



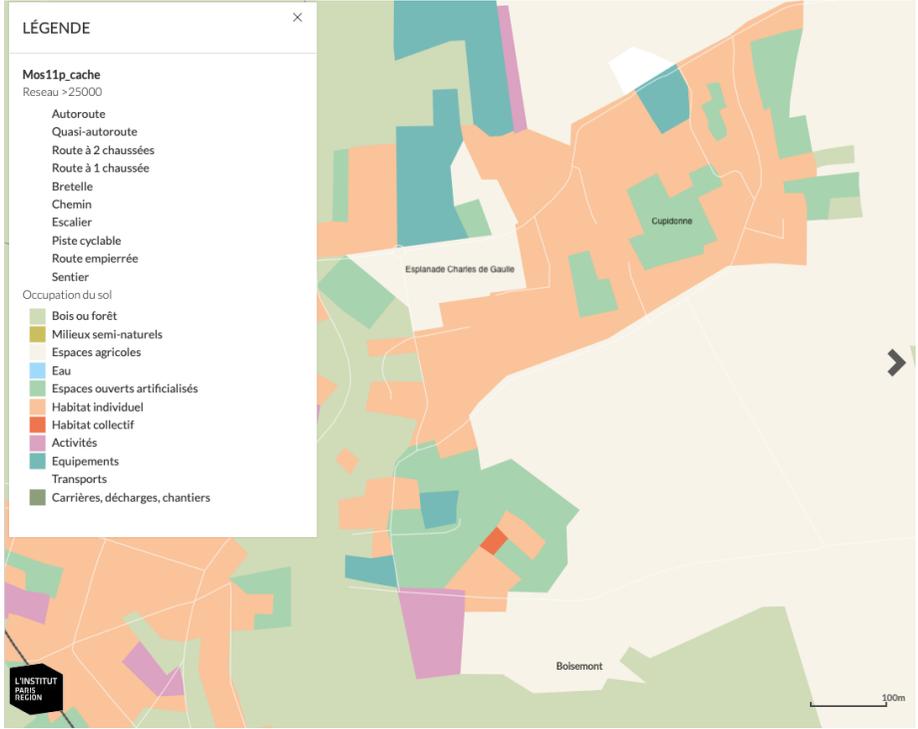
2, rue du Marais
93100 Montreuil
01.43.49.10.11
contact@a4plusa.com

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Réponse à l'avis de la MRAe



	Avis/remarques	Évolution projetée du document pour approbation	Document à modifier
MRAe			
1	<p>Qualité du dossier et analyse de la prise en compte de l'environnement</p> <p><u>Évolution démographique</u> L'hypothèse retenue pour le scénario démographique est « un scénario volontariste de pérennisation des équipements de la commune [notamment scolaires], avec un taux de croissance annuelle de 1,58 %» (RP, Tomes 1 et 2, p.101). Ce scénario entraîne la construction de 50 logements, déduction faite des dix logements déjà réalisés, pour pouvoir accueillir les 162 nouveaux habitants attendus. Le dossier ne justifie ce choix de croissance démographique par le besoin de pérenniser les écoles, qui font l'objet d'investissements de la part de la commune. Pour l'Autorité environnementale, cette projection, et le besoin de production de logements qu'elle induit, nécessitent d'être réexaminés sur la base d'une étude précise de l'évolution démographique prévisionnelle de la commune, fondée sur les spécificités du territoire communal, son potentiel d'attractivité et les tendances prospectives de cette évolution. Les résultats d'une telle étude doivent ensuite être confrontés à une analyse de la soutenabilité environnementale du développement urbain ainsi mis en perspective. L'Autorité environnementale souligne aussi que le nombre de logements a augmenté de près de 2 % par an en moyenne entre 2010 et 2021 (soit + 0,5 % de plus que la population), et que le nombre de logements vacants est en augmentation depuis 2015, passant de 12 (soit 4,1 % du parc) à 19 (soit 6 % du parc) en 2021 (donnée Insee), sans que le dossier ne propose de levier à mettre en œuvre pour les mobiliser. Pour l'Autorité environnementale, ce volet ne permet pas de justifier de manière satisfaisante les choix retenus dans le projet de PLU en matière de dynamique démographique et de besoins de production de logements. <u>L'Autorité environnementale recommande de :</u> <u>- justifier les choix retenus dans le cadre de la révision du PLU au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine, en les comparant à des solutions alternatives envisageables</u></p>	<p>L'hypothèse de développement retenue tient non seulement compte de la volonté de la commune de maintenir ses équipements publics, mais aussi par la nécessité d'entrer en comptabilité avec les documents supra-communaux et leurs objectifs de production de logement notamment.</p> <p>Ainsi, le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CACP prévoit une programmation de 6 logements à construire par an entre 2023 et 2028. Pour exemple, la commune de Boisemont n'a enregistré qu'un seul nouveau logement pour l'année 2022. Sans un scénario « volontariste » du PLU, la commune n'est pas en mesure de répondre aux objectifs programmatiques du PLH et du SRHH.</p> <p>Les objectifs du SDRIF opposable à la date d'arrêt du PLU de Boisemont sont les suivants : augmenter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat de 10% à l'horizon 2030, soit : - une augmentation minimale de 10% de la densité moyenne des espaces d'habitat devant conduire au moins à un chiffre de 9,90 logements par ha en 2030 ; - une augmentation minimale de 10% de la densité humaine devant conduire au moins à un chiffre de 24,97 par hectare d'espaces urbanisés en 2030.</p> <p>Le scénario de développement retenu par la commune permet l'atteinte d'une densité moyenne des espaces d'habitat en 2030 de 10,65 logements/ha et une densité humaine des espaces urbanisés en 2030 de 28,39. Sans un scénario « volontariste » du PLU, la commune n'est pas en mesure de répondre aux objectifs du SDRIF en matière d'augmentation de densité.</p> <p>Concernant les logements vacants, le PADD prévoit, dans son Axe 2 visant à assurer un développement urbain maîtrisé équilibré et de qualité dans le respect de son patrimoine rural, de « réinvestir les logements vacants de la commune afin d'économiser la consommation foncière ». Le règlement répond à cette orientation notamment en permettant une isolation thermique des constructions par l'extérieur, au sein des bandes de recul lorsque le SPR le permet. A noter que 6 % de logements vacants est un taux frictionnel nécessaire pour une commune. Effectivement il est nécessaire de présenter un taux de logements vacants entre 5 et 7% afin de disposer d'un parcours résidentiel fluide au sein de la commune. Il est rappelé qu'il n'appartient pas au PLU de définir des outils fonciers de remobilisation des logements vacants.</p> <p>Enfin la compétence habitat est une compétence d'agglomération qui établit le PLH. Le PLH de la CACP prend ces questions en compte. La commune de Boisemont respecte le PLH de la CACP.</p>	/

	<p>- approfondir la justification du besoin en logements au regard d'une projection démographique à étayer ;</p> <p>- présenter des mesures à mettre en œuvre pour mobiliser les logements vacants et renforcer cet objectif de mobilisation.</p>		
2	<p>L'OAP secteur de la Cupidonne</p> <p>Selon le dossier (document OAP, p. 13), « le site de la Cupidonne est historiquement un ensemble de pâtures, jardins et vergers traversé par une sente dite « de la Cupidonne ». Le projet s'insère en cœur d'îlot, au creux de ces pâtures et jardins dont l'usage a été délaissé au fil des années. Il se situe en sein de l'enveloppe urbaine, entre la Grande rue et la rue Maurice Fouquet ». Le secteur de l'OAP « du secteur de la Cupidonne » se trouve, par ailleurs, en site patrimonial remarquable (SPR).</p> <p>Selon le dossier, le projet constitue une densification de l'espace urbain alors que le secteur d'OAP est considéré comme « un espace boisé important au sein de l'enveloppe urbaine » (cf figure 7, ci-dessous).</p> <p>Alors que de nombreux arbres y sont présents, le rapport de présentation note la présence d'un seul arbre remarquable à préserver, situé hors OAP. Pourtant, d'autres sujets de taille et âge suffisants pour abriter une faune menacée, comme des insectes xylophages, des oiseaux et des chiroptères sont présents au sein du secteur. Bien que le projet projette de conserver le cœur de cet îlot vert, le reste du secteur sera touché. Or, aucune présentation de données faune/flore caractérisant le territoire communal portant sur d'autres sources que la bibliographie ne figure au dossier. Le rapport de présentation ne comporte aucune présentation détaillée des données faune flore présents dans le secteur d'OAP. Une telle présentation aurait pourtant permis de disposer des connaissances adaptées à la réalité du terrain et de cartographier la présence des espèces à enjeux dans la commune et notamment dans le secteur de l'OAP, permettant de déterminer les mesures à mettre en œuvre pour préserver les enjeux en présence.</p> <p>Le dossier indique (RP3 p. 21) que « le choix de ce secteur est stratégique car il représente un potentiel foncier en plein cœur de l'enveloppe urbaine et à proximité des équipements et services publics, ainsi que proche des axes de communication desservant le village ». Aucun site alternatif n'est proposé et analysé au regard de ses incidences potentielles sur l'environnement.</p> <p>Par ailleurs, compte tenu des caractéristiques patrimoniales et paysagères du secteur dans lequel s'inscrit l'OAP (position assez centrale dans le tissu urbanisé, en légère surélévation topographique et proche des espaces ouverts alentour), une attention</p>	<p>L'OAP du secteur de la Cupidonne rentre dans la traduction du scénario de développement choisi par la commune pour maintenir ses équipements publics et répondre aux objectifs quantitatifs des documents supra communaux en matière de production de logements.</p> <p>Effectivement, l'étude de densification réalisée dans le cadre de la révision du PLU a montré un potentiel d'environ 30 logements réalisables dans le diffus. La commune ne présentant pas de possibilité ni de volonté d'extension de son enveloppe urbaine sur les espaces naturels, agricoles et forestiers de son territoire et le secteur de la Cupidonne étant le seul espace considéré comme artificialisé au MOS (Mode d'Occupation des Sols) 2021 compris au sein de l'enveloppe urbaine permettant d'accueillir les logements nécessaires à l'hypothèse de développement. Le choix de ce secteur était donc le seul possible.</p>  <p>Par ailleurs, cette zone de projet était déjà inscrite en zones à urbaniser dans les documents d'urbanisme antérieurs (zone 1NA au POS de 1987, zone AU1 aux PLU de 2005 et 2015) en compatibilité avec les espaces urbanisés à conforter du SDRIF. Il s'agit d'un secteur identifié au SCOT de l'agglomération Cergy-Pontoise (seul secteur identifié pour la commune).</p> <p>Il est également rappelé que le site de la Cupidonne n'intercepte aucun espace naturel à protéger des documents supracommunaux relatifs à la thématique TVB (SDRIF, SCOT, SRCE...).</p>	/

	<p>particulière doit être apportée aux incidences potentielles de l'OAP sur les sensibilités visuelles en présence, et aux dispositions permettant de les préserver.</p> <p><u>L'Autorité environnementale recommande de :</u></p> <p><u>- effectuer une analyse faune/flore approfondie sur le site de l'OAP du secteur de la Cupidonne, en lien avec les données relatives à la biodiversité présente sur le territoire communal :</u></p> <p><u>- présenter des sites alternatifs pour les nouveaux logements en comparant leurs impacts sur l'environnement et choisir la solution de moindre impact :</u></p> <p><u>- si le choix du secteur de la Cupidonne est maintenu à l'aune des enjeux relevés par l'analyse faune/flore, définir dans le règlement et l'OAP des mesures visant à éviter, réduire ou, à défaut, compenser les incidences potentielles du PLU révisé :</u></p> <p><u>- rendre compte des incidences potentielles de l'OAP du secteur de la Cupidone sur le paysage et définir en conséquence des dispositions garantissant la préservation, voire l'amélioration des caractéristiques visuelles du secteur de la Cupidonne.</u></p>	<p>Aussi, le secteur de la Cupidonne a fait l'objet d'ateliers de participation citoyenne avec le CAUE.</p> <p>Il n'appartient pas au PLU de réaliser une étude Faune Flore.</p> <p>L'OAP du secteur de la Cupidonne prévoit la préservation d'un cœur vert au sein du futur projet.</p> <p>c'est le règlement du SPR qui impose :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de mesurer et minimiser l'impact paysager des nouvelles constructions (p15) - et de joindre à tout permis de construire (p18) : <ul style="list-style-type: none"> - un relevé de la végétation et des éléments paysagers existants - et une note descriptive du parti retenu pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, notamment en indiquant ce qui est modifié ou supprimé avec un plan d'implantation indiquant les arbres abattus et remplacés par des essences équivalentes, leur localisation et les diamètres proposés. <p>La topographie du terrain est aussi prise en compte et le projet devra impérativement se faire en cohérence avec le niveau du terrain naturel. L'OAP impose une insertion paysagère soignée par rapport à l'environnement. Les mesures prises à ce sujet par le PLU sont mentionnées dans l'évaluation environnementale (tome 4 du rapport de présentation).</p>	
--	--	---	--