

**COMPTE RENDU – VENDREDI 18 MARS 2022**

<b>Réunion</b>	<b>Réunion publique de bilan de la concertation</b>	<b>Projet</b>	<b>Terrain municipal de la Cupidonne</b>
<b>Date</b>	Vendredi 18 mars 2022	Lieu	BOISEMONT – salle du Château
<b>Participants</b>	Une vingtaine d’habitants de la commune dont une majorité de riverains.	<p>Madame le Maire, Monsieur BRIANDET (élu à l’urbanisme), Monsieur MICHEL (élu à l’habitat) et les élus de l’équipe municipale.</p> <p>Monsieur BICHERON, directeur adjoint (CAUE 95) Conseil d’Architecture, d’Urbanisme et de l’Environnement</p> <p>Monsieur SAILLET, (CUADD partenaire CAUE95) Concertation en Urbanisme et en Architecture pour un Développement Durable</p>	
<b>Déroulement</b>	<p>Cette réunion publique de restitution avait comme principal objectif de présenter la synthèse des échanges issus des deux ateliers de concertation.</p> <p>A partir des idées/propositions des participants, la commune a formulé des enjeux et des invariants qui vont permettre de poser des lignes directrices pour la suite des études et des réflexions sur le devenir du terrain de la Cupidonne.</p> <p>Le CAUE 95 a schématisé à partir de 3 orientations « mixtes » des premières pistes et hypothèses de travail, afin de recueillir les questions et/ou réactions des participants. La vingtaine de questions/réponses confirme l’intérêt des participants pour ce terrain situé en plein cœur du village.</p>		
<b>Prochains rendez-vous</b>	Une étude de faisabilité sera lancée prochainement pour vérifier la viabilité opérationnelle et économique du projet à partir des propositions formulées.		
<b>Document annexe</b>	Support de présentation de la réunion disponible sur le site internet de BOISEMONT		



## Réunion publique : Bilan des ateliers de concertation pour l'aménagement et le devenir du terrain de la Cupidonne

### Introduction par Madame le Maire :

Suite à un mot d'accueil, Madame le Maire introduit la réunion en rappelant les principaux objectifs de la concertation à savoir solliciter les habitants de la commune pour qu'ils puissent formuler des propositions pour aménager le terrain de la Cupidonne.

Elle insiste sur le principe de réalité à la fois urbanistique et économique auquel devra pouvoir répondre le projet final. Le but de la soirée est de rendre compte des principaux résultats des ateliers en essayant de rester le plus fidèle possible.

Madame le Maire a donné la parole aux Conseillers Municipaux présents pour qu'ils puissent se présenter aux participants de la réunion publique.

Le CAUE 95 (Monsieur BICHERON) et le CUADD (Monsieur SAILLET) se sont présentés également.

### **Monsieur BICHERON (CAUE 95) commence la présentation avec les cartes historiques du cadastre et des superpositions de vues aériennes (voir document de présentation de la réunion en annexe) :**

Historiquement, on peut voir sur la carte Napoléonienne comment le village de Boisemont a pu se développer le long de la route principale (vers Vauréal) qui tangente le cœur du bourg. Le deuxième axe important était la route de Boisemont devenue aujourd'hui « la grande rue ». Cette rue a été redressée au 19<sup>ème</sup> siècle avec des maisons qui ont créé un nouvel alignement.

Les bâtisses étaient à l'époque assez compactes, avec des maisons serrées les unes contre les autres pour préserver un maximum de terrain à cultiver.

Les différentes campagnes de prise de photos aériennes sont assez précises, elles montrent comment les terrains étaient occupés et utilisés. On arrive parfois jusqu'à distinguer le type de cultures/plantations sur les parcelles. On peut voir parfois distinctement sur les photos aériennes : des jardins, des vergers et des activités liées au maraîchage avec des cultures très diversifiées.

Il y avait des grandes bâtisses correspondant aux grandes exploitations agricoles de la commune, avec des terrains qui ont été progressivement découpés avec les ventes-héritages.

On note que la morphologie du village a très peu évolué jusqu'à l'arrivée de la ville nouvelle en 1970. Le développement de l'habitat pavillonnaire diffus va fortement urbaniser la commune jusqu'en 1990. Le parcellaire s'est surtout divisé en périphérie du centre bourg pour les parcelles accessibles depuis les voiries existantes.

Curieusement, la possibilité de créer une voirie de desserte pour accéder au secteur de la Cupidonne n'a pas été saisie, ce qui fait qu'une emprise foncière importante est restée au centre, dénommée aujourd'hui le terrain de la Cupidonne du nom de la sente de la Cupidonne.

La dimension de la parcelle fait 8 600 m<sup>2</sup>, avec des courbes de niveau qui sont importantes. Elles auront une incidence sur le futur projet étant donnée la configuration du terrain en pente.

L'objet de la concertation consiste à définir le contenu d'un programme avant de déterminer ce qui va pouvoir être construit sur le terrain.

**Monsieur Gautier BICHERON du CAUE 95 profite de l'occasion pour rappeler ce qu'est un SPR (Site Patrimonial Remarquable) :**

Le Site Patrimonial Remarquable (SPR) est l'outil de gestion et de mise en valeur du patrimoine. Il est encadré par le code du patrimoine qui a modifié les précédents outils : ZPPAUP et AVAP. Le SPR permet de délimiter un secteur d'intérêt patrimonial et d'élaborer un règlement avec l'architecte des bâtiments de France qui doit s'y référer pour statuer sur l'accord ou le refus d'une autorisation d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique d'autre part sur le secteur de la Cupidonne (secteur 2.3), il est l'outil d'application du code de l'urbanisme et donne pour chaque secteur des règles d'urbanisme tel que le gabarit, l'implantation par rapport aux limites de la parcelles ou la surface constructible.

**Monsieur SAILLET (CUADD Conseil) poursuit la présentation (à partir de la diapo 12) en résumant le contenu des échanges des deux ateliers avec les participants :**

La démarche de concertation s'est déroulée sous la forme de deux ateliers.

- Le premier atelier concernait les habitants propriétaires riverains immédiats du terrain de la Cupidonne.
- Le deuxième atelier était destiné à l'ensemble des habitants de la commune (hors propriétaires déjà invités au premier atelier) en raison des fortes contraintes de jauge liées au COVID 19.

**3 questions-hypothèses avaient été posées aux participants des deux ateliers :**

- 1/ Si la Cupidonne devenait un espace public ?
- 2/ Si la Cupidonne devenait un équipement public ?
- 3/ Si la Cupidonne devenait un projet de logements ?

La synthèse des propositions faites par les participants est présentée dans le document support de la réunion publique du 18 mars en lien avec ce compte-rendu.

**Suite aux propositions, les enjeux (ci-après) ont pu être formulés par la Commune de Boisement :**

- Réactiver à nouveau la sente piétonne historique de la Cupidonne qui traverse le terrain.
- Prendre en charge l'entretien et la gestion d'un lieu ouvert au public.
- Valoriser ce terrain comme lieu de convivialité pour des usages collectifs (qui restent à préciser).
- Volonté de préserver un cœur vert accessible et non bâti (partie centrale) en lien avec la sente piétonne.
- Opportunité de développer une offre de logements abordables.
- Le projet de logements devra être « compatible » avec les habitations voisines.
- Avoir une réflexion sur le stationnement dans ce secteur.

A partir de ces enjeux importants, trois familles d'orientation d'aménagement ont pu être schématisées par l'équipe du CAUE 95 avec des hypothèses d'aménagement mixte pour répondre aux trois questionnements : espace public, équipement public et projet de logements.

- Un premier invariant (issu de la concertation) a été la conservation du tracé de la sente de la Cupidonne. C'est une artère « historique » qui va permettre de traverser le terrain avec une partie centrale conservée qui sera un espace vert accessible et partagé.
- Comme il ne faut pas créer un urbanisme en impasse, un deuxième invariant sera d'avoir une voie de desserte traversante qui permette l'accès et le raccordement au réseau des rues existantes.

L'emplacement réservé sur le PLU actuel (Plan Local de l'Urbanisme) permet déjà d'organiser les deux accès pour créer la future voie de desserte du terrain de la Cupidonne.

**A partir des enjeux énoncés et des deux invariants ci-dessus, trois hypothèses d'orientation « mixte » ont été schématisées par le CAUE 95 (voir les diapos 20, 21, 22 de la présentation) :**

- La première hypothèse d'orientation s'articule autour d'un Cœur vert, avec une partie au nord pouvant accueillir un équipement pour la Commune (dont le contenu reste à définir)
- La deuxième hypothèse propose un espace vert plus important qui peut être aménagé en jardins ou vergers ou encore rester un peu en friche non aménagée par exemple.
- La dernière hypothèse consisterait à construire un maximum de logements sur les trois emprises possibles.

---

## TEMPS D'ECHANGES // QUESTIONS- REPONSES AVEC LA SALLE :

**Question 1 :** Les participants nous demandent si tout a été décidé ? Les trois hypothèses proposent toutes la construction de logements. La Commune pourrait décider de ne rien aménager ou construire sur le terrain de la Cupidonne ?

**Réponse 1 :** Il est rappelé qu'il s'agit d'une soirée de restitution à partir des idées et propositions qui ont émergé en ateliers. La Mairie souhaitant réfléchir à un projet « réaliste », le CAUE 95 a simplement cherché à traduire en schéma différentes orientations « réalisables » techniquement et économiquement, sans pouvoir les vérifier à ce stade. Ce ne sont donc pas des projets arrêtés et définitifs qui sont présentés en schéma, mais bien une traduction avec un mélange de mixité programmatique.

Avec cette réponse, les prochaines étapes à venir sont précisées (voir la diapo 24 de la présentation), notamment le déroulement de la révision du PLU sur le secteur de la Cupidonne.

**Question 2 :** Madame le Maire est à nouveau interpellée sur « pourquoi » la Mairie ne déciderait pas de ne rien construire ?

**Réponse 2 :** Actuellement, le terrain ne fait que coûter de l'argent à la Commune pour son entretien. La Commune a besoin de valoriser son patrimoine foncier en proposant des solutions pour construire différemment, en opposition au projet classique de maisons individuelles qui ont été jusqu'ici commercialisées sur la Commune. Ce n'est que le début de la concertation puisque ces éléments vont être intégrés dans la réflexion du PLU dont la révision a démarrée.

**Question 3 :** Quels sont les coûts pour la Commune ?

**Réponse 3 :** La réflexion se chiffre sur une vingtaine d'années et non pas ponctuellement. Actuellement, l'élagage coûte très cher à la Commune, ainsi que l'entretien de la partie centrale, sans oublier les murs de clôture qui ne sont pas en bon état. L'élus Monsieur MICHEL (en charge de l'habitat) à son tour, explique qu'à l'échelle de l'agglomération ce sont plus de 9 000 logements qui

se sont construits, dont 35 logements sur BOISEMONT, dans le cadre du PLH (Plan Local de l'Habitat) durant le dernier mandat municipal.

La Commune doit aussi pouvoir répondre à la nécessité de construire des logements pour conserver sa population et un nombre d'enfants scolarisés à l'école de BOISEMONT.

L' élu Monsieur MICHEL exprime aussi le fait que l'ensemble des élus ne sont pas tous obligatoirement d'accord sur la finalité du projet de la Cupidonne, pour autant, ils savent que les choses ne peuvent pas continuer de rester en l'état sans rien faire avec les problèmes actuels de gestion.

**Question 4 :** Est-ce que le terrain de la Cupidonne n'est pas trop enclavé ? La réserve foncière de la Commune pourrait être constituée ailleurs par exemple en utilisant le parc paysager où les routes et les accès sont facilités ?

**Réponse 4 :** L' élu Monsieur BRIANDET pointe le fait que les politiques publiques actuelles ciblent prioritairement les zones déjà urbanisées, c'est le cas des terrains du centre-bourg. Le parc paysager est actuellement classé en zone N (naturelle) du PLU et n'est donc pas constructible.

**Question 5 :** Une demande est faite de modifier la phrase qui dit que les riverains voudraient « privatiser » le terrain de la Cupidonne. C'est un raccourci qui ne reflète pas la solidarité et la générosité des échanges y compris des habitants riverains.

**Réponse 5 :** La rédaction pointait surtout le fait que les riverains ne souhaitaient pas des nuisances et étaient prêts à aller jusqu'au rachat du terrain pour éviter une autre utilisation. La formulation sera modifiée pour éviter de stigmatiser les riverains, car ce n'était pas l'objectif.

**Question 6 :** Est-ce que concrètement il y a un besoin spécifique d'un équipement pour l'école ?

**Réponse 6 :** L' élu Monsieur MICHEL indique que « non » l'école a déjà un projet de rénovation et d'amélioration qui est en discussion avec l'agglomération. Si un équipement devait être proposé, il ne serait pas forcément en rapport avec l'école. La réflexion sur la vocation d'un éventuel équipement reste ouverte.

**Question 7 :** Actuellement, il y a un stockage d'amiante sur les parcelles qui constituent le terrain de la Cupidonne, que compte faire la Commune à ce sujet ?

**Réponse 7 :** Madame le Maire précise qu'il s'agit de plusieurs plaques en fibrociment, une expertise a été commanditée et une analyse est en cours. Les résultats permettront de déterminer les modalités d'enlèvement des plaques en question. Monsieur MICHEL ajoute qu'à sa connaissance ce type de plaques se trouve sur les toitures de cabanes de jardins de bon nombre de propriétés. Celles-ci seront enlevées par une entreprise spécialisée.

Monsieur BRIANDET revient sur la révision du PLU qui a été votée en Conseil Municipal en avril 2021. Un diagnostic est en cours sur l'ensemble de la Commune pour l'élaboration du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), puis viendront l'élaboration du règlement du zonage avec une enquête publique avant approbation à l'été 2024.

**Question 8 :** Est-ce que les ABF sont sollicités pour l'élaboration.

**Réponse 8 :** Monsieur BRIANDET confirme que l'ABF fait partie des « personnes publiques associées » qui doivent être obligatoirement consultés lors de l'élaboration du PLU, avant sa validation.

**Question 9 :** C'est le PLU qui va déterminer si le terrain de la Cupidonne aura des constructions ?

**Réponse 9 :** Monsieur BRIANDET précise que le terrain est déjà une zone constructible depuis les années 1990 (voir l'OAP 2.3 du PLU actuel). Un projet aurait déjà pu se faire sans concertation à l'époque. Pour rappel il était prévu entre 30 et 40 logements sur la Cupidonne.

**Question 10 :** Que veut dire une enquête publique PLU en 2024 ?

**Réponse 10 :** Monsieur BRIANDET explique qu'une enquête publique est une étape obligatoire de consultation de la population lors de la révision d'un PLU. Mais qu'il est prévu des réunions de concertation à chacune des étapes du processus de révision par le prestataire missionné sur le PLU.

**Question 11 :** Est-ce qu'il serait possible d'organiser une visite du terrain ?

**Réponse 11 :** Monsieur BRIANDET indique qu'un arrêté de péril ayant été émis en raison de murs périphériques écroulés, il n'y a pas de visites possibles sur le terrain pour l'instant.

**Question 12 :** Quelles seront les tailles des parcelles, pour savoir combien de maisons se construiront en face de chez moi ?

**Réponse 12 :** Monsieur BRIANDET explique que c'est l'étude de faisabilité qui va préciser combien de logements pourront être réalisés sur le terrain.

**Question 13 :** Quel sera le délai de consultation du PLU avant l'enquête publique ?

**Réponse 13 :** Madame Joanne ROBIN, déléguée par la CACP pour assister la commune dans le processus de révision, explique que les élus de BOISEMONT ont souhaité pousser plus loin la concertation avec 5 réunions publiques qui vont se dérouler tout au long du travail de rédaction du PLU, donc bien avant l'enquête publique finale. Une exposition à la Mairie sera organisée. Un registre de concertation, ainsi qu'une adresse mail est déjà à la disposition des habitants. Tout au long de la démarche, les rédactions seront présentées avec des comparaisons (AVANT/APRES) ce qui permettra de bien suivre les évolutions du zonage et des OAP.

**Question 14 :** Pour l'élaboration finale entre le règlement du SPR et le PLU qui a la priorité ?

**Réponse 14 :** Le CAUE 95 explique que L'ABF instruit au titre du SPR et le Maire instruit au titre du PLU. Ce sont deux approches complémentaires. Monsieur BRIANDET indique que les murs de la Cupidonne ne sont pas « classés » dans le document du SPR. Monsieur BICHERON du CAUE 95 précise que sur le document SPR, les murs sont protégés uniquement sur les principaux accès au terrain.

**Question 15 :** Est-ce qu'il y a vraiment un besoin d'équipement sur ce terrain comme la création d'un centre de loisirs ou d'un gymnase ?

**Réponse 15 :** Madame le Maire rassure sur le fait que la Commune n'a pas de besoin d'un équipement supplémentaire pour l'école. Si un centre de loisirs devait être créé, il serait mutualisé dans le bâtiment de l'école. Par contre, un équipement à vocation de santé peut être envisagé pour les seniors par exemple.

**Question 16 :** Est-ce que la hauteur des murs sera préservée grâce au SPR si un promoteur propose de les modifier par exemple ?

**Réponse 16 :** Monsieur BICHERON du CAUE 95 précise que les murs intérieurs ne sont pas protégés et peuvent en effet faire l'objet d'éventuelles modifications, mais en respectant le règlement du SPR et après autorisation de l'ABF.

**Question 17 :** Est-ce que le tracé de la sente est protégé ?

**Réponse 17 :** Monsieur BRIANDET répond que le tracé de la sente est identifié dans le SPR et donc protégé.

**Question 18 :** Est-ce que le SPR est moins protecteur que l'ancienne ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) ?

**Réponse 18 :** Monsieur BICHERON du CAUE 95 répond que pour lui « non » le SPR n'est pas moins protecteur.