

| | | | | |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------|--------|--------|
| BOISEMONT Projet d'aménagement Terrain de la Cupidonne | CR Atelier n°2 – diffusion via site web | | | |
| | | 18/11/2021 | Statut | validé |

| COMPTE RENDU # ATELIER 2 | | | |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Réunion | Atelier public | Projet | Terrain municipal de la Cupidonne |
| Date | Vendredi 15 octobre | Lieu | BOISEMONT |
| Participants | Mme le Maire et ses adjoints L'ancien Maire de Boisemont Une vingtaine d'habitants de la commune | M. Gautier BICHERON, directeur adjoint (CAUE 95) M. Hervé SAILLET, (CUADD partenaire CAUE95) Mme Lucie MESURET, (CUADD partenaire CAUE95) | |
| Déroulement | <p>Un deuxième atelier de concertation a été proposé aux habitants de Boisemont afin d'échanger sur les usages futurs de la friche. Une vingtaine de participants (dont 2 riverains qui avaient participé au premier atelier) ont échangé autour de 3 tables rondes à partir des questions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si la Cupidonne devenait un espace public, comment devrait-il être ? - Si la Cupidonne devenait un équipement public, quelle serait sa fonction ? - Si la Cupidonne devenait un projet de construction de logements, comment le construire ? <p>Il a aussi été précisé que ces 3 possibilités pouvaient aussi co-exister dans un projet mixte à inventer.</p> <p>La participation des habitants a permis de recueillir les attentes à partir des idées exprimées concernant la vocation du terrain municipal dit de la Cupidonne.</p> | | |
| Restitution | La synthèse des deux ateliers sera diffusée sur le site internet de la commune. | | |



| | | | | |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--|------------|---------------|
| BOISEMONT Projet d'aménagement Terrain de la Cupidonne | CR Atelier n°2 – diffusion via site web | | | |
| | | | 18/11/2021 | Statut validé |

En introduction, Madame le Maire a tenu à nouveau à préciser que cette démarche de concertation sur le devenir du terrain était totalement ouverte et transparente, la Mairie n'a aucun projet dans les cartons à présenter, il s'agit bien de définir « **ensemble** » avec les habitants quelles sont les pistes de réflexion avec la préoccupation de proposer un **projet d'intérêt général** pour la commune.

Le CAUE 95 et son partenaire l'équipe CUADD ont ensuite introduit l'atelier n°2 comme lors du premier atelier en présentant des cartes anciennes de la commune jusqu'à aujourd'hui avec un focus particulier sur le terrain de la Cupidonne.

La présence de Monsieur Jean-Claude WANNER (ancien Maire) fût aussi l'occasion de resituer l'historique de l'achat des parcelles du terrain de la Cupidonne avec la DUP (Déclaration d'Utilité Publique) qui à l'époque avait été légitimée par le besoin de construire de nouveaux logements sur la commune avec des familles et des enfants pour éviter la fermeture de l'école si la population de propriétaires devait continuer à vieillir.

Un court temps d'échange et de questions-réponses a eu lieu avec **trois questions** :

La première était de savoir si, dans la perspective de construction de logements, le budget à investir pour le terrassement (viabilisation du terrain) avec la création des réseaux serait toujours aussi coûteux et dans le cas positif, si cela ne fera pas fuir les investisseurs/promoteurs à nouveau ?

La réponse a été de dire que le bilan économique d'une opération d'aménagement devra en effet être équilibré aussi en matière de dépenses/recettes (publics/privés).

La seconde question a été de savoir s'il serait possible de se projeter dans le lieu grâce à un support filmé, puisque l'accès au terrain reste fermé à cause d'une partie des murs qui sont fragilisés et que les nouveaux habitants de la commune ne connaissent pas l'existence de ce terrain.

La troisième question a porté sur la nécessité de mieux entretenir le terrain, car il y a encore quelques secteurs avec des déchets et encombrants qui restent à nettoyer. Les élus ont répondu que la commune avait commencé à entretenir ce terrain depuis cet été, bien qu'il reste pour l'instant fermé au public.

Ensuite les participants se sont divisés en trois groupes qui se sont succédés durant 1h30 environ. Ci-après la synthèse des échanges par groupe et par hypothèse programmatique.

| | | | | |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--|------------|---------------|
| BOISEMONT Projet d'aménagement Terrain de la Cupidonne | CR Atelier n°2 – diffusion via site web | | | |
| | | | 18/11/2021 | Statut validé |

I. SYNTHESE DES TROIS TABLES RONDES (pour chaque groupe)

Hypothèse 1 : Si la Cupidonne devenait un espace public, comment devrait-il être ?

Dans les trois groupes, on a pu noter que les thématiques espaces publics et équipements publics étaient souvent très liées avec des échanges portés sur des activités/loisirs culturels et pédagogiques.

Groupe 1 :

- Avec le **premier groupe**, la thématique de la santé par le biais d'un **parcours santé/sportif** a tout d'abord été abordée. Les joggeurs empruntent plutôt les rues, la diagonale de la sente a été proposée comme voie accessible aux joggeurs entre autres. D'où l'idée d'un parcours sportif avec des agrès qui pourrait être proposé.
- Ensuite, celle d'un espace voué à l'**autonomie alimentaire** (en période test dans un premier temps) avec des **jardins potagers, collectifs et des vergers** puisqu'il y a une ressource en eau présente avec la source et le lavoir. Les arbres fruitiers sur ce terrain inspirent aux habitants une vocation de culture et de plantations vivrières. Les murs pourraient être supports de culture vivrière (vignes, plantes grimpantes), comme les murs à pêches à Montreuil qui emmagasinent la chaleur et permettent la culture de fruits.

En complément : La dimension espace public a été globalement abordée en tant qu'espace ouvert et accessible au public avec des modalités de gestions d'ouverture-fermeture qui restent à préciser.

Groupe 2 :

- Le **second groupe** a abordé l'idée d'un **terrain en complément de l'école pour des activités culturelles et sportives**.
- Est revenue l'idée de **jardins potagers** avec des projets sociaux d'insertion, la distribution de paniers bio avec des exemples donnés dans les communes environnantes comme les paniers AMAP à Cergy.
- Dans ce groupe, la trace de l'**histoire du lieu** en tant que jardins a été importante. Un regard particulier a été porté sur les **grands arbres** plus que centenaires. Ce groupe a exprimé le besoin d'une **préservation au maximum des espaces verts** et pourquoi pas de revenir vers une **activité de vergers** comme à l'origine.

En complément : Ce groupe d'habitants a évoqué l'**aspect historique et patrimonial** de la Cupidonne en tant que cordon ombilical entre deux hameaux constitutifs de l'histoire de Boiesmont. Ce lieu, espace considéré « vide » est ancré dans les mémoires comme un lieu chargé d'histoire. Il y a une prise de conscience que c'est une parcelle enclavée et en même temps un espace qui a relié les deux hameaux à l'origine du village. La richesse et la complexité de la représentation de cet espace dans les mentalités et dans l'histoire de la commune n'est pas sans paradoxe et lui confère un statut tout à fait intéressant.

| | | | | |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--|------------|---------------|
| BOISEMONT Projet d'aménagement Terrain de la Cupidonne | CR Atelier n°2 – diffusion via site web | | | |
| | | | 18/11/2021 | Statut validé |

Groupe 3 :

- Enfin, **le troisième groupe** est venu avec une autre approche : le parc du château existe pour des activités culturelles (telles que la brocante) et la Cupidonne pourrait accueillir des événements/expositions/parcours découverte nature plus modestes en complémentarité du parc, comme un arboretum.
- Considérant les activités de loisirs et culturelles, les habitants regrettent de devoir prendre la voiture et se déplacer dans les autres communes. Il manquerait sur la commune des espaces multifonctionnels d'activités qui pourraient être pensés en complémentarité du parc du château en direction des jeunes mais plus généralement des familles avec enfants.

*En complément : On comprend que le projet de la Cupidonne est aussi l'occasion pour les participants d'exprimer le manque d'activités à l'échelle de la commune. Le **parc du Château est déjà perçu comme sous-utilisé**, donc pourquoi aménager un espace public supplémentaire ? Autre possibilité : transférer des activités/événements qui se déroulent annuellement dans le Parc du château et qui pourraient se faire sur le terrain de la Cupidonne, ce qui permettrait de libérer des emprises foncières pour construire un équipement public. Les participants ont émis l'hypothèse que si **la construction d'un équipement** était nécessaire, alors il pourrait **se réaliser dans le parc du Château** qui est moins enclavé et donc beaucoup plus accessible y compris en voiture.*

Hypothèse 2 : Si la Cupidonne devenait un équipement public, quelle serait sa fonction ?

Au fil des échanges, on se rend bien compte qu'à la place de l'espace vert actuel en friche, les habitants ont du mal à se projeter et imaginer un équipement public pérenne qui serait construit pour accueillir du public. Plutôt qu'un équipement construit, les habitants « esquivent » ou « contournent » la question pour parler des activités en lien avec le terrain :

Groupe 1 :

- **Le premier groupe** a abordé la présence d'une **activité liée à l'agriculture urbaine** comme une ferme, des ruchers. Autrefois, on se baladait dans la Cupidonne à travers la végétation et des cabanes agricoles liées à l'activité des vergers et des vignes. Et pourquoi pas un équipement construit, plutôt dans l'esprit de ces **cabanes « éphémères »** pour des activités culturelles.
- Les habitants ont proposé un **équipement partagé** autour d'une **activité de vergers** et de potagers, qui permettrait des **activités pédagogiques** (temps scolaire et périscolaire) l'école est à ¼ heure à pied et le weekend. Une activité prise en main par une associations d'habitants. Exemples : Un arboretum ou des ruchers. Un lieu partagé intergénérationnel, avec différentes activités tenues par des associations et des habitants, qui permettrait aux personnes de se rencontrer, conçu dans le respect de la typologie villageoise (ex. les Aînés à Vauréal). Cet équipement partagé pourrait vivre avec une charte et être relié à l'offre environnante en s'associant (en réseau) aux activités similaires des communes de Vauréal, Menucourt et Boisemont.

*En complément : On sent bien dans ces échanges que la question et le **besoin de retrouver de la convivialité et les moments de rencontre** entre habitants sont des valeurs qui sont importantes pour les participants. Des besoins ont aussi été exprimés à l'échelle de Boisemont et non à l'échelle de la*

| | | | | |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--|------------|---------------|
| BOISEMONT Projet d'aménagement Terrain de la Cupidonne | CR Atelier n°2 – diffusion via site web | | | |
| | | | 18/11/2021 | Statut validé |

*Cupidonne en termes d'équipements publics : il manque sur la **commune une salle de sports et un gymnase, un lieu multi-activités** avec des horaires tournants pour les différentes tranches d'âge. Les participants ont fortement exprimé le fait qu'ils devaient pour les **activités des enfants prendre la voiture** et se rendre dans les communes/villes voisines, sauf pour l'équitation....*

*On peut noter que dans l'hypothèse de la création d'un équipement public - ou d'activités - sur la Cupidonne, cela engendrerait une **augmentation de la circulation** avec des allées et venues. Il conviendrait donc de creuser des scénarii d'activités avec la certitude qu'elles ne vont pas créer des besoins en stationnement sur le terrain ou à proximité immédiate.*

Groupe 2 :

- **Le deuxième groupe** a tout d'abord exprimé le besoin d'une **structure pour les personnes âgées** : d'habitat pérenne (EHPAD, maisons de retraite, résidence seniors) ou encore d'espaces de bien-être (Thalasso Thérapie) ou maison de santé (manque d'un médecin généraliste et de spécialistes sur la commune).
- La **vocation associative** : imaginer un équipement public à la Cupidonne revient pour les habitants à imaginer une vie culturelle et associative qu'ils associent davantage à des espaces comme le Château – son parc et ses salles. Il semblerait par ailleurs que le réel manque reste la dynamique associative : il y a à Boisemont finalement assez peu d'associations proposant des activités (un Tennis Club qui est en train de fermer, une association de boulistes, un Comité des Fêtes). Le plus difficile pour une petite commune est de faire venir des associations de l'extérieur. Par ailleurs, autant pour des activités sportives souhaitées (danse, yoga etc.), les salles du château semblent bien adaptées, autant les parcelles d'espaces verts cultivables de la Cupidonne sont un enjeu qui pourrait faire venir des associations d'agriculture urbaine extérieures à Boisemont, toujours en recherche de parcelles où cultiver leur production.
- Ensuite, le deuxième groupe s'est projeté dans un **équipement lié à l'agriculture urbaine** : un équipement de type serre pour la production et la vente de légumes à destination des habitants de Boisemont qui viendraient chercher leur panier à pied (éviter un public extérieur car pas de parking souhaité en lien avec l'activité). L'espace pourrait être un lieu lié aux énergies renouvelables : installation de chauffage solaire, de structures d'aquaponie en lien avec les ressources du lieu (la source d'eau et le lavoir). Ces usages de production agricole et expérimentale relèvent de compétences et de structures extérieures à la commune. Il faudrait mixer ces usages avec ceux de la population qui prendrait en main quelques parcelles pour éviter toute forme de privatisation du lieu par une structure extérieure.

*En complément : Quelle que soit la destination d'un équipement, une préoccupation sur le stationnement reste présente. La question du parking dans le secteur au niveau de la Grande rue est déjà actuellement problématique pour les visiteurs des habitations existantes. Les **places de parking** dans les rues actuelles sont calibrées pour une voiture par foyer alors que dans la réalité, la commune attire des jeunes familles (couples avec enfants et 2 voitures). Pour autant, pas de projection des participants de transformer le beau terrain en parking, car **la préservation de l'espace boisé l'emporte.***

Dans ce groupe, un participant a exprimé le souhait de ne pas avoir d'équipement public. Le souhait d'une plateforme numérique d'échanges/partages entre les habitants de la commune a été exprimé.

| | | | | |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--|------------|---------------|
| BOISEMONT Projet d'aménagement Terrain de la Cupidonne | CR Atelier n°2 – diffusion via site web | | | |
| | | | 18/11/2021 | Statut validé |

Groupe 3 :

- **Dans le troisième groupe**, la piste privilégiée d'avoir des **jardins, des ruches, une serre** a tout de suite été posée. Sur le site, on note la présence de cerisiers. Anciennement, il y avait un verger...
- Ce groupe s'est également exprimé sur le besoin d'un **équipement événementiel non pérenne** comme **une scène** (démontable en bois) pour accueillir des spectacles, ou une guinguette, qui serait sur une petite partie de la Cupidonne pour conserver la partie boisée aux alentours.
- Dans la même logique, la proposition d'un **foyer rural** qui permettrait la rencontre via des pratiques culturelles (yoga, gymnastique, pratique d'instruments de musique).
- Certains habitants ont exprimé le besoin d'un « **espace relais multi-activités** » en lien avec le village pour une programmation dédiée aux familles et aux seniors.

*En complément : Lors de la discussion un besoin a été développé à l'échelle de la commune d'avoir **une nouvelle école plus grande** que l'actuelle qui est trop petite. Ce besoin a été ensuite modéré dans la discussion par les participants : l'école d'aujourd'hui est certes saturée pour cette génération d'enfants puisque Boisemont compte des familles avec jeunes enfants qui grandiront, mais le besoin actuel ne sera sans doute plus vrai dans quelques années, puisque les enfants iront au collège, etc. Pour conclure cette piste, le souhait du groupe est de ne pas localiser une école sur le terrain de la Cupidonne.*

Hypothèse 3 : Si la Cupidonne devenait un projet de construction de logements, comment le construire ?

Sur la projection dans des logements, la question principale qui émerge des trois groupes n'est pas tellement la forme architecturale (la couleur, la hauteur, l'emprise) mais plutôt la destination > **des logements pour qui ?**

- A été évoquée la question d'un lotissement, d'une **résidence intergénérationnelle** en prenant l'exemple de l'avenue des Clos Billes à Cergy, avec des situations mixtes de logements où on trouve une offre pour des personnes âgées en situation de dépendance mixée à des profils de personnes autonomes. Pour les personnes en situation de dépendance, cela permettrait à ces Boisemontais.es de leur offrir un accompagnement dans la vieillesse et de libérer de grandes maisons de la commune, puisque leur logement n'est plus adapté à leurs besoins. Les maisons libérées permettraient d'accueillir des familles qui chercheraient à s'installer.
- Il a aussi été évoqué **des logements destinés à des cas de séparation**. Les gardes partagées soulèvent des questions de proximité du deuxième parent, qui sont déterminantes pour qu'elles soient accordées.
- Une autre idée serait d'offrir des **logements abordables ou relais** (location et/ou accession) pour des projets de **décohabitation** avec des jeunes adultes qui travaillent et qui veulent leur indépendance mais qui ne savent pas où se loger pas trop loin de leurs parents...
- Pour les personnes âgées, **un EHPAD** a été imaginé **mixé avec des maisons**, comme à Neuville au parc du Château où il y a un EHPAD et un lotissement-maison.
- La question de la quantité de logements a été posée, avec l'expression d'un **maximum** de logements construits, soit **10/15 maisons** dans des modèles des **grandes parcelles**, type lotissements des années 1970 qu'on a connu dans le Val d'Oise et en Ile-de-France.

| | | | | |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--|------------|---------------|
| BOISEMONT Projet d'aménagement Terrain de la Cupidonne | CR Atelier n°2 – diffusion via site web | | | |
| | | | 18/11/2021 | Statut validé |

*En complément : Une préoccupation majeure dans l'hypothèse de construire des logements reste le **stationnement et la circulation** qui se feraient autour de ces parcelles. Beaucoup s'inquiètent de la situation actuelle qui se complique, avec des pointes de circulation tous les matins au moment de la dépose-école et des départs au travail. Enfin sur la question du patrimoine, il y a eu des remarques sur la valeur de cette sente, **une valeur patrimoniale d'usage**, et il a été rappelé qu'elle fait partie d'un ensemble de sentes avec une histoire qu'il faudrait préserver et valoriser.*

*Enfin, il a été évoqué la nécessité d'avoir une **diversité** et une **qualité architecturale** et ne pas avoir un modèle répété de type catalogue de maisons de constructeurs, avec l'envie de mixer les logements autant dans la forme que dans l'occupation des parcelles.*

CONCLUSION GENERALE :

Globalement, nous avons pu constater que les participants ont accepté de « jouer le jeu des hypothèses programmatiques » et d'essayer de se projeter. Cet exercice a aussi donné l'occasion d'exprimer des attentes à l'échelle du cœur de village ou plus largement de la commune avec des sujets comme : le stationnement, la circulation, la construction de logements (mais pour qui ?), d'une nouvelle école, d'un lieu fédérateur multi-activités pour les familles, une résidence seniors et/ou intergénérationnelle, un jardin potager, un lieu d'insertion et de solidarité, un écrin de verdure à vocation patrimonial, etc.

La fin de l'atelier n°2 s'est conclue par une synthèse collective de l'ensemble des propos et idées qui ont été exprimés par les participants.

Madame le Maire a vivement remercié l'ensemble des participants pour leur implication et leurs propositions qui (comme pour le premier atelier avec les riverains immédiats) vont permettre d'alimenter les réflexions de l'équipe municipale avec à l'esprit l'intérêt général qui doit primer.