur	zone
<b>Up</b>			<b>24,1 ha</b>
<b>Ud</b>			<b>15,3 ha</b>
	Ud	8,2 ha	
	Uda	5,3 ha	
	Udb	1,8 ha	
<b>Uf</b>			<b>147,3 ha</b>
	Uf	12,5 ha	
	Ufa	1,6 ha	
	Ufb	24,4 ha	
	Ufc	95,1 ha	
	Ufd	13,7 ha	
<b>UI</b>			<b>30,8 ha</b>
<b>Ua</b>			<b>2,3 ha</b>
<b>1AU</b>			<b>13,8 ha</b>
	La Touffe	5,4 ha	
	Grands Jardins	8,4 ha	
<b>2AU</b>			<b>106,1 ha</b>
<b>A</b>			<b>186,7 ha</b>
<b>N</b>			<b>40,1 ha</b>

	surfaces totales
Zones urbaines	<b>219,8 ha</b>
Zones à urbaniser	<b>119,9 ha</b>
Zone agricole	<b>186,7 ha</b>
Zone naturelle	<b>40,1 ha</b>
<b>Territoire communal</b>	<b>566,5 ha</b>

Le projet communal découpe donc le territoire de la commune dans les proportions suivantes :

39 % pour les zones urbaines

21 % pour les zones à urbaniser

33 % pour la zone agricole

7 % pour la zone naturelle

### 1.3.6. EVOLUTION PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS D'URBANISME ANTERIEURS

Le plan d'occupation des sols a été approuvé sur une partie de la commune ; une autre partie a été assujettie au plan d'aménagement de zone approuvé dans le périmètre de la ZAC Sainte Apolline.

On peut admettre, de façon approchée, en fonction de ces documents d'urbanisme, que le territoire communal a été découpé dans les proportions suivantes :

- 9 % pour les zones urbaines et à urbaniser du village
- 33 % pour la ZAC de Sainte Apolline et la ZAC du Moulin à Vent
- 48 % pour les zones agricoles et naturelles.

Une comparaison plus fine entre les équilibres du plan d'occupation des sols, et ceux du plan local d'urbanisme révisé, zone par zone par exemple, ne semble pas pertinente.

En effet, le plan d'occupation des sols ne précise la surface des zones que pour la moitié environ du territoire communal, selon la répartition suivante :

intitulé		surface
zone	secteur	zone
<b>UA</b>	dont, UAa	<b>10,5 ha</b>
<b>UG</b>		<b>25,3 ha</b>
<b>NA</b>	dont, INA, IINA, IIINA	<b>14,5 ha</b>
<b>NC</b>	dont, NCa	<b>123,2 ha</b>
<b>ND</b>	dont, NDa, NDb, NDc, NDd	<b>117,9 ha</b>

	surfaces totales
Zones urbaines	<b>35,8 ha</b>
Zones à urbaniser	<b>14,5 ha</b>
Zone agricole	<b>123,2 ha</b>
Zone naturelle	<b>117,9 ha</b>
Territoire partiel	<b>291,4 ha</b>

La ZAC Ste Apolline, créée le 09.12.1982 couvre 199 ha du territoire communal.

## 1.4. Prise en compte des orientations du Schéma Directeur de la Ville Nouvelle de Cergy-Pontoise (SDVN)

### 1.4.1. LA POURSUITE DU DEVELOPPEMENT URBAIN DE COURDIMANCHE

#### Le secteur de Mirapolis / Cergy-le-Haut

Le quartier de Cergy-le-Haut joue un rôle majeur dans l'armature urbaine polycentrique de l'agglomération, en termes d'identité comme de services proposés à la population (commerces, équipements, gare, etc.). Ce centre "secondaire" de l'agglomération fera l'objet d'un renforcement substantiel dans les années à venir afin d'affirmer son rôle polarisant.

En outre, dans la continuité du quartier de Cergy-le-Haut, le SDVN prévoit la mise en œuvre d'un équipement de loisirs sur le site de l'ancien parc d'attraction Mirapolis. Le programme et les caractéristiques de cet équipement restent à définir.

**→ L'ancien parc de Mirapolis est maintenu dans le PLU en zone urbaine UI à vocation de loisirs**

#### Columbia

Un secteur d'extension urbaine future à dominante d'activités et d'équipements, dit « Columbia », d'une capacité de 40 hectares environ est inscrit au SDVN. Ce secteur est situé dans le prolongement du site de Mirapolis et dans la continuité du quartier de Cergy-le-Haut, sur la rive opposée (ouest) de la V 88. Son aménagement contribuera au rééquilibrage habitat / emploi au sein de l'agglomération de Cergy-Pontoise.

Bien desservi par la future V88, il définit une nouvelle limite pour le continuum de l'agglomération face aux grands espaces du Vexin français. A ce double titre, il devra faire l'objet d'une réflexion paysagère attentive, vis-à-vis des espaces naturels d'une part, de l'infrastructure routière d'autre part.

**→ Le secteur de Columbia est inscrit dans le PLU en zone à urbaniser « stricte ».**

#### Les Grands Jardins

Le SDVN prévoit un secteur d'extension urbaine future à dominante d'habitat et d'équipements, dit « Les Grands Jardins », d'une capacité de 9 hectare environ, contigu au village sur le flanc est de la butte de Courdimanche.

Le développement de ce secteur s'inscrit dans la volonté de développer et de diversifier l'offre de logement à l'échelle de l'agglomération, tant pour répondre aux besoins des populations résidentes que pour permettre l'accueil de populations extérieures à Cergy-Pontoise. La grande visibilité que lui confère sa localisation sur le flanc de la butte nécessitera un travail fin d'inscription dans le paysage.

→ **Le PLU permet l'urbanisation à terme de ce secteur en l'inscrivant en zone à urbaniser « stricte » pour environ 8 ha.**

### **La Touffe**

Deux secteurs d'extension urbaine future à dominante d'habitat, dits « La Touffe », d'une capacité de 5 hectares chacun, sont inscrits au SDVN. Greffés au sud sur les secteurs des Coudraies et du Fief à Cavan (Sainte-Apolline), ces deux secteurs constituent un ensemble quasiment continu.

Ils se développeront autour d'un noyau d'équipements scolaires et sportifs existants et permettront de redessiner partiellement une frange sensible de l'agglomération et, surtout, d'assurer le lien entre le village et les tissus récents du quartier Sainte-Apolline agglomérés à Cergy-le-Haut. Une attention particulière devra être portée à l'inscription de ces quartiers nouveaux dans le paysage et au dessin des limites entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles.

→ **Le PLU permet l'urbanisation à terme de ce secteur en inscrivant :**

- **le secteur de la Touffe Est en zone urbaine,**
- **le secteur de la Touffe Ouest en zone à urbaniser « stricte ».**

## **1.4.2. LA VALORISATION DES PAYSAGES NATURELS**

### **Les franges agricoles du Vexin**

Le SDVN confirme dans leur vocation les espaces agricoles situés à l'ouest de la butte de Courdimanche situés dans la continuité des paysages du Vexin français et qui possèdent des caractéristiques comparables. Ils contribuent à singulariser le village de Courdimanche qu'ils entourent et à en affirmer l'identité et la présence dans le paysage.

De la même manière, le SDVN protège les espaces agricoles situés au sud du village. Ces espaces participent ainsi à maintenir la coupure avec les communes de Menucourt et Boisemont.

→ **Le maintien de l'activité agricole et la préservation des grands espaces naturels sur le territoire constituent des orientations du PADD. En outre, le PLU retient des dispositions de zonage et de règlement adéquates en inscrivant ces secteurs en zone agricole « A ».**

### **Les espaces boisés significatifs**

Le bois des Rayons, situé au sud de la commune de Courdimanche, appartient au massif de l'Hautil qui borde le territoire de l'agglomération, formant une coupure nette avec la vallée de la Seine et s'imposant depuis tout le territoire comme un élément essentiel du paysage.

Par ailleurs, le SDVN protège la partie du bois de l'Orient située au sud-ouest de la commune de Courdimanche (massif de plus de 1 hectare soumis à l'application du code forestier).

**→ Dans un souci de préservation des grands espaces naturels, orientation exprimée par le PADD, le PLU inscrit ces secteurs en zone naturelle « N » et les repère comme Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.**

### **Le Golf**

Le Golf participe à la constitution de la trame verte de l'agglomération et enrichit de manière significative le paysage végétal du territoire. Le SDVN s'attache à protéger et promouvoir la dominante naturelle de cet espace, permettant ainsi à la butte de Courdimanche de bénéficier d'un glacis végétal sur tout son pourtour, mais aussi d'établir un lien entre le village et les autres composantes du territoire, que ce soit les tissus pavillonnaires de Courdimanche (secteur dit "du Golf") et de Vauréal ou la partie sud-ouest de Sainte-Apolline (les Coudraies et le Fief à Cavan).

**→ Le secteur du Golf, en zone urbaine, est rendu inconstructible dans le PLU en application de l'article L. 123-1 9° du Code de l'Urbanisme.**

## **1.4.3. LE DEVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT**

### **V 88**

Le SDVN exprime la nécessité de compléter le réseau routier en mettant en œuvre la rocade d'agglomération V 88. Conçue comme une voie de transit interquartiers, elle doit contribuer à décharger les voies principales de l'agglomération (boulevard de l'Oise, N 14, etc.) et l'A 15 d'une partie du trafic de transit local qu'elles accueillent.

**→ La réalisation du V88 est prise en compte dans le PLU par :**

- ***l'emplacement réservé n°5 (DUP du 28.09.1995) dans sa partie nord jusqu'à la RD38***
- ***l'emplacement réservé n°6 pour la partie comprise entre la V51 et la RD22.***

### **C 13**

La C 13, dont le principe est inscrit au schéma directeur de l'Ile-de-France (SDRIF), devrait à long terme relier Cergy-Pontoise et la vallée de la Seine. Elle permettrait ainsi, en reliant l'A 13 et l'A 15, d'améliorer les relations entre Cergy-Pontoise et la Normandie ainsi qu'avec le secteur Seine Aval.

**→ Plusieurs tracés étant à l'étude, le PLU ne réserve pas d'emplacement pour cette infrastructure.**

### **Le TCSP de l'Hautil**

Afin de renforcer le réseau de transports en commun, le SDVN prévoit la réalisation d'un transport en commun en site propre (TCSP) dit « de l'Hautil », mettant en relation les centres secondaires de Cergy-le-Haut et Jouy-le-Moutier via Courdimanche et Vauréal et améliorant ainsi les relations interquartiers au sein de l'agglomération de Cergy-Pontoise.

La mise en place de ce site propre doit également permettre de diminuer la fréquentation des parcs de stationnement auprès des gares RER de Cergy-le-Haut et de Neuville-Université.

Structurant pour les déplacements à l'intérieur de l'agglomération, il fait aujourd'hui l'objet d'études de tracé. Dans l'attente d'une décision définitive en la matière, la réserve inscrite pour le prolongement éventuel du RER A, qui continue par ailleurs de faire l'objet de réflexions à plus long terme, est maintenue.

→ ***L'emprise prévue pour un prolongement éventuel du RER A n'est pas formellement inscrite mais son tracé est préservé par un zonage conservatoire :***

- ***en zone urbaine inconstructible (L. 123-1 9° du Code de l'Urbanisme), au nord de la RD 38***
- ***en zone agricole A, au sud de la RD 38.***

### **La liaison ferrée Seine-Oise**

La liaison Seine-Oise, dont le principe est inscrit au SDRIF, devrait mettre en relation Cergy-Pontoise et la vallée de la Seine à Meulan. Ce projet nécessite la création de deux branches ferrées nouvelles :

- entre la ligne Pontoise-Gisors et la ligne Paris-Mantes,
- en prolongement de la ligne A du RER au-delà de Cergy-le-Haut (des emprises foncières sont déjà réservées pour cette branche).

→ ***L'emprise prévue pour l'aménagement de la liaison ferrée Seine-Oise n'est pas formellement inscrite mais son tracé est préservé par un zonage conservatoire :***

- ***en zone urbaine inconstructible (L. 123-1 9° du Code de l'Urbanisme), dans la traversée du quartier Sainte-Apolline,***
- ***en zone agricole A à l'ouest des zones urbanisées.***



---

## II. EXPOSE DES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT

---

### 2.1. Evolutions par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

#### LE VILLAGE

Le village était couvert par le Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 8 juin 1995.

#### Le centre du village

Le PLU instaure une zone Up d'habitat, de services et d'équipements urbains à caractère patrimonial.

Cette zone est plus étendue sur l'ancienne zone UA du POS, puisqu'elle intègre :

- les secteurs les plus denses en périphérie du centre,
- le secteur de projet situé aux abords du futur équipement culturel.

Les principales évolutions réglementaires par rapport au POS sont les suivantes :

- un principe de construction à l'alignement avec possibilité d'un recul de 4 mètres minimum sur au plus 1/3 de la parcelle (le POS imposait que toutes les constructions soient à l'alignement)
- une emprise au sol maximale fonction de la taille des parcelles (50 % dans le POS) :
  - 70 % pour les parcelles de moins de 200 m<sup>2</sup>
  - 50 % pour les parcelles de 200 à 600 m<sup>2</sup>
  - 30 % pour les parcelles de plus de 600 m<sup>2</sup>.
- des préconisations sur l'aspect des façades, des toitures et des clôtures.

#### Les secteurs pavillonnaire du village

Les dispositions réglementaires applicables dans la zone Uf instaurée par le PLU sur les secteurs pavillonnaires du village sont très proches de celles applicables dans l'ancienne zone UG du POS.

Le PLU crée en outre une zone Ufb sur le secteur comportant des équipements (école, foyer rural, tennis).

#### L'extension ouest du village

L'ancienne zone III NA du POS, située à l'ouest du village, est classée au PLU en différentes zones, compte-tenu de l'avancement de la définition des différents projets :

- le secteur nord est inscrit en zone Up, afin de permettre l'aménagement du futur équipement culturel et à ses abords,

- les parcelles desservies par la rue Berrivin sont considérées comme immédiatement constructibles et inscrites en zone Uf,
- les emprises en limite du Glacis (environ 3 ha) feront l'objet d'un aménagement d'ensemble : elles sont inscrites en zone urbaine (Ufa) avec l'instauration d'une servitude au titre de l'article L. 123-2 a) du Code de l'urbanisme.

### **Les Grands Jardins**

Le secteur des Grands Jardins fera l'objet d'un aménagement d'ensemble : il est ainsi maintenu en zone à urbaniser (1AU) dont l'urbanisation nécessitera une modification du PLU.

### **Le cimetière**

Le cimetière, classé en zone agricole au POS, est classé par le PLU en zone Ufb, afin de marquer son existence comme équipement public du village.

## **LES NOUVEAUX QUARTIERS**

### **Les espaces urbanisés**

Les espaces urbanisés des nouveaux quartiers étaient couverts par les Plans d'Aménagement de Zone (PAZ) des ZAC Sainte-Apolline et du Moulin à Vent. Ces deux opérations sont aujourd'hui quasiment achevées.

Le PLU favorise l'instauration d'un zonage et d'un règlement adaptés aux constructions réalisées dans le cadre des ZAC, permettant une extension mesurée des constructions existantes, avec la création de deux zones principales :

- une zone dense Ud,
- une zone d'habitat pavillonnaire modérément dense : Uf

Par ailleurs, la constructibilité des terrains est désormais gérée par des COS (coefficient des sols) à la parcelle, alors que les PAZ définissaient des SHON (Surface hors œuvre nette) par îlot.

### **Mirapolis et abords**

Le secteur de Mirapolis est maintenu en zone UI à vocation de loisirs, conformément au SDVN, avec un règlement adapté à ces aménagements. Les anciens parkings situés sur le territoire communal sont classés en zone Ua, à vocation d'activités et d'équipements (*classés en zone urbaine à vocation économique au PAZ au PAZ de la ZAC Sainte-Apolline*).

### **Columbia**

Le PLU classe en zone 2AU à vocation d'accueil d'activités et d'équipements :

- les abords de Mirapolis (*classés en zone urbaine à vocation de loisirs au PAZ de la ZAC Sainte-Apolline*),
- les terrains sous lignes à haute tension (*classés en zone urbaine à vocation économique au PAZ au PAZ de la ZAC Sainte-Apolline*),
- du site de Columbia (*en RNU*).

La mise en œuvre d'un projet d'ensemble sur ce secteur nécessitera une modification du PLU.

### **La Touffe**

Le secteur de la Touffe était soumis au régime du RNU. Le PLU distingue deux secteurs :

- un secteur urbanisable à court terme, inscrit en zone Uf, entre le boulevard des Chasseurs et le boulevard de la Crête
- un secteur urbanisable à long terme (1AU), à l'ouest des équipements sportifs, dont l'urbanisation nécessitera une modification du PLU.

## **LES ESPACES NATURELS**

### **Le Golf**

Dans la partie du Golf située dans le POS (sud et ouest) étaient autorisée la construction d'équipements de sport, de tourisme et de loisirs.

Afin de préserver sa fonction d'espace naturel de respiration au cœur du tissu urbain, le Golf est totalement inconstructible (« terrain cultivé à protéger » au sens de l'article L. 123-1 9° du Code de l'Urbanisme).

### **Les espaces agricoles**

La zone agricole « A » existante dans le POS est maintenue et étendue aux espaces agricoles préservés à l'ouest de la commune (auparavant en RNU).

### **Les espaces boisés**

La protection des espaces boisés au sud de la commune est maintenue par leur classement au PLU en zone N.

En outre, le classement en zone N ne permettant pas de faire obstacle utilement à un défrichage de ces terrains, les principaux bois sont classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme (EBC) : bois des Rayons, bois de Jallet, bois au sud des Grands Jardins, bois de l'Orient.

## 2.2. Justification des dispositions réglementaires applicables à chacune des zones

### 2.2.1. ARTICLE 1 ET 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES ET CELLES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Zones urbaines

La zone Up, au cœur du village, accueille des fonctions diversifiées d'habitation, d'équipements, des activités d'agriculture, de commerce, d'artisanat et de service. Afin de maintenir cette mixité fonctionnelle, vecteur d'animation urbaine, les constructions à usage d'activités économiques y sont autorisées dans la limite d'un plafond de SHON pour certaines activités.

Dans les zones Ud et Uf, à dominante résidentielle, les constructions à usage d'activités économiques (artisanat, commerce de détail et service) sont autorisées dans la limite de 300 m<sup>2</sup> SHON, afin de favoriser une mixité des fonctions.

Afin de renforcer le pôle de services marchands de la Louvière, le plafond de SHON est porté à 600 m<sup>2</sup> de SHON pour les services marchands et un plafond de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de vente est instauré pour les usages d'activités économiques de commerce dans le secteur Udb.

La zone UI est elle affectée aux constructions, aux équipements et aux installations de loisirs. En raison du risque d'inondation pluviale, toute construction y est interdite dans une bande de 20 m de large centrée sur l'axe des thalwegs non canalisés repérés sur la carte des servitudes d'urbanisme annexée.

La zone Ua est destinée à recevoir des activités économiques et des équipements. Dans cette zone, toute construction dans une bande de 30 m de large à compter de la limite de la zone Ufd, est interdite afin de préserver un espace vert entre les constructions existantes résidentielles dans ces zones et les lignes à haute tension.

#### Zones à urbaniser

L'urbanisation des zones 1AU et 2 AU, insuffisamment équipées, rendra nécessaire une modification du PLU. Dans cette attente, sont autorisés :

- les constructions d'équipements techniques directement liés à l'alimentation en eau, à l'assainissement, à la sécurité, à l'énergie ou aux télécommunications,
- les affouillements et exhaussements de sol liés à l'assainissement pluvial ou aux infrastructures de transport.

Toute construction est interdite en zone 2AU dans une bande de 30 m en limite des zones Ufd, Ud et 1AU afin de préserver un espace vert entre les constructions existantes résidentielles dans ces zones et les lignes à haute tension.

En raison du risque d'inondation pluviale, toute construction est interdite en zone 1AU et 2AU dans une bande de 20 m de large centrée sur l'axe des thalwegs non canalisés repérés sur la carte des servitudes d'urbanisme annexée.

### **Zones agricoles et naturelles**

La zone A est destinée à la mise en valeur des sols par l'exploitation agricole de culture. A ce titre, y sont autorisées les constructions d'équipements techniques ainsi que les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exploitation agricole.

Afin de préserver son caractère de zone naturelle d'intérêt écologique et forestier, toute construction est interdite dans la zone N. En outre, les boisements significatifs bénéficient d'une part du régime protecteur des espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et d'autre part, en zone agricole, de la protection de leur lisière par une bande totalement inconstructible de 50 mètres.

## **2.2.2. ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **Zones urbaines**

Pour être constructible en zone urbaine, un terrain doit être desservi par une voie privée ou publique, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions.

La largeur des entrées et la profondeur des accès doivent correspondre au gabarit des véhicules devant accéder au terrain et permettre de limiter les manœuvres sur les voies.

En outre, dans les zones Ud et Uf, il est précisé que les voies publiques ou privées doivent avoir une largeur au moins égale à 6 mètres avec une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures, à la fois pour des raisons de commodité et de sécurité. Des chaussées plus étroites, d'une largeur minimale de 3,5 mètres, peuvent être autorisées à condition que la longueur de la partie étroite n'excède pas 30 m et qu'une bonne visibilité soit assurée. Cette disposition vise également à assurer l'accès aux bâtiments ou aux parkings dans des conditions satisfaisantes pour les futurs occupants.

### **Zones à urbaniser**

Pour être constructible en zones 1AU et 2 AU, un terrain doit être desservi par une voie privée ou publique, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions.

### **Zones agricoles et naturelles**

Pour être constructible en zone A, un terrain doit être desservi par une voie privée ou publique, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions.

Toute construction ou occupation du sol étant interdite dans la zone N, il n'est pas fixé de disposition particulière.

## **2.2.3. ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **Zones urbaines**

Pour des raisons de santé et dans la mesure où le réseau existe sur l'ensemble du territoire communal, toutes les constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public.

La dissolution du gypse étant favorisée par la circulation des d'eaux souterraines, elle-même liée à l'infiltration d'eaux en provenance de la surface, dans les secteurs concernés repérés sur la carte des servitudes d'urbanisme annexée, l'assainissement autonome est interdit (secteur Ufb notamment).

En matière d'assainissement des eaux usées, le branchement, sur le réseau collectif d'assainissement, est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées domestiques. Dans les zones Up et Uf, plusieurs constructions existantes n'étant pas desservies par le réseau collectif, l'assainissement autonome est autorisé pour les constructions non desservies.

En matière d'assainissement des eaux pluviales, les aménagements réalisés doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant desservant l'ensemble des zones urbaines.

Sauf en zone Ua (lignes électriques à très haute tension), l'enterrement des réseaux électriques et de télécommunications est obligatoire afin de limiter leur impact paysager.

### **Zones à urbaniser**

Pour des raisons de santé, toutes les constructions qui nécessitent une alimentation en eau potable doivent être raccordées au réseau public.

La dissolution du gypse étant favorisée par la circulation des d'eaux souterraines, elle-même liée à l'infiltration d'eaux en provenance de la surface, dans les secteurs concernés repérés sur la carte des servitudes d'urbanisme annexée, l'assainissement autonome est interdit (zone 1AU notamment).

En matière d'assainissement des eaux usées, le branchement, sur le réseau collectif d'assainissement, n'est pas obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées domestiques : l'assainissement autonome est autorisé pour les constructions non desservies, voire pour toutes les constructions (zone 2AU), sauf dans les secteurs gypsifères en raison des risques de mouvement de terrain.

En matière d'assainissement des eaux pluviales, les aménagements réalisés doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant desservant l'ensemble des zones urbaines.

Sauf en zone 2AU (lignes électriques à très haute tension), l'enterrement des réseaux électriques et de télécommunications est obligatoire afin de limiter leur impact paysager.

### **Zones agricoles et naturelles**

Les secteurs en zone A se trouvant fréquemment éloignés des réseaux publics d'eau et d'assainissement, le raccordement à ces réseaux pour toute construction neuve n'est pas obligatoire.

Dans la zone A, les raccordements aux lignes de télécommunication ou de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain afin de préserver la qualité paysagère du site.

Toute construction ou occupation du sol étant interdite dans la zone N, il n'est fixé de disposition particulière.

### **2.2.4. ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans l'ensemble des zones, il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles. Dans les zones urbaines notamment, cet article est sans objet puisqu'elles sont desservies par un dispositif d'assainissement collectif (absence de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif).

### **2.2.5. ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Zones urbaines**

Dans la zone Up, afin de maintenir l'aspect du cœur du village, caractérisé par un front bâti quasi continu le long des voies (alignement des constructions ou des murs), l'implantation des constructions (ou mur de plus de 1,6 m) est obligatoire à l'alignement sur au moins les deux-tiers de la largeur de la parcelle.

Dans les zones Ua, Ud et Uf, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum. Cette règle se justifie particulièrement par la diversité d'implantation déjà existante le long de la plupart des voies. La marge de retrait de 4 mètres permet accessoirement de garer un véhicule devant la construction sur la parcelle (évitant ainsi le stationnement sur la voie publique) ou d'aménager cette marge en espace vert d'accompagnement.

Dans la zone Uj, afin de limiter l'impact visuel des constructions, celles-ci doivent être implantées avec un recul de 6 m au minimum.

#### **Zones à urbaniser**

Dans les zones à urbaniser, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 4 mètres minimum, dans le même esprit que dans les zones Ud et Uf.

#### **Zones agricoles et naturelles**

Afin de limiter l'impact dans le paysage des constructions éventuelles dans la zone A, celles-ci doivent être implantées avec un recul au moins égal à 6 mètres.

Toute construction ou occupation du sol étant interdite dans la zone N, il n'est fixé de disposition particulière.

## **2.2.6. ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Zones urbaines**

Dans les zones Up et Ud, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec un recul de 2 mètres au minimum, ce qui se justifie par le caractère plus urbain et dense de ces zones.

Dans la zone Uf, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec un recul de 4 mètres au minimum. Cette marge minimum de recul doit permettre le cas échéant la réalisation d'un aménagement paysager, le passage d'un véhicule et l'entretien du bâtiment. En limite de la zone A ou de terrains cultivés inconstructibles, un recul d'au moins 4 mètres est obligatoire. Cette disposition vise à assurer une transition paysagère de qualité entre les constructions et les espaces naturels environnants.

Dans la zone Uj, les constructions doivent être implantées avec un recul de 6 mètres au minimum, afin de limiter leur impact visuel.

Dans la zone Ua, le recul sur limites séparatives doit être supérieur ou égal à la demi hauteur des constructions ou au minimum égal à 6 m mesurés à l'acrotère. La mitoyenneté des constructions pourra être autorisée en cas de projets collectifs ou similaires. Ces dispositions sont issues du PAZ de la ZAC Sainte Apolline et devront permettre une plus grande souplesse en cas de projet collectifs.

### **Zones à urbaniser**

Dans la zone 1AU, afin de permettre l'extension des quelques constructions existantes, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec un recul de 4 mètres au minimum.

Dans la zone 2AU, où ne sont autorisées que les constructions à usage technique, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit avec un recul de 2 mètres au minimum.

### **Zones agricoles et naturelles**

Afin de limiter l'impact dans le paysage des constructions éventuelles dans la zone A, celles-ci doivent être implantées avec un recul au moins égal à 6 mètres.

Toute construction ou occupation du sol étant interdite dans la zone N, il est n'est fixé de disposition particulière.

## **2.2.7. ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **Zones urbaines**

Dans toutes les zones urbaines, des distances minimales de 3 m et 2 m sont imposées entre constructions dans un souci de maintien des normes d'hygiène et de salubrité (ensoleillement,



vue, ...) mais aussi pour des raisons esthétiques (permettre la réalisation d'un aménagement paysager) et fonctionnelles (faire passer un véhicule de secours ou assurer l'entretien des bâtiments).

### **Zones à urbaniser**

Dans les zones à urbaniser, il n'est pas fixé de disposition particulière.

### **Zones agricoles et naturelles**

Dans la zone A, il n'est pas fixé de disposition particulière.

Toute construction ou occupation du sol étant interdite dans la zone N, il n'est pas fixé de disposition particulière.

## **2.2.8. ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **Zones urbaines**

Dans la zone Up, compte-tenu de la diversité de la taille des parcelles et de leur occupation actuelle, l'emprise en sol est définie en fonction de la taille des parcelles. Afin de maintenir cette typologie existante, elle est ainsi limitée à :

- 70 % pour les parcelles de moins de 350 m<sup>2</sup>
- 60 % pour les parcelles de 350 à 750 m<sup>2</sup>
- 50 % pour les parcelles de plus de 750 m<sup>2</sup>.

Un sous secteur Upa est créé autour de la place Claire Girard afin de favoriser le développement de l'activité commerciale. Dans ce sous secteur l'emprise au sol des constructions peut être portée à 100% pour la réalisation de commerces.

Afin de maintenir le caractère dense des constructions de la zone Ud, l'emprise au sol y est limitée à 65 %, sauf pour la zone Udb où l'emprise au sol des constructions peut être portée à 100% pour la réalisation de commerces.

Pour conserver les caractéristiques des quartiers pavillonnaires, l'emprise au sol est limitée à 40 % en zone Uf sauf en zone Ufd, où elle est limitée à 50 %. Les espaces non bâtis pourront ainsi être aménagés en espaces verts ou jardins.

Dans la zone UI, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30%, afin de préserver le caractère verdoyant de la zone.

Dans la zone Ua, Le coefficient d'emprise au sol des bâtiments est limité à 60 % de la surface brute totale du lot sauf dans le cas où l'acquéreur réalise des places de stationnement en souterrains ou en silos, ce qui permet de porter à 80 % la constructibilité du terrain. Cette disposition est issue du PAZ de la ZAC Sainte Apolline et permet une bonne utilisation de l'espace.

### **Zones à urbaniser**

Dans la zone 1AU, occupée par quelques constructions pavillonnaires, l'emprise au sol est limitée à 30 %.

Dans la zone 2AU, il n'est pas fixé de disposition particulière.

### **Zones agricoles et naturelles**

Dans la zone A, il n'est pas fixé de disposition particulière.

Toute construction ou occupation du sol étant interdite dans la zone N, il est n'est fixé de disposition particulière.

## **2.2.9. ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Zones urbaines**

Pour chaque zone, la hauteur maximale des constructions a été fixée à partir des différents critères :

- la forme urbaine souhaitée pour le secteur,
- la hauteur moyenne des constructions existantes dans la zone et à proximité,
- le paysage urbain, l'intégration des constructions nouvelles dans ce paysage,
- la proximité des lignes électriques à haute et très haute tension (zone Ua).

Dans la zone Up, cette hauteur maximale est fixée à 12 mètres, la zone ayant vocation à accueillir principalement des constructions R+1+C.

Cette hauteur maximale est portée à 15 mètres dans la zone Ud, destinée à accueillir des immeubles collectifs, et à 18 mètres dans les secteurs Uda et Udb, s'inscrivant dans la continuité du quartier des Hauts de Cergy.

Dans la zone Uf, pour en conserver les caractéristiques pavillonnaires, la hauteur est limitée à 9 mètres. Cette hauteur est portée à 15 mètres dans la zone Ufe pour les équipements hôteliers.

Dans la zone Ui, afin de limiter l'impact visuel des constructions, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

Dans la zone Ua, la zone étant entièrement surplombée par les lignes électriques, la hauteur maximale des constructions est définie en application des dispositions techniques définies par leur gestionnaire.

### **Zones à urbaniser**

Dans les zones à urbaniser, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

### **Zones agricoles et naturelles**

Dans la zone A, il n'est pas fixé de disposition particulière.

Toute construction ou occupation du sol étant interdite dans la zone N, il est n'est fixé de disposition particulière.

## **2.2.10. ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Zones urbaines**

Dans la zone Up, correspondant au centre historique du village, des prescriptions et recommandations concernant l'aspect des façades, des toitures et des clôtures sont formulées afin de préserver le caractère patrimonial du secteur. Elles se justifient par les typologies rencontrées et visent à encourager le maintien de la forme urbaine du centre ancien.

Dans les zones Ud et Uf, les prescriptions sont destinées à assurer une qualité architecturale, compatible avec la forme urbaine générale et les paysages urbains et naturels environnants.

Dans la zone UI, il est disposé que la clôture en limite de la zone 2AU doit être constitué d'éléments réduisant son impact visuel ou lui donnant un aspect de haie vive.

### **Zones à urbaniser**

Dans la zone 1AU, compte-tenu de la présence de quelques constructions existantes dans le prolongement du village, des préconisations sont formulées concernant l'aspect des façades, des toitures et des clôtures, dans le même esprit que dans les zones urbaines du village.

Dans la zone 2AU, il n'est pas formulé de préconisations particulières.

### **Zones agricoles et naturelles**

Afin de préserver le paysage de la plaine agricole ouverte vers le Vexin, il est disposé dans la zone A que l'aspect des constructions doit être en harmonie avec le milieu environnant et compatible avec le site et les paysages ; les matériaux de construction, les couleurs et les formes doivent adoucir l'impact visuel des bâtiments.

Toute construction ou occupation du sol étant interdite dans la zone N, il est n'est fixé de disposition particulière.

## **2.2.11. ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS**

### **Zones urbaines**

Les dispositions en matière de stationnement visent à la fois à :

- garantir aux usagers une offre en stationnement suffisante au sein des opérations (cet enjeu est particulièrement fort dans le village afin de limiter le stationnement sur voirie),
- ne pas inciter a priori les usagers à prendre leur voiture, notamment par un surdimensionnement des parkings.

Dans les zones Up, Ud et Uf, les normes de stationnement sont homogènes :

- une place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- une place par logement puis par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON pour toute autre constructions à usage d'habitation ; Sous 50 m<sup>2</sup> de SHON, 1 seule place de stationnement est obligatoire, de 50 à 100 m<sup>2</sup>, 2 places seront réalisées, de 100 à 150 m<sup>2</sup>, 3 places...
- une place par établissement puis par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON pour toute construction à usage d'activité économique sauf dans le cas d'établissement à usage de commerce où il doit être réalisé une place de stationnement automobile puis par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Dans la zone Ua, les normes de stationnement appliquées sont celles issues du PAZ de la ZAC Sainte Apolline.

Il n'est pas fixé de dispositions particulières dans la zone UI, compte-tenu des spécificités des demandes de stationnement liées aux usages de loisirs.

#### **Zones à urbaniser**

Dans les zones à urbaniser, il est seulement spécifié que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **Zones agricoles et naturelles**

Dans la zone A, le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Toute construction ou occupation du sol étant interdite dans la zone N, il est n'est fixé de disposition particulière.

### **2.2.12. ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS**

#### **Zones urbaines**

Dans toute les zones, pour éviter en particulier que les projets de constructions n'accroissent l'imperméabilisation des sols, la marge de recul en bordure d'une voie de desserte ou emprise publique d'un linéaire de plus de 6 mètres, doit être traitée, pour la moitié de son étendue, en jardin d'agrément.

Par ailleurs, afin de qualifier par un traitement paysager, la transition entre espaces urbains et espaces à urbaniser, verts et naturels, il est prévu :

- dans les zones Up et Ufb, en limite de la zone de la zone A ou de terrains cultivés inconstructibles pour la zone Up, une obligation de traitement de la marge de recul pour la moitié de son linéaire en jardin d'agrément, comportant des plantations réalisées par massif de 100 m<sup>2</sup> de surface au minimum,
- dans la zone UI, en limite de la zone 2AU une obligation de traitement de la marge de recul pour la moitié de son linéaire en jardin d'agrément, comportant des plantations réalisées par massif de 100 m<sup>2</sup> de surface au minimum.

Dans la zone Ua, des précautions particulières devront être prises pour être conforme aux consignes de sécurité liées au surplomb et à la proximité des lignes à haute tension.

#### **Zones à urbaniser**

Dans la zone 1AU, compte-tenu de la présence de quelques constructions existantes dans le prolongement du village, la marge de recul en bordure d'une voie de desserte ou emprise publique d'un linéaire de plus de 6 mètres, doit être traitée, pour la moitié de son étendue, en jardin d'agrément.

Il n'est pas fixé de disposition particulière dans la zone 2AU.

### **Zones agricoles et naturelles**

Dans la zone A, il n'est pas fixé de disposition particulière, compte-tenu de la grande diversité de taille de parcelles.

Toute construction ou occupation du sol étant interdite dans la zone N, il n'est pas fixé de disposition particulière.

## **2.2.13. ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

### **Zones urbaines**

Le COS est déterminé en fonction des densités existantes et souhaitées.

Dans la zone Up, il est fixé à 0,7, afin de maintenir le caractère du centre historique de densité moyenne. En outre, afin de permettre le développement et la pérennité des activités dans le village, il est prévu que la surface de plancher hors œuvre nette à cet usage est comptée pour moitié pour le calcul du COS.

Dans la zone Ud, il est fixé à 0,7 et porté à 2 dans la zone Uda, secteur le plus dense s'inscrivant dans le prolongement du quartier des Hauts de Cergy et à 2,5 dans le secteur Udb, permettant de renforcer la centralité autour du pôle commercial de la Louvière.

Dans la zone Uf, il est limité à 0,4 afin de préserver le caractère pavillonnaire de la zone ; il est porté à 0,6 dans les secteurs Ufc et Ufe, et à 0,7 dans les secteurs Ufd, plus denses dans les nouveaux quartiers ; dans la zone Ufa, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'ensemble (art. L. 123-2 a. du Code de l'Urbanisme), toute construction de plus de 20 m<sup>2</sup> de SHON est interdite.

Dans la zone UI, il est limité à 0,9 afin de préserver le caractère verdoyant du site.

### **Zones à urbaniser**

Dans les zones à urbaniser, il n'est pas fixé de COS.

### **Zones agricoles et naturelles**

Dans la zone A, il n'est pas fixé de disposition particulière.

Toute construction ou occupation du sol étant interdite dans la zone N, il n'est pas fixé de disposition particulière.

## **2.3. Justification du périmètre instauré au titre de l'article L. 123-2 a) du Code de l'Urbanisme**

La zone Ufa, d'une superficie de 3,1 hectares, est entièrement comprise dans la servitude instaurée au titre de l'article L. 123-2 a) du Code de l'Urbanisme, consistant « à interdire, sous réserve d'une justification particulière (...) pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ».

Dans la zone Ufa, sont ainsi interdites toutes les constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> de SHON.

La nécessité de la définition d'un projet d'ensemble sur ce secteur se justifie par :

- l'enclavement de la zone, seules quelques parcelles étant aujourd'hui accessibles au sud (l'aménagement de ce secteur supposera ainsi la réalisation d'une nouvelle voie de desserte),
- la qualité et la sensibilité du site, situé sur le glacis ouest de la butte, en limite du plateau agricole, qui supposeront une inscription fine des constructions dans le paysage et un traitement d'ensemble de la frange.

## 2.4. Emplacements réservés

### RESERVES AU PROFIT DE LA COMMUNE

#### Opération °1 : espace réservé au sens de l'article L123-2-C

Objet : Voie nouvelle – Allée piétonnière, piste cyclable, chaussée à double unique, trottoirs

Emplacement : accès au futur quartier Columbia - Mirapolis

#### Opération n°2 :

Objet : Voie modifiée – Allée piétonnière, piste cyclable, chaussée à double sens, trottoirs

Emplacement : RD 38 (entre le carrefour avec la V51 et l'entrée dans le village)

Surface de la réserve : 2 400 m<sup>2</sup>

Cet aménagement doit permettre de faciliter l'accès au village et plus particulièrement au futur équipement culturel, notamment en modes doux, depuis les quartiers nouveaux par le boulevard des Chasseurs (reconfiguré).

#### Opération n°3 :

Objet : Voie nouvelle – Allée piétonnière, piste cyclable, chaussée à sens unique, trottoirs

Emplacement : accès au futur équipement culturel

Surface de la réserve : 2 400 m<sup>2</sup>

Cet aménagement permettra la desserte du futur équipement culturel depuis les nouveaux quartiers (aménagement dans la continuité des opérations n°1 et n°2).

#### Opération n°4 :

Objet : Voie nouvelle – Allée piétonnière, piste cyclable, chaussée à sens unique, trottoirs

Emplacement : ancien chemin de ronde entre le boulevard de la Crête et la rue Vieille Saint-Martin

Surface de la réserve : 1 800 m<sup>2</sup>

L'aménagement de cette voie permettra de décharger le trafic au nord-est du village, notamment sur la rue Vieille-Saint-Martin.

#### Opération n° 5 espace réservé au sens de l'article L123-2-C

Objet : emplacement réservé pour la création d'équipements d'intérêt général comprenant notamment un groupe scolaire

Emplacement : village

#### Opération °6 : espace réservé au sens de l'article L123-2-C

Objet : Voie nouvelle – Allée piétonnière, piste cyclable, chaussée à double unique, trottoirs

Emplacement : liaison entre le futur quartier de la Touffe et le boulevard Saint Apolline

#### **RESERVE AU PROFIT D'AUTRES BENEFICIAIRES**

##### Opération n°7 :

Objet : voies nouvelles ou modifiées – DUP 28.09.1995

Emplacement :

- prolongement du boulevard extérieur ouest V88,
- raccordements à la voirie existante,
- recalibrage de la RD38,
- giratoire RD38-V51

##### Opération n°8 :

Objet : voies nouvelles

Emplacement :

- aménagement du boulevard extérieur ouest V88, entre V51 et RD22,
- raccordements à la voirie existante.



## 2.5. Servitudes d'urbanisme

ARCHEOLOGIE	
intitulé	Secteurs de sensibilité archéologique
désignation	1- l'église et ses abords 2- lieu-dit La Touffe – Le Maulu 3- lieu-dit Le Fief à Cavan 4- lieu-dit Le Poitronnier 5- lieu-dit Le Chemin de Villeneuve 6- lieu-dit Le Décret
acte de référence	Décret n° 86-192 du 5 février 1986 pris en application de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques
effet	Avis préalable aux travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol pour tout projet dans l'un des secteurs
service intéressé	D.R.A.C. Ile de France, Conservateur Régional de l'Archéologie

ALIMENTATION EN EAU POTABLE	
intitulé	Protection immédiate, rapprochée et éloignée des captages d'eau souterraine
désignation	Périmètre d'étude pour la protection éloignée du forage du Miroir
acte de référence	Loi du 3 janvier 1992 sur l'Eau
effets	Interdictions ou limitations de certaines occupations ou utilisations des sols dans les périmètres de protection
services intéressés	Mairie de Courdimanche Direction de l'Agriculture et de la Forêt du Val d'Oise

EXPOSITION AU PLOMB	
intitulé	Zone à risque d'exposition au plomb
désignation	Totalité du territoire communal
acte de référence	Arrêté préfectoral du 22 décembre 2000
services intéressés	Mairie de Courdimanche Préfecture du Val d'Oise

## BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES

**intitulé** Secteurs affectés par le bruit des voies de transport terrestre

**désignation**

Bandes de largeur variable comptée de part et d'autre des emprises des voies :

- de 30 m de largeur pour les voies de catégorie 4,  
la RD22, rue Raymond Berrivin dans la traversée du village et boulevard de la Crête dans la traversée du nouveau quartier  
les boulevards du Golf et de Sainte Appoline  
le V51, déviation du village  
la RN2014, en limite Nord de la commune
- de 100 m de largeur pour les voies de catégorie 3,  
la RD22, entre le village et le nouveau quartier  
le V88, dans la section de route réalisée
- de 300 m de largeur pour une voie de catégorie 1,  
la RN14 de profil autoroutier.

**acte de référence**

Arrêté ministériel du 30 mai 1996, en application du Décret n° 95-21 du 9 janvier 1995,  
Arrêté du 10 mai 2001 du Préfet du Val d'Oise  
Consultable en Mairie de Courdimanche

**effets**

Isolement acoustique minimal imposé pour protéger les occupants des bâtiments d'habitation et des bâtiments d'enseignement à construire

## MOUVEMENT DE TERRAIN

**intitulé** Risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse

**désignation**

Zone où les terrains recouvrent par endroits des gisements de gypse dont la dissolution éventuelle peut former des cavités et entraîner une instabilité des sols

**effets**

Interdiction des forages et pompages d'eau  
Raccordement des écoulements d'eaux usées et pluviales aux réseaux collectifs  
Etude de sol préalable à toute construction pour reconnaître l'existence, l'état du gypse et les caractéristiques mécaniques

**services intéressés**

Mairie de Courdimanche  
Préfecture du Val d'Oise

4<sup>°</sup> PARTIE

**EVALUATION DES INCIDENCES  
DES ORIENTATIONS DU PLAN  
SUR L'ENVIRONNEMENT**

---

Le projet communal s'inscrit dans une dynamique d'agglomération dont les orientations d'aménagement sont définies par le schéma directeur de la ville nouvelle.

L'analyse des incidences sur l'environnement est conduite en fonction des orientations d'aménagement et d'urbanisme définies par le PADD :

1. Conforter la qualité de vie dans les quartiers existants et leurs extensions
2. Permettre un développement maîtrisé et diversifié de la commune
3. Développer les échanges entre les quartiers et avec l'agglomération
4. Préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine
5. Préserver l'environnement, prévenir les risques et limiter les nuisances.

Cette analyse prend en considération les projets définis par la commune, en fonction de leur état d'avancement respectif. Il s'agit notamment de :

- les extensions limitées des Grands Jardins et de la Touffe,
- le renforcement de la vie sociale par les équipements et les services intégrés aux quartiers,
- l'urbanisation future du site Columbia – Mirapolis,
- les projets de voirie et notamment le prolongement de la voie de contournement V88,
- le maintien de la plaine agricole et des vallons forestiers.

## **LE CADRE PAYSAGER**

### **Incidences sur le milieu naturel**

Le tiers Nord-Ouest du territoire communal est voué à une mutation importante de l'utilisation des sols : les terres exploitées en cultures dites « industrielles » disparaîtront à moyen ou à long terme ; avec l'urbanisation du site Columbia – Mirapolis.

L'activité agricole, par sa mécanisation, ses labours, ses apports d'engrais et de pesticides, a eu un effet réducteur sur la diversité des espèces végétales et animales. L'urbanisation l'accentuera, mais en même temps, certaines espèces pourront se développer dans les espaces interstitiels, de haies, massifs arbustifs ou arborés, pelouses, etc. que ménageront les zones construites.

A ce titre, la définition du projet d'urbanisation intégrera une approche environnementale qui permettra de maintenir une proportion équilibrée de zones non imperméabilisées ; ces espaces interstitiels pourront être des « niches » de biodiversité pourvu qu'ils soient continus, suffisants et en liaison avec le plateau agricole du Vexin.

En contrepoint, le tiers Sud-Ouest demeurera d'aspect naturel, en partie utilisé pour l'agriculture, en partie couvert de boisements (bois de l'Orient et bois des Rayons).

Les sites forestiers sont protégés et leur intérêt écologique sera préservé.

La réalisation à terme de la V88, voie nouvelle inscrite au schéma directeur, coupera la plaine agricole.

L'effet direct sera une réduction des surfaces cultivées, ainsi qu'une réorganisation du ruissellement des eaux de pluie vers les talwegs naturels.

L'utilisation de la lisière actuelle du bois des Rayons pour le passage de la voie V88 pourra être accompagnée d'une mesure compensatoire par la réalisation de nouvelles plantations forestières dans la frange Nord de la zone naturelle délimitée par le projet communal.

### **Incidences sur le paysage**

Le propos porte, en raison de la position de l'urbanisation « en front » face au plateau agricole et forestier du Vexin, sur les vues lointaines depuis les grands axes de circulation et sur la transition entre les zones naturelles et les zones bâties.

Les incidences du projet communal sont évaluées, et leur maîtrise est recherchée, aux limites de la plaine agricole avec le village et avec les extensions Sud du quartier nouveau.

L'analyse des incidences du site Columbia – Mirapolis sera construite en même temps que sera conçu le projet d'urbanisation.

## **RISQUES ET NUISANCES**

### **Incidences sur la salubrité publique**

L'augmentation des déchets, des rejets d'eaux usées, des évacuations d'eaux pluviales accompagnera les extensions de l'urbanisation, mais les effets sur l'environnement ne seront pas de même importance pour les extensions urbaines du village ou du quartier nouveau, et celles de la zone Columbia – Mirapolis.

Les extensions des Grands Jardins et de la Touffe sont conçues comme des prolongements, de dimensions limitées, des tissus d'habitation existants ; leur incidence en quantités produites sera à la mesure des réseaux et des services d'environnement existants.

La réalisation, sur le tiers Nord-Ouest du territoire communal, d'une vaste zone d'urbanisation devant accueillir principalement des activités économiques et des équipements de grand rayonnement, aura des effets, en quantité et en nature de déchets et de rejets. Leur analyse et leur évaluation seront un préalable à l'ouverture à l'urbanisation.

La maîtrise de l'élimination des déchets et des rejets, principalement liés à la consommation des ménages et des entreprises économiques, est organisée par l'existence de services publics d'environnement, gérés à l'échelle de l'agglomération.

Les dispositifs et les processus mis en œuvre aujourd'hui, seront adaptés au fur et à mesure des évolutions des usages et des techniques.

Ils sont encadrés par des textes législatifs, tels ceux sur les déchets ménagers et déchets industriels (loi du 13.07.1992), sur la pollution des eaux et la préservation de la qualité des eaux (loi du 03.01.1992), et par les textes réglementaires d'application.

### **Incidences sur la sécurité publique**

Les incidences sont de deux ordres, la sécurité contre l'incendie et la sécurité routière, et d'importance différente suivant le type d'urbanisation.

Les extensions urbaines des Grands Jardins et de la Touffe engendrent des besoins habituels en matière de sécurité contre l'incendie, pour des quartiers d'habitation de densité modérée ou faible (maisons individuelles d'un à deux étages ; équipements publics de voisinage).

Les trafics routiers domestiques, à l'intérieur des ensembles de construction, de nature ordinaire, seront à la mesure du réseau routier « tertiaire » supportant l'ensemble des déplacements piétonniers, cyclistes et automobiles.

Dans le secteur de la Touffe, sur les voies principales des boulevards de la Crête et des Chasseurs, l'intensité des trafics augmentant, la séparation physique des modes de circulation devra être étudiée.

L'urbanisation future du site Columbia – Mirapolis aura des incidences dans ces deux domaines de sécurité publique.

Les activités économiques variées et les grands équipements envisagés, auront des besoins spécifiques de sécurité contre l'incendie, en partie réglés de façon autonome, mais auxquels devront répondre les réseaux publics de distribution d'eau potable.

Les trafics routiers de marchandises et de personnes seront importants et seront supportés par la voie de contournement Ouest – la V88 – pour les relations avec l'A14 et la partie Sud-Ouest de l'agglomération. Les boulevards de Ste Apolline et du Golf supporteront également une partie du trafic, notamment de personnes, pour les liaisons avec le boulevard de l'Oise et avec les communes de l'agglomération.

Les trafics seront étudiés et évalués, notamment dans le cadre du plan local de déplacement, en cours d'élaboration.

## **Mesures relatives à la sécurité publique**

La maîtrise des actions de protection contre l'incendie et de promotion de la sécurité routière est également organisée dans le cadre de services publics intervenant en amont, lors de la conception des projets d'urbanisme ou de construction, et en aval, par les pratiques courantes et quotidiennes de surveillance.

Des orientations générales sont retenues par le projet communal, notamment afin de mettre en œuvre un partage des espaces publics de voirie entre les différents modes de déplacements et de stationnement, en adaptant les solutions d'aménagement aux gabarits des espaces disponibles ; la sécurité routière est l'objectif d'un tel projet.

Des textes législatifs encadrent ces actions, tels ceux sur les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19.07.1976), sur l'organisation du transport, de la circulation, du stationnement (loi de 1982, d'orientation des transports intérieurs), ainsi que les textes réglementaires d'application.

## **Incidences sur la santé**

L'augmentation du trafic des véhicules et des automobiles, consécutif à l'extension de l'urbanisation, aux nouvelles populations et aux nouvelles activités économiques, accroîtra les émissions diffuses de gaz et génèreront une augmentation des niveaux de bruit autour des infrastructures de transports.

L'incidence du bruit sur la santé est reconnue ; les sources sont délimitées, précisément localisées sur le territoire communal puisque leur origine est la circulation routière ; leur évaluation est également codifiée.

Il est admis que la pollution de l'air peut avoir un effet sur la santé, mais les événements météorologiques rendent complexes les liens entre les sources de pollution et le niveau de détérioration de la qualité de l'air.

Ces phénomènes de bruit et de qualité de l'air ne pourront cependant être mieux connus et évalués qu'à condition d'installer un système d'observation continu sur le territoire de l'agglomération et de sa région.

Deux natures d'effets ont été principalement abordées dans le cadre du projet communal, les effets liés aux bruits des transports terrestres et les effets sur la qualité de l'air.

Les mesures de préservation du bruit par l'isolation phonique des bâtiments situés en bordure des voies de circulation sont localisés sur les documents graphiques du projet et précisés au titre des servitudes d'urbanisme.

Les textes réglementaires encadrant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (arrêté du 30.05.1996) sont très précis.

La préservation de la qualité de l'air pourrait prendre des formes localisées, notamment par la réduction de la mobilité automobile, l'isolation thermique des bâtiments ou la diversification des énergies utilisées, mais celles-ci ne peuvent être envisagées que dans un cadre plus général et global.

De manière concrète, on peut souligner que les exigences des normes définies par le Code de la construction et de l'habitat, ainsi que par le Règlement sanitaire départemental, particulièrement dans un territoire où la construction neuve domine, peuvent avoir des effets bénéfiques portant sur : le confort des habitations, leur sonorité, leur surface, etc.

La qualité du cadre de vie visée par le projet communal, en matière d'équipements, d'itinéraires de déplacements, d'espaces verts, etc. contribue également à ces mesures bénéfiques, et encadrera leur développement.