PLU

Boisemont
VILLAGE DU VAL D'OISE

BILAN DE LA CONCERTATION

RÉVISION PLU PRESCRIT PAR DCM LE : 3 avril 2021

PLU ARRÊTÉ PAR DCM LE : 4 juillet 2024

PLU APPROUVÉ PAR DCM LE :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

Le Maire, Stéphanie Savill

CERGY-PONTOISE l'agglomération

ARCHITECTURE & URBANISME

Agence d'architecture et d'urbanisme
2 rue du Marais 93100 Montreuil
tél. : 01 43 49 10 11
mail : contact@a4plusa.com
www.a4plusa.com

Chapitre 01
DÉROULEMENT DE LA CONCERTATION PRÉALABLE p. 5

Chapitre 02
CONCLUSION p. 67

CHAPITRE 01
LE DÉROULEMENT DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

01 - CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Article L.103-2 du code de l'urbanisme

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;

b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;

d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'État ;

4° Les projets de renouvellement urbain.

Article L.103-3 du code de l'urbanisme

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;

2° Le représentant légal de la société SNCF Réseau mentionnée à l'article L. 2111-9 du code des transports ou de sa filiale mentionnée au 5° du même article lorsque l'opération est à l'initiative de l'une de ces deux sociétés ;

3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

Toutefois, lorsque la concertation est rendue nécessaire en application du 2° ou du 3° de l'article L. 103-2 ou lorsqu'elle est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être précisés par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent.

Article L.103-4 du code de l'urbanisme

Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Article L.103-6 du code de l'urbanisme

A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan.

Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.

02 - RAPPEL DES MODALITÉS DE CONCERTATION

Par délibération du Conseil Municipal en date du 3 avril 2021, la commune a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme et fixé les modalités de concertation avec la population suivante :

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

03 - DÉBAT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le PLU arrêté est la traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui a été débattu en Conseil Municipal le 6 avril 2023.

04 - RÉALISATION DES MODALITÉS DE CONCERTATION

Cette concertation avec la population a été mise en place tout au long de l'élaboration du PLU soit **du 3 avril 2021au 4 juillet 2024.**
Elle a pris la forme suivante :

04.1. L'ORGANISATION DE RÉUNIONS PUBLIQUES

La commune a organisé trois réunions publiques suivies d'un débat aux dates suivantes :

- **Le 7 octobre 2022 à 20h30 au Château de Boisemont**, relative au diagnostic.
- **Le 27 janvier 2023 à 20h30 au Château de Boisemont**, relative au Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Environ 15 personnes étaient présentes à cette réunion.
- **Le 25 janvier 2024 à 19h30 au Château de Boisemont**, relative aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Environ 15 personnes étaient présentes à cette réunion.
- **Le 13 juin 2024 à 19 heures, au Château de Boisemont**, relative à la présentation du Zonage et du Règlement écrit. Environ 25 personnes étaient présentes à cette réunion.

Ces réunions ont donné lieu à des compte-rendus et les supports de présentation des réunions sont disponibles sur le site internet de la commune.

Le 7 octobre 2022 a eu lieu la première réunion publique pour présenter la première étape de la construction du PLU, qui consiste à établir le diagnostic communal et à identifier les enjeux thématiques qui découlent des conclusions du diagnostic, tant sur le plan socio-économique que sur le plan urbain, paysager et environnemental de la commune. La section Documents sur le site internet contient le support de présentation.

Dans le cadre de la concertation, des tracts ont été distribués dans les boîtes aux lettres des résidents de Boisemont et ont été diffusés sur le site internet de la mairie pour optimiser la participation des administrés.

Affaire	Révision du PLU de Boisemont
Objet	Compte-rendu – réunion publique n°2
Date	27 janvier 2023
Présents	Stéphanie **SAVILL**- Maire Philippe **MICHEL**- 1er Adjoint chargé de l'éducation et de la sécurité François **BRIANDET**- Adjoint chargé de l'urbanisme, du patrimoine et de la communication Joanne **ROBIN** – Responsable - Service Planification Urbaine - CACP Stéphane **RODRIQUES** – directeur d'études A4PLUSA Marine **BURGUN** – chargée de projet A4PLUSA

COMPTE - RENDU

Cette réunion vise à présenter au public les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
Une quinzaine de personnes se sont déplacées pour l'occasion.

Madame la Maire de Boisemont introduit la rencontre en notant qu'il s'agit du deuxième temps de concertation dans le cadre de la procédure de révision du PLU. Elle est l'occasion de présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

1. La structure de la réunion

Le bureau d'études **A4PLUSA** structure la présentation en 4 parties :

- Préambule, le PLU de quoi parle-t-on ?
- Les rappels de la réunion publique n°1
- Qu'est-ce qu'un PADD ?
- Le PADD de Boisemont
- La suite de la procédure, la concertation

A4PLUSA rappelle qu'il existe deux temps de concertation à ne pas confondre dans le cadre de la révision d'un PLU : la **concertation préalable** qui vise à impliquer les habitants du lancement de la procédure à l'arrêt du projet de PLU et la **concertation légale** constituée par l'enquête publique après l'arrêt du projet de PLU (permanences d'un commissaire enquêteur).

Le bureau d'études explique que le PADD propose des grandes intentions générales sur lesquelles il sera nécessaire de s'appuyer pour construire le règlement du PLU. Il ne s'agit pas une somme de plans d'actions, mais un cap général pour Boisemont à l'horizon 2030-2035.

Le PADD est structuré selon 4 axes :

- Boisemont, un village structuré,
- Boisemont un village nature,
- Boisemont, un village accessible,
- Boisemont, un village dynamique.

A4PLUSA architecture et urbanisme
17 rue Ramponeau
75020 Paris (France)
T. +33 (0)1 43 49 10 11
F. +33 (0)9 71 70 48 23
contact@a4plusa.com
www.a4plusa.com
Code APE : 7111
Siret : 508 441 862 00028

2. Les remarques et questions de l'auditoire

L'orientation ***« Préserver les spécificités de chaque entité urbaine, notamment le village, le coteaux et le quartier du Prieuré, dans une volonté de maintien de la diversité du paysage urbain »*** (Axe – Village structuré) : de quelles spécificités parle-t-on ?
> le village présente une diversité d'architectures et de typologies bâties. Cette orientation vise à permettre l'évolution des constructions dans le respect du tissu existant.

L'orientation ***« Encourager la rénovation de l'habitat ancien, dégradé ou non conforme aux normes »*** (Axe – Village structuré) : les panneaux solaires et l'isolation thermique par l'extérieur seront-ils-possibles ?
> Il est nécessaire de rappeler que le PLU et le SPR (Site Patrimonial Remarquable) sont deux documents indépendants. Aussi, le SPR est un document supérieur au PLU dans la hiérarchie des normes. Le SPR s'impose au PLU en tant que Servitude d'Utilité Publique.
Ainsi, le PLU ne vas pas interdire les dispositifs d'économie ou de production d'énergie, mais l'autorisation de ces travaux dépendra de l'avis de l'Architecte de Bâtiments de France au sein du périmètre du SPR.

L'orientation ***« Programmer une offre de logements diversifiée pour l'accueil des jeunes décohabitants, des familles monoparentales ainsi que des retraités = Mettre en œuvre une politique d'habitat assurant un véritable parcours résidentiel et une offre adaptée »*** (Axe – Village structuré) : Quelle est la base de donnée qui permet de dire que les logements sont sous-occupés à Boisemont ?
> C'est l'INSEE qui fixe la notion : On parle de sous occupation d'un logement lorsque le logement compte deux pièces de plus que le nombre d'habitants qui y vit.
Cette orientation vise à permettre à chaque boisemontais de trouver un logement quelle que soit la période de sa vie.
Il est rappelé que rien ne sera imposé aux habitants sur l'existant, mais il s'agit de prévoir des constructions en lien avec les besoins du territoire dans le cadre d'opérations futures et le manque de petits logements est un fait. Leur présence dans le parc de logements de la commune permettrait d'accueillir des jeunes actifs sur le territoire.

L'orientation ***« Programmer une offre de logements diversifiée pour l'accueil des jeunes décohabitants, des familles monoparentales ainsi que des retraités = Mettre en œuvre une politique d'habitat assurant un véritable parcours résidentiel et une offre adaptée »*** (Axe – Village structuré) : Cette orientation vise-t-elle à permettre la préservation de l'école ?
> C'est effectivement l'un des enjeux de cette orientation. Elle répond à l'enjeu de ne pas perdre d'habitants pour ne pas fragiliser la pérennité des équipements publics et éviter l'érosion démographique.

L'axe **« Boisemont – Ville structurée »** : il présente de nombreuses orientations très générales. Que présente-t-il de nouveau par rapport à l'ancien PLU ?
> Le PADD doit présenter des principes suffisamment généraux et équilibrés entre les thématiques pour permettre la justification des outils mobilisés dans le règlement.
Parmi les nouveautés, l'orientation **« Permettre des constructions vertueuses en termes d'intégration paysagère et de qualité environnementales dans les projets d'aménagement et de réhabilitation »** s'inscrit dans les évolutions législatives depuis l'ancien PLU. Il est possible d'aller plus loin dans les prescriptions. Il est par exemple possible de demander des dispositifs d'économie d'eau dans les constructions (mousseurs, récupérateurs, ...). Si cette orientation ne figure pas dans le PADD, il ne sera pas possible de d'imposer ces dispositifs dans le règlement. Le PADD doit donc rester général pour ne pas fermer des portes dans le règlement.

L'axe **« Boisemont – Ville nature »** : il présente de nombreuses orientations très générales. Que présente-t-il de nouveau par rapport à l'ancien PLU ?
> L'orientation **« Faire face aux enjeux du changement climatique »** est une volonté que l'on ne retrouve pas dans le PLU opposable. Elle permet notamment d'inciter à la végétalisation des projets par exemple via le coefficient de biotope qui permet d'imposer un pourcentage minimum d'espaces de pleine terre ou d'espaces éco-aménageables, un nombre d'arbres à planter par Xm2 de jardin, des clôtures doublées de haies, l'emploi de matériaux biosourcés ... pour les nouvelles constructions.

Axe **« Boisemont – Ville accessible »** : les transports en commun ne sont pas très efficients sur la commune. Le transport à la demande, les voitures autonomes à l'horizon du PLU, ou autres moyens de transports sont-ils envisagés dans le PADD ?
> il est rappelé que les transports en commun ne sont pas de compétence communale. Le PLU peut néanmoins être un relais sur ces questions vers les autorités compétentes. Le règlement ne présentera ainsi pas de règles concernant les transports en commun, mais l'affichage de cet enjeu dans le PADD permet de porter ces questions auprès de la Communauté d'Agglomération Cergy-Pontoise ou de la Région. Il s'agit d'un portage politique.
> L'orientation « Développer l'intermodalité sur le territoire et Favoriser les principes de l'écomobilité » montre que la réflexion est là, mais le PLU n'est pas acteur sur ces questions. La commune présente bien une volonté d'une desserte renforcée et notamment d'une desserte vers la gare de Cergy-le-Haut.

Axe **« Boisemont – Ville accessible »** : Où est-il possible de débattre de la trame de circulation à Boisemont, d'autant que la densification va augmenter ces soucis ? (problèmes de stationnement, de sens uniques,...)
> L'espace public ne sera pas réglementé dans le PLU. Mais l'axe « **« Boisemont – Ville accessible »** montre que la commune a conscience de ces disfonctionnements et s'en préoccupe. Il s'agit là de la limite de l'exercice, il n'est pas possible de gérer les incivilités dans le PLU.

Axe **« Boisemont – Ville dynamique »** : Est-il possible d'interdire les commerces ?
> oui, en fonction du zonage du PLU, il est possible d'interdire les commerces, mais il n'est pas possible de choisir le type de commerces que l'on souhaite interdire (pas possible de choisir entre une pizzeria et un restaurant 2 étoiles par exemple).
> l'orientation **« Maintenir et développer l'offre de commerces, d'activités et de services de proximité »** montre que la commune souhaite maintenir l'offre existante (que le bar/tabac reste un commerce et ne soit pas transformé en logement) et l'étoffer. Cela signifie que si un autre commerce souhaite s'installer à Boisemont, le PLU ne l'interdira pas.

L'orientation **« Développer les filières et services économiques en lien avec l'économie numérique »** (Axe - Ville dynamique) : Certaines personnes âgées ne sont pas équipées d'internet ou ne savent pas s'en servir, va-t-il y avoir un soutien pour ces personnes ?
> L'orientation du PADD vise au raccordement numérique de toutes les nouvelles constructions mais ne concerne pas la gestion derrière. Néanmoins cela n'interdit pas une offre de service en lien. Si une association souhaite s'installer en ce sens à Boisemont, le PLU ne s'y opposera pas mais le PLU ne va pas créer cette offre. La commune de Vauréal présente une association qui ouvre ses portes aux boisemontais, mais elle ne se déplacera pas à Boisemont.

De manière générale un personne relève que les axes du PADD sont contradictoires entre eux.
> Le PADD est un document à prendre dans son ensemble, c'est la somme des orientations et l'équilibre entre les items qui permet un bilan positif.
La préservation des espaces végétalisés/naturels et la densification ne sont pas des notions à appréhender à la parcelle. L'objectif est de préserver les grandes masses générales de Boisemont.

L'équilibre est à chercher pour l'intérêt général.

Qu'entend-t-on par « consommation foncière » ?
> Il s'agit d'un espace non bâti que l'on construit.
La consommation foncière à Boisemont se limitera à une consommation au sein de l'enveloppe urbaine afin de préserver les espaces naturels et agricoles.
La Cupidone par exemple est un espace actuellement non bâti qu'il est prévu de mobiliser pour accueillir des nouvelles constructions. Le PLU va cadrer cette opération non seulement par le biais du règlement, mais aussi par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
Le reste des logements prévus se fera au coup par coup au sein des dents creuses (parcelles libres ou divisions parcellaires possibles au sein de l'enveloppe urbaine). Le PLU ne va pas obliger les propriétaires à construire au sein de ces disponibilités, mais le PLU doit identifier ce potentiel, notamment pour être compatible avec le Schéma Directeur d'Ile de France qui impose une augmentation de 10 % de la densité humaine au sein des espaces déjà bâtis de la commune.

Enfin, la commune souhaite faire voter les habitants présents sur l'affichage des axes du PADD.
Dans quel ordre de priorité souhaitez-vous voir apparaître les axes au sein du document ?
Suite au vote, l'ordre suivant est ressorti :

- Boisemont un village nature,
- Boisemont, un village structuré,
- Boisemont, un village accessible,
- Boisemont, un village dynamique.

Le PADD qui sera bientôt débattu au sein du Conseil municipal sera présenté dans cette configuration.

Fin de la réunion

Affaire	Révision du PLU de Boisemont
Objet	Compte-rendu – réunion publique n°3
Date	25 janvier 2024
Présents	Stéphanie **SAVILL**- Maire Philippe **MICHEL**- 1er Adjoint chargé de l'éducation et de la sécurité Joanne **ROBIN** – Responsable - Service Planification Urbaine - CACP Stéphane **RODRIQUES** – directeur d'études A4PLUSA Marine **BURGUN** – chargée de projet A4PLUSA

COMPTE - RENDU

A4PLUSA architecture et urbanisme
17 rue Ramponeau
75020 Paris (France)
T. +33 (0)1 43 49 10 11
F. +33 (0)9 71 70 48 23
contact@a4plusa.com
www.a4plusa.com
Code APE : 7111
Siret : 508 441 862 00028

Cette réunion vise à présenter au public les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU en révision.
Une quinzaine de personnes se sont déplacées pour l'occasion.

Madame la Maire de Boisemont introduit la rencontre en notant qu'il s'agit du troisième temps de concertation dans le cadre de la procédure de révision du PLU. Elle est l'occasion de présenter les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles et thématiques.
Elle rappelle que Joanne Robin est un agent détaché de la CACP qui travaille sous l'autorité du Maire de Boisemont tout au long de la procédure de révision du PLU.

1. La structure de la réunion

Le bureau d'études **A4PLUSA** structure la présentation en 5 parties :

- Préambule, le PLU de quoi parle-t-on ?
- Les cadres à intégrer au PLU,
- Qu'est-ce qu'une OAP ?
- L'OAP sectorielle de Boisemont,
- L'OAP thématique de Boisemont.

2. Les remarques et questions de l'auditoire

La Cupidonne

Une personne s'interroge sur l'OAP existante au PLU opposable sur le secteur. Elle ajoute qu'il s'agit d'un îlot de fraîcheur pour le village, que son urbanisation va générer des problèmes supplémentaires de circulation et de stationnement alors que le secteur pourrait être transformé en un parc paysager qui profite à tous les boisemontais. D'autres réserves foncières n'auraient-elles-pas pu être envisagées ?
> Un point est fait sur les documents supra-communaux comme le Programme Local de l'Habitat de la CACP et le Schéma Directeur de la Région Ile de France qui imposent à toutes les communes de prendre part, à leur échelle, à l'effort de construction. Boisemont n'y échappe donc pas. Pour cela, l'État impose de densifier en priorité les tissus déjà construits et de limiter l'artificialisation des terres naturelles et agricoles.

Aussi, les dernières évolutions législatives et notamment le « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) s'appréciera à l'échelle de l'agglomération de Cergy Pontoise avec une compensation entre les communes de la CACP.
Ainsi, certes l'urbanisation d'une partie de la Cupidonne constitue une artificialisation, mais cette dernière sera, à terme, compensée par la renaturation d'autres secteurs à l'échelle de l'agglomération comme des parkings, des cours d'écoles ou des espaces publics.
> L'OAP du PLU opposable est présentée pour comparaison avec la nouvelle.
> D'autres réserves foncières ont été envisagées. D'ailleurs, une étude de densification du village a été menée. Elle a conclu à un potentiel d'environ 40 logements constructibles en densification de l'enveloppe urbaine existante à l'horizon 2035. Ce Stock de logements n'est pas suffisant pour répondre aux obligations de la commune en matière de construction de logements. Dans la mesure où la commune ne peut s'étendre sur des parcelles agricoles et forestières, la Cupidonne reste le seul secteur envisageable pour un tel projet.

Le parc paysager le long de la RD922 n'aurait pas pu être envisagé ? Il est souvent occupé de manière illégale par les gens du voyage. Son urbanisation aurait pu résoudre ce problème.
> Il est rappelé qu'au regard du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage du Val d'Oise, l'agglomération Cergy Pontoise est en carence d'aires de grand passage. Ceci n'empêche pas la commune d'agir lorsque le parc est occupé de manière illégale en portant plainte.
> Le parc paysager est protégé en zone naturelle au PLU actuel. Son urbanisation aurait donc été incompatible avec la vision de l'État de limitation de l'étalement urbain. Contrairement à la Cupidonne qui est un secteur inclus dans l'enveloppe urbaine existante.

Après l'urbanisation de la Cupidonne, quels secteurs seront envisagés s'il n'est plus possible de consommer des terres naturelles et agricoles ?
> La prochaine étape sera le renouvellement du village sur lui-même, au fil des opportunités dans le diffus. Ce processus s'opèrera au coup par coup au fil des années.
> Il est rappelé que la présence d'une OAP sur le secteur n'oblige pas à son urbanisation. L'objectif ici est de garder la main sur le futur projet. L'OAP définit par exemple la typologie de logements autorisés sur le secteur. L'ancienne OAP ne cadrait pas cela et des logements collectifs auraient pu y être construits. La nouvelle OAP impose des constructions de type maisons individuelles ou individuelles groupées (maisons en bande par exemple). L'idée étant de proposer une offre de petits logements afin d'offrir aux Boisemontais un parcours résidentiel complet au sein de la commune et de permettre par exemple aux personnes âgées occupant des logements trop grands, de rester à Boisemont et de se reloger dans un logement plus adapté.

Une personne interroge la commune sur sa vision du futur projet de la Cupidonne.
> Madame la Maire indique que la municipalité aspire à un projet respectueux de l'harmonie du village, tout en remplissant les obligations de production de logements de la commune au regard des documents supra-communaux.

Comment les habitants pourront se faire un avis sur le projet ?
> Il est rappelé que le PLU et les OAP présentées ce jour ne constituent pas un projet. Il ne s'agit pas d'un plan masse, mais la composition d'orientations visant à cadrer un futur projet.
A noter que cette OAP vise une préservation d'un cœur vert accessible à tous via la réouverture de la sente de la Cupidonne.
> Le document présenté ce jour sera disponible sur le site internet de la commune. Aussi, les habitants pourront consulter tous les documents du PLU arrêté lors de l'enquête publique qui durera 1 mois avec des permanences du commissaire enquêteur.

Une visite de la Cupidonne pourrait-elle être possible ?
> Dans le cadre de l'enquête publique, il pourrait être possible de demander au commissaire enquêteur de superviser une visite du site afin d'éclairer les habitants sur la réalité du terrain.

Combien ont couté les études liées à la Cupidonne ?
> Les études menées dans le cadre du PLU ne coutent rien à la commune. La révision du PLU étant financée par la CACP. Seuls les frais d'enquête publique sont à la charge de la commune.
> Concernant les ateliers de concertation de la Cupidonne, ils ont couté 3 500€ à la commune.

L'OAP Trames verte, bleue et noire

Qu'est-ce qu'un corridor écologique ?
> Pour survivre, la faune et la flore ont besoin de lieux de nourrissage et de lieux de reproduction. Ces lieux sont des réservoirs de biodiversité. Aussi, les espèces, pour perdurer ont besoin d'un brassage génétique et ne peuvent donc pas vivre uniquement au sein d'un même réservoir de biodiversité. Les corridors écologiques sont donc les liens, les passages entre les réservoirs de biodiversité.

Une personne note que la Cupidonne est identifiée dans le maillage écologique de proximité.
> Oui, au même titre que tout le reste de l'enveloppe urbaine et donc que les jardins des propriétés privées qui constituent un maillage écologique en pas japonais entre les réservoirs de biodiversité et qui participent au passage de la faune, mais aussi à l'infiltration des eaux et à la diversification de la trame verte du territoire.
> La participation de l'enveloppe urbaine au maillage écologique n'impose pas de désartificialiser les parcelles, mais de conserver une certaine perméabilité des sols, l'aspect boisé des parcelles boisées ou encore de travailler à la perméabilité des clôtures pour le passage de la faune et le fonctionnement hydraulique du territoire par exemple.
> Madame la Maire note que la commune souhaite une préservation de la faune et de la flore sans desservir l'humain. Une cohabitation harmonieuse est nécessaire. A ce titre le PLU vise un équilibre entre toutes les thématiques.

Le projet de parking à l'entrée de la forêt de l'Hautil n'était-il pas à aborder ce soir ?
> Le PLU présente une vision prospective du territoire et non une vision de projet.
> La circulation autour de l'école est parfois compliquée et la Forêt de l'Hautil est une forêt très fréquentée. La commune travaille avec le Département sur une solution permettant la sécurité des abords de l'école et des promeneurs, mais l'étude n'a pas encore commencé.

La commune est-elle la bonne échelle pour réfléchir à la trame verte et bleue ?
> Non, tous les éléments présentés à l'échelle de la commune sont issus d'analyses plus globales à l'échelle régionale et de l'agglomération. Le PLU présente la déclinaison à l'échelle communale de ces éléments d'analyse plus globaux pour permette l'application de règles à la parcelle.
Ainsi, les corridors écologiques identifiés à Boisemont sont ceux des documents supra-communaux comme le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile de France) ou le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique).

Les mails envoyés au registre de concertation dématérialisé sont-ils lus ?
> Oui ils sont lus. Un bilan de la concertation sera réalisé avant l'arrêt du projet. Il est rappelé que les intérêts individuels ne seront pas pris en compte. Seules les contributions participant à l'intérêt général seront étudiées.

Fin de la réunion

Affaire	Révision du PLU de Boisemont
Objet	Compte-rendu – réunion publique n°4
Date	13 juin 2024
Présents	Stéphanie **SAVILL**- Maire Philippe **MICHEL**- 1er Adjoint chargé de l'éducation et de la sécurité François **BRIANDET**- Adjoint chargé de l'urbanisme, du patrimoine et de la communication Albana **WANNER** – Conseillère municipale Joanne **ROBIN** – Responsable - Service Planification Urbaine - CACP Stéphane **RODRIQUES** – directeur d'études A4PLUSA Marine **BURGUN** – chargée de projet A4PLUSA

COMPTE - RENDU

A4PLUSA architecture et urbanisme
17 rue Ramponeau
75020 Paris (France)
T. +33 (0)1 43 49 10 11
F. +33 (0)9 71 70 48 23
contact@a4plusa.com
www.a4plusa.com
Code APE : 7111
Siret : 508 441 862 00028

Cette réunion vise à présenter au public le règlement écrit et le zonage du PLU en révision.
Environ 25 personnes se sont déplacées pour l'occasion.

Madame la Maire de Boisemont introduit la rencontre en notant qu'il s'agit du quatrième temps de concertation dans le cadre de la procédure de révision du PLU. Il s'agit du résultat d'une longue réflexion pour l'avenir de la commune. Elle remercie tous les participants à la réunion de s'être déplacés pour l'occasion.
Elle rappelle que Joanne Robin est un agent détaché de la CACP qui travaille sous l'autorité du Maire de Boisemont tout au long de la procédure de révision du PLU, accompagnée du bureau d'études A4PLUSA.

Joanne ROBIN explique que le règlement va être abordé de manière pédagogique. Le document de présentation du jour sera disponible sur le site internet de la commune sous peu.
Aussi, la commune a noté l'inquiétude des habitants concernant le temps contraint de l'enquête publique (30 jours) qui pourrait être trop court pour prendre connaissance de tous les documents du PLU. Ainsi, elle mettra à disposition des habitants, pour information, le dossier d'arrêt du PLU tout l'été (à partir de mi-jiullet), en amont de l'enquête publique qui devrait avoir lieu au mois d'octobre. Il ne s'agit pas d'une pratique courante dans le cadre de la procédure, mais la commune souhaite une transparence totale du dossier envers les habitants.

1. La structure de la réunion

Le bureau d'études **A4PLUSA** structure la présentation en 5 parties :

- Préambule, le PLU de quoi parle-t-on ?
- Les cadres à intégrer au PLU,
- Comprendre le règlement du PLU,
- Le nouveau zonage du PLU de Boisemont,
- Le nouveau règlement écrit du PLU de Boisemont.

2. Les remarques et questions de l'auditoire

Existe-t-il des critères objectifs pour classer une parcelle en zone naturelle (densité d'arbres, qualité écologique, ...) ?

> Le classement d'un secteur selon l'inventaire ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) témoigne de la richesse de sa biodiversité et permet son classement en N. c'est le cas du Massif de l'Hautil. Aussi, une zone est classée en N souvent parce qu'elle n'est pas équipée en réseaux. Il n'existe donc pas de critères objectifs quantitatifs, mais plutôt qualitatifs. À Boisemont c'est aussi le Site Patrimonial Remarquable (SPR) qui a sanctuarisé des zones à préserver.

Il est rappelé que selon la hiérarchie des normes, Le Site Patrimonial Remarquable (SPR), qui couvre l'intégralité de la commune, est le document à modifier en premier afin de pouvoir faire évoluer le PLU. Ainsi, dans la mesure où le SPR n'a pas évolué depuis 2005, le PLU doit se conformer à ses prescriptions. En cas de désaccord entre les deux documents, c'est la règle la plus contraignante qui prime.

Au sein de la zone UA, comment imaginer l'installation d'un commerce ou service ?

> Le règlement des zones urbaines du territoire autorise certains commerces ou activités de services à condition qu'ils ne présentent pas de nuisance pour le caractère résidentiel de ces zones.

Cela ne signifie pas que la commune a des projets d'installation de commerces ou services, ni qu'elle va préempter des rez-de-chaussée. Néanmoins, le code de l'Urbanisme impose la mixité fonctionnelle des zone urbaines. Ainsi, la commune, grâce au règlement de son PLU, ne ferme pas la porte à l'installation d'un commerce ou d'un médecin par exemple qui respecterait les conditions énoncées au sein du règlement en termes d'implantation, de volumétrie, de capacités de stationnement et de préservation du cadre de vie. À noter que cela était déjà le cas au sein du PLU existant et aucun commerce ne s'y est jamais installé. Le PLU doit présenter des objectifs de moyens et non des objectifs de résultats.

Si un équipement sportif, des bureaux ou un restaurant s'installe sur la commune, est-il soumis aux règles du PLU ?

> Oui, toute installation ou construction nouvelle, qu'elle que soit sa destination, est soumise à toutes les règles du PLU.

Quelle est la différence entre un logement et un hébergement ?

> L'hébergement constitue un habitat provisoire qui répond à un parcours de vie (maison de retraite, résidence étudiante, foyer jeunes travailleurs, ...). Ils sont interdits dans toutes les zones urbaines du village car souvent ils peuvent être transformés en logements alors que la destination « hébergements » ne nécessite pas d'autant de places de stationnements que la destination « logements ». Ainsi cela peut causer une saturation du stationnement sur l'espace public qui est déjà contraint à Boisemont. La destination « hébergement » est néanmoins autorisée en zone AU si elle est intégrée à un projet global.

La destination « hébergement » ne doit pas être confondue avec les « autres hébergements touristiques » qui concernent les Airbnb professionnels ainsi que les meublés touristiques.

Au sein de la zone à Urbaniser (AU), les espaces libres comprennent aussi les parkings ?

> Non, au sein de toutes les zones du PLU, il existe un pourcentage d'emprise au sol relatif à la projection verticale de toutes les constructions du terrain, un pourcentage de pleine terre et 20 % d'écart entre les deux destinés à tout ce qui n'est ni construit, ni de pleine terre comme les espaces de stationnement, les accès, ...

Comment est calculée la hauteur des constructions sur les terrains en pente ?
> Le règlement du PLU présente un schéma explicatif. C'est la médiane des constructions qui est prise en référence.

Comment est-il possible d'envisager de nouvelles constructions et donc de nouvelles voitures sur des voies déjà contraintes ?
> Il faut différencier le projet et le PLU. Le PLU donne un cadre pour le projet, mais ne fait pas le projet. Les nouvelles constructions de la Cupidonne devront respecter cumulativement l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sectorielle qui la concerne, le règlement du PLU, ainsi que le règlement du SPR.
Le nouveau PLU est plus protecteur sur la zone AU, il cadre les nouvelles constructions par un pourcentage d'emprise au sol de 50% max., alors que l'emprise au sol est non réglementée sur cette zone au sein du PLU actuel. Il en est de même pour le pourcentage de pleine terre. Aussi, chaque nouvelle construction devra respecter le nombre de places de stationnement demandée par le règlement du PLU sur sa parcelle.
Enfin, les règles de la Cupidonne (zone AU) sont les mêmes que celles de la zone UA de laquelle elle est contiguë. Il n'y aura donc pas une augmentation de la densité au sein du village mais la poursuite d'une densité existante.
La commune a décidé de cadrer ce secteur et de travailler son évolution avec les habitants, ce qui n'est pas une obligation pour ce type de projets.

L'emplacement réservé de 41 m² à côté de l'école se trouve-t-il en zone naturelle ?
> Non, il se trouve au sein de la zone UA.
A noter qu'un emplacement réservé ne dépend pas du zonage, il est mobilisé dans le but de satisfaire un besoin d'intérêt collectif.

Un habitant a réalisé une analyse sur les demandes d'urbanisme sur les 10 dernières années. Beaucoup ont été rejetées. Le nouveau PLU va-t-il simplifier la réalité de ces demandes d'urbanisme ?
> Il doit s'agir principalement de demandes relatives à des clôtures. Les refus de ces demandes sont principalement liés au SPR et aux prescriptions de l'Architecte de Bâtiments de France. Le PLU, par ses schémas va permettre en partie de clarifier ce qui est autorisé en matière de clôtures mais le PLU ne peut préciser les matériaux autorisés au sein de son règlement. Effectivement, Boisemont, du fait de son caractère patrimonial, présente une particularité qui implique que chaque pétitionnaire doit faire une double lecture à la fois du SPR et du PLU pour répondre aux règles du territoire.

En quelle zone est classée la prairie avec les chevaux ?
> Elle est classée en zone naturelle (N stricte) et est inconstructible.

Le PLU gère-t-il l'implantation des panneaux solaires ?
> Oui, le règlement du PLU présente un article sur les conditions d'implantation des panneaux solaires. Mais à Boisemont, cela reste sous l'autorité de l'Architecte des Bâtiments de France.

Fin de la réunion

04.2. L'ORGANISATION DE RÉUNIONS AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES

Deux réunions ont eu lieu avec les personnes publiques associées et consultées afin de leur présenter le projet et de recueillir leurs avis sur les différentes étapes de la procédure. Elles se sont tenues les :

- **10 janvier 2023** : présentation de la synthèse du diagnostic et des grandes orientations du PADD,
- **4 juin 2024** : présentation de la traduction réglementaire.

Ces réunions ont donné lieu à des compte-rendus.

Affaire	Révision du PLU de Boisemont
Objet	Compte-rendu – réunion PPA n°1
Date	10 janvier 2023
Présents	Stéphanie **SAVILL**- Maire
	Philippe **MICHEL**- 1er Adjoint chargé de l'éducation et de la sécurité
	François **BRIANDET**- Adjoint chargé de l'urbanisme, du patrimoine et de la communication
	Edouard **DESOUILLES** – SIARP (e.desouilles@siarp.fr)
	Maria-Pia **MARGUERIE** – Mairie de Courdimanche (m.marguerie@ville-courdimanche.fr)
	Bruno **LOUIS** – Région Ile-de-France (bruno.louis@iledefrance.fr)
	Pierre **CARPENTIER** – Mairie Jouy-le-Moutier – responsable service urbanisme
	Benjamin **ABA-PEREA** – ABF – UDAP 95 (benjamin.ada-perea@culture.gouv.fr)
	Amaury **BOUTIN** – UDAP 95 (amaury.boutin@culture.gouv.fr)
	Richard **REGUILON** – Mairie Menucourt – élu urbanisme (r.reguilon@menucourt.fr)
	Catherine **RENAUD** – Mairie Menucourt – service urbanisme (c.renaud@menucourt.fr)
	Pascal **SIXT** – Chambre d'Agriculture IDF (pascal.sixt@idf.chambagri.fr)
	Denis **FUMERY** – Chambre d'Agriculture IDF (dfumery@gmail.com)
	Annie **BOUCHOUCHAMERY** – DDT 95 / PU (annie.bouchoucha@val-doise.gouv.fr)
	Céline **VAUTROT** – DDT 95 / PU (celine.vautrot@val-doise.gouv.fr)
	Annick **ALLICO** – DDT 95 / PU (annick.allico@val-doise.gouv.fr)
	Romain **MORIN** – Conseil Départemental 95 (romain.morin@valdoise.fr)
	Pierre **RAMON** – CACP (pierre.ramon@cergypontoise.fr)
	Joanne **ROBIN** – Responsable - Service Planification Urbaine - CACP
	Stéphane **RODRIQUES** – directeur d'études A4PLUSA
	Marine **BURGUN** – chargée de projet A4PLUSA

COMPTE - RENDU

A4PLUSA architecture et urbanisme
17 rue Ramponeau
75020 Paris (France)
T. +33 (0)1 43 49 10 11
F. +33 (0)9 71 70 48 23
contact@a4plusa.com
www.a4plusa.com
Code APE : 7111
Siret : 508 441 862 00028

Ordre du jour : Réunion PPA n°1

Cet réunion vise à présenter aux Personnes Publiques Associées et Consultées les grandes conclusions du diagnostic socio-économique et de l'État Initial de l'Environnement ainsi que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Madame la Maire de Boisemont introduit la rencontre en notant que la révision du PLU de Boisemont a été votée en Conseil Municipal en Avril 2021 afin d'ancrer le PLU datant de 2005 dans les enjeux actuels de la commune. Elle souligne l'accompagnement d'un agent détaché de la CACP, Joanne ROBIN, tout au long de la procédure.

Joanne ROBIN explique que cette présentation propose une synthèse du diagnostic, de l'État Initial de l'Environnement et les grandes orientations du PADD, ainsi que ses objectifs chiffrés.

Le bureau d'études **A4PLUSA** structure la présentation en 4 parties :

- Les cadres à intégrer au Plan Local d'Urbanisme,
- Le diagnostic socio-économique,
- L'État Initial de l'Environnement,
- Les orientations du PADD.

1. Les cadres à intégrer au PLU

A4PLUSA sollicite la DDT 95 pour obtenir les couches SIG au format Shape des Servitudes d'Utilité Publique à jour de la commune.

A4PLUSA note que le SDRIF est en cours de révision en SDRIF-E. Le PLU s'intègre au document opposable mais reste vigilent sur les avancées du nouveau document.
Le SCOT est aussi en révision et la CACP entend prendre en compte les projets des communes pour sa construction.
Enfin, le PLH est lui aussi entré en révision.

2. Le diagnostic socio-économique

Chaque thématique présente des enjeux qui ont été reportés sous la forme d'orientations au sein du PADD.

3. L'État Initial de l'Environnement

Chaque thématique présente des enjeux qui ont été reportés sous la forme d'orientations au sein du PADD.

A4PLUSA sollicite les PPA sur l'existence d'un inventaire des zones humides - ces éléments pourront être transmis à posteriori par la Direction de l'Environnement du Département.
A4PLUSA interroge le Département sur d'éventuels emplacements réservés à apposer au PLU (mobilité cyclable notamment ?) – ces éléments pourront être transmis à posteriori.

Concernant le bilan de la consommation foncière, il est faible à Boisemont entre 2011 et 2021. Aussi, la révision du PLU entend modérer cette consommation enregistrée et optimiser le foncier de l'enveloppe urbaine (identification d'un potentiel d'environ 30 logements au sein des zones constructibles).

La commune entend aussi compléter l'inventaire du patrimoine réalisé dans le cadre du SPR par le biais de l'Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

4. Les orientations du PADD

Le PADD est structuré en 4 axes présentant chacun des orientations pour certaines déclinées graphiquement sur une carte thématique. Le document est clôturé par une carte de synthèse.

Axe 1 – Un village structuré
Assurer un développement urbain maîtrisé, équilibré et de qualité, dans le respect de son patrimoine rural

Axe 2 – Un village nature
Préserver et valoriser la qualité paysagère et environnementale au profit du cadre de vie et du bien-être

Axe 3 – Un village accessible
Un village qui cherche à développer son accessibilité et qui favorise le principe d'éco-mobilité

Axe 4 – Un village dynamique
Une commune qui souhaite être attractive et dynamique sur le plan de l'économie, des activités ou encore des services

Les objectifs de modération de la consommation foncière affichent une réduction de 80% de la consommation foncière par rapport à la celle observée au cours des 10 dernières années.
La commue ambitionne de ne pas dépasser les limites de l'urbanisation actuelle par la mobilisation des dents creuses (environ 30 logements constructibles) et du secteur de la Cupidone (0,86 ha) au sein de l'enveloppe urbaine présentant un potentiel d'environ 20 logements.

5. Questions des participants

La Chambre d'Agriculture évoque les difficultés relatives aux circulations agricoles sur la commune. Il est nécessaire de passer par Vauréal pour accéder aux parcelles agricoles de Boisemont car des chemins ont été fermés en 1999 pour cause de risques. Ainsi, l'enjeu « Favoriser le développement de l'agriculture » doit aussi passer par cette question.
> **La CACP** note que si le schéma fonctionnel agricole présente des points noirs à cet endroit, ces éléments doivent être transmis à la commune pour intégration au PLU.
> **Madame la Maire** note qu'au niveau du chemin évoqué, il existe une barrière qui a été installée pour des questions de sécurité, mais que cette barrière peut être levée par les agriculteurs lorsque cela est nécessaire.

La DDT 95 interroge la commune sur sa prévision de consommation d'ENAF.
> **A4PLUSA** confirme que la consommation foncière prévue au PLU repose sur la mobilisation des dents creuses de l'enveloppe urbaine et sur le secteur de la Cupidone inscrit lui aussi dans l'enveloppe urbaine. Il s'agit au PLU opposable d'une zone AU qui ne présente pas d'OAP, mais le PLU révisé va cadrer son urbanisation par une OAP.
> **Madame le Maire** précise que la mobilisation de la Cupidone est liée aux évolutions sociétales du village. Il est aujourd'hui nécessaire de diversifier les logements présents sur la commune afin d'offrir un parcours résidentiel adapté à la population. Aussi l'OAP visera à inscrire le projet dans la prise en compte de la sensibilité du site.
> **La DDT** interroge la commune sur la dénomination de la future zone (U ? AU ? friche ?).
> **La CACP** note que le zonage n'étant pas encore en réalisé, la dénomination de la zone n'a pas encore été définie. Il s'agit actuellement d'une zone AU car elle n'est pas encore reliée aux réseaux.
> **La DDT** insiste sur le fait qu'il faille présenter la zone comme « incluse dans l'enveloppe urbaine » pour qu'elle ne soit pas considérée comme une extension de l'enveloppe bâtie. Car selon les chiffres du SDRIF, la commune ne dispose plus que 0,26 ha de réserve de consommation. Or la zone présente une superficie de 0,86ha.

La DDT 95 interroge la commune sur la présence d'une étude de densité dans le corps du rapport de présentation.
> **A4PLUSA** note que sans décret d'application, il n'est pas possible de savoir ce qui est attendu dans le cadre de cette étude de densité.
> **la DDT** explique que même sans décret, la commune doit tout de même montrer que la densité des espaces urbains a été étudiée au sein du rapport de présentation.

La DDT 95 rappelle que la compatibilité avec le SDRIF concernant les 10% minimum d'augmentation de densité humaine et des espaces d'habitat devra être démontrée.
> **La CACP** confirme que l'augmentation sera bien justifiée dans le rapport de présentation selon la méthode de calcul présentée dans le PAC.

La DDT 95 demande si l'Évaluation Environnementale est en cours.
> **A4PLUSA** note qu'il s'agit d'une démarche intégrée et que l'évaluation environnementale est bien réalisée en parallèle de l'étude.

La DDT 95 rappelle qu'un décret oblige le raccordement au réseau de chaleur.
> **La CACP** explique qu'un zonage a été mise en place à l'échelle de l'Agglomération, mais Boisemont est trop loin de ce réseau. Le réseau du 78 le plus proche est également trop loin de la commune.

La DDT 95 rappelle que le règlement du PLU ne pourra interdire le stationnement des caravanes dans toutes les zones U.
> **La CACP** explique qu'elle a délibéré sur un schéma d'aires d'accueil des gens du voyage. Ce dernier présente 4 aires qui ne concernent pas la commune de Boisemont. Le PLU de la commune autorisera le stationnement de caravanes dans l'une des zones U.

La Région félicite la commune sur l'aspect pédagogique du PADD notamment concernant la déclinaison thématique de la carte de synthèse.
Il est souhaité, au sein du rapport de présentation, un tableau présentant les secteurs qui permettront d'accueillir les nouveaux logements (dents creuses et Cupidone).

La Région souhaite savoir combien d'OAP sont prévues à ce jour.
> **A4PLUSA** note qu'à ce jour une OAP sectorielle est prévue sur le secteur de la Cupidone. Deux OAP thématiques (TVB et mobilités douces) sont aussi prévues.

La Région interroge la commune sur les problématiques de stationnement qu'elle rencontre.
> **La commune** explique que des soucis sont rencontrés devant l'école aux horaires d'entrée et de sortie, ainsi qu'au sein du cœur historique ou au niveau de l'unique commerce de la commune qui présente un parking déporté peu utilisé puisque les usagers privilégient un arrêt devant le commerce, sur la voie.
Néanmoins, la commune ne présente pas de tension forte sur le stationnement de manière globale.
> **La Chambre d'Agriculture** interroge sur le stationnement prévu pour la Cupidone.
> **Madame la Maire** note que la commune ne veut pas de report de stationnement sur la voie concernant ce secteur. Les stationnements seront intégrés à l'opération. Il est néanmoins encore trop tôt pour dire comment.

L'UDAP rappelle qu'une dérogation à la loi Climat Résilience est possible dans le cadre de la transformation et la rénovation de l'habitat au sein du SPR.
Aussi, le SPR est peu fournit sur la question des matériaux. Il pourrait être intéressant que le PLU présente des illustrations sur les techniques d'isolation par l'extérieur ou sur les matériaux favorables à une rénovation qualitative du patrimoine.

> **Madame la Maire** confirme la volonté de la commune de créer un document pédagogique et illustré.
> **La DDT 95** rappelle que le règlement du PLU ne peut proscrire des matériaux. Contrairement au SPR, seul l'aspect des matériaux peut être réglementé.
> **La CACP** note que des fiches techniques informatives sur la question, fournies par l'UDAP ou le CAUE, pourraient être intégrées en annexe du PLU.

L'UDAP note que le SPR interdit uniquement dans une zone les capteurs d'énergie solaire, mais ces derniers sont autorisés dans tout le reste de la commune.
Concernant l'identification des éléments du patrimoine au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, l'ABF demande si des fiches par élément identifié vont être réalisées.
> **A4PLUSA** explique que pour que la protection soit opérante, il est nécessaire de préciser ce que l'on cherche à protéger. Chaque élément identifié en petit patrimoine présentera ainsi une fiche détaillant les éléments à protéger. Ces fiches ne constitueront néanmoins pas des prescriptions ou recommandations architecturales. Ceci est le rôle des cahiers de recommandations architecturales, urbaines et paysagères qui n'est pas prévu dans le champ de la prestation de révision du PLU de Boisemont.
> **La DDT95** souhaite savoir si les fiches vont figer le petit patrimoine inscrit ou s'il pourra évoluer dans le respect des éléments protégés.
> **A4PLUSA** confirme qu'il s'agit d'une contrainte supplémentaire qui s'ajoute aux règles du PLU. Il ne sera plus possible de démolir les éléments identifiés, mais les constructions pourront tout à fait évoluer dans la mesure où les travaux préservent les éléments identifiés par la fiche. Il s'agit d'abord d'un moyen de négociation avec les pétitionnaires dont disposera la commune pour défendre l'intérêt général et préserver le patrimoine communal.

La commune de Courdimanche demande si des évolutions sont prévues pour le centre équestre présent au Nord de la commune ?
> **Madame la Maire** explique qu'un souhait de leur part est connu, mais à ce jour aucune demande précise n'a été formulée par le centre.
> **La CACP** rajoute que le PADD note pour l'instant une volonté de préserver l'activité équestre.

Il est demandé la transmission de la présentation du jour aux personnes présente.

Fin de la réunion

Prochaine réunion
Réunion PPA n°2 – TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE – à définir

NB : Les personnes destinataires des comptes rendus rédigés à l'issue des réunions peuvent formuler leurs observations sur ledit compte-rendu dans un délai de 15 jours à compter de la réception du document. A défaut, le compte-rendu est réputé validé.

Pour l'équipe,
Stéphane **RODRIGUES**

Affaire	Révision du PLU de Boisemont
Objet	Compte-rendu – réunion PPA n°2
Date	04 juin 2024
Présents	Stéphanie **SAVILL**- Maire François **BRIANDET**- Adjoint chargé de l'urbanisme, du patrimoine et de la communication Sebastien **LEGRAND** – SIARP (s.legrand @siarp.fr) Denis **FUMERY** – Chambre d'Agriculture IDF (dfumery@gmail.com) Caroline **GARRIDO** – DDT 95 / PU (ddt95-suad-plu@val-doise.gouv.fr) Bérengère **LIAN** – DDT 95 / PU (ddt95-suad-plu@val-doise.gouv.fr) Joanne **ROBIN** – CACP Responsable service urbanisme Marine **BURGUN** – chargée de projet A4PLUSA

COMPTE - RENDU

A4PLUSA architecture et urbanisme
17 rue Ramponeau
75020 Paris (France)
T. +33 (0)1 43 49 10 11
F. +33 (0)9 71 70 48 23
contact@a4plusa.com
www.a4plusa.com
Code APE : 7111
Siret : 509 441 862 00028

Ordre du jour : Réunion PPA n°2

Cette réunion vise à présenter aux Personnes Publiques Associées et Consultées la traduction réglementaire du projet de PLU.

Madame la Maire de Boisemont introduit la rencontre en notant que la révision du PLU est une grande aventure et qu'elle est heureuse de pouvoir présenter aujourd'hui le travail accompli. Elle souligne l'accompagnement d'un agent détaché de la CACP, Joanne ROBIN, tout au long de la procédure ainsi que du bureau d'études A4PLUSA.

Joanne ROBIN explique que le projet de PLU devrait être arrêté le 4 juillet.

Le bureau d'études **A4PLUSA** structure la présentation en 3 parties :
- Les rappels du PADD,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (sectorielles et thématique),
- Le règlement graphique et écrit.

1. La révision du PLU de Boisemont

RAS

2. Les rappels du PADD

RAS

3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP de la Cupidonne

La DDT interroge sur les modifications apportées à cette OAP entre le PLU en vigueur et le nouveau.

➔ Ce projet a fait l'objet d'une longue concertation avec la population ce qui a notamment permis d'ajouter le cœur d'îlot végétalisé, le projet ne présentait pas autant d'espaces tampons, et il était prévu une densité moindre.

La Chambre d'agriculture note que la végétalisation des limites de parcelles adjacentes aux parcelles déjà construites est une bonne initiative et que cela devrait aussi être prévu lorsque les nouvelles constructions sont en limites de parcelles agricoles.

➔ Ces tampons végétalisés ont été dessinés notamment pour des raisons d'intimité des constructions existantes et futures.

OAP thématique : trames verte, bleue et noire

Selon la chambre d'agriculture, l'OAP ne donne pas l'impression qu'il existe une vraie biodiversité dans les champs agricoles. Il est également souligné que les éclairages des stades notamment peuvent causer des désagréments aux agriculteurs (éblouissement lors des travaux la nuit).

➔ Il est précisé que l'objectif de ces trames est précisément de préserver cette biodiversité. Les parcelles agricoles de Boisemont sont d'ailleurs identifiées comme des réservoirs de biodiversité principaux. En ce qui concerne le problème d'éclairage, les équipements sportifs ne sont éclairés que lorsqu'ils sont en activité. L'étude sur la trame noire a été réalisée à l'échelle des 13 communes de l'agglomération et des mesures sont mises en place pour promouvoir la trame noire dans le SCOT et les PLU.

4. Le plan de zonage

Prescriptions graphiques

La commune indique que l'ancienne pépinière (classée en EBC) est bordée par une bande de constructibilité et que les fonds de parcelles sont inconstructibles.

La chambre d'agriculture requiert davantage de précisions concernant l'emplacement réservé 2.

➔ La commune explique que l'EMPLACEMENT RÉSERVÉ 2 représente une extension de voie de 41 m^2 et a été identifié pour protéger les abords de l'école qui sont très fréquentés.

Les Servitudes d'Utilité Publique

Il est signifié que le plan des SUP correspond à celui du PLU opposable.

➔ La DDT permettra transmettra à la commune le nouveau plan PDF, mais elle ne pourra pas transmettre la liste des SUP.

Les zones

La chambre d'agriculture souligne que les zones agricoles sont situées en zone N, ce qui empêche l'implantation de constructions agricoles.

➔ Il s'agit d'un choix politique lié aux contraintes du SPR qui interdit toute construction pour la préservation des points de vue remarquables vers le village ou du village vers les espaces environnants

Le règlement écrit

Le bureau d'études précise que peu de modifications ont été effectuées car la commune est contrainte par le SPR.

AU

Selon la chambre d'agriculture, les règles de la zone correspondant à l'OAP de la Cupidonne semblent contraignantes.

- ➔ Il s'agit de règles en lien avec le tissu environnant dans la mesure où la zone se situe au cœur de l'enveloppe du village existant, mais aussi de règles qui respectent le PSR qui définit une hauteur maximale notamment.
- ➔ Il est ajouté que l'objectif est de créer un parcours résidentiel concret et que les 20 logements proposés répondent aux besoins de la commune. De plus, l'emplacement choisi pour l'aménagement des logements était le plus logique et permettait de ne pas construire en étalement urbain.

A

La Chambre d'agriculture note que le centre équestre a besoin de constructions et installations pour stocker la paille.

- ➔ Il est indiqué que la zone A offre la possibilité au centre équestre d'évoluer, mais en respectant toujours le cadre du SPR. A noter que le centre équestre a été questionné au cours de la procédure pour entendre ses besoins.

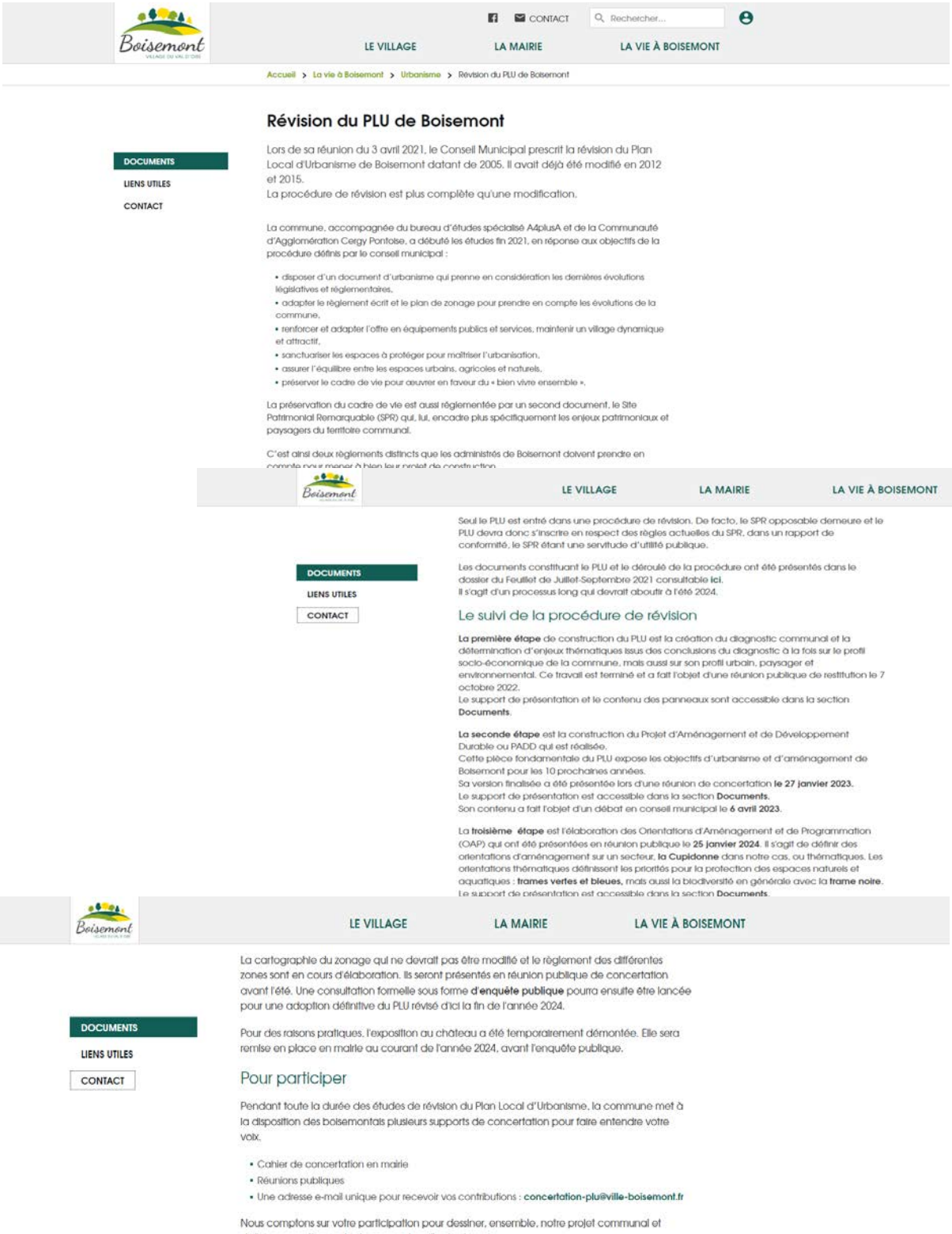
Le 13 juin aura lieu la dernière réunion publique qui pourra ou non apporter des modifications au document. L'arrêt du PLU est donc fixé au 4 juillet prochain, l'enquête publique est prévue en octobre et une approbation peut être espérée en décembre ou janvier.

Fin de la réunion

Pour l'équipe,
Stéphane **RODRIGUES**
Représenté par Marine **BURGUN**

04.3. LA RÉDACTION D'ARTICLES SUR LE SITE INTERNET DE BOISEMONT

Le site internet de la commune a permis de fournir aux habitants des informations sur le déroulement de la procédure et sur l'organisation des grands moments de la concertation.
Il a aussi permis de relayer les présentations de chaque réunion publique.



Boisemont

CONTACT Rechercher...

LE VILLAGE LA MAIRIE LA VIE À BOISEMONT

Accueil > La vie à Boisemont > Urbanisme > Révision du PLU de Boisemont

DOCUMENTS
LIENS UTILES
CONTACT

Révision du PLU de Boisemont

Lors de sa réunion du 3 avril 2021, le Conseil Municipal prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme de Boisemont datant de 2005. Il avait déjà été modifié en 2012 et 2015.
La procédure de révision est plus complète qu'une modification.

La commune, accompagnée du bureau d'études spécialisé A4plusA et de la Communauté d'Agglomération Cergy Pontoise, a débuté les études fin 2021, en réponse aux objectifs de la procédure définis par le conseil municipal :

- disposer d'un document d'urbanisme qui prenne en considération les dernières évolutions législatives et réglementaires,
- adapter le règlement écrit et le plan de zonage pour prendre en compte les évolutions de la commune,
- renforcer et adapter l'offre en équipements publics et services, maintenir un village dynamique et attractif,
- sanctuariser les espaces à protéger pour maîtriser l'urbanisation,
- assurer l'équilibre entre les espaces urbains, agricoles et naturels,
- préserver le cadre de vie pour œuvrer en faveur du « bien vivre ensemble ».

La préservation du cadre de vie est aussi réglementée par un second document, le Site Patrimonial Remarquable (SPR) qui, lui, encadre plus spécifiquement les enjeux patrimoniaux et paysagers du territoire communal.

C'est ainsi deux règlements distincts que les administrés de Boisemont doivent prendre en compte pour mener à bien leur projet de construction.

Boisemont

LE VILLAGE LA MAIRIE LA VIE À BOISEMONT

DOCUMENTS
LIENS UTILES
CONTACT

Seul le PLU est entré dans une procédure de révision. De facto, le SPR opposable demeure et le PLU devra donc s'inscrire en respect des règles actuelles du SPR, dans un rapport de conformité, le SPR étant une servitude d'utilité publique.

Les documents constituant le PLU et le déroulé de la procédure ont été présentés dans le dossier du Feuillet de Juillet-Septembre 2021 consultable **ici**.
Il s'agit d'un processus long qui devrait aboutir à l'été 2024.

Le suivi de la procédure de révision

La première étape de construction du PLU est la création du diagnostic communal et la détermination d'enjeux thématiques issus des conclusions du diagnostic à la fois sur le profil socio-économique de la commune, mais aussi sur son profil urbain, paysager et environnemental. Ce travail est terminé et a fait l'objet d'une réunion publique de restitution le 7 octobre 2022.
Le support de présentation et le contenu des panneaux sont accessible dans la section **Documents**.

La seconde étape est la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ou PADD qui est réalisée.
Cette pièce fondamentale du PLU expose les objectifs d'urbanisme et d'aménagement de Boisemont pour les 10 prochaines années.
Sa version finalisée a été présentée lors d'une réunion de concertation **le 27 janvier 2023.**
Le support de présentation est accessible dans la section **Documents.**
Son contenu a fait l'objet d'un débat en conseil municipal le **6 avril 2023**.

La **troisième étape** est l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui ont été présentées en réunion publique le **25 janvier 2024**. Il s'agit de définir des orientations d'aménagement sur un secteur, **la Cupidonne** dans notre cas, ou thématiques. Les orientations thématiques définissent les priorités pour la protection des espaces naturels et aquatiques : **trames vertes et bleues,** mais aussi la biodiversité en générale avec la **trame noire.**
Le support de présentation est accessible dans la section **Documents**.

Boisemont

LE VILLAGE LA MAIRIE LA VIE À BOISEMONT

DOCUMENTS
LIENS UTILES
CONTACT

La cartographie du zonage qui ne devrait pas être modifié et le règlement des différentes zones sont en cours d'élaboration. Ils seront présentés en réunion publique de concertation avant l'été. Une consultation formelle sous forme **d'enquête publique** pourra ensuite être lancée pour une adoption définitive du PLU révisé d'ici la fin de l'année 2024.

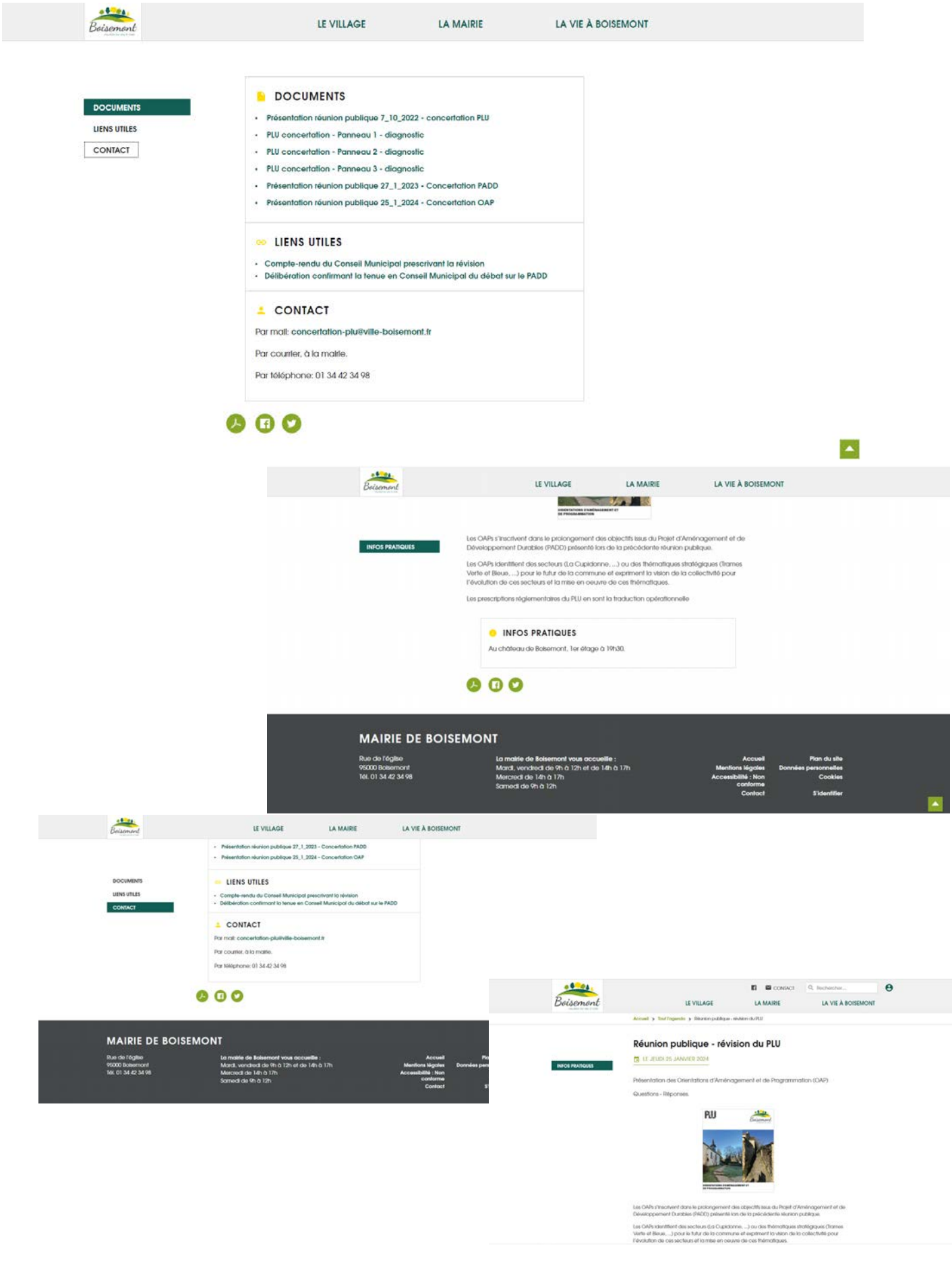
Pour des raisons pratiques, l'exposition au château a été temporairement démontée. Elle sera remise en place en mairie au courant de l'année 2024, avant l'enquête publique.

Pour participer

Pendant toute la durée des études de révision du Plan Local d'Urbanisme, la commune met à la disposition des boisemontais plusieurs supports de concertation pour faire entendre votre voix.

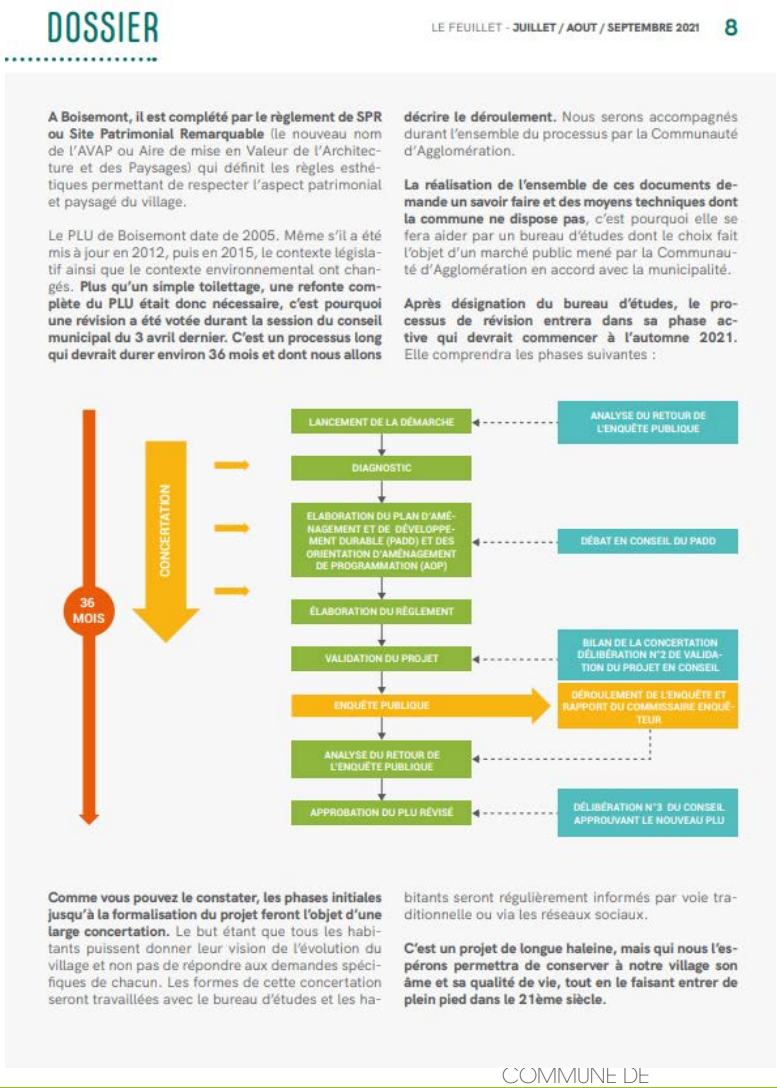
- Cahier de concertation en mairie
- Réunions publiques
- Une adresse e-mail unique pour recevoir vos contributions : **concertation-plu@ville-boisemont.fr**

Nous comptons sur votre participation pour dessiner, ensemble, notre projet communal et définir ce que l'on souhaite pour notre ville de demain.


LE VILLAGE
LA MAIRIE
LA VIE À BOISEMONT
DOCUMENTS
LIENS UTILES
CONTACT
DOCUMENTS
Présentation réunion publique 7_10_2022 - concertation PLU
PLU concertation - Panneau 1 - diagnostic
PLU concertation - Panneau 2 - diagnostic
PLU concertation - Panneau 3 - diagnostic
Présentation réunion publique 27_1_2023 - Concertation PADD
Présentation réunion publique 25_1_2024 - Concertation OAP
LIENS UTILES
Compte-rendu du Conseil Municipal prescrivant la révision
Délibération confirmant la tenue en Conseil Municipal du débat sur le PADD
CONTACT
Par mail: concertation-plu@ville-boisemont.fr
Par courrier, à la mairie.
Par téléphone: 01 34 42 34 98
INFOS PRATIQUES
Les OAPs s'inscrivent dans le prolongement des objectifs issus du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) présenté lors de la précédente réunion publique.
Les OAPs identifient des secteurs (La Cupidonne, ...) ou des thématiques stratégiques (Trames Verte et Bleue, ...) pour le futur de la commune et expriment la vision de la collectivité pour l'évolution de ces secteurs et la mise en oeuvre de ces thématiques.
Les prescriptions réglementaires du PLU en sont la traduction opérationnelle
INFOS PRATIQUES
Au château de Boisemont, 1er étage à 19h30.
MAIRIE DE BOISEMONT
Rue de l'église
95000 Boisemont
Tél. 01 34 42 34 98
La mairie de Boisemont vous accueille :
Mardi, vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h
Mercredi de 14h à 17h
Samedi de 9h à 12h
Accueil
Mentions légales
Accessibilité : Non conforme
Contact
Plan du site
Données personnelles
Cookies
S'identifier
Réunion publique - révision du PLU
LE JEUDI 25 JANVIER 2024
Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Questions - Réponses.
PLU

04.3. LA RÉDACTION D'ARTICLES DANS LE JOURNAL MUNICIPAL LE FEUILLET

Le Journal municipal de la commune a permis de fournir aux habitants des informations sur le déroulement de la procédure et sur l'organisation des grands moments de la concertation.



URBANISME

Procédure de révision du PLU

Le processus de révision du PLU de Boisemont suit son chemin. Il a été marqué le 27 janvier 2023 par la présentation en réunion de concertation publique du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ou PADD.
Cette pièce fondamentale du PLU expose les **objectifs d'urbanisme et d'aménagement de Boisemont pour les 10 - 15 prochaines années**.

La présentation est consultable sur le site de la commune à l'adresse : **https://ville-boisemont.fr/sites/boisemont/files/document/2023-02/2023.01.27_r-publique-2-site-compresse.pdf**
Le PADD fera l'objet d'un débat au cours du conseil municipal du 6 avril 2023, qui **permettra de valider sa version finalisée.** Un panneau résumant son contenu sera alors ajouté à l'exposition publique au château.

Architecte des Bâtiments de France

Depuis le début de l'année, **l'Architecte des Bâtiments de France tient une permanence tous les trimestres en mairie.** La première a eu lieu le **mercredi 18 janvier 2023**. Victime de son succès, une session supplémentaire a été organisée le mercredi 8 mars.
Si vous avez un projet de construction ou de rénovation nécessitant l'obtention d'une autorisation d'urbanisme et que **vous désirez les conseils de l'ABF** pour sa mise en œuvre, **n'hésitez pas à vous inscrire au secrétariat de mairie pour la prochaine session : le 24 mai 2023.**

URBANISME

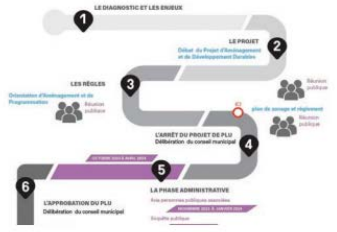
PLU

Le processus de révision du PLU se poursuit. **Une réunion publique de présentation des Orientations d'Aménagement et de Planification (OAP) a été organisée au château le 25 janvier dernier.**
Le support de la présentation est disponible sur le site de la commune à l'adresse suivante : **https://ville-boisemont.fr/sites/boisemont/files/document/2024-02/2024.01.25_r-publique-3-site-compress_1.pdf**

Pour rappel, **l'Architecte des Bâtiments de France tient régulièrement une permanence en mairie où vous pouvez lui soumettre vos projets de construction, extension, portail, clôture,** … et recueillir ses suggestions afin de proposer un projet conforme à ses attentes et qui permettra de conserver le caractère bucolique et charmant de notre village. **Il vous suffit de contacter la mairie pour prendre rendez-vous pour la prochaine permanence.**

URBANISME

PLU



Le processus de révision du PLU se poursuit. **Une réunion publique de présentation du zonage et du règlement est organisée au château le 13 juin à 19 heures.**
Suite à cette réunion, **il sera fait un bilan de la concertation préalable et le projet de révision sera arrêté.** Il fera l'objet d'un **vote en Conseil Municipal début juillet.**

Mais il est encore possible de faire vos remarques via le registre de concertation disponible en mairie ou via l'adresse de courriel dédiée : **concertation-plu@ville-boisemont.fr**
L'étape suivante sera le lancement à la rentrée d'une enquête publique qui permettra à tous de s'exprimer auprès du commissaire enquêteur.

Tous les éléments de concertation collectés au préalable seront également transmis au commissaire enquêteur lors de l'enquête publique. **Le commissaire enquêteur rédigera un rapport d'enquête.**

Les personnes publiques associées (PPA) comme les services de l'Etat, l'ARS, la chambre d'agriculture, l'Architecte des Bâtiments de France, les services d'urbanisme des communes limitrophes seront également consultées.

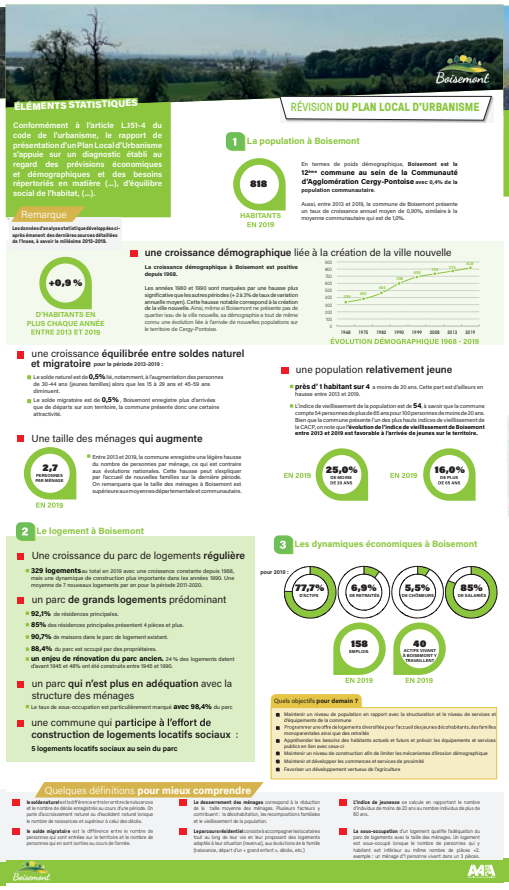
A partir de ces éléments, **la version finale du PLU sera rédigée et pourra être approuvée par un vote du conseil municipal qui devrait intervenir d'ici la fin de l'année 2024.**

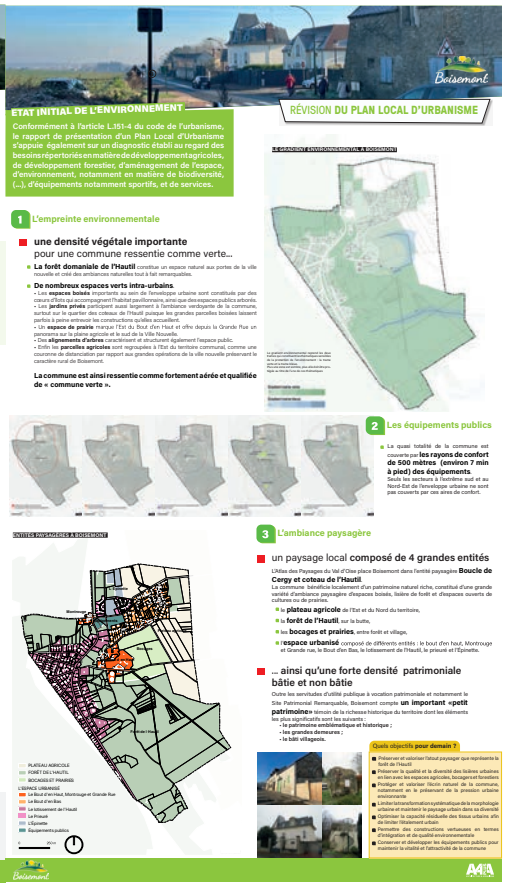
ABF

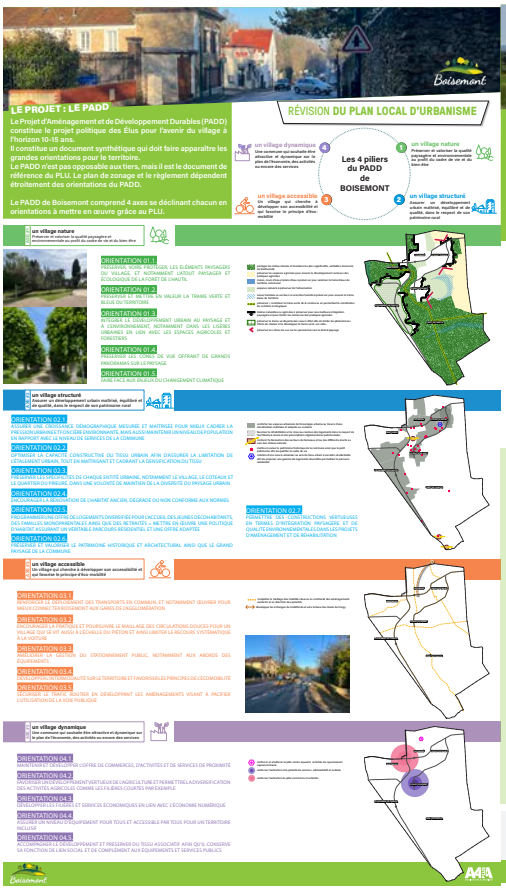
Pour rappel, l'Architecte des Bâtiments de France tient régulièrement une permanence en mairie où vous pouvez lui soumettre vos projets de construction, extension, portail, clôture, ... et recueillir ses suggestions afin de proposer un projet conforme à ses attentes et qui permettra de conserver le caractère bucolique et charmant de notre village. **Il vous suffit de contacter la mairie pour prendre rendez-vous pour la prochaine permanence.**

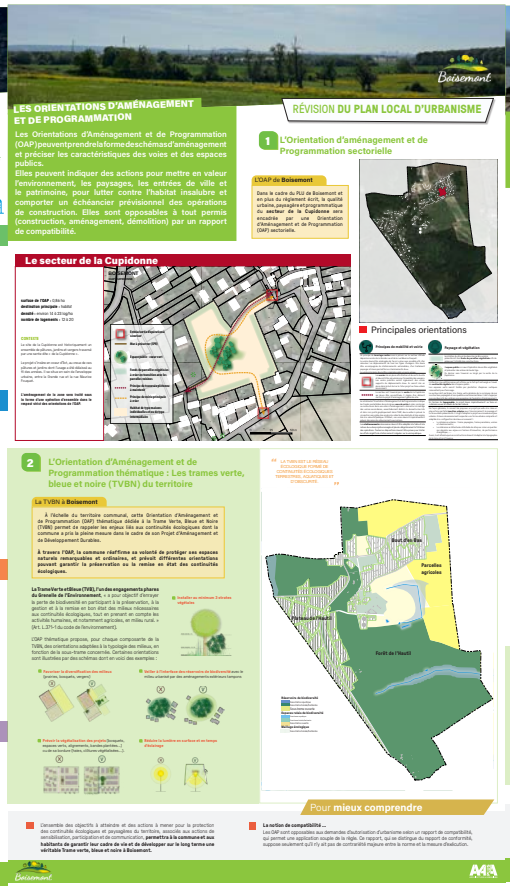
04.5. LA CRÉATION D'UNE EXPOSITION PUBLIQUE

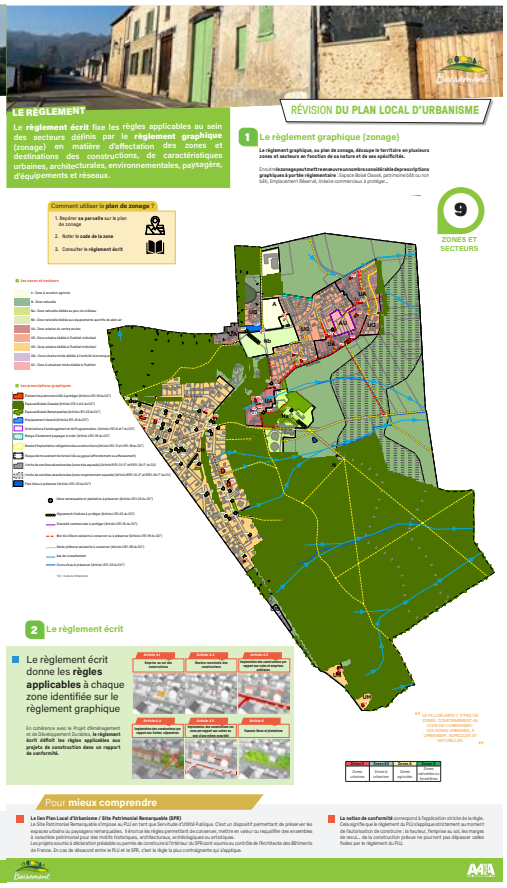
Six panneaux d'exposition ont été affichés en mairie, au fur et à mesure de l'avancée de la procédure. Ils portaient sur la procédure, le diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la traduction réglementaire. Les panneaux étaient aussi disponibles en ligne.






Boisemont
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
LE PROJET : LE PADD
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le projet politique des Élus pour l'avenir du village à l'horizon 10-15 ans.
Il constitue un document synthétique qui doit faire apparaître les grandes orientations pour le territoire.
Le PADD n'est pas opposable aux tiers, mais il est le document de référence du PLUi. Le plan de zonage et le règlement dépendent étroitement des orientations du PADD.
Le PADD de Boisemont comprend 4 axes se déclinant chacun en orientations à mettre en œuvre grâce au PLU.
Les 4 piliers du PADD de BOISEMONT
un village dynamique
un village nature
un village accessible
un village structuré
un village nature
ORIENTATION 01.1
ORIENTATION 01.2
ORIENTATION 01.3
ORIENTATION 01.4
ORIENTATION 01.5
un village structuré
ORIENTATION 02.1
ORIENTATION 02.2
ORIENTATION 02.3
ORIENTATION 02.4
ORIENTATION 02.5
ORIENTATION 02.6
ORIENTATION 02.7
un village accessible
ORIENTATION 03.1
ORIENTATION 03.2
ORIENTATION 03.3
ORIENTATION 03.4
ORIENTATION 03.5
un village dynamique
ORIENTATION 04.1
ORIENTATION 04.2
ORIENTATION 04.3
ORIENTATION 04.4
ORIENTATION 04.5


Boisemont
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
1 L'Orientation d'aménagement et de Programmation sectorielle
L'OAP de Boisemont
Le secteur de la Cupidonne
Principales orientations
2 L'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique : Les trames verte, bleue et noire (TVBN) du territoire
La TVBN à Boisemont
Pour mieux comprendre


Boisemont
LE RÈGLEMENT
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
1 Le règlement graphique (zonage)
9 ZONES ET SECTEURS
2 Le règlement écrit
Pour mieux comprendre

04.6. LA MISE À DISPOSITION D'UN REGISTRE DE CONCERTATION

Un registre papier a été mis à disposition du public, à l'hôtel de ville de Boisemont, pendant toute la durée de la procédure.

Un registre électronique était aussi disponible via une adresse mail.

Des éléments ont été consignés dans le registre papier et le registre numérique a fait l'objet de courriels. Ils ont été consignés sur les pages suivantes.

COURRIER ADRESSÉ PAR M ET MME CAPEL- 36 GRANDE RUE 95000 BOISEMONT DATANT DU 17 JUIN 2022

Demande : Demande d'accès à des documents du PLU

17/06/2022 -

MAIRIE DE BOISEMONT
17 JUIN 2022
Main propre

LE 14 JUIN 2022 Document pour le cahier de concertation annoncé dans le Feuillet Janvier février Mars 2022

M et Mme CAPEL 36 Grande RUE 95000 Boisemont

Fidèles à ses déclarations de principe n'engageant qu'elle,

- cf Le Feuillet juillet, aout, septembre 2021 page 8 : DOSSIER PLU 2021 :

« Comme vous pouvez le constater, les phases initiales jusqu'à la formalisation du projet feront l'objet d'une large concertation. Le but étant que tous les habitants puissent donner leur vision de l'évolution du village... et les habitants seront régulièrement informés par voie traditionnelle ou via les réseaux sociaux.... »

- Cf Le feuillet janvier, février, mars 2022 « Point d'étape sur la procédure' de révision du PLU page 9

« Comment participer ?...Nous comptons sur votre participation pour dessiner, ensemble, notre projet communal.... Vous pouvez venir venir en mairie remplir le cahier de concertation mis à votre disposition ou envoyer vos contributions par courrier en mairie ou par email... »

Forte de ces annonces, l'équipe municipale, -

I/ Avec un conseiller municipal à l'urbanisme, au patrimoine et à la communication M. BRIANDET, qui, devant témoins, -dont 2 experts MMA et MATMUT - , le 21 juillet 2021, -lors d'une expertise bambous sur la parcelle communale, présents depuis 1994 et ravageant un mur patrimonial de 1801 -menace les administrés que nous sommes quant au devenir immobilier prochain de la friche municipale Cupidonne (en « concertation » également, nous crache à la figure :

- « On va vous pourrir la vie »
- On va vous mettre des jeux d'enfants derrière mur pour faire du bruit »
- On verra si vous êtes bons perdants... »,

Et qui reste, curieusement, toujours en place malgré i) nos plaintes réitérées ii) les graves manquements à ses devoirs de fonctionnaire cf Loi LEPORS iii) et les conflits d'intérêt municipaux existant, puisqu'il continue à s'occuper de nos dossiers !!!;

L'adjoint maire de la commune ayant fait l'objet d'une main courante, en septembre 2021, ainsi que d'une plainte auprès du Procureur de

1

la République (la première plainte historique auprès du Procureur datant d'avril 2018 pour diffamations publiques réitérées avec utilisation abusive des supports communaux)...

II/ Avec un adjoint -maire M. MICHEL, renforçant ces mêmes menaces lors du Conseil municipal du 2 décembre 2021, en me raccompagnant à la porte, ponctuées d'un très entendu et très confiant:

« Parfois on gagne... »

- Alors que nous avons demandé par mail le 24 mai (PJ) l'accès à des documents publics sur le PLU, qui, ne revêtant pas le caractère de documents préparatoires SONT DONC COMMUNICABLES A CE STADE, la mairie, ad nauseam, s'entête et continue apparemment ,à date, sa politique d'entrave aux documents publics...

Il y a pour un si petit village un nombre fort étonnant de Saisines et d'Avis CADA pour entraves aux documents publics... !

En effet il est si aisé, pour les administrés, de découvrir le PLU réformé pour construire , in extremis, sans doute les mois d'été, (cf ordonnance de péril du 15 juillet 2021...), et, en même temps, de préparer à l'arraché un rapport pour les jours de réception du commissaire enquêteur qu'il ne faut surtout pas lever le voile avant, malgré une fiche fort claire de la CADA sur les documents communicables pendant et après la concertation PLU !

Réponse : Le cadre légal des modalités de concertation défini dans la délibération de prescription de la révision du PLU du 3 avril 2021 a été respecté (mail, registre, exposition, articles et réunions publiques).

COURRIER ADRESSÉ PAR M ET MME CAPEL- 36 GRANDE RUE 95000 BOISEMONT DATANT DU 24 MAI 2022

Demande : Demande d'accès à des documents du PLU

3

Gmail

Marie-Catherine Capel <mariecatherinecapel@gmail.com>

Demande d'acces à documents publics communicables PLU
1 message

Marie-Catherine Capel <mariecatherinecapel@gmail.com>
À : Mairie de Boisemont <commune.boisemont@wanadoo.fr> 24 mai 2022 à 12:00

Bonjour,

Dans le cadre de la modification du PLU (et en liaison directe, selon nous, avec la "concertation" liée au prochain devenir immobilier de la friche communale dangereuse de la Cupidonne) ainsi qu' à l'avancée, à date, du groupe de travail PLU, nous vous remercions de nous donner accès /copie sous forme numérique, dans les délais légaux, **aux documents publics suivants, qui, ne revêtant pas le caractère de documents préparatoires sont donc communicables dès ce stade (cf Avis Cada 20174122) :**

1/ La mention éventuelle de cette délibération dans les journaux régionaux).

2/ La convention éventuellement passée par la commune avec l'Etat afin de mettre à sa disposition les services de l'Etat pour l'élaboration du PLU.

3/ Tous les échanges de courriers que le projet a pu susciter entre la municipalité et les services de l'État.

4/ De même, les informations relatives à l'article L124-2 du code de l'environnement, sont communicables selon les modalités particulières prévues par les articles L124-1 et suivants du même code.

5/ L''arrêté du maire ouvrant l'enquête publique ;

6/ Les prescriptions préfectorales relatives à l'élaboration du PLU.

Comptant sur votre diligence habituelle,
Courtoisement vôtres,
M. et Mme Capel

Réponse : Le cadre légal des modalités de concertation défini dans la délibération de prescription de la révision du PLU du 3 avril 2021 a été respecté (mail, registre, exposition, articles et réunions publiques).

COURRIER ADRESSÉ PAR M ET MME CAPEL- 36 GRANDE RUE 95000 BOISEMONT DATANT DU 8 OCTOBRE 2022

Demande : Demande d'accès à des documents du PLU

De: Marie-Catherine Capel <mariecatherinecapel@gmail.com>
Envoyé: samedi 8 octobre 2022 12:23
À: Bois_concertation-plu
Objet: SUITE A REUNION PLU 7 OCTOBRE : REMARQUES POUR REGISTRE
Pièces jointes: let mb cada 30 sept 2022..pdf; let mb cada 30 sept 2022..pdf

Bonjour Mme Robin et MonsieurA4+A (désolée, nom inaudible)

Nous vous remercions pour cette réunion qui était fort intéressante.

Nous vous faisons donc- comme vous l'avez souhaité- remonter quelques remarques et suggestions et vous remercions de les publier dans le registre PLU mentionné, papier et numérique. Une réponse globale et circonstanciée serait appréciée, car nous n'avons pas été convaincus par vos dires autour du Point 5 hier soir .

1/
Puisque nous en sommes à l'état initial environnement et , comme Mme ROBIN a dit "ne pas habiter pas là" et "ne pas pouvoir entrer chez les gens sans invitation", mais être désireux d'enrichir votre database, nous vous reconfirmons notre invitation à venir in situ au 36 grande rue, chez nous, pour "prendre la mesure" du patrimoine local à savoir un "muret" du 19e siècle en pierre sèche du Vexin (curiosité locale) mis à mal par la friche communale de la Cupidonne, non entretenue pendant 28 ans.
Notre téléphone est visible pour une prise de rendez-vous.

2/
Nous insistons énormément quant à la possibilité de consulter un dossier complet PLU (exemple lettres des PPA qui étaient étonnamment absentes du dossier AVAP, pourtant en consultation à la mairie, ce pendant longtemps... il nous a fallu faire des courriers et une saisine CADA pour les obtenir. Est-ce bien normal ?

3/
L'inégalité des armes documentaire...
Nous portons à votre connaissance et déplorons d'ailleurs un Avis cada 20224099 récent et favorable pour un accès à des documents PLU, communicables à ce stade cf lettre Commune à CADA du 29 septembre 2022 en pj mais :
A) La mairie, d'ailleurs championne de France des Avis CADA pour un si petit village - rechigne encore trop souvent à nous fournir "dans les meilleurs délais" les documents pourtant exigés par la Cada...
B) L' adresse htpp communiquée par la mairie, où, selon elle, "la globalité des informations est disponible sur le site Internet de l'État.".. renvoie sur une adresse qui n'existe pas !
"le site est définitivement fermé"...
Des informaticiens chevronnés pourraient -ils nous donner d'autres liens existants et fonctionnels sur des documents qui engagent quand même le devenir urbanistique à long terme de notre secteur, avec des nouvelles lois Climat résilience, milieux remarquables, absence d'inventaire pour les zones humides...???

TROIS ans de travail intense pratiquement à huis clos d'un côté, pour une prise de connaissance par les administrés du " pavé" PLU en même temps que le lancement de l'enquête publique est très disproportionné, voire injuste, et en défaveur flagrante desdits administrés.

Car il y a très peu de temps dévolu aux administrés pour prendre connaissance du PLU et formuler un dossier complet et étayé à l'intention du commissaire enquêteur voire du tribunal administratif...

4/
Environnement privilégié et Pesticides, MCA cancérigènes.., feux arbres (Le Prieuré) ou arbres bien vivants abattus à Boisemont (Cupidonne)
Il est tout à fait dommage que le PLU semble botter en touche , (avec un taux indiqué de 92, 1 % de résidences principales et de 90,7 % de maisons à Boisemont) et ne s'occupe que de l'urbanisme/construction à un horizon lointain... avec une approche qui semble " hors sol" puisqu'elle ne prend pas en compte la sureté et sécurité publiques, les nuisance et la nocivité des pesticides répandus près des habitations existantes (ou à venir) ni les problèmes de biopersistance de l'amiante cancérigène, à savoir la durabilité des fibres d'amiante qui ont migré dans des murs et pollue durablement ceux-ci , -quand , par exemple un prestataire communal non habilité amiante arrache à sec à la tractopelle le 27 mars 2021 des plaques de MCA ou réduit en miettes un tank amiante, et les déplace de parcelle en parcelle, et vers l'extérieur puis retour jusqu'en février 2022-...
Ou l'abattage curieux d'arbres bien vivants et non malades sur des propriétés privées ou communales ...

Tout comme L'ARS95 et la Préfecture, étonnamment silencieuses au sujet de l'amiante de la Cupidonne, nous regrettons ces silence et échappatoire...
Courtoisement,
Monsieur et Madame Capel
0134420399

Réponse : Le cadre légal des modalités de concertation défini dans la délibération de prescription de la révision du PLU du 3 avril 2021 a été respecté (mail, registre, exposition, articles et réunions publiques).

COURRIER ADRESSÉ PAR M ROGER VILLEFEU - 84 VENUE DU MARÉCHAL LECLERC 95000 BOISEMONT DATANT DU 15 DECEMBRE 1999

Demande : Problème de zonage UH rendu illégal en 1999

Fax reçu de : 01 56 59 74 75 LATOURNERIE WOLFROM 15/12/99 19:35 Pg: 1

LATOURNERIE WOLFROM & ASSOCIÉS

Avocats au Barreau de Paris

164, RUE DU FAUBOURG SAINT HONORÉ
75008 PARIS

JEAN LATOURNERIE
CHRISTIAN WOLFROM
PASCAL DE MOIDREY
MARIE-HÉLÈNE TONNELLIER

AVOCATS ASSOCIÉS

TEL: 01 56 59 74 74
FAX: 01 56 59 74 75
PALAIS: L 199
e.mail : lwaavoc@worldnet.fr

A l'attention de : Monsieur Roger Villefeu

Fax : 01.34.66.74.21

Date : 15 décembre 1999

Affaire : Siremballage/Ville de Boisemont

De la part de : Jean Latournerie
Laurent de la Brosse

Nombre de pages (cette page incluse) : 4

Si le nombre de pages n'est pas exact, merci de téléphoner ou télécopier immédiatement

MESSAGE :

Cher Monsieur,

Comme convenu, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint copie :

- de la lettre, en date du 27 mai 1997, adressé par le maire de la commune de Boisemont à Monsieur Perdrizet et de la lettre l'accompagnant ;
- des renseignements d'urbanisme, en date du 5 août 1997, relatifs aux sections cadastrales B 369 et 370.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués et dévoués.

SELARL AU CAPITAL DE 100.000 FRANCS - 402 750 339 RCS PARIS

LATOURNERIE WOLFROM & ASSOCIÉS

Avocats au Barreau de Paris

164, RUE DU FAUBOURG SAINT HONORÉ
75008 PARIS

JEAN LATOURNERIE
CHRISTIAN WOLFROM
PASCAL DE MOIDREY
MARIE HÉLÈNE TONNELLIER

AVOCATS ASSOCIÉS

TEL: 01 56 59 74 74
FAX: 01 56 59 74 75
PALAIS: L 199
e.mail : lwavocat@worldnet.fr

Monsieur Roger Villefeu
Siremballage S.A.
84, avenue du Maréchal Leclerc
95000 Boisemont

Paris, le 17 décembre 1999

Par courrier et télécopie (01.34.66.74.21)

Réf. : Siremballage / Ville de Boisemont

Cher Monsieur,

Nous vous confirmons ci-après les termes de notre conversation téléphonique du 16 décembre 1999.

1. Le greffe du Tribunal administratif de Versailles nous a adressé, par courrier daté du 14 décembre 1999, copie du jugement du Tribunal administratif de Versailles, en date du 7 décembre 1999, qui, comme vous le savez, rejette votre requête enregistrée au greffe du Tribunal sous le n° 9803366-3 (ancien terrain Perdrizet).

Le Tribunal administratif de Versailles, dont nous vous rappelons que la jurisprudence en la matière nous était favorable lors du dépôt de ladite requête (TA Versailles, 18 novembre 1997, *Société ACL Immobilier*, Rec. p. 603 ; TA Versailles, 6 janvier 1998, *Société Sadcar*, req. n° 97-988), s'est inspiré directement de l'arrêt rendu, dans l'intervalle, par la Cour administrative d'appel de Paris réformant le jugement précité du 6 janvier 1998 (CAA Paris, 18 mai 1999, *Commune de Clairefontaine en Yvelines*, req. n° 98 PA 00778), puisqu'il reprend mot à mot le considérant principal de la Cour :

> *« considérant que dans ces conditions le maire de la commune* [...] *devait, dans l'exercice de la compétence propre qu'il tient de la loi pour statuer sur une telle demande, écarter, comme il l'a fait à bon droit, l'application du règlement devenu illégal, relatif à la zone UH du plan d'occupation des sols de la commune »*

Le Tribunal a, en outre, considéré qu'*« en dépit de la présence dans la même zone du plan d'occupation des sols de quelques constructions et de l'usine appartenant à la requérante dans la zone immédiatement contiguë, ce secteur, qui est situé en dehors de l'agglomération de Boisemont, ne peut être regardé comme compris dans un site urbain constitué »*.

Les juges en ont déduit que la classification, par le plan d'occupation des sols actuel, du terrain en zone UH est illégale, car incompatible avec le SDRIF, et devait donc être écartée au profit de l'ancien plan d'occupation des sols, qui classait le terrain en zone ND.

2. A ce stade, l'opportunité d'interjeter appel de ce jugement dépend :

- de la décision que le Conseil d'Etat prendra, s'agissant de la question de la compétence du maire pour écarter des dispositions d'un plan d'occupation des sols devenues incompatibles avec les prescriptions du SDRIF, dans le cadre du pourvoi exercé contre l'arrêt précité du 18 mai 1999 de la Cour administrative d'appel de Paris[1] ;

- de notre capacité à convaincre la Cour administrative d'appel que le terrain litigieux est compris dans un site urbain constitué, par la production de nouvelles pièces (photos, attestations, etc.) et voir ainsi reconnaître l'erreur manifeste d'appréciation commise par le Maire Boisemont en refusant d'accorder le permis de construire.

Toutefois, outre ces considérations relatives à la requête, il est nécessaire de prendre en considération :

- qu'en définitive, même en obtenant la réformation du jugement de première instance, celle-ci s'avèrerait de peu de portée pratique puisque, ainsi que vous le savez, une révision du plan d'occupation des sols, devant aboutir à une modification du zonage où se situe le terrain, est désormais en cours ;

- que le juge d'appel, sur le terrain de l'appréciation des faits, a tendance à interpréter de manière restrictive, compte tenu de l'objectif de protection des espaces boisés du SDRIF, la notion de *« site urbain constitué »*.

Compte tenu de ses observations, **nous vous remercions de nous indiquer si vous souhaitez interjeter appel de cette décision**. Vous disposez, conformément à l'article R. 229 du Code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel, d'un **délai de deux mois à compter de la notification de ce jugement pour interjeter appel**.

3. Nous vous rappelons, par ailleurs, que vous disposez de la possibilité d'engager la responsabilité de la Commune de Boisemont, sur le fondement de la faute commise par le maire, puisqu'il vous a induit en erreur, lors de l'acquisition du terrain, sur la vocation de

[1] On pourrait imaginer une solution médiane qui consisterait à interjeter appel à titre conservatoire dans l'attente de ladite décision du Conseil d'Etat, puis, en cas de décision qui nous serait défavorable, nous désister de l'instance pendante devant la Cour administrative d'appel.

LATOURNERIE WOLFROM & ASSOCIÉS

celui-ci (voir la lettre du maire en date du 24 mai 1997 adressée à Monsieur Perdrizet et les renseignements d'urbanisme, en date du 5 août 1997, que nous vous avons communiqués par télécopie du 15 décembre 1999).

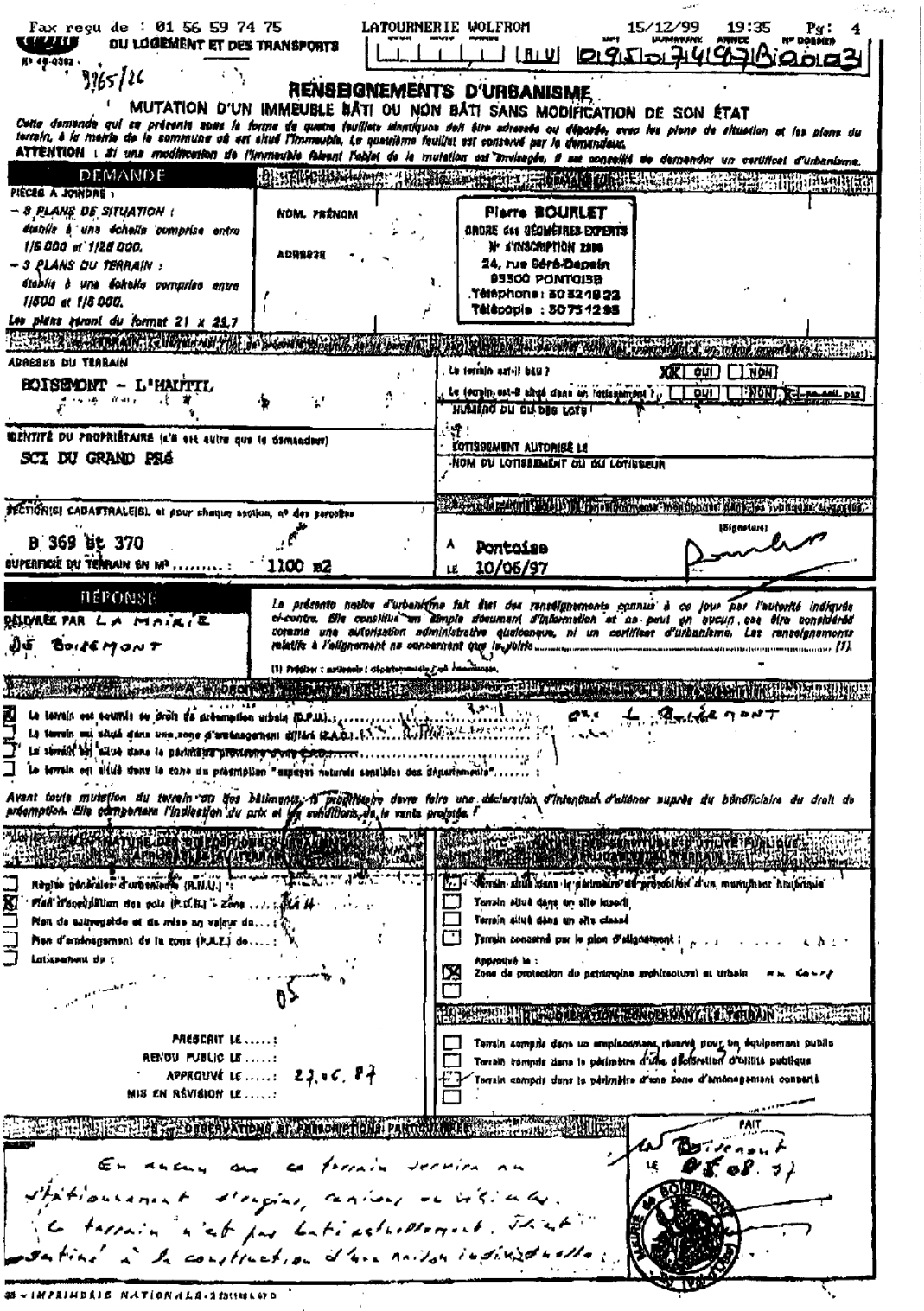
Une telle option, si elle devait être retenue, commande, dans un premier temps, l'envoi d'une demande préalable d'indemnisation à la Commune, puis, en cas de réponse négative, explicite ou implicite, le dépôt d'une requête indemnitaire devant le Tribunal administratif de Versailles, sans certitude, toutefois, d'obtenir l'intégralité de la somme demandée à titre de dédommagement.

Dans l'attente de votre réponse,

Nous vous prions d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués et dévoués.

Laurent de la Brosse

Jean Latournerie



Fax reçu de : 01 56 59 74 75 LATOURNERIE WOLFROM 15/12/99 19:35 Pg: 4

DU LOGEMENT ET DES TRANSPORTS

N° 49-0302

3965/26

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

MUTATION D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI SANS MODIFICATION DE SON ÉTAT

Cette demande qui se présente sous la forme de quatre feuillets identiques doit être adressée ou déposée, avec les plans de situation et les plans du terrain, à la mairie de la commune où est situé l'immeuble. Le quatrième feuillet est conservé par le demandeur.

ATTENTION : *Si une modification de l'immeuble faisant l'objet de la mutation est envisagée, il est conseillé de demander un certificat d'urbanisme.*

DEMANDE

PIÈCES À JOINDRE :

- *3 PLANS DE SITUATION : établis à une échelle comprise entre 1/5 000 et 1/25 000.*
- *3 PLANS DU TERRAIN : établis à une échelle comprise entre 1/500 et 1/5 000.*

Les plans seront du format 21 x 29,7

NOM, PRÉNOM

ADRESSE

Pierre BOURLET
ORDRE des GÉOMÈTRES-EXPERTS
N° d'INSCRIPTION 2886
24, rue Séré-Depein
95300 PONTOISE
Téléphone : 30321822
Télécopie : 30751295

ADRESSE DU TERRAIN
BOISEMONT – L'HAUTIL

Le terrain est-il bâti ? [X] OUI [ ] NON

Le terrain est-il situé dans un lotissement ? [ ] OUI [ ] NON [ ] NE SAIT PAS

NUMÉRO DU DE DES LOTS

IDENTITÉ DU PROPRIÉTAIRE (s'il est autre que le demandeur)
SCI DU GRAND PRÉ

LOTISSEMENT AUTORISÉ LE

NOM DU LOTISSEMENT OU DU LOTISSEUR

SECTION(S) CADASTRALE(S), et pour chaque section, n° des parcelles
B 369 et 370

SUPERFICIE DU TERRAIN EN M² : 1100 m2

A Pontoise
LE 10/06/97

(Signature)

RÉPONSE

DÉLIVRÉE PAR LA MAIRIE DE BOISEMONT

La présente notice d'urbanisme fait état des renseignements connus à ce jour par l'autorité indiquée ci-contre. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque, ni un certificat d'urbanisme. Les renseignements relatifs à l'alignement ne concernent que la voirie (1).

(1) Préciser : nationale, départementale ou communale.

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) : oui à Boisemont
Le terrain est situé dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) :
Le terrain est situé dans le périmètre provisoire d'une Z.A.D. :
Le terrain est situé dans la zone de préemption "espaces naturels sensibles des départements" :

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.

Règles générales d'urbanisme (R.N.U.) :
Plan d'occupation des sols (P.O.S.) : Zone UA
Plan de sauvegarde et de mise en valeur de... :
Plan d'aménagement de la zone (P.A.Z.) de... :
Lotissement de :

PRESCRIT LE :
RENDU PUBLIC LE :
APPROUVÉ LE : 23.06.87
MIS EN RÉVISION LE :

Terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique
Terrain situé dans un site inscrit
Terrain situé dans un site classé
Terrain concerné par le plan d'alignement :
Approuvé le :
[X] Zone de protection du patrimoine architectural et urbain

Terrain compris dans un emplacement réservé pour un équipement public
Terrain compris dans le périmètre d'une délaissement d'utilité publique
Terrain compris dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

En cas de terrain servira au stationnement d'engins, camions ou véhicules. Le terrain n'est pas bâti actuellement. Il est destiné à la construction d'une maison individuelle.

FAIT
LE 25.08.97

35 – IMPRIMERIE NATIONALE

Fax reçu de : 01 56 59 74 75 LATOURNERIE WOLFROM 15/12/99 19:35 Pg: 3

Mr VILLEFEU

Département du
Val d'Oise

Arrondissement
PONTOISE

Canton de l'Hautil

Tel : 01.34.42.34.98
Réf : 1997 JCW

REPUBLIQUE FRANCAISE

Mairie de Boisemont

Boisemont, le 18 juin 1997

Monsieur J-P PERDRIZET
SCI du Grand Pré
11, Cité de l'Ermitage
75020 PARIS

Monsieur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, pour votre information, une copie du courrier que je vous ai adressé par recommandé avec accusé réception le 24 mai 1997 et que vous n'avez pas retiré.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

MAIRIE de BOISEMONT 95 (Val-d'Oise)

J.C. WANNER - Maire

Fax reçu de : 01 56 59 74 75 LATOURNERIE WOLFROM 15/12/99 19:35 Pg: 2

Mr VILLEFEU

Département du
VAL D'OISE

Arrondissement
PONTOISE

Canton de l'Hautil

Tél. Mairie 34.42.34.98

L.R./A.R.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mairie de Boisemont

Le 24 Mai 1997

Monsieur J.P. PERDRIZET
S.C.I. du GRAND PRE
11, Cité de l'Ermitage

75020 -. PARIS

OBJET : Terrain cadastré
B.369 et 370 à l'Hautil

Monsieur,

En réponse à votre courrier en date du 24 Avril dernier, je vous informe que j'ai soumis à la Commission d'Urbanisme votre projet de cession des parcelles B.369 et B.370 en vue de la création d'un parking.

J'ai le regret de vous informer que ce projet, en regard du P.O.S., de la qualité de l'Environnement et des problèmes de sécurité qui en résulteraient, n'a pas reçu un avis favorable.

Je vous invite donc à trouver un acquéreur susceptible de présenter un projet plus conforme à la qualité résidentielle du quartier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de mes salutations distinguées.

MAIRIE de BOISEMONT 95 (Val-d'Oise)

J.C. WANNER - Maire

de Mr B. Villefeu

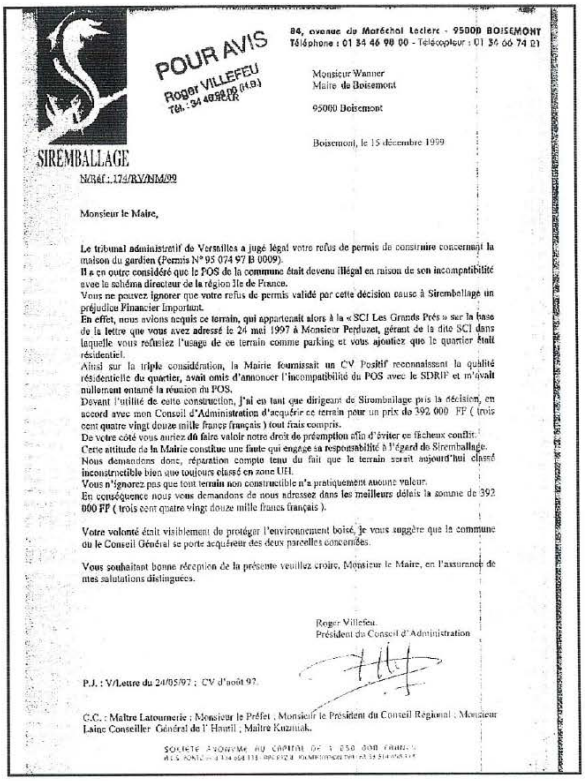
Pour Info.

6 NOV. 1997

*** RAPPORT D'EMISSION ***

Identifiant : SIREMBALLAGE Indicatif : 01 34 46 98 28 Date : 16/12/99 18:26

Date/Heure	16-12 18:22
Numéro composé	00130309998
	46 = KUZMIAK
Correspondant	30 30 99 98
Durée	3'47"
Mode	NORM
Nom du document	
Pages	4
Résultat	Correct



SIREMBALLAGE

POUR AVIS
Roger VILLEFEU
Tél. : 34 46 98 00 (4 lig.)

84, avenue du Maréchal Leclerc - 95000 BOISEMONT
Téléphone : 01 34 46 98 00 - Télécopieur : 01 34 66 74 21

Monsieur Wanner
Maire de Boisemont

95000 Boisemont

Boisemont, le 15 décembre 1999

N/Réf. : 176/RV/NM/99

Monsieur le Maire,

Le tribunal administratif de Versailles a jugé légal votre refus de permis de construire concernant la maison du gardien (Permis N° 95 074 97 B 0009).
Il a en outre considéré que le POS de la commune était devenu illégal en raison de son incompatibilité avec le schéma directeur de la région Ile de France.
Vous ne pouvez ignorer que votre refus de permis validé par cette décision cause à Siremballage un préjudice Financier Important.
En effet, nous avions acquis ce terrain, qui appartenait alors à la « SCI Les Grands Prés » sur la base de la lettre que vous avez adressé le 24 mai 1997 à Monsieur Perduzet, gérant de la dite SCI dans laquelle vous refusiez l'usage de ce terrain comme parking et vous ajoutiez que le quartier était résidentiel.
Ainsi sur la triple considération, la Mairie fournissait un CV Positif reconnaissant la qualité résidentielle du quartier, avait omis d'annoncer l'incompatibilité du POS avec le SDRIF et m'avait nullement entamé la réunion du POS.
Devant l'utilité de cette construction, j'ai en tant que dirigeant de Siremballage pris la décision, en accord avec mon Conseil d'Administration d'acquérir ce terrain pour un prix de 392 000 FF (trois cent quatre vingt douze mille francs français) tout frais compris.
De votre côté vous auriez dû faire valoir notre droit de préemption afin d'éviter ce fâcheux conflit.
Cette attitude de la Mairie constitue une faute qui engage sa responsabilité à l'égard de Siremballage.
Nous demandons donc, réparation compte tenu du fait que le terrain serait aujourd'hui classé inconstructible bien que toujours classé en zone UH.
Vous n'ignorez pas que tout terrain non constructible n'a pratiquement aucune valeur.
En conséquence nous vous demandons de nous adresser dans les meilleurs délais la somme de 392 000 FF (trois cent quatre vingt douze mille francs français).

Votre volonté était visiblement de protéger l'environnement boisé, je vous suggère que la commune ou le Conseil Général se porte acquéreur des deux parcelles concernées.

Vous souhaitant bonne réception de la présente veuillez croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes salutations distinguées.

Roger Villefeu.
Président du Conseil d'Administration

P.J. : V/Lettre du 24/05/97 ; CV d'août 97.

C.C. : Maître Latournerie ; Monsieur le Préfet ; Monsieur le Président du Conseil Régional ; Monsieur Laine Conseiller Général de l' Heurtil ; Maître Kuzmiak.

SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE [illegible]

Réponse : Ces éléments sont antérieurs à la prescription de la procédure de révision du PLU du 3 avril 2021. Ils n'ont donc pas vocation à être analysés dans le présent bilan de la concertation.

COURRIER ADRESSÉ PAR M ET MME CAPEL- 36 GRANDE RUE 95000 BOISEMONT, DATANT DU 17 JUIN 2022

Demande : Absence du cahier de concertation

Gmail

Marie-Catherine Capel <mariecatherinecapel@gmail.com>

Constat d'absence du "cahier de concertation PLU de BOISEMONT", pourtant annoncé dans Feuillet janvier fevrier mars 2022

1 message

Marie-Catherine Capel <mariecatherinecapel@gmail.com> 17 juin 2022 à 12:04
À : Mairie de Boisemont <commune.boisemont@wanadoo.fr>
Cc : contact@a4plusa.com, BELLON Jean-baptiste <jean-baptiste.bellon@culture.gouv.fr>, philippe.court@val-doise.gouv.fr

Bonjour,

Ce jour, à 9h12, j'ai pu constater, encore une fois, qu'à Boisemont, nonobstant les annonces municipales récurrentes de volonté de "transparence" et de "participation citoyenne", le précieux cahier de concertation pour la révision du PLU 2022, annoncé il y a 6 mois était bel et bien absent... :

- cf Le Feuillet juillet, aout, septembre 2021 page 8 : DOSSIER PLU 2021 :

« Comme vous pouvez le constater, les phases initiales jusqu'à la formalisation du projet feront l'objet d'une large concertation. Le but étant que tous les habitants puissent donner leur vision de l'évolution du village... et les habitants seront régulièrement informés par voie traditionnelle ou via les réseaux sociaux.... »

- Cf Le feuillet janvier, février, mars 2022 « Point d'étape sur la procédure' de révision du PLU page 9

« Comment participer ?...Nous comptons sur votre participation pour dessiner, ensemble, notre projet communal.... Vous pouvez venir venir en mairie remplir le cahier de concertation mis à votre disposition ... »

Le secrétariat mettant mon courrier - finalement remis en main propre contre signature dans un dossier en vrac-, j'ai -EN TOUTE LOGIQUE- questionné quant à la transparence de l'esprit participatif et à la sécurité finale, car des feuilles volantes en vrac dans un simple dossier ne me semblent absolument pas offrir ni garantir la même valeur exhaustive et sécuritaire qu'un vrai-bon-vieux "cahier de concertation", consultable par tous les administrés, **dans lequel sont collées, scotchées ou agrafées lesdites feuilles volantes**...

J'en veux, hélas, pour preuve, déjà, à Boisemont :

1/ les étonnantes absences, dûment constatées dans le dossier papier AVAP 2017, pour lesquelles il avait d'ailleurs fallu faire une saisine CADA pour obtenir certaines pièces manquantes au dossier... cf courriels du 24 et 30 novembre 2017 sur les "Anomalies relevées dossier AVAP BOISEMONT N°E17000013/95" (PJ1),
2/ également, hélas, le courriel du 18 septembre 2018 sur le PLU de Boisemont...
3/ le mail du 16 octobre 2018 " Questions suite Conseil municipal du 28 septembre - PLU de Boisemont...

Pour que "Verba et Scripta manent " et ne "volent" pas à Boisemont, un cahier ne coûte pas très cher et ne devrait pas mettre à mal les finances communales ?

Merci d'avance de prendre en compte notre simple demande citoyenne d'intérêt général et de mettre enfin en oeuvre votre annonce participative pour le PLU de Boisemont, en train d'etre réformé...
Courtoisement,
Dirk & Marie-Catherine Capel

Réponse : Le cadre légal des modalités de concertation défini dans la délibération de prescription de la révision du PLU du 3 avril 2021 a été respecté (mail, registre, exposition, articles et réunions publiques).

COURRIER ADRESSÉ PAR MME CAPEL- 36 GRANDE RUE 95000 BOISEMONT, EN DATE DU 8 OCTOBRE 2022

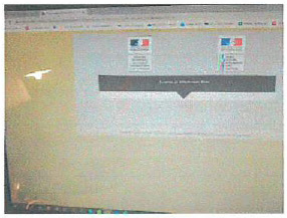
Demande : Remarque sur le registre suite à la réunion du 7 octobre 2022

Gmail

Marie-Catherine Capel <mariecatherinecapel@gmail.com>

Re: SUITE A REUNION PLU 7 OCTOBRE : REMARQUES POUR REGISTRE
1 message

Marie-Catherine Capel <mariecatherinecapel@gmail.com> 8 octobre 2022 à 12:31
À : concertation-plu@ville-boisemont.fr



Le sam. 8 oct. 2022 à 12:22, Marie-Catherine Capel <mariecatherinecapel@gmail.com> a écrit :

Bonjour Mme Robin et MonsieurA4+A (désolée, nom inaudible)

Nous vous remercions pour cette réunion qui était fort intéressante.

Nous vous faisons donc- comme vous l'avez souhaité- remonter quelques remarques et suggestions et vous remercions de les publier dans le registre PLU mentionné, papier et numérique. Une réponse globale et circonstanciée serait appréciée, car nous n'avons pas été convaincus par vos dires autour du Point 5 hier soir .

1/
Puisque nous en sommes à l'état initial environnement et , comme Mme ROBIN a dit "ne pas habiter pas là" et "ne pas pouvoir entrer chez les gens sans invitation", mais être désireux d'enrichir votre database, nous vous reconfirmons notre invitation à venir in situ au 36 grande rue, chez nous, pour "prendre la mesure" du patrimoine local à savoir un "muret" du 19e siècle en pierre sèche du Vexin (curiosité locale) mis à mal par la friche communale de la Cupidonne, non entretenue pendant 28 ans.
Notre téléphone est visible pour une prise de rendez-vous.

2/
Nous insistons énormément quant à la possibilité de consulter un dossier complet PLU (exemple lettres des PPA qui étaient étonnamment absentes du dossier AVAP, pourtant en consultation à la mairie, ce pendant longtemps... il nous a fallu faire des courriers et une saisine CADA pour les obtenir. Est-ce bien normal ?

3/
L'inégalité des armes documentaire...
Nous portons à votre connaissance et déplorons d'ailleurs un Avis cada 20224099 récent et favorable pour un accès à des documents PLU, communicables à ce stade cf lettre Commune à CADA du 29 septembre 2022 en pj mais :
A) La mairie, d'ailleurs championne de France des Avis CADA pour un si petit village - rechigne encore trop souvent à nous fournir "dans les meilleurs délais" les documents pourtant exigés par la Cada...
B) L' adresse htpp communiquée par la mairie, où, selon elle, "la globalité des informations est disponible sur le site Internet de l'État."... renvoie sur une adresse qui n'existe pas !
"le site est définitivement fermé"...
Des informaticiens chevronnés pourraient -ils nous donner d'autres liens existants et fonctionnels sur des documents qui engagent quand même le devenir urbanistique à long terme de notre secteur, avec des nouvelles lois Climat résilience, milieux remarquables, absence d'inventaire pour les zones humides...???

TROIS ans de travail intense pratiquement à huis clos d'un côté, pour une prise de connaissance par les administrés du " pavé" PLU en même temps que le lancement de l'enquête publique est très disproportionné, voire injuste, et en défaveur flagrante desdits administrés.

Car il y a très peu de temps dévolu aux administrés pour prendre connaissance du PLU et formuler un dossier complet et étayé à l'intention du commissaire enquêteur voire du tribunal administratif...

Réponse : Le cadre légal des modalités de concertation défini dans la délibération de prescription de la révision du PLU du 3 avril 2021 a été respecté (mail, registre, exposition, articles et réunions publiques).

COURRIER ADRESSÉ PAR M ET MME CAPEL- 36 GRANDE RUE 95000 BOISEMONT DATANT DU 12 NOVEMBRE 2022

Demande : Problème avec le cahier de concertation

M. ET Mme CAPEL
36 GRANDE RUE
95000 BOISEMONT

Boisemont le 12 novembre 2022

Mairie de Boisemont – Mme SAVILL
95000 BOISEMONT

re mise en main propre contre signature

Objet : absence mail 8/10/2022 au cahier de concertation PLU

Madame,

Venue en mairie le 8/11, je demande à voir le cahier de concertation du PLU, annoncé dans le bulletin municipal de 2021.

Et je constate, fort étonnamment :
1/ une "chemise pelure" marqué "Courriels" vide;

2/ que le cahier de consultation ne comporte qu'un seul courriel de notre part, du 17 juin 2022, (cf PJ1), alors qu'un courriel de remarques a été envoyé le 8 octobre 2022, "RE: SUITE A REUNION PLU 7 OCTOBRE : REMARQUES POUR REGISTRE "(PJ2).,

Il avait pourtant été clamé, urbi et orbi, la volonté municipale de transparence du processus, et des échanges touchant au PLU.
Cf Le Feuillet de janvier, février, mars 2022 « Point d'étape sur la procédure de révision du PLU page 9.
« *Comment participer ?*
Nous comptons sur votre participation pour dessiner, ensemble, notre projet communal.... Vous pouvez venir en mairie remplir le cahier de concertation mis à votre disposition ou envoyer vos contributions par courrier en mairie ou par e-mail à l'adresse dédiée suivante : « concertation-plu@ville-boisemont.fr »

Je précise que l'adresse «*concertation-plu@ville-boisemont.fr*" a été re-confirmée à la réunion du 7 octobre (PJ3) par les deux présentateurs (CACP et architecte), suite à ma question précise : « **Les courriels envoyés arriveront à bon port et figureront-ils bien dans le cahier de concertation public** " ?

A quoi sert d'annoncer la mise en place de moyens ou supports (réunion publique, registres, site internet...) permettant de recueillir les avis et les observations du public ?

L'absence de mon courriel dans ce registre de concertation, UN MOIS APRES SON ENVOI... est pour le moins très dérangeante... **Qu'en penser ?**

1/ Est-ce un simple oubli ? (Avec pourtant deux postes administratifs à temps plein, une secrétaire générale de mairie, elle-même secondée par une secrétaire de mairie) ?

2/ Est-ce une censure à notre égard ?

3/ Est-ce lié au fait que "**CAPEL**", comme l'écrit fort curieusement une des deux secrétaires cf PJ 4, - au mépris absolu des devoirs de dignité cf loi Le Pors, (sans jamais s'être excusée, d'ailleurs, auprès de nous) -, pose des questions citoyennes souvent gênantes et saisit la CADA ?

Melle Christy, très embarrassée par l'absence flagrante du mail du 8 octobre dans le cahier de concertation prend "bonne note de ma remarque", mais sur un ton très désinvolte.

Réponse : Le cadre légal des modalités de concertation défini dans la délibération de prescription de la révision du PLU du 3 avril 2021 a été respecté (mail, registre, exposition, articles et réunions publiques).

COURRIER ADRESSÉ PAR M ET MME CAPEL- 36 GRANDE RUE 95000 BOISEMONT, DATANT DU 12 NOVEMBRE 2022

Demande : Omission de certains mails dans la concertation

Nou présent au cahier PLU le 16/12/2024

PLU BOISEMONT ... de curieuses omissions... (Envoi numérique des courriers concernés)
1 message

Marie-Catherine Capel <mariecatherinecapel@gmail.com> sam. 12 nov. 2022 à 11:13
À (brouillon) : Mairie Boisemont <mairie@ville-boisemont.fr>
Cc : guillaume.poujoldemolliens@valdoise.fr

Bonjour

Suite aux annonces municipales concernant la révision du PLU cf infra...,
Cf Le Feuillet de janvier, février, mars 2022 « Point d'étape sur la procédure de révision du PLU page 9.
« ***Comment participer*** ?
Nous comptons sur votre participation pour dessiner, ensemble, notre projet communal.... Vous pouvez venir en mairie remplir le cahier de concertation mis à votre disposition ou envoyer vos contributions par courrier en mairie ou par e-mail à l'adresse dédiée suivante : « concertation-plu@ville-boisemont.fr »

...et la volonté de transparence annoncée par la Commune envers les administrés pour cette procédure qui va durer plusieurs années,

Je constate, venue en mairie le 8/11, ayant demandé à voir le cahier de consultation PLU, annoncé dans le bulletin municipal dès 2021, que :

1/ La "chemise pelure" marqué "Courriels" est vide du mail envoyé le 17 juin 2022;
2/ Que le "cahier de consultation PLU" ne comporte qu'un seul courriel de notre part de juin 2022, (cf PJ1), alors qu'un **courriel de remarques a été envoyé le 8 octobre 2022.**
"RE: SUITE A REUNION PLU 7 OCTOBRE : REMARQUES POUR REGISTRE "(PJ2).

Veuillez donc trouver les courriers du 12 novembre et du 8 octobre 2022 et pièces jointes en format numérique, après dépôt de ceux-ci en version "papier" ce matin.

Nous espérons trouver ceux-ci la prochaine fois bien présents dans le bon dossier... Et vous en remercions

Courtoisement vôtres,
M. et Mme Capel

PJ
CC : CADA, JUDISIS

Réponse : Le cadre légal des modalités de concertation défini dans la délibération de prescription de la révision du PLU du 3 avril 2021 a été respecté (mail, registre, exposition, articles et réunions publiques).

Les deux courriers mentionnés ont été pris en compte dans le cadre de la concertation préalable et ont été retranscrits dans le présent bilan de la concertation

COURRIER ADRESSÉ PAR MME CAPEL- 36 GRANDE RUE 95000 BOISEMONT, DATANT DU 7 FEVRIER 2024

Demande : Demande des documents du PLU présenté lors de la réunion publique du 25 janvier 2024

Gmail

Marie-Catherine Capel <mariecatherinecapel@gmail.com>

Où sont les documents promis et attendus suite à la réunion OAP du 25 janvier 2024?

1 message

Marie-Catherine Capel <mariecatherinecapel@gmail.com> 7 février 2024 à 08:56
À : Bois_concertation-plu <concertation-plu@ville-boisemont.fr>, Mairie Boisemont <mairie@ville-boisemont.fr>

Bonjour,

Alors que les diapositives projetées, censées éclairer les orientations engageant l'avenir de Boisemont et notamment celui de la Cupidonne, - potentiellement entièrement constructible- étaient toutes barrées d'une bande noire "caviardante" les rendant, hélas, proprement illisibles et incompréhensibles Cf. infra...

il avait été annoncé la mise en ligne de celles-ci, quelques jours après sur le site de Boisemont.
A ce jour, nulle information ni documents sur les OAP a à la suite du PADD.

DOCUMENTS

- Présentation réunion publique 7_10_2022 - concertation PLU
- PLU concertation - Panneau 1 - diagnostic
- PLU concertation - Panneau 2 - diagnostic
- PLU concertation - Panneau 3 - diagnostic
- Présentation réunion publique 27_1_2023 - Concertation PADD

https://ville-boisemont.fr/la-vie-boisemont/urbanisme/revision-du-plu-de-boisemont

Ne pensez-vous pas que tous les administrés ont droit à une information complète et transparente, dans le cadre de la révision actuelle du PLU de Boisemont ?
Merci de votre retour et d'un affichage lisible et utilisable en ligne des OAP.
Courtoisement,

Dirk & Marie-Catherine Capel

PS Pour la prochaine réunion publique, nous suggérons l'utilisation d'un micro pour que vos intervenants soient tous audibles, et vous en remercions d'avance.

Réponse : Le cadre légal des modalités de concertation défini dans la délibération de prescription de la révision du PLU du 3 avril 2021 a été respecté (mail, registre, exposition, articles et réunions publiques).

Toutes les présentations des réunions publiques ont été disponibles sur le site internet de la commune à l'issue de chacune des réunions.

COURRIER ADRESSÉ PAR MME CAPEL- 36 GRANDE RUE 95000 BOISEMONT, EN DATE DU 8 OCTOBRE 2022

Demande : Remarque sur le registre suite à la réunion du 27 janvier 2023

De: Marie-Catherine Capel <mariecatherinecapel@gmail.com>
Envoyé: mardi 31 janvier 2023 08:41
À: Bois_concertation-plu; Mairie Boisemont; ROBIN Joanne
Objet: PROCESSUS PLU- QUESTIONS SUITE REUNION PADD 27/01/2023

Bonjour,

Suite à la réunion du PLU (PADD) intéressante et bien menée par vos prestataires (avec un concept PADD à 30-35 ans restant cependant encore **très flou**), tenue au château ce vendredi 27 janvier 2023, quelques questions et suggestions importantes, dont nous vous remercions par avance pour réponse, prise en compte et affichage dans les supports existants :

1/ Est-il possible d'avoir le nom de l'architecte prestataire, sa société et son mail, (car il très vite présenté et on ne n'entend pas bien ni son nom ni sa société au fond de la salle)

2/ Nous confirmez-vous que l'indemnité du commissaire-enquêteur (vacations et frais) est payée par la Commune, maitre d'œuvre du PLU?

il reste très étonnant, VIS A VIS DES ADMINISTRES, POUR UN PROJET AUSSI IMPORTANT, ALORS QUE:
- les administrés n'ont pas le droit, eux, de suivre la création & évolution des ébauches du PLU, qui va pourtant les concerner et les impacter à court, moyen et long terme;
- les dates normales de conseil sont affichées à Boisemont a minima, seulement TROIS jours avant, alors que d'autres communes informent de façon plus transparente bien plus avant...
- les comptes rendus de délibération sont rarement affichés en temps réel sur le site web de Boisemont,

Ne pensez-vous pas quela date de délibération du conseil municipal entérinant l'arrêt/projet de PLU devrait être claironnée, affichée sur tous les supports existants, faire l'objet d'un flash info spécial, d'un avis City Hall etc etc au moins sept jours (7) avant ?????
Pour une telle délibération, si importante, engageant l'avenir de la commune, maillée au département, de ses habitants ?

L'indication temporelle, qui ne figurait nullement sur le document relatif à la réunion d'information- parce que expressément demandée par moi-, fut donnée par l'architecte pour l'étape 4 :
"ARRET DE PROJET DU PLU" ="AOUT SEPTEMBRE 2023, c'est bien vague !!!
Surtout qu'il y a des chances, comme déjà vu pour d'autres enquêtes à Boisemont, pour que le projet finalisé sorte en plein coeur de l'été , (comme un certain arrêté de péril, par exemple, est sorti au 15 juillet 2021) ....
Ceci confirmé par l'architecte qui recommande gentiment aux présents d'être "VIGILANTS"...

Ne pensez vous pas que ce sont les "sachants" et techniciens du PLU local qui devraient plus et mieux informer des dates clés les administrés -"Béotiens", tenus à distance du coeur du réacteur PLU et jusqu'au jour J", sur une matière si complexe ?

1

Si la participation des habitants vous intéresse tant, selon vos écrits :
"Nous comptons sur votre participation pour dessiner, ensemble, notre projet communal et définir ce que l'on souhaite pour notre ville de demain".
Pourquoi donc compliquer la vie avec une "rétention secrète" jusqu'au jour J pour l'enquête publique? Vos retours à ce sujet sont les bienvenus.
Courtoisement vôtres

Dirk & Marie-Catherine Capel

PS n'ayant pas les coordonnées de l'architecte, merci de lui passer ce mail...

Réponse : Le cadre légal des modalités de concertation défini dans la délibération de prescription de la révision du PLU du 3 avril 2021 a été respecté (mail, registre, exposition, articles et réunions publiques).

COURRIER ADRESSÉ PAR MME CAPEL - 36 GRANDE RUE 95000 BOISEMONT, DATANT DU 12 NOVEMBRE 2024 - EN DATE DU 9 FÉVRIER 2024

Demande : Signalement d'une erreur dans la présentation des OAP

Gmail

Marie-Catherine Capel <mariecatherinecapel@gmail.com>

ERREURS SUR PRESENTATION MUNICIPALE DES OAP RECEMMENT MISE EN LIGNE - (Revision du PLU de Boisemont en cours)
1 message

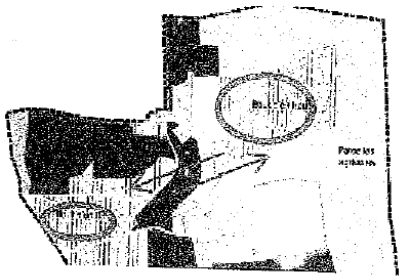
Marie-Catherine Capel <mariecatherinecapel@gmail.com> 9 février 2024 à 10:14
À : Bois_concertation-plu <concertation-plu@ville-boisemont.fr>, Mairie Boisemont <mairie@ville-boisemont.fr>
Cc : benjamin.aba-perea@culture.gouv.fr

Bonjour, Mme Chorin-Savill

A propos de votre présentation des OAP mise en ligne sur le site communal le 7/2/2024, nous vous signalons, -avant lancement de l'enquête publique et transformation en prescriptions réglementaires-, que :

Les pages 23, 24, 26 et 28 montrent un Bout d'en Bas et un Bout d'en Haut inversés !

Or selon vos propres mots :
Les OAP identifient des secteurs ou des thématiques stratégiques pour le futur de la commune et expriment la vision de la collectivité pour l'évolution de ces secteurs...
Les prescriptions réglementaires du PLU en sont la traduction opérationnelle".



[(il manque aussi le plateau de l'hautil...)]

Nous vous remercions par avance de nous signaler la remise en ligne correcte desdites pages erronées.

Courtoisement,
M. Et Mme Capel

Le mer. 7 févr. 2024 à 16:52, Bois_concertation-plu <concertation-plu@ville-boisemont.fr> a écrit :

Bonjour Madame,

La présentation a été mise en ligne sur la page dédiée à la révision du PLU du site de la commune.

Sincères salutations,

François Brlandet

Réponse : La carte en question a été corrigée et une nouvelle version de la présentation a été mise en ligne suite à la remarque.

COURRIER ADRESSÉ PAR M CARPENTIER - 12 GRANDE RUE 95000 BOISEMONT - 10 AOUT 2021

Demande : Demande de redéfinition de la Sente Subtil encore considérée comme une voie piétonne à protéger

Thomas CARPENTIER

12, grande rue

95000 BOISEMONT

carpentierthomas@neuf.fr

Tel : 06.76.25.50.05

MAIRIE DE BOISEMONT
14 AOUT 2021
Courrier Arrivé

- Pas dans le registre -

OBJET : Révision du PLU – Concertation

A l'attention de Madame le Maire

Boisemont, le 10/08/2021

Lettre recommandée avec accusé de réception N°1A18806263642

Madame le Maire,

Dans le cadre du processus de concertation associé à la révision du P.L.U. actuellement en cours sur Boisemont, nous souhaiterions que soit étudiée la situation de notre propriété sise 12 Grande Rue cadastrée section A 66.

En 2012, nous avions déposé une demande de certificat d'urbanisme (n°09507412U0003) visant à diviser notre propriété en vue de créer un terrain à bâtir dont l'accès se réalisera sente Subtil, côté Grande Rue.

Il a été opposé un refus à ce projet en date du 12/01/2013 en indiquant que la sente Subtil était une voie piétonne à protéger et que les murs constituant ma propriété devraient être conservés.

J'ai formulé un recours gracieux à l'encontre de ce certificat négatif indiquant que la sente Subtil accueillait déjà une circulation automobile, des accès charretiers et présentait toutes les conditions de desserte et de raccordement aux réseaux.

Un refus à ce recours a été formulé par M. Wanner, alors Maire de la commune, indiquant qu'en l'état actuel du règlement, la sente Subtil est considérée comme voie piétonne.

Aussi, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, je souhaiterais que soit revue cette rédaction en prenant en compte la situation réelle de cette sente qui est déjà circulée et sert d'accès à des propriétés.

Dans la mesure où vous souhaitez maintenir la qualification de voie piétonne, il peut être également envisageable d'y prévoir la possibilité d'accès véhicule lors de la création de terrain à bâtir en le conditionnant au nombre de logements créés, ce qui permet de limiter le volume de véhicules qui l'emprunterait.

Vous trouverez ci-joint, afin de prendre pleinement connaissance de ce dossier, les éléments de ma demande initiale de 2012 ainsi que les réponses qui y ont été faites.

Je reste à votre disposition pour évoquer ce sujet y compris sur site afin de bien appréhender la situation.

En espérant un retour favorable de votre part, je vous prie d'agréer, madame le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Thomas CARPENTIER

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE BOISEMONT

Département du Val d'Oise
Arrondissement de PONTOISE
Canton de l'Hautil
2013jcw41

Monsieur CARPENTIER Thomas

12 Grande Rue
95000 BOISEMONT

Boisemont, le 10 juillet 2013

Objet :
Recours gracieux
CU 09507412U0003

Monsieur,

Vous avez sollicité un recours gracieux concernant la constructibilité de votre parcelle jouxtant la sente Subtil.

La commission d'urbanisme communal a examiné votre requête avec attention.

Elle confirme que dans l'état actuel du règlement du PLU et de la ZPPAUP, la sente Subtil est considéré comme voie piétonne.

Je vous prie d'excuser cette réponse tardive et vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Maire,

MAIRIE DE BOISEMONT 95000 Val d'Oise

JC. WANNER

Rue de l'Eglise
95000 BOISEMONT
Tél: 01.34.42.34.98 – Fax : 01.34.42.35.68

Le 17/03/2013

M. et Mme Thomas CARPENTIER
12 Grande Rue
95000 BOISEMONT

Objet : recours gracieux à l'encontre du CU 09507412U0003

Monsieur le Maire,

Par décision en date du 12 janvier dernier, vous m'avez fait part de l'impossibilité de réaliser le projet contenu dans le certificat d'urbanisme dont les références sont rappelées en objet.

La motivation de ce refus porte uniquement sur :

- la nécessité de préserver, en application de l'article L 123-1-6 du code de l'urbanisme, les sentes piétonnes repérées au Plan de Zonage du P.L.U.

Vous précisez :

- la ruelle Subtil est un élément patrimonial identifié destiné à la circulation douce et n'est pas destinée à une circulation automobile pour desservir le projet des construction
- Les murs de clôture de la ruelle subtil sont protégés et doivent être conservés

Je souhaite eu égard aux arguments invoqués vous adresser une demande de recours gracieux à l'encontre de cette décision que je trouvé infondée.

- Sur la qualification de la ruelle Subtil en tant que liaison douce, force est de constater qu'aucun aménagement physique n'a été réalisé afin de consacrer cet élément patrimonial en tant que liaison douce.

Bien au contraire, cette voie dessert déjà des habitations qui y disposent d'accès charretiers ainsi que les photographies jointes a ma demande de certificat d'urbanisme l'attestaient.
De surcroît cette voie est asphaltée, et elle comprend l'ensemble des réseaux indispensables à la constructibilité d'un terrain.

Ainsi le classement en liaison douce relève, en l'état, d'une erreur manifeste d'appréciation et ne saurait servir d'argument pour refuser ma demande de certificat d'urbanisme

- Sur la protection de mûrs de clôture de la ruelle qui sont protégés et doivent être conservés, la ZZPAUP y autorise le percement d'ouverture afin de créer des accès et n'interdit pas la construction dès lors que celle-ci se réalise sur les dits-murs protégés.

Ma demande de CU indiquait clairement que la construction se conformerait aux dispositions de la ZPPAUP en la matière.
Cet argument « de conservation des murs protégés » ne saurait donc également être valablement utilisé pour refuser ma demande de certificat d'urbanisme.

Ainsi compte tenu de ces éléments, je vous saurai gré de bien vouloir revoir votre décision susvisée de refus de certificat d'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire l'expression de ma considération distinguée.

M. Carpentier

BOISEMONT

CERTIFICAT D'URBANISME
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le : 17/11/2012	
Par :	Monsieur CARPENTIER Thomas
Demeurant à :	12 grande rue 95000 BOISEMONT
Propriétaire:	Monsieur CARPENTIER Thomas
Sur un terrain sis à :	ruelle Subtil Boisemont A 66

N° CU 095074 12U0003

Superficie : 300,00 m²

TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande : 300,00 m²
(sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)

OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

- Savoir si l'opération est réalisable : construction d'une maison individuelle

ACCORDS NÉCESSAIRES

En raison de la situation du terrain, toute autorisation sera soumise à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, délégué du Ministre chargé des Monuments Historiques.

DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain :
BENEFICIAIRE DU DROIT : Commune de Boisemont

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)
SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Protection au titre de l'article n°123.1.7. du code de l'urbanisme
Mur de clôture existant à conserver ou à restaurer
Protection au titre de l'article n°123.1.6. du code de l'urbanisme
Sente piétonne existante à conserver
ZPPAUP

NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

L 410-1 et suivants -- R410.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme

☐ PLU zone UA.
☐ ZPPAUP – secteur 1.1

Coefficient d'Occupation des Sols : 0.50

.../...

	Superficie totale	Surface de plancher(1) susceptible d'être édifiée (2)	C.E.S. (3)
Terrain de la demande	300,00	150 m²	non réglementé

(1) Surface de plancher
(2) Calculée par application du Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) à la surface du terrain.
(3) Coefficient d'Emprise au Sol

La S.H.O.N. mentionnée ci-dessus devra être diminuée de la S.H.O.N. existante non précisée dans la présente demande.

Le demandeur est avisé que l'utilisation effective de la constructibilité n'est possible que si le projet respecte les servitudes d'utilité publique et les règles d'urbanisme applicables à l'îlot de propriété ou la partie qui en serait détachée.

EQUIPEMENTS PUBLICS

Réseau	Desserte
Voirie	**oui**
Eau potable	**oui**
Assainissement	**oui**
Electricité	**oui**

TAXES ET CONTRIBUTIONS

Les taxes et contributions ne peuvent être déterminées qu'à l'examen de la demande d'autorisation.

FISCALITÉ APPLICABLE AUX CONSTRUCTIONS A LA DATE DU PRÉSENT CERTIFICAT :

TAXE D'AMENAGEMENT :

TA communale	5 %
TA départementale	2,5 %
TA régionale	1 %
Redevance d'Archéologie Préventive	0,4 %

TRAVAUX ET PARTICIPATIONS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE EXIGÉS A L'OCCASION DE L'OPÉRATION :

CONTRIBUTIONS ET PARTICIPATIONS :

En application de l'article L 332-6 et de l'article L 332-28 du code de l'Urbanisme, le demandeur sera redevable des contributions aux dépenses d'équipements publics énumérées ci-après :

- La participation au bénéfice du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Pontoise (SIARP) prévue par l'article L 1331-7 du code de la santé publique qui a été fixée par délibération du Comité Syndical du 13 octobre 2004 et dont le montant a été réévalué le 30 juin 2010 et le 1 janvier 2012 calculé comme suit :

  Catégorie I logement individuel ou collectif 21 € le m² de SHON (hormis les vérandas)

FAISABILITE DE L'OPERATION

Le terrain ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée. Les sentes piétonnes repérées au plan de zonage du plan local d'urbanisme (PLU) doivent être préservées en application de l'article L 123.1.6 du code de l'urbanisme.

La ruelle Subtil est un élément patrimonial identifié destiné à la circulation douce et n'est pas destinée à une circulation automobile pour desservir le projet de construction.

Les murs de clôture de la ruelle Subtil sont protégés et doivent être conservés.

.../...

DOSSIER N° CU 095074 12U0003 PAGE 3 / 3

OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Néant

FORMALITÉS ADMINISTRATIVES PRÉALABLES A L'OPÉRATION

Préalablement à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée, les formalités imposées en matière de déclaration ou d'autorisation d'utilisation du sol devront être accomplies.

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le Certificat d'Urbanisme est passible d'une amende de **1 200 Euros** en application de l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Fait à Boisemont

le 16/01/2013

Le Maire

MAIRIE DE BOISEMONT 95000 - Val d'Oise

PJ : Règlement de la zone du Plan Local d'Urbanisme.
Copie du certificat est adressée au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire (article R 410-9 du Code de l'Urbanisme)

Le certificat d'urbanisme est exécutoire à compter de sa notification au demandeur et de sa transmission en préfecture (Art R 410-18 du code de l'urbanisme).
La durée de validité du certificat d'urbanisme est de 18 mois à compter de sa date de délivrance et garantit les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations ainsi que les limitations administratives au droit de propriété, tels qu'ils existaient à la date du certificat, à l'exception des dispositions qui ont pour effet la préservation de la sécurité ou la salubrité publique.
Le Certificat d'urbanisme peut être prorogé d'un an, sur demande effectuée au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité, à condition que les dispositions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publiques, les taxes et contributions d'urbanisme n'aient pas changé. (Art L 410-1 du code de l'urbanisme).

Réponse : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU ambitionne d' «ENCOURAGER LA PRATIQUE ET POURSUIVRE LE MAILLAGE DES CIRCULATIONS DOUCES POUR UN VILLAGE QUI SE VIT AUSSI À L'ÉCHELLE DU PIÉTON ET AINSI LIMITER LE RECOURS SYSTÉMATIQUE À LA VOITURE» (orientation 03.2).
En ce sens, la sente Subtil reste identifiée comme une sente piétonne à préserver au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.
Aussi, les murs de clôture bordant la sente sont identifiés au Site patrimonial Remarquable qui couvre la commune (servitude d'utilité publique). Ils ont donc été reportés au PLU.

COURRIER ADRESSÉ PAR M LAINEE - 27 JANVIER 2024

Demande : Remarques et réflexions pour le PLU sur le choix des terrains à construire dont l'OAP de la Cupidonne

De: François Lainée <f.lainee@gmail.com>
Envoyé: samedi 27 janvier 2024 15:22
À: commune.boisemont@wanadoo.fr
Objet: Suivi de la réunion PLU de jeudi dernier
Pièces jointes: Analyse_TrameVerte Boisemont.pdf; 1-approbation_avap-diagnostic_17-11-2017.pdf

Bonjour,
je vous adresse ce courriel pour vous remercier pour l'organisation de la réunion d'échange sur le PLU de ce jeudi, et vous faire part de quelques réflexions et questions suite à cet échange.

Tout d'abord, cet échange m'a conforté dans le respect que j'ai pour les citoyens qui s'engagent dans des responsabilités électorales et agissent, vaille que vaille dans le faisceau de contraintes qui entoure chaque décision. En l'occurrence, il était frappant de constater d'une part des objectifs apparemment chiffrés et venus de très loin de nombre de nouveaux logements à construire, conjugués à une contrainte de zéro artificialisation nette, (ii) les règles venues de la région et de la CACP et (iii) les inévitables et légitimes questions et points de vue des citoyens, et notamment les riverains.
Bravo donc à l'engagement des élus qui ont contribué à cet exercice si contraint.

Il était frappant en même temps que l'orientation retenue avec la Cupidonne était présentée "brute", sans considération pour d'autres options qui auraient pu être examinées, et éventuellement éliminées ou retenues (comme celle de peupler une partie du "parc d'aventures).
Vu les délais très longs de l'exercice PLU, les citoyens peuvent à bon droit espérer que toutes les solutions aux problèmes posés/ objectifs imposés ont été examinés, pour être évalués en termes de faisabilité/ bénéfice.
J'ai personnellement du mal à croire qu'il ne soit pas possible à une commune, sauf à s'être elle enfermée / laissé enfermer dans des contraintes où elle abandonné volontairement sont autonomie, de requalifier certaines options du passé.

Cela vaut pour le choix d'éventuels terrains à construire ; cela vaut aussi pour les questions de trame verte, où la présentation du PLU me semble un peu légère, puisque la trame verte dessinée au niveau de la CACP, au niveau de Boisemont, classe une partie du territoire en plusieurs sous classes de nature clairement différente en terme de sensibilité/ importance de protection (cf document ci-joint). Ceci n'était pas clairement lisible dans les documents de l'AVAP/ SPR, qui présentaient :
- soit le territoire global de la CACP, sans les limites des communes, avec des flèches indiquant Boisemont comme un point sur la carte
- soit un zoom sur le territoire de la commune, mais sans présenter cette analyse en niveaux de priorité de préservation.

Le rapport AVAP/ SPR, a posteriori, apparaît finalement trompeur par l'absence de ce qui n'est pas dit exercice, permettant par ailleurs d'éteindre les remarques pertinentes / gênantes, dans un exercice où la participation a été limitée au minimum légal, sur la base donc de documents orientés.

Je ne serais pas étonné qu'en fait, une analyse plus fine des contraintes écologiques ne laisse plus de liberté à la commune pour choisir ses degrés de liberté OAP+/ projets dans le PLU, notamment pour se donner les moyens, le cas échéant, de tenir aussi des objectifs de construction dont le pays, et la région Ile de France en particulier, semble avoir si grandement besoin.

Enfin, je voudrais revenir sur le sujet du projet de parking à l'école. J'ai été étonné, même s'il n'a pas besoin légalement de figurer dans les OAP (est-ce certain, compte tenu notamment de la règle de ZAN ?), qu'il n'en soit fait aucune mention proactivement. En effet, ce développement semble être un vrai projet court terme de la commune, comme en témoigne le compte rendu de la dernière réunion de parents d'élèves. "pour le parking à l'extérieur de

l'école, début des travaux en 2025", affirme ce document, avec un ton affirmatif bien éloigné des indications données en séance jeudi "nous avons sollicité le département. Mais, vu sa situation financière, on ne sait pas si/ quand ils vont pouvoir nous répondre.".

Créer de la confiance est clé pour faciliter les discussions comme celles qui ont eu lieu en début de séance jeudi. Des apparentes contradictions comme celle sur le parking de l'école n'aident pas en cela ; je le regrette sincèrement. Je vous invite donc à proactivement et rapidement exposer plus de détails sur les options possibles pour ce parking, et donner ainsi le sentiment à tous les Boisemontais (dont les impôts vont contribuer à financer cet éventuelle réalisation) que la mairie les associe à ses réflexions, et répond en sincérité aux questions des citoyens.

D'avance merci pour votre retour. Bien à vous.

François Lainée
Consultant Data/IA
Professeur associé à Télécom Paris, enseignant à l'EPITA
Vice-président de Nous Citoyens - France
00 33 6 14 08 26 34

CACP : UNE CARTOGRAPHIE DE LA TRAME VERTE EN 3 NIVEAUX DE PRIORITÉ DE PROTECTION

Tracé des strates de trame verte de la CACP – zoom sur Boisemont

BOISEMONT : UNE ZONE HABITÉE PARTIELLEMENT SITUÉE DANS LES ZONES DE PRIORITÉ 3 DE LA TRAME VERTE DE LA CACP

Tracé des strates de trame verte de la CACP

Réponse :

La Cupidonne : D'autres réserves foncières ont été envisagées. D'ailleurs, une étude de densification du village a été menée. Elle a conclu à un potentiel d'environ 40 logements constructibles en densification de l'enveloppe urbaine existante à l'horizon 2030. Ce Stock de logements n'est pas suffisant pour répondre aux obligations de la commune en matière de construction de logements. Dans la mesure où la commune ne peut s'étendre sur des parcelles agricoles et forestières, la Cupidonne, dont l'emprise se trouve au cœur l'enveloppe urbaine, reste le seul secteur envisageable pour un tel projet.

Le rapport de présentation du Site Patrimonial Remarquable a été élaboré en 2017. Depuis, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, impose que les OAP doivent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Il s'agit ainsi de traduire de façon plus opérationnelle les objectifs de la Trame verte et bleue (TVB) à l'échelle de la commune.

L'élargissement de voirie de l'école n'a pas été abordé dans le cadre de la réunion publique dédiée aux OAP car il est l'un des ordres du jour de la réunion publique suivante, celle du zonage et règlement écrit. Les emplacements réservés y ont ainsi été présentés.

COURRIER ADRESSÉ PAR M LAINEE

Demande : tract diffusé à Boisemont

PLU 2024 : DRÔLE DE TRAME (VERTE, BLEUE ET NOIRE)

« Démocratie en construction », c'est le sous-titre de la série « PLU à Boisemont », dont le 3ème épisode public a eu lieu récemment. Dans cette histoire certains maçons sont francs, et d'autres le sont moins. Voici un résumé des épisodes récents. À vous ensuite, si vous le souhaitez, d'y apporter votre propre pierre.

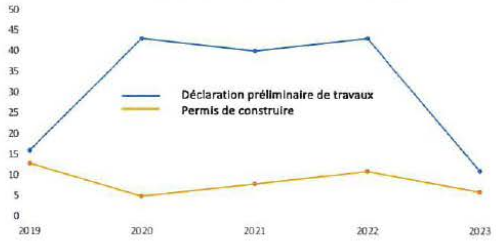
PLU : et si on simplifiait ?

La révision du PLU est en marche (avant). Cette procédure pluri annuelle est à fort enjeu pour les citoyens, puisqu'elle va déterminer qui peut construire ou aménager, quoi, où, comment, sous quelles contraintes. Comme de bien entendu, au pays où le mille-feuilles n'est pas qu'une délicieuse pâtisserie, le Pouvoir a fait les choses en grand : bien compliqué, plein d'étapes, des appels à la population uniquement consultatifs, des contraintes contradictoires (résoudre le manque de logements, ne pas artificialiser, permettre à l'ABF de juger arbitrairement du beau ou du laid, …).

Et, dans toute cette démarche, un volet oublié, et pourtant si parlant : les faits. Les faits historiques sur ce qui a été souhaité par les citoyens à travers leurs demandes, ce qui a été accepté et refusé et, pour ces derniers cas, ce qui a posé problème. L'enjeu ? Trois fois rien, juste permettre aux citoyens de savoir à l'avance, dans le détail, les projets interdits, et donner au Pouvoir le moyen de juger quels interdits faire cesser, parce que nous le valons bien. En un mot : nous simplifier la vie et arrêter de nous empêcher là où nous, citoyens, dans notre majorité, souhaiterions que cela cesse (cela ressemble à la définition de notre République : un gouvernement du peuple, par le peuple, pour le peuple).
Alors, des faits, en voilà, extraits de l'examen intégral des demandes de permis de construire et de travaux depuis 2019.

Les figures ci-dessous indiquent les volumes de demandes d'urbanisme dans la commune (avec une hausse pendant/ juste après la période Covid), et les taux d'accord/ refus par nature de demande, mettant en exergue les soucis aigus posés aux citoyens par les portails (encore et toujours), murs de clôture et clôtures, et pergolas.

Évolution du nombre de demandes d'urbanisme



Synthèse attribution des Permis de Construire (2019-2023)

Très bon | Moyen | Très mauvais

	Nombre	Cumul (%)	Décision		
			Accord	Refus	Autre (annulé, na)
Maison individuelle	45	56%	58%	33%	9%
Garage	7	65%	29%	57%	14%
Extension	6	73%	50%	17%	33%
Lotissement	4	78%	50%	0%	50%
Transformation garage	4	83%	75%	25%	0%
Véranda	4	88%	50%	50%	0%
Carrière	3	91%	33%	67%	0%
Mobil Home	2	94%	50%	0%	50%
na	2	96%	0%	100%	0%
Façade	1	98%	0%	100%	0%
Salle de classe	1	99%	100%	0%	0%
Transformation en bureaux	1	100%	0%	0%	100%
Total	80		51%	35%	14%

Synthèse attribution des Déclarations préalables de travaux (2019-2023)

Très bon | Moyen | Très mauvais

	Nombre	% cumul	Décision		
			Accord	Refus	Autres (annulé, na)
Portail	28	15%	46%	43%	11%
Terrasse	21	27%	67%	26%	10%
Piscine	14	34%	79%	14%	7%
Mur clôture	12	41%	58%	42%	0%
Abri de jardin	11	47%	45%	36%	18%
Clôture	11	53%	45%	45%	9%
Façade	11	59%	73%	18%	9%
Pergola	10	64%	30%	70%	0%
Fenêtres	8	68%	100%	0%	0%
(vide)	8	73%	63%	25%	13%
Extension	6	76%	50%	50%	0%
Panneaux solaires	5	79%	20%	80%	0%
Clôture + portail	4	81%	25%	50%	25%
Lucarne	4	83%	75%	25%	0%
Mur + Portail	3	85%	0%	33%	67%
Toiture	3	86%	100%	0%	0%
Division	2	88%	50%	0%	50%
Façade + fenêtres	2	89%	50%	50%	0%
Porte entrée	2	90%	100%	0%	0%
Porte sous sol	2	91%	100%	0%	0%
Volets	2	92%	100%	0%	0%
Antenne	1	92%	0%	0%	100%
Total général	184	100%%	59%	32%	9%

Février 2024, contact : f.lainee@gmail.com

Plus de détails sur les recommandations sur ces sujets dans le prochain bulletin. Entre temps, nous invitons la mairie à se saisir de ces analyses pour faire du PLU un outil de simplification de la vie citoyenne.

Cupidonne : la bourre est dans le pré.

Janvier 2024 : la mairie atteint l'étape OAP du jeu du PLU. OAP pour Orientation d'Aménagement Prioritaires. Il s'agit des grands projets de la mairie, qui vont impacter le PLU futur. Une réunion pour les présenter était organisée au château. Il faut en remercier la mairie, et regretter la faible participation citoyenne (une grosse dizaine de citoyens) ; un regret sans doute partagé par les élus car les présents, manifestant leur intérêt pour la chose publique, n'ont pas eu la langue dans leur poche pour exposer leur réprobation sur la principale priorité, leur étonnement devant l'absence de mention de projets pourtant bien réels, ou leur questionnement sur des détails non disponibles/ exposés.

En pratique, deux priorités ont été exposées :

- **L'urbanisation de la Cupidonne :** la mairie expose qu'elle souhaite prévoir de pouvoir construire entre 12 et 20 logements sur cette fiche, tout en laissant au centre un îlot vert (quelques arbres sur le dessin artistique exposé). Ce n'est là, paraît-il, qu'un projet de projet, rien de concret encore. Étonnamment toutefois, des mois plus tôt, un promoteur immobilier avait appelé un riverain de la friche qui, il y a quelques années, avait été invité / contraint par la mairie de céder une partie de son terrain (en vue de faciliter la sortie de la friche pour des voitures), pour examiner son intérêt à vendre le terrain complet, ce qui (dixit le promoteur contacté par téléphone) aurait permis de faire un plus grand projet (plus grand que quoi ??? « Mystère »). Certains riverains, présents de soir-là, ont vigoureusement insisté sur les nuisances de circulation qu'un tel projet ne manquerait pas d'engendrer, et sur la dégradation de qualité de vie par rapport à ce qu'ils avaient « acheté » en s'installant ici. Pas simple, évidemment, de contenter les citoyens tout en obéissant aux injonctions d'État sur l'impératif de construire. Bien sûr, on pourrait aussi permettre aux citoyens de construire plus, sur leurs terrains, quand ils sont vastes et en cœur de village, mais il y a les trames…
- **Les trames.** À Boisemont, pas de Tram, mais des trames : verte (zones de déplacement des animaux sauvages terrestres), bleue (cours d'eau et zones humides) et noire (zones de déplacement nocturnes des espèces volantes). Ces trames, c'est la 2ème priorité, il faut en préserver la continuité. Alors il y aura des interdits, des zones sanctuarisées. Toutefois, les clôtures resteront autorisées, sans obligation de faire des passages à sanglier, blaireaux ou hérissons.

Les documents décrivant ces priorités sont disponibles sur le site de la mairie. Nous vous invitons à en prendre connaissance pour être pleinement conscients des choix lorsqu'on vous donnera (brièvement) la parole lors de l'enquête publique.

Le plus grand étonnement de ces décisions autour de la Cupidonne est l'ignorance dans laquelle les autorités se tiennent, par un choix délibéré et affirmé, sur les éventuelles conséquences de la présence d'amiante pendant des décennies sur cette friche, et surtout sa manipulation sauvage, selon les informations disponibles, auxquelles il a été procédé avec ce matériau. En effet, après deux ans de résistance illégale à la fourniture de documents publics, la mairie a fini par révéler l'identité de son intervenant amiante du printemps 2021. Il s'agit d'un entrepreneur en bâtiments du village, fréquemment employé par la mairie pour les travaux locaux et qui, selon les informations publiquement disponibles, n'a pas les qualifications amiante (la mairie refuse, pour l'instant, de le confirmer). Par ailleurs, et alors que madame le maire a reconnu dans une déclaration à la CADA, en septembre 2021, avoir contacté son prestataire amiante pour lui demander ses qualifications, la mairie ne sait fournir aucun devis ni facture correspondant à de tels travaux. Il se pourrait donc qu'une intervention ait été réalisée en dehors des règles de base des marchés publics. Quoiqu'il en soit, les instructeurs du PLU se lavent les mains de la qualité sanitaire du terrain ; cela relève d'un autre code de loi que celui qui nous concerne. Vous serez chacun juges de la recevabilité de ce bottage en touche ; pour nous, cela pourrait bien faire un chapitre dans un essai citoyen intitulé « Et le pouvoir créa la FAME (Fraudes Autorisées, Manipulations Encouragées) », titre que, j'espère, la liberté d'expression de ce pays m'autorise encore à évoquer ici.

Par ailleurs, un projet municipal de construction d'un parking agrandi devant l'école, avec abattage d'arbres (sûrement, là, on n'est plus en trame verte) et accroissement de la circulation dans la très étroite rue de la mairie, ne figurait pas dans les OAP, et semblait être ignoré des agents de la CACP qui instruisent le projet pour la commune (les élus communaux présents avaient d'ailleurs l'air surpris que les citoyens aient déjà connaissance de ce projet). Curieux silence, qui ne donne pas vraiment confiance, pour un projet que certains citoyens trouvent daté, de l'époque de la voiture reine.

Citoyens, pour construire demain votre logement ou circuler dans votre commune il faut (re)construire notre démocratie et défendre vos libertés. Faites-vous entendre, c'est toujours le moment.

Liberté, égalité, fraternité

Citoyens, comme toujours, à vous de jouer

Février 2024, contact : f.lainee@gmail.com

Réponse :

Dans le cadre de la concertation préalable, il ne peut être considéré que les éléments relatifs au PLU et non au SPR. Aussi, il n'appartient pas au bilan de la concertation préalable de reporter des éléments qui ne présentent pas de rapport avec la procédure.

COURRIER ADRESSÉ PAR M LAINEE

Demande : tract diffusé à Boisemont

CHEZ LES ÉLUS, RIEN NE VA PLUS

Choc de simplification, et dépoussiérage de l'État de droit, nos priorités cette fois semblent parfaitement en ligne avec celles du gouvernement. Réalité ou mirage ? Nous vous en laissons juges.

PLU : suggestions pour un mieux vivre citoyen

Comme nous l'avons rappelé, le PLU, ce ne sont pas que des grands principes venus d'en haut, des penseurs ministériels, et relayés par les préfets, les services d'urbanisme des communautés de communes et les mairies. Pour les citoyens ce sont aussi, bien plus concrètement, des demandes de permis ou de travaux plus ou moins compliquées à renseigner, et in fine plus ou moins (facilement) acceptées.

Alors, pour partir du réel vécu par le citoyen au jour le jour, pourquoi ne pas construire le PLU pour répondre aux problèmes révélés par l'historique des demandes citoyennes, aux éléments qui posent problème dans les dossiers, et surtout les dossiers refusés. En travaillant sur ceux-ci, l'objectif serait soit de modifier les règles d'urbanisme pour qu'ils soient acceptés, soit que les règles soient suffisamment explicites et connues en amont, pour éviter que ne soient déposées ces demandes vouées à l'échec.

Dans cet esprit, nous avons identifié, dans le bulletin citoyen de février, plusieurs sujets prioritaires. Et ci-dessous, nous illustrons les problèmes qui ont mené aux refus sur ces sujets :

Permis de construire - les garages et vérandas, avec des exemples de motifs de refus ci-dessous :

Type	Motifs
Garage	- projet : transformation garage en pièce habitable/ construction d'un nouveau garage - effet SPR - déjà deux accès voiture avec portail - 3ème portail (4,5 m de long) démolissant le mur en moellon perd la lisibilité de la clôture
Garage	- nouveau garage, isolé dans la parcelle avec toit à pan unique, a un impact important dans le paysage du SPR
Garage	- plan complexe et irrégulier du garage ne permet pas la régularisation des travaux faits
Véranda	Toiture de la véranda interrompt les éléments de modénature en brique présents en façade

Demandes de travaux - les portails et clôtures, avec des exemples de motifs de refus ci-dessous :

Type	Motifs
Clôture	- refus initial du projet (19/2/21) - ciment, panneaux composite et pare-vues industriels non conformes au SPR
Clôture	- projet finalement réalisé sans DP avec une clôture en grillage - projet de clôturer le terrain - refus ABF
Clôture	- epsace non clôturable au sens du permis de construire (initial)
Clôture + portail	- portail facture industrielle et lisse, en contradiction avec les portails traditionnels en bois - à reprendre avec (i) lames bois verticales jointives avevc une partie haute horizontale RAL 7009/7023/7039-6007-1019 ou similaire, pas noir ou (ii) métal allège pleine avec partie supérieure barraudage vertical sans fers de lance avec une partie haute horizontale RAL 7016-6012-5008
Mur	- projet : mur de 80 cm de haut surmonté d'un grillage en treillis soudé - SPR : zone 2.1 - peut être constituée d'une haie vive taillée d'essences locales, éventuellement associée à un mur bahut et doublé d'ungrillage intégré à la haie - thuyas, cyprès et autres conifères proscritstreilles interdits, claustracanisses, matériaux occulatns, interdits
Mur + Portail	-SPR. Projet (mur droit lisse de 1,9 m de haut) de nature à modifier la perception du paysage du SPR - effet de masse contraire à la typoligie des clôtures locales (mur en pierrettes horizontales régulières jointoyées à la chaux à fleur de parement - couronné d'un chaperon en pierre ou petites tuiles plates/ haie végétal / mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical)
Mur clôture	- projet : construction d'un mur en parpaings - atteinte au SPR - Options : mur en pierrettes horizontales régulières jointoyées à la chaux à fleur de parement - couronné d'un chaperon en pierre ou petites tuiles plates/ haie végétale d'essences locals et champêtres, doublé ou non d'une cloture grillagée de teinte brun ou vert foncé
Mur clôture	- mur de clôture en parpaings de 2 m de haut --> effet de masse - en limite séparative, clôture = haie vive taillée d'essences locales, éventuellement avec un mur bahut, et doublées d'un grillage intégré à la haie.
Mur clôture	- dispositifs d'occultation claustras, canisses, matérieux opaques, brise vues, haies artificielles, brandes végétales interdits

Comme on le voit ici, il y a quelques cas, comme celui des clôtures, où les règles sont explicites et non ambigües. Dans ces cas, la mairie devrait les mettre en avant de façon plus claire pour éviter des dossiers condamnés d'avance. Dans ces cas, également, la révision du PLU pourrait être l'occasion de questionner ces règles, et de les modifier. Mais… Malice administrative, le PLU coexiste avec une deuxième couche de contrainte, l'AVAP (encore appelé SPR Sire Patrimonial Remarquable). Et le règlement de l'AVAP/SPR entre dans un niveau de détail choupinet pour expliquer ce qui est autorisé (la taille des tuiles, la couleur des façades, …). Alors :

- tout d'abord, un conseil absolu : **lisez attentivement le règlement de l'AVAP/SPR** avant toute demande d'urbanisme.

Mars 2024, contact : f.lainee@gmail.com

- Ensuite, 1ère demande à la mairie : **revoir très rapidement le règlement de l'AVAP/SPR**, pour faire une opération de révision d'urbanisme réelle et complète, et pas un mi-cuit trompeur.
- 2ème demande à la mairie et à l'ABF : **supprimer/ réduire les interdictions sur les capteurs solaires**, contenues dans le règlement SPR. Parmi les priorités contradictoires (transition énergétique, pouvoir d'achat, protection du patrimoine), il faut mettre en avant celles que souhaite le peuple, c'est le principe de la démocratie.
- Enfin, une demande de principe : **proscrire toutes les règles non clairement opposables par le citoyen sur la base de critères objectifs.** Exemple, formulations comme « respecter l'esprit du paysage » interdite ; il faut expliciter les critères objectifs qui définissent l'esprit du paysage, et donner une mesure objectivable de la distance à ces critères.

Citoyens, appuyez ces demandes, votre paix urbanistique future est à ce prix.

Cergy : là aussi, les élus hors la loi ?

À Boisemont, vous l'avez lu dans ces bulletins, la légalité des actes de la mairie semble clairement questionnable quant à la manipulation d'amiante sur la friche de la Cupidonne, au printemps 2021 (il semble même que l'intervenant municipal ait agi sans qu'un marché ait été conclu dans les règles de la commande publique). Il en est de même lors de l'attribution du logement annexe du château au premier adjoint en 2022, celle-ci s'étant faite apparemment sans respecter les règles de l'article 432-12 du code pénal, qui exige une intervention des domaines et un vote du conseil municipal. La justice, en cas de saisine, aura à en décider.

Et, pas loin d'ici, à Cergy, sur d'autres sujets, cela commence à chauffer aussi. L'affaire là-bas porte sur les marchés, où M. Chelhi, un marchand, a eu la mauvaise idée, il y a un peu plus d'un an, de commencer à poser des questions sur des charges qu'il ne comprenait pas, et à vouloir payer ses droits de place en chèque ou carte bleue, au lieu du liquide clairement préféré par Mandon Somarep, la société placier à qui la mairie a délégué la gestion des marchés. L'ambiance s'est alors mise à se tendre, la femme du marchand trouvant, par deux fois, trois vis neuves bien enfoncées dans un de ses pneus. Les plaintes réciproques ont fusé. Et, de fil en aiguille, le marchand a été évincé, privé pour 6 mois de son gagne-pain. Argument avancé par le placier, et cautionné par la mairie : une dispute à Cergy le haut, et un ré emballage en retard de son stand à Cergy saint Christophe, infraction constatée plusieurs fois… « Infraction » d'ailleurs commise par presque tous les marchands (constat d'huissier faisant foi), empêchés d'opérer dans les temps par l'activité (de nettoyage entre autres) régnant sur place après l'heure de fermeture théorique.

Mais voilà, en creusant les documents publics sur la gestion des marchés, d'autres vérités se font jour. Et notamment un sous-comptage caractérisé du nombre de commerçants présents à chaque séance, avec des comptages déclarés par le placier de +/- 150 commerçants quand journalistes ou huissiers en comptent plus de 200 ! Conséquence probable dans ce monde où le liquide est roi : du coulage de revenus, mais sans doute pas perdus pour tout le monde. Et là encore, étrange, l'adjoint au marché de la mairie mentionnait lui-même ce chiffre de 200 au conseil municipal du 8 Novembre dernier. Pourtant, il dispose, bien sûr, des éléments de comptage déclarés par le placier. Une apparente négligence de contrôle qui pourrait ne pas être sans conséquence potentielle, au plan pénal. Car le contrat de délégation de service donne à la mairie tout moyen de contrôle, et le code des marchés publics fait de ces contrôles une obligation.

Et cette affaire ne fait sans doute que commencer. Car, à Cergy, il est possible que des anomalies apparaissent aussi dans la gestion de déchets, et dans le calcul des charges, marchand par marchand. Des sujets que le marchand lanceur d'alerte a évoqué depuis longtemps, et sur lesquels la mairie semble n'avoir rien fait. Donc chaud à Cergy, et chaud aussi à Sevran, Aubervilliers, Sarcelles. Avec des anomalies sur la mise en sécurité des marchés, sur le comptage des marchands (là aussi) … Étonnant comme, quand le Parisien ou le Canard Enchainé s'en mêlent, des actions commencent à être prises par les mairies mal servies !

Peut-être un grand nettoyage, national, s'annonce-t-il dans le secteur de la gestion des marchés. Et, au départ de cet orage, un marchand/ citoyen courageux, lanceur d'alertes, traité, comme souvent, comme un empêcheur de tourner en rond. En attendant, la commission qui a examiné son cas récemment, pour une possible réintégration, semble ne pas avoir statué et, selon nos informations, son « dossier » serait maintenant entre les mains du maire de Cergy, M. Jeandon.

Alors, citoyens, je vous incite à contacter M Jeandon (jean-paul.jeandon@cergy.fr), pour lui demander ce qu'il pense du cas de M. Chelhi, si /quand il compte lui rendre sa place au marché, et s'il compte le dédommager pour le dol qu'il a subi. Appuyez ces demandes, faites-vous entendre, c'est toujours le moment.

Liberté, égalité, fraternité
Citoyens, comme toujours, à vous de jouer

Mars 2024, contact : f.lainee@gmail.com

Réponse :
Dans le cadre de la concertation préalable, il ne peut être considéré que les éléments relatifs au PLU et non au SPR. Aussi, il n'appartient pas au bilan de la concertation préalable de reporter des éléments qui ne présentent pas de rapport avec la procédure et/ou le territoire.

COURRIER ADRESSÉ PAR MME MENARD - PARCELLE B 587 ET B588 EN DATE DU 20 JUIN 2023

Demande : Demande d'explications sur le zonage

De : Catherine MENARD cm@cabinetgentilhomme.com
Objet : TR: M.VILLEFEU/ CNE DE BOISEMONT PARCELLES B 587 et B 588 CONTESTATION CLASSEMENT AU PLU du 18 décembre 2015 en zone N + servitude EBC
Date : 20 juin 2023 à 13:26:48
À : villefeu corine corine.villefeu@siremballage.fr
Cc : Cabinet GENTILHOMME avocats@cabinetgentilhomme.com

MAIRIE DE BOISEMONT
20 JUIN 2023
Courrier Arrivé

Cher monsieur
Par un courrier du 2 décembre 2016 accompagné de photographies (4) vous avez demandé à l'ancien maire de Boisemont de procéder au déclassem terrains B 587 et B 588 situés sente des châtaigniers à Boisemont afin qu il soient comme les terrains voisins classés en zone urbaine.
Vous faisiez remarquer que vos terrains étaient en zone N avec une servitude d espace boisé classé alors que la ville de Boisemont (son ancien maire ouvert à l'urbanisation des terrains boisés route de Meulan et rue de la Garenne.
Vous espériez voir rétablie » une injustice flagrante » et comptiez sur l équité du maire de l époque
Cette lettre a fait l objet d un courrier réfrigérant du maire du 17 février 2017 (adressé par erreur chez votre fils) vous indiquant
Que le classement en zone N est ancien (PLU de juillet 2005 modifié en 2012 et 2015)
Que vous n avez pas fait d observations à l époque lors des enquêtes publiques
Il ne répond pas à vos objections sur le maintien du classement mais uniquement sur la forme ou plus exactement il vous rend vous même responsable situation car vous ne vous seriez pas exprimé à l époque.
Vous avez à juste titre réagi au courrier par une lettre RAR du 27 février 2017 en remettant l église au milieu du village en lui rappelant les manquements municipalité.
Ce courrier n a pas reçu de réponse et vous n avez pas saisi le tribunal administratif du rejet de votre demande du 2 decembre 2016 d abroger le PLU concernant le zonage de vos terrains
Vous avez adressé le 31 mars 2017 par lrar une demande de rendez vous accompagnée de photographies
Vous avez adressé un courrier en RAR le 14 avril 2027 faisant état d un entretien avec le commissaire enquêteur en charge de la ZPPAUP et vous ave demandé à nouveau un rendez vous
Vous avez relancé la mairie par un courrier RAR du 6 septembre 2017
Vous avez informé la préfecture par lettre du 18 octobre 2017 des difficultés rencontrées avec la municipalité de l époque
De nouveau vous avez écrit au maire le 18 juin 2018
Cette chronologie rappelle la volonté réitérée depuis plusieurs années de modifier le plu concernant des terrains non boisés en totalité
Si la commune souhaite conserver un caractère naturel au terrain elle peut classer les terrains en zone U , ne prévoir une constructibilité que dans un p plus restreint que la surface des terrains et recourir aux EPP
Bien cordialement
M GENTILHOMME

Envoyé de mon mobile
Envoyé à partir de Outlook pour Android

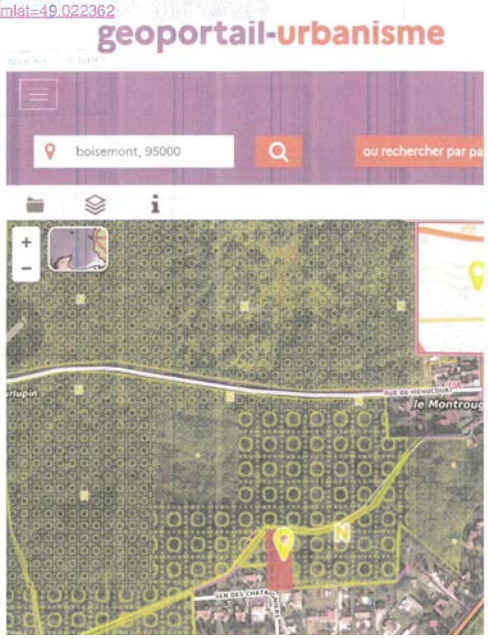
From: Michel GENTILHOMME <mg@cabinetgentilhomme.com>
Sent: Tuesday, June 20, 2023 12:53:27 PM
To: Cabinet GENTILHOMME <avocats@cabinetgentilhomme.com>
Cc: Cabinet GENTILHOMME <avocats@cabinetgentilhomme.com>
Subject: Cartographie - Géoportail de l'Urbanisme

https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=4&lon=1.9959652212137573&lat=49.021926111599913&zoom=18.956442784692644&mlon=1.996222&mlat=49.022362

Envoyé de mon mobile
Envoyé à partir de Outlook pour Android

Orange F 12:54

Cartograph...
irbanisme.gouv.fr



Réponse : Il s'agit de parcelles classées en Espaces Boisés Classés, au sein du massif de l'Hautil, lui même classé en Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). L'OAP trames verte, bleue et noire du PLU identifie la forêt de l'Hautil comme un réservoir de biodiversité et entend préserver les lisières de ces réservoirs. Aussi, la commune, dans son PADD, entend orienter le développement urbain vers la mobilisation prioritaire des potentialités existantes au sein de son tissu bâti existant, en ne prévoyant aucune zone à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine du village.

Pour toutes ces raisons, la commune ne répond pas favorablement à la demande.

CHAPITRE 02
CONCLUSION

La concertation s'est déroulée de manière continue tout au long de la procédure de révision du PLU de Boisemont.

La commune a tenu associée toute la population à la fois par des temps de rencontre, des supports papiers et dématérialisés.
Chacun de ces outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis d'informer, de débattre ou de communiquer avec la population.

Les modalités de la concertation définies dans la délibération en date du 3 avril 2021, ont donc bien été respectées et les moyens mis en œuvre ont permis une bonne information de la population pendant toute la durée des études.

Cette concertation a permis aux habitants de comprendre et mieux connaitre cet outil d'aménagement et d'urbanisme ainsi que les orientations de l'équipe municipale pour l'avenir de la commune.

Une fois le projet de PLU arrêté, il sera soumis pour avis aux personne publiques associées puis proposé en enquête publique.

A4 PLUS A
ARCHITECTURE & URBANISME

Agence d'architecture et d'urbanisme
2 rue du Marais 93100 Montreuil
tél. : 01 43 49 10 11
mail : contact@a4plusa.com
www.a4plusa.com