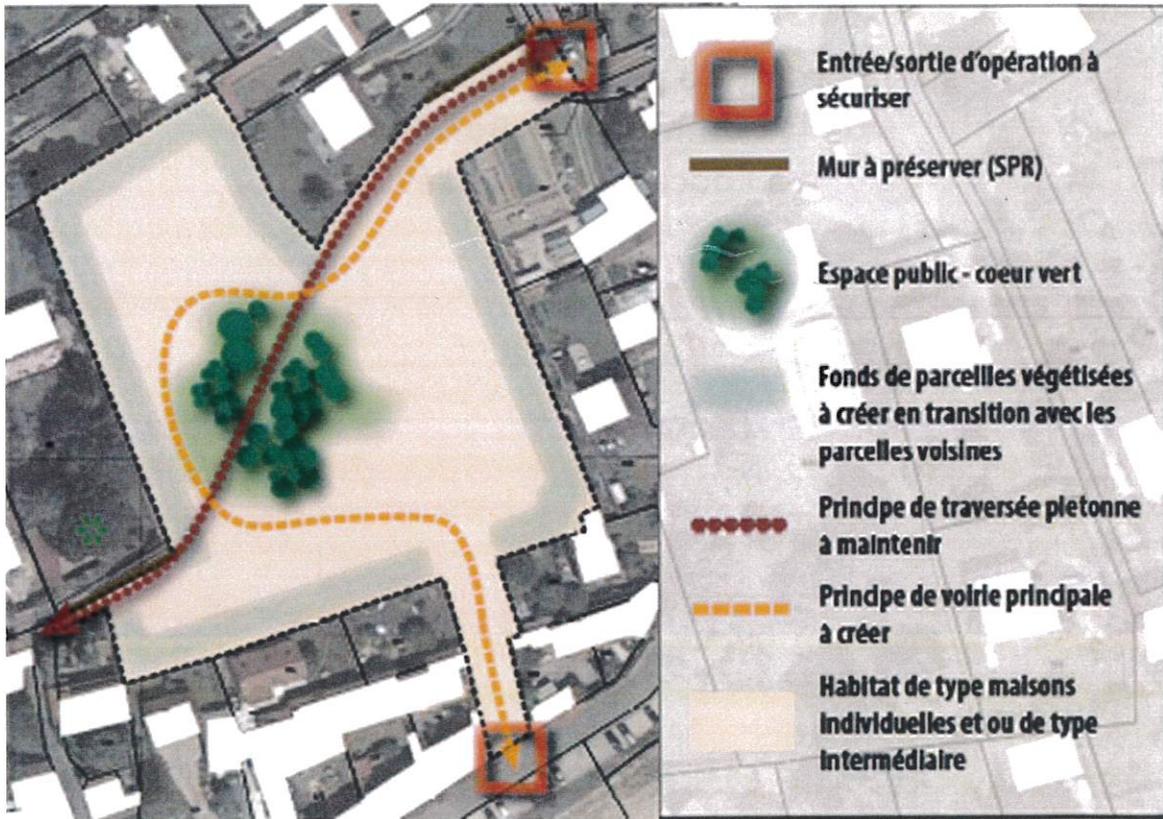




Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré  
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Boisemont (95)  
à l'occasion de sa révision**

N°MRAe APPIF-2024-122  
du 30/10/2024



*Vue aérienne du secteur de la Cupidonne et OAP correspondante. La conservation du boisement est faible alors que la commune justifie mal un besoin de nouveaux logements.*

# Sommaire

Préambule.....	4
Sigles utilisés.....	5
Avis détaillé.....	6
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	6
2. Qualité du dossier et analyse de la prise en compte de l'environnement.....	8
3. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	11
ANNEXE.....	12
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	13

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>1</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale<sup>2</sup> vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par le maire de la commune de Boisemont (95) pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme communal à l'occasion de sa révision et sur son rapport de présentation.

Le plan local d'urbanisme de Boisemont est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 30 juillet 2024. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France et sa réponse du 6 septembre 2024 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 30 octobre 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Boisemont à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Sylvie BANOUN coordonnatrice, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

- 1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).
- 2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

## Sigles utilisés

<b>Insee</b>	Institut national de la statistique et des études économiques
<b>MOS</b>	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
<b>OAP</b>	Orientations d'aménagement et de programmation
<b>PADD</b>	Projet d'aménagement et de développement durables
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>RP</b>	Rapport de présentation

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

### ■ Contexte communal

Boisemont est une commune du Val d'Oise de 859 habitants (Insee 2021), située à environ 30 km au nord-ouest de Paris et à 5 km au nord-ouest de Cergy ; elle appartient à la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, qui regroupe 13 communes et compte 214 428 habitants (Insee 2021).

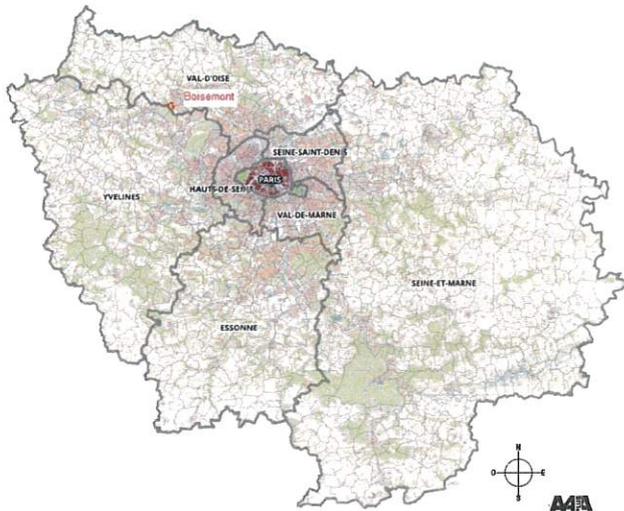


Figure 2 : Localisation de Boisemont à l'échelle de l'Île-de-France (RP, Tomes 1 et 2, p.37)

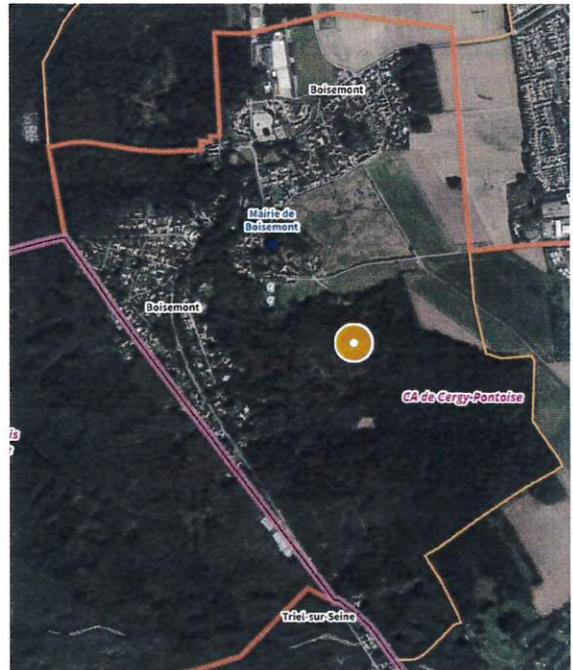


Figure 1 : Vue aérienne de Boisemont (Géoportail)

Le territoire s'étend sur 201 ha, dont 76,3 % sont occupés par les espaces naturels, agricoles et forestiers, les bois et forêts occupant à eux seuls 53,3 %.

La commune de Boisemont fait partie de l'entité paysagère « Boucle de Cergy et coteau de l'Hautil » pour la totalité de son territoire, qui comprend différentes ambiances : le plateau agricole de l'est et du nord du territoire, la forêt de l'Hautil sur la butte, les bocages et prairies entre la forêt et le village ; l'espace urbanisé est composé de trois entités : le Bout d'en Haut, le Bout d'en bas et le secteur pavillonnaire du bois de l'Hautil.

### ■ Objectifs de la révision

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Boisemont a été approuvé par délibération du conseil municipal du 1<sup>er</sup> juillet 2005, puis modifié le 30 novembre 2012 et le 18 décembre 2015.

D'après la délibération du conseil municipal du 4 juillet 2024, la révision du PLU de Boisemont a pour objectifs :

- « d'adapter le règlement écrit et le plan de zonage pour prendre en compte les évolutions de la commune
- d'assurer l'équilibre entre les espaces urbains, agricoles et naturels ;
- de redéfinir les secteurs de projet ;
- d'intégrer de nouvelles orientations d'aménagement ».

La révision du PLU de Boisemont vise à permettre l'accueil de 162 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 par rapport à une référence de 782 en 2018, pour atteindre selon le dossier 944 habitants (soit une augmentation de plus de 20 % en douze ans), ce qui nécessite, d'après le dossier, la construction de 50 nouveaux logements, dont 12 à 20 au niveau de l'OAP « du secteur de la Cupidonne ».

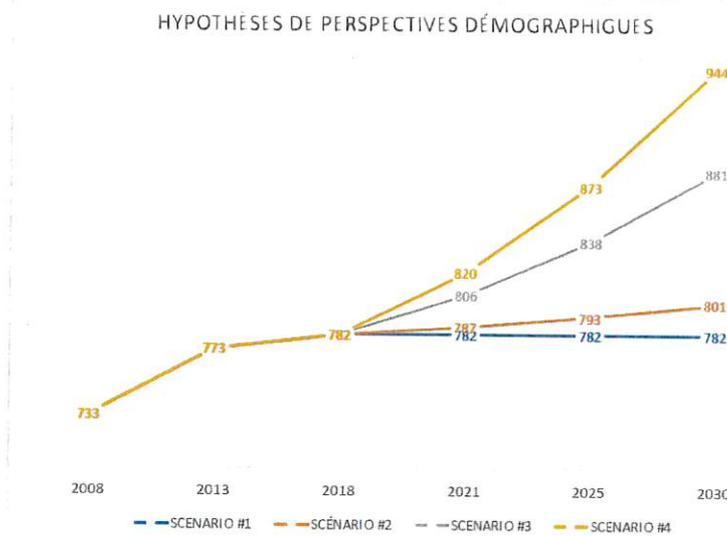


Figure 3 : Représentation graphique des scénarios d'évolution démographique - source : RP tome I p. 102

	LOGEMENTS		HABITANTS	
	2018-2030	ANNUEL	habitants supplémentaires	population 2030
SCÉNARIO 1	0	0	0	782
SCÉNARIO 2	7	0,6	+ 19 (+1,6 hab./an)	801
SCÉNARIO 3	37	3	+99 (+8 hab./an)	881
SCÉNARIO 4	60	5	+162 (+13 hab./an)	944

Le PADD comporte quatre grands axes :

- « préserver et valoriser la qualité paysagère et environnementale au profit du cadre de vie et du bien-être ;
- assurer un développement urbain maîtrisé, équilibré et de qualité dans le respect de son patrimoine rural ;
- un village qui cherche à développer son accessibilité et qui favorise le principe d'éco-mobilité ;
- une commune qui souhaite être attractive et dynamique sur le plan de l'économie, des activités ou encore des services ».

#### ■ Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les objectifs du projet de PLU sont déclinés au sein d'une OAP thématique « Trames verte, bleue et noire » et d'une OAP sectorielle « du secteur de la Cupidonne ». Cette dernière, d'une superficie de 0,90 ha, vise à accueillir quinze logements en préservant la sente piétonne existante, dans le but de la rouvrir au public, et en maintenant un cœur d'îlot « vert ». L'OAP « secteur de la Cupidonne » est la seule zone à urbaniser du territoire (AU).

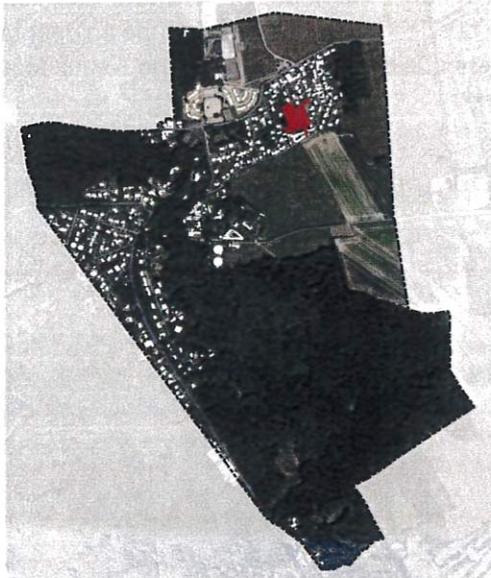


Figure 4 : Localisation de l'OAP « du secteur de la Cupidonne » (OAP, p.9)

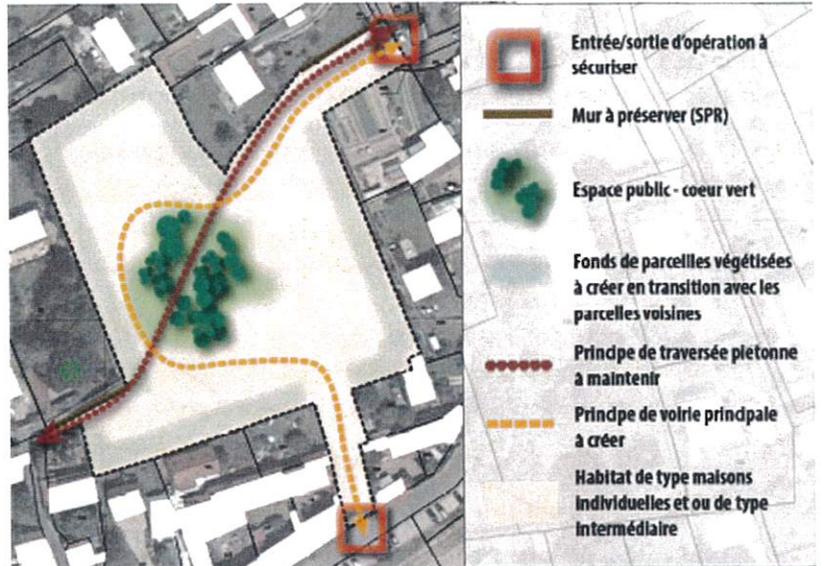


Figure 5 : Schéma de principe de l'OAP « du secteur de la Cupidonne » (OAP, p.14)

## 2. Qualité du dossier et analyse de la prise en compte de l'environnement

### ■ Évolution démographique

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.

(1) L'Autorité environnementale recommande de :

- 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 ;
- approfondir la justification du besoin en logements au regard d'une projection démographique à étayer ;
- présenter des mesures à mettre en œuvre pour mobiliser les logements vacants et renforcer cet objectif de mobilisation.

#### ■ L'OAP secteur de la Cupidonne

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



Figure 6 : Vue aérienne du secteur de la Cupidonne  
(Google Maps, date de la prise de vue : 2024, avec annotations MRAe)

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)<sup>3</sup>.

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).

<sup>3</sup> Les sites patrimoniaux remarquables visent à protéger des villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, d'un point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.

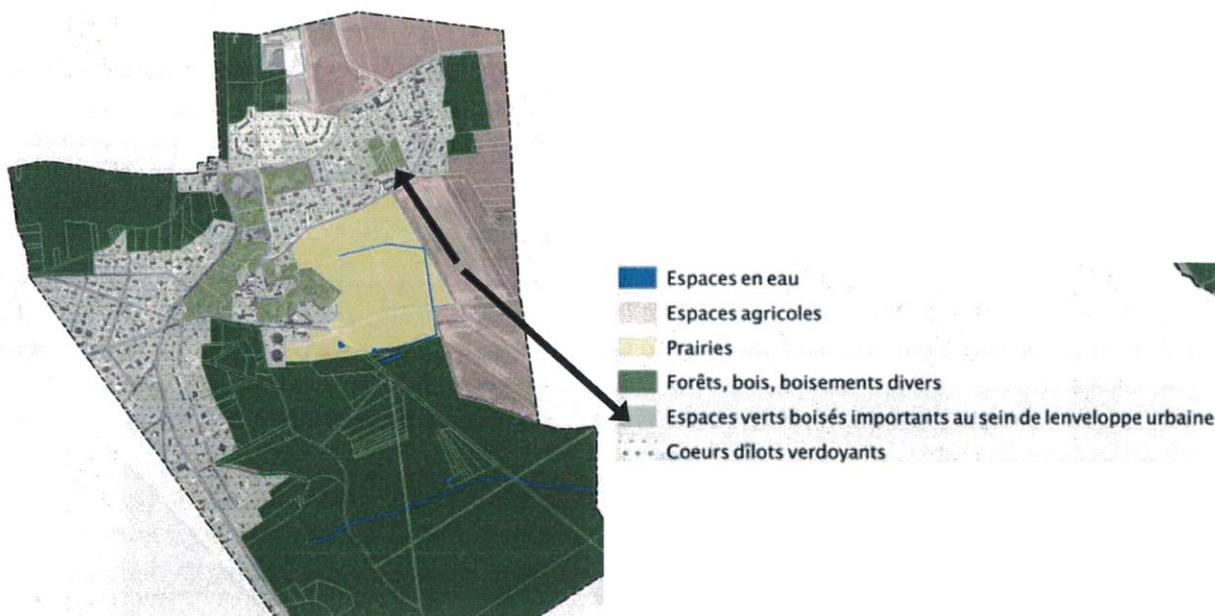


Figure 7 : Le secteur d'OAP : "un espace boisé important au sein de l'enveloppe urbaine"  
Source : Biodiversité et nature en ville, RP1 p. 136



**Arbres et alignements d'arbres remarquables à préserver**  
Figure 8 : Source : Trame verte et bleue, RP1 p. 138 (extrait)

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.

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.

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 particulière doit être apportée aux incidences potentielles de l'OAP sur les sensibilités visuelles en présence, et aux dispositions permettant de les préserver.

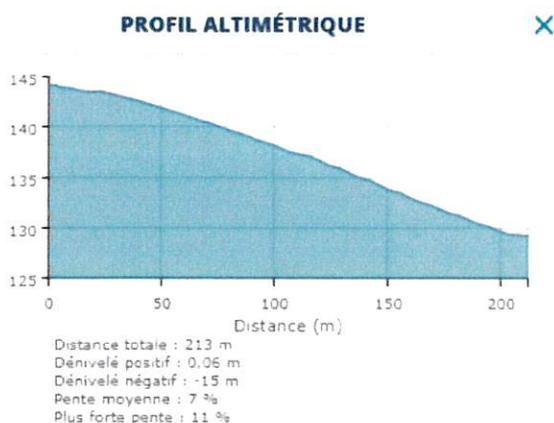


Figure 9 : Dénivelé de 15m dans le secteur d'OAP - Source : profil altimétrique, source Géoportail

**(2) L'Autorité environnementale recommande de :**

- 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 ;
- présenter des sites alternatifs pour les nouveaux logements en comparant leurs impacts sur l'environnement et choisir la solution de moindre impact ;
- 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 ;
- rendre compte des incidences potentielles de l'OAP du secteur de la Cupidonne sur le paysage et définir en conséquence des dispositions garantissant la préservation, voire l'amélioration des caractéristiques visuelles du secteur de la Cupidonne.

### 3. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme de Boisemont envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : [mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr)

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

**Délibéré en séance le 30/10/2024**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO-TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES, Philippe SCHMIT, président.**

# ANNEXE

## Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

(1) L'Autorité environnementale recommande de : - 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 ; - approfondir la justification du besoin en logements au regard d'une projection démographique à étayer ; - présenter des mesures à mettre en œuvre pour mobiliser les logements vacants et renforcer cet objectif de mobilisation.....9

(2) L'Autorité environnementale recommande de : - 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 ; - présenter des sites alternatifs pour les nouveaux logements en comparant leurs impacts sur l'environnement et choisir la solution de moindre impact ; - 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 ; - 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.....11





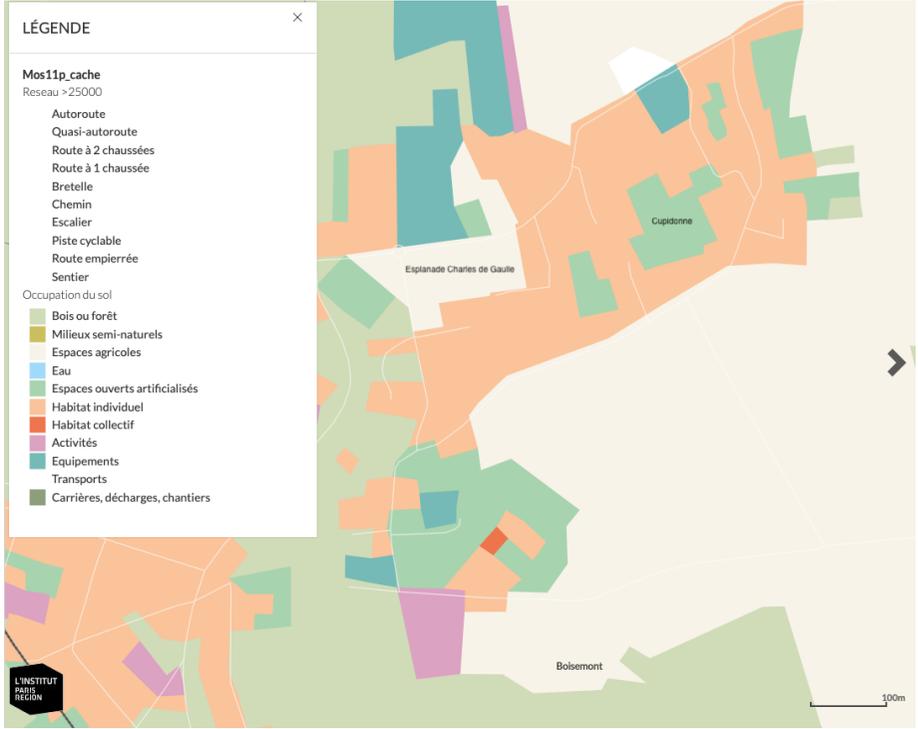
2, rue du Marais  
93100 Montreuil  
01.43.49.10.11  
contact@a4plusa.com

## 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><b>Qualité du dossier et analyse de la prise en compte de l'environnement</b></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 : <b>- 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 ;</b> <b>- 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.</b></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. <b>Il est rappelé qu'il n'appartient pas au PLU de définir des outils fonciers de remobilisation des logements vacants.</b></p> <p><b>Enfin la compétence habitat est une compétence d'agglomération qui établit le PLH. Le PLH de la CACP prend ces questions en compte.</b> <b>La commune de Boisemont respecte le PLH de la CACP.</b></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><b>L'OAP secteur de la Cupidonne</b></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. <b>Le rapport de présentation ne comporte aucune présentation détaillée des données faune flore présents dans le secteur d'OAP.</b> 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><b>Il n'appartient pas au PLU de réaliser une étude Faune Flore.</b></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"> <li>- de mesurer et minimiser l'impact paysager des nouvelles constructions (p15)</li> <li>- et de joindre à tout permis de construire (p18) : <ul style="list-style-type: none"> <li>- un relevé de la végétation et des éléments paysagers existants</li> <li>- 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.</li> </ul> </li> </ul> <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>	
--	--	---	--

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
du 4 février 2025 au 8 mars 2025

**Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme  
de BOISEMONT  
(Val d'Oise)**

**PROCES VERBAL  
DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS**

**RÉFÉRENCE :** Arrêté municipal n°2025/05 du 15 janvier 2025 de mise à l'enquête publique de la révision du Plan Local d'Urbanisme communal de Boisemont (95)

**COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :** Etienne LEGER désigné par décision n°E24000052/95 du tribunal administratif de Cergy-Pontoise le 10 octobre 2024

## RAPPEL DU CADRE DE L'ENQUETE

Cette enquête publique a eu lieu du 4 février 2025 au 8 mars 2025, en mairie de Boisemont. Le dossier complet d'enquête publique et un registre papier y étaient disponibles dans les heures d'ouverture au public.

Le dossier d'enquête dématérialisé était par ailleurs consultable et téléchargeable sur le site internet:

[https://ville-boisemont.fr/ep\\_plu](https://ville-boisemont.fr/ep_plu)

Une adresse courriel dédiée a été mis en place pendant la durée de l'enquête :

[etienne.leger@ville-boisemont.fr](mailto:etienne.leger@ville-boisemont.fr)

Cinq permanences ont été tenues au siège de l'enquête, en mairie de Boisemont:

Mardi 4 février 2025 de 09h00 à 12h00: aucune visite.

Vendredi 14 février 2025 de 14h00 à 17h00:visite de 4 personnes, dont 3 observations manuscrites.

Samedi 22 février 2025 de 09h00 à 12h00 :visite de 1 personne.

Samedi 1er mars 2025 de 09h00 à 12h00: visite de 1 personne.

Samedi 8 mars 2025 de 09h00 à 12h00 : visite de 2 personnes dont 1 observation manuscrite.

Par ailleurs, il a été reçu 4 courriers sur l'adresse courriel dédiée ( dont 3 en confirmation ou préalable à une visite). Ils ont été agrafés au registre d'enquête.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans incident particulier. Il a été procédé à la clôture de l'enquête publique le samedi 8 mars à 12h30. Le registre a été repris par le commissaire enquêteur.

Déduction faite des doublons, ce sont **9 boisemontais**, tous propriétaires occupants, qui se sont manifestés au cours de l'enquête. C'est peu rapporté au nombre de ménages habitants, mais non négligeable compte tenu de la récurrence des sujets, souvent déjà abordés lors de la concertation préalable.

SYNTHESE DES 9 OBSERVATIONS ET DEMANDES EMISES PAR LE PUBLIC

Les observations et demandes ont été exprimées :

- Oralement lors des permanences, **notées«O»**
- Par courriel, sur la boîte mail dédiée, **notées «M»**
- Sur le registre de façon manuscrite, **notées « R»**

Elles ont été résumées, pour plus de clarté. Il convient toutefois d'examiner l'intégralité de chacune des contributions mises en annexe.

N° DATE	NOM ADRESSE  N° parcelles. concernées	OBJET	REFERENCES :
O-1 14 févr.	M.Mme GAVILLON 25 r. de la Mairie  A 219-220-221- 222-233-234-295- 296	Demandent confirmation que les règles globales de constructibilité du Bout-d'en-haut en zone UA sont inchangées  réponse du commissaire enquêteur (CE) : oui.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• réf. dossier PLU</li> <li>• concertation préalable</li> <li>• avis des PPA</li> <li>• observation similaire</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• règl écrit UA</li> <li>• concertation préal.</li> </ul>

<p><b>M-1</b> 12 févr.</p>	<p>M.Mme CAPEL 36 Grande rue  A 528</p>	<p><b>Demandes multiples :</b></p> <p><u>1) Sur le coût de la révision du PLU :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Constatent que le dossier de révision du PLU totalise 1979 pages (pour 275 pages formant le dossier actuel de PLU opposable) et s'interrogent sur sa lisibilité pour les boisemontais.</li> <li>• Disent qu'après requêtes en communication des coûts, le projet de révision de PLU de coûtera aux contribuables au minimum 46 570 € (3 500€ pour la commune et 43 000 € par la CACP).</li> </ul> <p><u>2) Sur les eaux pluviales de la Cupidonne :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Disent que le secteur de la Cupidonne est connu pour ses infiltrations d'eau difficile, compte tenu de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux (aléa fort à Boisemont) , de la présence de gypse, des risques d'inondation pluviales dans cette zone de forte contrainte hydraulique, de la forte déclivité du futur projet immobilier/ terrain, et de « l'historique faiblesse » du système d'assainissement local des eaux pluviales, (notamment le collecteur EP insuffisant de la grande rue) ,</li> <li>• Disent que la commune se doit, comme actuel propriétaire foncier du site, et comme collectivité en charge de l'assainissement de maîtriser les eaux pluviales locales, mal régulées depuis 1986, dommageables pour les propriétés situées en contrebas,</li> <li>• Disent que la commune se doit, comme instigateur de l'OAP, de maîtriser les conséquences de cette urbanisation sur le régime des eaux en prenant cet enjeu en compte très en amont dans le projet d'aménagement,</li> <li>• <u>Demandent</u> en conséquence la réalisation d'études complémentaires : Une cartographie du ruissellement pluvial à Boisemont, une étude hydrologique et un suivi piézométrique tels que recommandés de longue date dans les SDPPRN 2015-2019 et autres études/enquêtes publiques tels que Ruby RP3403 avril 2009</li> </ul> <p><u>3) Sur le règlement en zone AU :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S'inquiètent sur la hauteur possible des bâtiments dans l'OAP, compte tenu que pour les équipements et ouvrages collectifs, il n'y a pas de hauteur maximum prescrite.</li> </ul> <p><u>4) Sur l'entretien de la friche Cupidonne :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mentionnent le mauvais entretien de la friche depuis 30 ans, déjà signalé dans des enquêtes publiques précédentes,</li> <li>• Mentionnent,un « nettoyage paysager » communal en 2021, supprimant des arbres en bonne santé, et permettant de présenter le site à urbaniser comme faiblement boisé.</li> </ul> <p><u>5) Sur les ERRATA dans le dossier de révision du PLU :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Relèvent plus de <b>65</b> erreurs de forme : des fautes d'orthographe et de de syntaxe, des expressions imprécises ou mal formulés, voire des informations obsolètes ( réseau de bus),</li> <li>• Demandent en conséquence une <u>sérieuse relecture</u>, s'agissant des documents qui engagent l'avenir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• concertation réal.</li> <li>• Dossier global EP</li> <li>• similaire observ.M3</li> <li>• hors enquête publ.</li> <li>• similaire observ.M3</li> <li>• OAP Cupidonne</li> <li>• Diagnostics tech.</li> <li>• avis ARS</li> <li>• avis CD-95</li> <li>• Voir <u>études citées</u></li> <li>• règlement écrit UA</li> <li>• similaire observ.R4</li> <li>• avis MR Ae</li> </ul> <p>Remarque : d'autres erreurs ont été relevées par le CE et la commune</p>
--------------------------------	---	---	---

<b>R-1</b> 14 févr.	M.Mme VERRON 38 Grande rue  A 304	Expriment une inquiétude sur la pérennité des murs anciens mitoyens, signalés ou non, en regard du futur chantier de construction.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• règlt graph/murs</li> <li>• OAP Cupidonne</li> </ul>
<b>R-2</b> 14 févr.  et <b>M-2</b> 15 févr.	MM. père& fils ROEDERER Centre équestre 32 rue de Vauréal  A 595 A 678	<p>Demandent une adaptation du zonage et des règlements de zone qui soit compatible avec l'activité réelle du centre équestre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Carrière d'entraînement des cavaliers sur la parcelle A 595, prévue en zone agricole A : Un zonage d'activité mixte (UIB ?) serait plus conforme à l'usage actuel,</li> <li>• Possibilité de bâtir un nécessaire abri à chevaux sur la parcelle A 678 classée en zone N.</li> </ul> <p>A l'appui, ils joignent un rappel des obligations légales concernant les équidés (code rural) et un exemple possible de montage d'abri sans fondation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• règlt graphique</li> <li>• règlt écrit A et N</li> <li>• avis ch.d'agriculture</li> </ul>
<b>R-3</b> 14 févr.  et <b>M-4</b> 6 mars	M.VILLEFEU +Me Gentilhomme avocat conseil  Impasse des Châtaigniers  B 587 et B 588	<p>Considère que la non constructibilité sur ses deux parcelles (classées en zone N et en EBC) est injuste, et juridiquement non fondée.</p> <p>A l'appui, il joint un argumentaire développé par son <u>avocat</u>.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• concertation préal.</li> <li>• règlt graphique</li> <li>• règlt écrit N</li> <li>• règlement SPR</li> </ul>
<b>O-2</b> 22 févr.	M.Mme GONCALVES 2 avenue du maréchal- Leclerc  A 257	<p>Demandent si la révision du PLU change la situation de non-constructibilité de la parcelle A 257 classée en zone Nb.</p> <p><u>réponse du CE : non.</u></p> <p><u>Remarque du CE :</u> dans le règlement Nb prévu, la constructibilité n'est possible que « pour équipements d'intérêt collectif et services publics » Or cette parcelle est actuellement <u>privée..</u></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• règlt graphique</li> <li>• règlt écrit Nb</li> </ul>

<p>O-3 1er mars  et M-3 26 févr.</p>	<p>M. LAINÉE 10 rue de la Mairie</p>	<p><b>Demandes multiples :</b></p> <p>1) <u>Sur la révision du PLU qu'il juge coûteux, peu lisible, et peu utilisable par le citoyen :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A minima mettre à jour le document de PLU avec les rapports annuels les plus récents des services publics mentionnés,</li> <li>• Mentionner explicitement la liste de l'ensemble des règlements et textes contraignant l'urbanisme à Boisemont, en plus du PLU, avec des liens vers les détails pertinents sur le site du village, à la section parlant du PLU,</li> <li>• Communiquer explicitement et pro activement le coût de réalisation du PLU pour la collectivité dans les communications futures des autorités, et notamment porté sur le site web du village.</li> </ul> <p>2) <u>Sur les analyses qu'il juge manquantes sur les problèmes d'urbanisme concrets</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inclure dans les documents de diagnostic final du PLU nouveau les analyses détaillées du nombre et des résultats des demandes de permis de construire ou de demandes de travaux, portant sur la réalité vécue par les citoyens de l'urbanisme à Boisemont (A l'appui: analyse des demandes d' autorisations d'urbanisme depuis 2019),</li> <li>• Demander aux autorités de la CACP en charge des PLUs que de telles analyses deviennent des standards des futurs PLUs de communes de la CACP.</li> </ul> <p>3) <u>Sur le zonage et et les règles qu'il juge arbitraires, et déconnectées de la réalité: à réduire, amender, voire éliminer</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conduire un effort de précisions des autorisations / restrictions mentionnées dans le règlement pour éliminer toute règle portant un degré d'arbitraire (c'est-à-dire non vérifiable/ décidable par le citoyen sans recourir à l'avis des autorités),</li> <li>• Appuyer les décisions de zonage du projet de PLU sur des critères objectifs des parcelles concernées (exemple densité de Boisemont, type de surface, localisation par rapport à des terrains voisins, décrits par des caractéristiques intrinsèques, ...), et non seulement sur des références administratives « circulaires », comme c'est le cas aujourd'hui,</li> <li>• Zone A (et N ?) : permettre l'installation de constructions démontables liées à toutes activités actuellement en place sur ces zones (exemple centre équestre),</li> <li>• Zone N : en l'absence de tout rationnel explicite, maintenir le droit de construction à 50m<sup>2</sup> d'extension au lieu de la réduction prévue (arbitrairement) à 30 m<sup>2</sup>,</li> <li>• Énergies renouvelables (en particulier panneaux solaires) : être très précis sur les configurations autorisées et interdites (cas d'un toit dont les pans seraient orientés N-S avec une face S vers la rue), et développer un rationnel objectif sur ce sujet.</li> <li>• Préciser les dispositions de parking prévues autour du projet sur la Cupidonne, et les lieux et usages du parking de 1500m<sup>2</sup> mentionné dans le projet de PLU.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• concertation préal.</li> <li>• annexes techniques</li> <li>•similaire observ.M3</li> <li>• justificatif des choix, tome 3</li> <li>• hors enquête publ./concertation préal.</li> <li>• hors enquête publ.</li> <li>• hors enquête publ.</li> <li>• lisibilité des règles/similaire observ.M3</li> <li>• diagnostics</li> <li>• justificatif des choix</li> <li>•similaire observ.R4</li> <li>•similaire observ M1 / <u>erratas</u></li> <li>• règl écrit SPR</li> <li>•similaire observ.M1 et R4</li> </ul>
--	--	--	--

	M. LAINÉE 10 rue de la Mairie  (SUITE)	<p><u>4) Sur des règles d'urbanisme qu'il estime violées par les élus. et à l'application sélective, appelant à un document de mode d'application :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ajouter au PLU un document explicitant les règles d'intervention de la mairie et les critères objectifs d'accord ou de refus de demande de régularisation suite à des opérations d'urbanisme mal ou non déclarée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• hors enquête publ.</li> </ul>
O-4 08 mars	M. CHAUMÉ 7 avenue des coteaux B 816	<p>En cours de demande d'autorisation de clôture et de portail en zone UH. Demande si la révision du PLU modifie les règles.</p> <p>Réponse orale du CE: non, cela concerne les règles du SPR qui couvre toute la commune et qui reste inchangé, l'avis de l'ABF est requis.</p> <p><u>Remarque du CE au delà de ce cas simple:</u> Le règlement de l'AVAP, devenu SPR, date de la fin 2017, il se calquait sur le zonage du PLU alors en vigueur (2005 modifié). A l'occasion d'instructions de nouvelles demandes d'autorisations, des incompatibilités risquent de surgir entre les deux règlements, dans les zones qui ont évoluées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• règl écrit SPR</li> </ul>
R-4 08 mars	M.Mme OUCHEN Rue Herrou A 90	<p>Concernant l'OAP Cupidonne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• considèrent excessive la hauteur autorisée en zone UA, à limiter à R+C seulement,</li> <li>• souhaitent la préservation des arbres de qualité, qu'ils soient dans l'îlot central ou non,</li> <li>• demandent que les riverains enclavés ou difficile d'accès (c'est leur cas) puissent avoir accès à la future voirie intérieure.</li> </ul> <p>Concernant les parkings publics : Considèrent qu'ils restent très insuffisants.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• OAP Cupidonne</li> <li>• règl écrit UA</li> <li>• avis MRae</li> <li>• concertation préal.</li> </ul>

## REMARQUE GENERALE DU COMISSAIRE ENQUETEUR

Il ressort des différents échanges que le dossier de PLU est perçu comme complexe, difficile à lire pour l'utilisateur, induisant des inquiétudes voire des incompréhensions, malgré une concertation préalable conséquente avec présentation de panneaux de synthèse du projet. La superposition d'un PLU et d'un SPR sur le territoire communal ajoute à la difficulté.

*Dans ce cadre, les observations et demandes ci dessus nécessitent des réponses point par point de la Commune maître d'ouvrage du projet, avec l'aide de l'agence d'urbanisme A4PLUSA, rédactrice du projet.*

Les attendus principaux de cette révision du PLU semblent par ailleurs faire consensus: il n'y a pas d'opposition déclarée aux diagnostics énoncés, aux axes du PADD et à la justification des choix retenus.

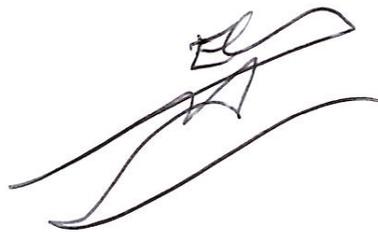
L'OAP Cupidonne, notamment, cristallise les interrogations, les demandes de précisions et des attentes de garanties, mais n'est pas clairement refusée par les personnes qui se sont manifestées pendant l'enquête.

---

Fait en deux exemplaires, à l'attention du Maire de Boisemont,

Dans l'attente d'un mémoire en réponse de la Commune maître d'ouvrage, au maximum sous quinzaine,

Le 14 mars 2025,



Etienne LEGER  
Commissaire enquêteur

## ANNEXE :

**Copies des observations manuscrites sur le registre / des courriels reçus, localisation du public**



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

# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Réponse au PV du Commissaire Enquêteur



Fait à Montreuil, le 27 mars 2025

## Synthèse des observations

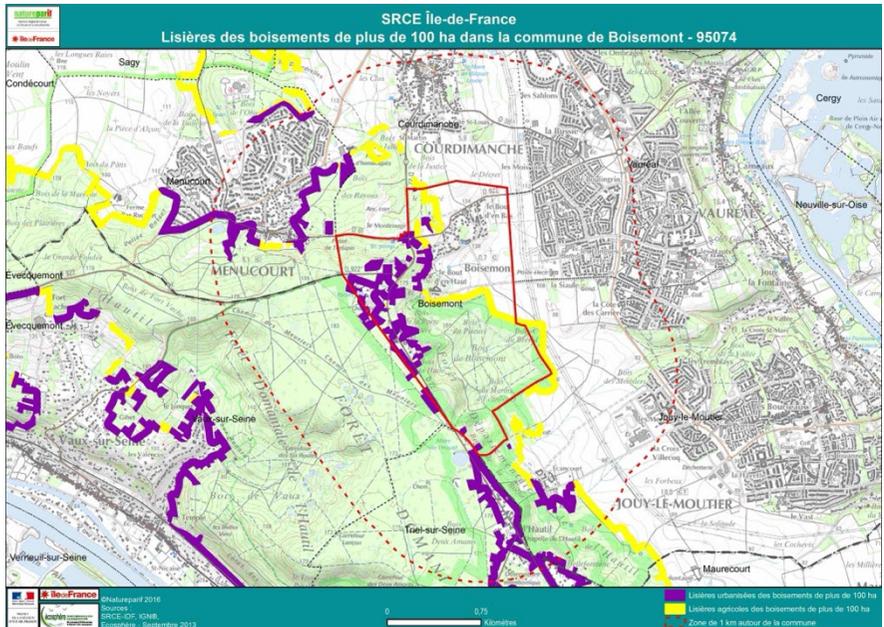
Identification	Avis/remarques	Réponse de la mairie	Documents à faire évoluer
14 février 2025	<b>M et Mme GAVILLON - 25 rue de la Mairie (A219-220-221-222-233-234-295-296)</b>		
1	Demande confirmation que les règles globales de constructibilité du Bout d'en Haut en zone UA sont inchangées.	Les principales règles de la zone UA restent inchangées. Une hauteur au faitage des constructions a été introduite (10,5m) et en cas de recul par rapport aux limites séparatives, le recul pour les façades sans baies passe de 2,50m à 3m.	/
12 février 2025	<b>M et Mme CAPEL – 36 Grande rue (A528)</b>		
1	<p><u>Sur le coût de la révision du PLU :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constatent que le dossier de révision du PLU totalise 1979 pages (pour 275 pages formant le dossier actuel de PLU opposable) et s'interrogent sur sa lisibilité pour les boisemontais,</li> <li>- Disent qu'après requêtes en communication des coûts, le projet de révision de PLU de coûtera aux contribuables au minimum 46 570 € (3 500€ pour la commune et 43 000 € pour la CACP).</li> </ul>	Remarque en dehors de l'objet de l'enquête publique.	/
2	<p><u>Sur les eaux pluviales de la Cupidonne :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Disent que le secteur de la Cupidonne est connu pour ses infiltrations d'eau difficile, compte tenu de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux (aléa fort à Boisemont), de la présence de gypse, des risques d'inondation pluviales dans cette zone de forte contrainte hydraulique, de la forte déclivité du futur projet immobilier/ terrain, et de « l'historique faiblesse » du système d'assainissement local des eaux pluviales, (notamment le collecteur EP insuffisant de la grande rue),</li> <li>- Disent que la commune se doit, comme actuel propriétaire foncier du site, et comme collectivité en charge de l'assainissement de maîtriser les eaux pluviales locales, mal régulées depuis 1986, dommageables pour les propriétés situées en contrebas,</li> <li>- Disent que la commune se doit, comme instigateur de l'OAP, de maîtriser les conséquences de cette urbanisation sur le régime des eaux en prenant cet enjeu en compte très en amont dans le projet d'aménagement,</li> </ul> <p>Demandent en conséquence la réalisation d'études complémentaires : Une cartographie du ruissellement pluvial à Boisemont, une étude hydrologique et un suivi piézométrique tels que recommandés de longue date dans les SDPPRN 2015-2019 et autres études/enquêtes publiques tels que Ruby RP3403 avril 2009</p>	<p>Les études demandées sont des études qui seront réalisées dans le cadre du projet retenu pour la Cupidonne.</p> <p>Le PLU ne fait pas le projet, il donne le cadre réglementaire d'un potentiel projet futur.</p> <p>Il s'agit d'une compétence d'agglomération : CACP.</p>	/
3	<p><u>Sur le règlement en zone AU</u></p> <p>S'inquiètent sur la hauteur possible des bâtiments dans l'OAP, compte tenu que pour les équipements et ouvrages collectifs, il n'y a pas de hauteur maximum prescrite.</p>	L'OAP de la Cupidonne est basée sur les conclusions des ateliers participatifs qui ont été menés en 2021 par la commune avec le CUADD. Plusieurs scénarii avaient alors été proposés aux habitants, dont un scénario avec des équipements publics. Ce n'est pas ce scénario qui a été retenu par les habitants, mais un scénario ne présentant que des logements. L'OAP reprend ce scénario.	/

		La zone, au sein des articles AU1.1 et AU2.1, n'autorise, parmi les équipements d'intérêt collectif et services publics, que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les équipements sportifs. Ces équipements ne sauraient présenter une hauteur supérieure à celle autorisée.	
4	<p>Sur l'entretien de la friche Cupidonne ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mentionnent le mauvais entretien de la friche depuis 30 ans, déjà signalé dans des enquêtes publiques précédentes,</li> <li>- Mentionnent, un « nettoyage paysager » communal en 2021, supprimant des arbres en bonne santé, et permettant de présenter le site à urbaniser comme faiblement boisé.</li> </ul>	Le PLU (code de l'urbanisme) ne réglemente pas l'entretien des propriétés (Code civil).	/
5	<p>Sur les ERRATA dans le dossier de révision du PLU ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Relèvent plus de 65 erreurs de forme : des fautes d'orthographe et de de syntaxe, des expressions imprécises ou mal formulés, voire des informations obsolètes (réseau de bus),</li> <li>- Demandent en conséquence une sérieuse relecture, s'agissant des documents qui engagent l'avenir.</li> </ul>	Les erreurs relevées seront corrigées.	<b>RP, règlement, OAP</b>
<b>14 février 2025</b>	<b>M et Mme VERRON (A304)</b>		
1	Expriment une inquiétude sur la pérennité des murs anciens mitoyens, signalés ou non, en regard du futur chantier de construction.	Seuls les murs au niveau des accès piétons de la Cupidonne sont identifiés comme à préserver au SPR. Le PLU s'est conformé aux éléments identifiés par le SPR et a donc protégé ces mêmes murs. Néanmoins, la commune portera une vigilance sur les murs non protégés dans le cadre d'un futur projet.	/
<b>14 et 15 février 2025</b>	<b>M et M père et fils ROEDERER (A595 et A678)</b>		
1	<p>Demandent une adaptation du zonage et des règlements de zone qui soit compatible avec l'activité réelle du centre équestre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Carrière d'entraînement des cavaliers sur la parcelle A 595, prévue en zone agricole A : Un zonage d'activité mixte (UIB ?) serait plus conforme à l'usage actuel,</li> <li>- Possibilité de bâtir un nécessaire abri à chevaux sur la parcelle A 678 classée en zone N.</li> </ul> <p>A l'appui, ils joignent un rappel des obligations légales concernant les équidés (code rural) et un exemple possible de montage d'abri sans fondation.</p>	<p><u>Concernant la parcelle A595 :</u></p> <p><b>Analyse :</b></p> <p>En premier lieu, la zone en question est classée en AU2b au PLU opposable dont la vocation est réputée « d'équipements ludiques liés à l'activité équestre » (page 49). Or, il apparaît que seules les activités industrielles, d'entrepôts et d'hôtellerie sont interdites. Il semblerait que le corps du règlement autorise le logement... ce qui apparaît contradictoire avec la description de la zone.</p> <p>Dans le cadre des travaux relatifs à la révision, constat a été fait que le secteur AU2b constitue bel et bien des activités équestres existantes. De facto, le zonage a pris en compte les éléments du CE de 2009 (CE 28juill. 1993, Rosant, req. n°103795. Le Conseil d'État a admis qu'un centre équestre constitue un bâtiment agricole au sens de l'article L. 111-3 du code rural, CE 31 juill. 2009, Combes et a., req. n°296197). Aussi, le centre équestre et ses « satellites » sont donc en zone A au projet de PLU.</p> <p>La commune souhaite néanmoins étudier la possibilité technique et légale de maintenir le zonage AU (à urbaniser) actuel de la parcelle A595 dans le cadre de cette procédure de révision du PLU.</p> <p><u>Concernant la parcelle A678 :</u></p> <p>La commune accepte de créer un STECAL « Ne » sur la partie prairie de la parcelle A678 pour permettre des abris à chevaux. Ces derniers devront être en bois, d'une hauteur totale maximale de 2,50m et une emprise au sol maximale sera définie.</p>	<b>Zonage Règlement RP</b>
<b>14 février et 6 mars 2025</b>	<b>M VILLEFEU (B587 et B588)</b>		
1	<p>Considère que la non constructibilité sur ses deux parcelles (classées en zone N et en EBC) est injuste, et juridiquement non fondée.</p> <p>A l'appui, il joint un argumentaire développé par son avocat.</p>	<p>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).</p> <p>Pour rappel, Article L113-1 – « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou</p>	<b>zonage</b>

non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

La notion de à protéger ou à créer sera reprécisée sur le règlement graphique.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et le Schéma Directeur de la Région IDF (SDRIF) prévoient la préservation des lisières des boisements de plus de 100ha (aucune construction autorisée sauf agricole). Le massif de l'Hautil fait partie de ces boisements. Et les parcelles concernées se trouvent dans cette lisière à préserver. (Cf carte ci-dessous issue du SRCE)



C'est en ce sens que 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.

**22 février 2025 M et Mme CONCALVES – 2 avenue du Maréchal Leclerc (A257)**

1

Demandent si la révision du PLU change la situation de non-constructibilité de la parcelle A257 classée en zone Nb.

Le projet de PLU ne modifie pas la situation de non-constructibilité de la parcelle A257 qui est toujours classée en zone Nb. Néanmoins, il s'agit d'une zone dédiée au parc public au sein de l'enveloppe bâtie. La zone Nd n'autorise que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics en lien avec des aménagements paysagers, hydrauliques ou toute autre installation et aménagement lié aux mobilités et de loisirs sous condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde du paysage et de l'environnement. Ainsi que les aires de jeu et de sport constituées de petits mobiliers nécessaires à la pratique du sport et la réalisation d'aires de stationnement, sous condition de bonne intégration au site et d'une mise en œuvre adaptée. Ce parc ne concerne que des parcelles publiques à part la A257.

**Zonage**

		Pour une meilleure cohérence, la parcelle A257 pourrait rejoindre la zone N. Elle resterait ainsi inconstructible et ce classement serait plus compatible avec son statut privé.	
<b>26 février et 1 mars 2025</b>	<b>M LAINÉE – 10 rue de la Mairie</b>		
1	<p><u>Sur la révision du PLU qu'il juge coûteux, peu lisible, et peu utilisable par le citoyen :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A minima mettre à jour le document de PLU avec les rapports annuels les plus récents des services publics mentionnés,</li> <li>• Mentionner explicitement la liste de l'ensemble des règlements et textes contraignant l'urbanisme à Boisemont, en plus du PLU, avec des liens vers les détails pertinents sur le site du village, à la section parlant du PLU,</li> <li>• Communiquer explicitement et pro activement le coût de réalisation du PLU pour la collectivité dans les communications futures des autorités, et notamment porté sur le site web du village.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les derniers rapports annuels des services publics disponibles seront mis à jour en annexe du PLU.</li> <li>- L'ensemble des documents que le PLU doit prendre en compte ou avec lesquels il doit être compatible sont énumérés et explicités au sein du TOME 1 du rapport de présentation. Ces documents, comme le PLU, ont vocation à évoluer. Il n'est pas possible de proposer des liens directs vers ces derniers au sein du PLU puisqu'ils deviendraient rapidement obsolètes.</li> <li>- Remarque en dehors de l'objet de l'enquête publique.</li> </ul>	<b>Annexes</b>
2	<p><u>Sur les analyses qu'il juge manquantes sur les problèmes d'urbanisme concrets</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inclure dans les documents de diagnostic final du PLU nouveau les analyses détaillées du nombre et des résultats des demandes de permis de construire ou de demandes de travaux, portant sur la réalité vécue par les citoyens de l'urbanisme à Boisemont (A l'appui : analyse des demandes d'autorisations d'urbanisme depuis 2019),</li> <li>• Demander aux autorités de la CACP en charge des PLUs que de telles analyses deviennent des standards des futurs PLUs de communes de la CACP.</li> </ul>	Le PLU est un document qui réglemente les projets futurs. Il ne lui appartient pas de faire l'analyse des résultats de demandes de permis de construire ou de demande de travaux antérieurs.	/
3	<p><u>Sur le zonage et les règles qu'il juge arbitraires, et déconnectées de la réalité : à réduire, amender, voire éliminer</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conduire un effort de précisions des autorisations / restrictions mentionnées dans le règlement pour éliminer toute règle portant un degré d'arbitraire (c'est-à-dire non vérifiable/ décidable par le citoyen sans recourir à l'avis des autorités),</li> <li>• Appuyer les décisions de zonage du projet de PLU sur des critères objectifs des parcelles concernées (exemple densité de Boisemont, type de surface, localisation par rapport à des terrains voisins, décrits par des caractéristiques intrinsèques, ...) , et non seulement sur des références administratives « circulaires », comme c'est le cas aujourd'hui,</li> <li>• Zone A (et N ?) : permettre l'installation de constructions démontables liées à toutes activités actuellement en place sur ces zones (exemple centre équestre),</li> <li>• Zone N : en l'absence de tout rationnel explicite, maintenir le droit de construction à 50m<sup>2</sup> d'extension au lieu de la réduction prévue (arbitrairement) à 30 m<sup>2</sup>,</li> <li>• Énergies renouvelables (en particulier panneaux solaires) : être très</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les articles R111-26 et R111-27 du code de l'urbanisme permettent à la commune d'apprécier les projets en fonction de leur inscription à leur environnement. Le SPR induit déjà de fait un avis de l'ABF.</li> <li>- Les décisions de zonage sont prises en fonction de ce qu'autorise le code de l'urbanisme et ce qu'ont identifié les documents supra-communaux avec lesquels le PLU doit être compatible. Par exemple sur les boisements, l'article L151-23 du Code de l'urbanisme dispose que : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. » et l'article L131-1 du code de l'urbanisme dispose que : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. ».</li> <li>- En zone N, il sera créé un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) « Ne » sur la partie prairie de la parcelle A678 pour permettre des abris à chevaux.</li> <li>- En zone N, il s'agit d'une erreur, le droit de construction de 50m<sup>2</sup> pour l'extension limitée des constructions sera rétabli.</li> </ul>	<b>Règlement</b>

	<p>précis sur les configurations autorisées et interdites (cas d'un toit dont les pans seraient orientés N-S avec une face S vers la rue), et développer un rationnel objectif sur ce sujet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Préciser les dispositions de parking prévues autour du projet sur la Cupidonne, et les lieux et usages du parking de 1500m2 mentionné dans le projet de PLU.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C'est le règlement du SPR qui régit la pose de capteurs solaires. Le PLU reprend la règle du SPR pour plus de clarté.</li> <li>Le parking mentionné sur le plan de zonage de 1500m2 correspond à l'Emplacement Réservé (ER) n°1. Il s'agit du parking de la crèche « les Doudous » situé le long de la RD922. Le foncier appartient aujourd'hui à l'État et la commune y a apposé un Emplacement Réservé à son bénéfice.</li> </ul> <p>Concernant la Cupidonne, le projet devra respecter l'article 7 du règlement du PLU et prévoir le stationnement nécessaire sur le terrain d'assiette du projet.</p>	
4	<p><u>Sur des règles d'urbanisme qu'il estime violées par les élus, et à l'application sélective, appelant à un document de mode d'application :</u></p> <p>Ajouter au PLU un document explicitant les règles d'intervention de la mairie et les critères objectifs d'accord ou de refus de demande de régularisation suite à des opérations d'urbanisme mal ou non déclarée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Remarque en dehors de l'objet de l'enquête publique.</li> </ul>	/
<b>8 mars 2025</b>	<b>M CHAUMÉ – 7 Avenue des Coteaux (B816)</b>		
1	<p>En cours de demande d'autorisation de clôture et de portail en zone UH. Demande si la révision du PLU modifie les règles.</p>	<p>Le SPR régit toujours les clôtures. Le PLU a repris les règles du SPR avec certaines précisions. Concernant le zonage du PLU, il a été calqué sur les zones du SPR pour un lien plus simple entre les deux documents.</p>	/
<b>8 mars 2025</b>	<b>M et Mme OUCHEN – Rue Herrou (A90)</b>		
1	<p>Concernant l'OAP Cupidonne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>considèrent excessive la hauteur autorisée en zone UA, à limiter à R+C seulement,</li> <li>souhaitent la préservation des arbres de qualité, qu'ils soient dans l'îlot central ou non,</li> <li>demandent que les riverains enclavés ou difficile d'accès (c'est leur cas) puissent avoir accès à la future voirie intérieure.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'OAP de la Cupidonne correspond à la zone AU du PLU. La hauteur à l'égout du toit reste inchangée par rapport au PLU opposable (7m). C'est aussi la hauteur maximale autorisée par le SPR (7 m à l'égout du toit et un niveau Rez-de-chaussée + 1er étage + Combles aménagés).</li> <li>L'OAP indique la réalisation d'un cœur vert, mais le règlement de la zone AU qui s'applique en plus de l'OAP présente la règle 6.1.1.5. : « Les plantations existantes seront conservées. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées par des sujets d'essence équivalente, dont la localisation et le diamètre proposés seront indiqués dans le dossier de demande d'autorisation de construire. ».</li> <li>La parcelle A90 se trouve au niveau d'une entrée du site dédiée aux mobilités douces (OAP). Aucun accès voiture ne sera créé sur cette entrée dédiée aux piétons. Les seuls accès voiture du site se trouvent Grande Rue et Rue Maurice Fouquet.</li> </ul>	/
2	<p>Concernant les parkings publics : Considèrent qu'ils restent très insuffisants.</p>	<p>La collectivité n'a enregistré aucun parking en saturation sur la commune. Il est à noter que chaque projet doit respecter l'article 7 du règlement du PLU et prévoir les places de stationnement nécessaires au projet sur son terrain d'assiette.</p>	/



**OBJET DE L'ENQUÊTE**Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE**

(1) cocher la case correspondante

Arrêté n° \_\_\_\_\_ en date du : \_\_\_\_\_ de <sup>Madame</sup> Monsieur le Maire de BOISEMONT  (1)de Monsieur le Préfet de : \_\_\_\_\_  (1)**Président de la**commission d'enquête : Mr Étienne LÉGER qualité Commissaire-Enquêteur

Membres titulaires : M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

Membres suppléants : Mr Philippe MILLARD qualité Commissaire-Enquêteur

M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

Durée de l'enquête : Date d'ouverture : du 4 février 2025 au 8 mars 2025

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

Siège de l'enquête : Mairie de Boiseumont, rue de l'Eglise - 95000 Boiseumont

Autres lieux de consultation du dossier : \_\_\_\_\_

**Registre d'enquête :**Comportant : 30 feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le Commissaire enquêteur destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du Commissaire enquêteur à Mairie de Boiseumont, rue de l'Eglise - 95000 Boiseumont**Rapport et conclusion du Commissaire enquêteur :**Seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : la Mairie de Boiseumont aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la Préfecture de chaque département concerné.**Réception du public par le commissaire enquêteur :**le Mardi 4 février 2025 de 9h à 12h et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_le Vendredi 11 février 2025 de 16h à 17h et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_le Samedi 22 février 2025 de 9h à 12h et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_le Samedi 1er mars 2025 de 9h à 12h et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_le Samedi 8 mars 2025 de 9h à 12h et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_une réunion publique  a été  n'a pas été organisée par le commissaire enquêteur

## OBSERVATIONS DU PUBLIC

- Première permanence Mardi 4 février 2025 de 9h à 12h -

- Deuxième permanence Vendredi 14 février 2025 de 14h à 17h -

① M<sup>r</sup> & M<sup>me</sup> VERRON B.  
38 Grande Rue  
95000 BOISERONT (Parcelle 304)

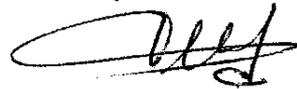
Inquiétude(s) sur la pérennité des murs mitoyens avec l'opération lupidonne qu'ils soient signalés comme à préserver (incidence des travaux d'aménagement et de construction sur ces murs) parcelle 304

② M<sup>r</sup> ROEDERER Philippe et Tristan

→ Constat = Nouveau PLU prévoit de passer la parcelle n° 595 et n° 516 en statut "A", mais pas cohérent vis à vis de l'activité actuelle → zone d'entraînement des chevaux appartenant au centre équestre → activité économique.

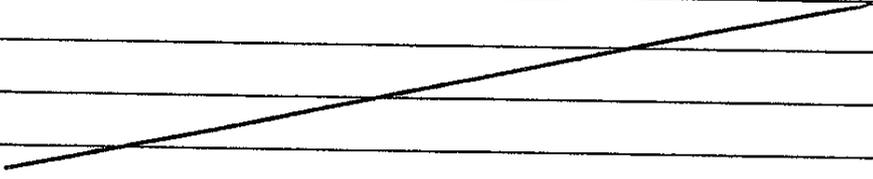
→ Souhait = Passer la parcelle en "UIB".

③ VILLEFEU ROGER Je suis propriétaire de 2 Parcelles Impasse des chapeaux. Son état de pré depuis mon achat en 1984. D'autres parcelles voisines borsees ont été classées (constructibles). Ici l'eau s'écoule devant la parcelle. Je trouve injuste cette situation.

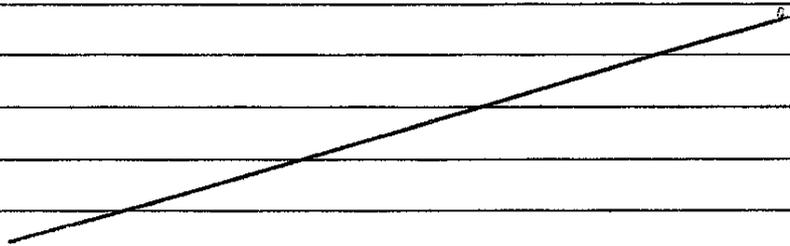


3  
EC

- Troisième permanence Samedi 22 février 2025 de 9h à 12h -



Quatrième permanence samedi 1er mars 2025 de 9h à 12h -



- ~~permanence~~ permanence Samedi 8 mars 2025 de 9h à 12h -  
Cinquième

④ MPT Mme DUCHEN portait les observations suivantes -  
concernant la Cupidonne, la hauteur des constructions  
mise au PLU dans la zone actuellement boisée est  
~~excessive~~ excessive et devrait être modifiée pour correspondre  
à des logements plus bas type Rez de chaussée +  
combles.

- Cupidonne - la préservation de l'îlot central  
ne tient pas compte des arbres de qualité  
esthétique remarquable julemment présents.  
Les plus beaux arbres ne se trouvent pas seulement  
dans cet îlot.

- Nous sommes inquiet quand à la préservation  
des murs mitoyens de notre parcelle avec  
la parcelle de la Cupidonne, d'urbanisation  
où leur aura un impact sur cet élément  
très fragile.

- Le nombre de places de parking public  
reste très insuffisants pour un village  
peu desservi par les transports publics.

- Les accès de la Cupidonne devraient également  
pouvoir être de nouveaux accès aux propriétés  
enclavées ou difficiles d'accès actuellement.

Le 8 mars 2025 à 12 h 30 heures

Le délai d'enquête étant expiré,

Je, soussigné Ricorne LÉGER déclare clos le présent registre qui a été mis à la disposition du public pendant 32 jours consécutifs, du 4 février 2025 au 8 mars 2025

Les observations consignées au registre sont au nombre de : 4 manuscrites.

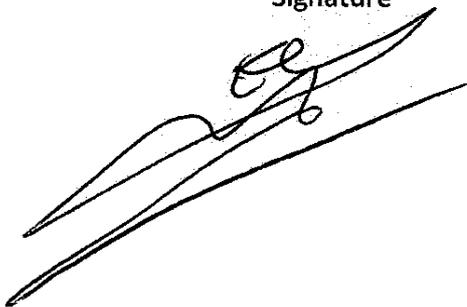
Pages n° 1 à 29.

En outre, j'ai reçu 4 lettres ou notes écrites qui sont annexées au présent registre.

Le présent registre ainsi que ~~les~~ <sup>les</sup> ~~autres~~ <sup>les</sup> pièces qui y sont annexées et le dossier d'enquête sont

adressés par mes soins le 14 mars à M<sup>me</sup> le Maire de Boiremont

Signature





---

## Enquête publique PLU de Boisemont - Observations des CAPEL, riverains de la Cupidonne, futur projet immobilier

---

À partir de Marie-Catherine Capel <mariecatherinecapel@gmail.com>

Date Mer 12/02/2025 09:10

À Etienne Léger <etienne.leger@ville-boisemont.fr>

 1 pièce jointe (3 Mo)

PLU 2024- 2025 - OBSERVATIONS CAPEL V8 Revu CG.pdf;

Vous n'obtenez pas souvent d'e-mail à partir de mariecatherinecapel@gmail.com. [Pourquoi c'est important](#)

Bonjour Monsieur Léger,

Nous vous prions de trouver en PJ nos observations sur le PLU de BOISEMONT, que nous vous prions de consigner dans votre enquête publique.

Bénéficiant de pouvoirs d'investigation, pour votre avis personnel et motivé, nous serions heureux que vous puissiez vérifier/ mener une enquête de terrain de facto sur tous les problèmes et nuisances d'écoulement des eaux pluviales non régulées **depuis 1986, posés par la forte déclivité des terrains communaux de la Cupidonne pour tous les riverains en contrebas**, en sus du fort aléa retrait gonflement argile, et obtenir, enfin, une cartographie du ruissellement pluvial à Boisemont, une étude hydrologique et un suivi piézométrique tels que recommandés de longue date dans les SDPPRN 2015-2019 et autres études/enquêtes publiques tels que Ruby RP3403 avril 2009 (Cf. point 2 de nos observations).

Nous vous en remercions et nous nous tenons à votre entière disposition.

Courtoisement vôtres,

Dirk & Marie-Catherine Capel

06 87 12 68 97

Parcelle A 528

36 grande rue

95000 BOISEMONT

## **REMARQUES SUR LE PLU DE BOISEMONT 2024 - ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **1. Le coût du PLU**

Le projet de PLU comprend 24 documents et un total de **1.979 pages**. Le PLU de 2005 ne comprenait que 5 documents et un total de 275 pages.

Voilà de quoi s'interroger : premièrement, combien de Boisemontais auront le temps et le courage de prendre connaissance d'une telle masse d'informations, et deuxièmement, combien a coûté l'élaboration du projet ?

En page 15/69 du bilan de la concertation, on lit la réponse de la mairie à la question du coût des études liées à la Cupidonne :

***"les études menées dans le cadre du PLU ne coûtent rien à la commune, la révision du PLU étant financée par la CACP"***.

Cette réponse n'est pas satisfaisante : les coûts du PLU, qu'ils soient à la charge de la commune ou de la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, sont supportés par les contribuables, qui ont le droit d'en connaître le montant.

Nous souhaitons donc avoir communication du coût complet de réalisation du projet de PLU.

Le 20 octobre 2024, sur le conseil de M. Briandet, deuxième adjoint au maire chargé de l'urbanisme et de la communication, prétendant ne pas disposer de ces « *détails* » nous avons demandé au Directeur de la stratégie urbaine de la CACP les documents publics permettant d'appréhender ce coût. Compte tenu d'une entrave d'accès, nous avons saisi la CADA le 20 novembre 2024 (Saisine 20248343) et obtenu les factures ad hoc le 24 janvier 2025.

Le coût du PLU de Boisemont (après enquête publique et approbation) sera donc de **3.500 €** supportés par la commune pour l'organisation de la concertation préalable, auxquels s'ajoutent **43.070 €** d'études de la CACP, soit un total de **46.570 €**, ce qui, rapporté au nombre de boisemontais, est loin d'être négligeable. Mais les collectivités locales sont connues pour être trop dépensières. Il convient de noter que ce coût ne prend en compte que les dépenses externes (marchés conclus avec des prestataires de service), car la CACP ne tient pas de comptabilité analytique de ses propres coûts.

### **2. Les eaux pluviales en zone AU (la Cupidonne)**

Le village de Boisemont est situé sur les hauteurs, et entièrement dans le bassin hydrologique de l'Oise.

Les risques naturels sont pluriels à Boisemont. Cf. la carte du schéma départemental de prévention des risques naturels (SDPRN) 2015-2019 :

[Carte SDPRN risques naturels Boisemont](#)

Nous rappelons l'article 640 du Code civil :

« Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur. »

La commune ne doit donc pas aggraver l'écoulement naturel non régulé des eaux de pluie qui ruissellent de son domaine (friche constructible de la Cupidonne de près d'un hectare) vers les fonds inférieurs, en particulier les parcelles A 551 et A 528. Elle doit maîtriser l'écoulement de ses eaux pluviales.

La jurisprudence du Conseil d'État considère que les caniveaux et les fossés situés le long d'une route ou encore les bassins de rétention collectant exclusivement les eaux pluviales ruisselant sur la chaussée relèvent de la collectivité en charge de la compétence voirie (Conseil d'État, 1<sup>er</sup> décembre 1937, commune d'Antibes).

Aujourd'hui, cet écoulement n'est pas maîtrisé, et nous ne souhaitons pas que le projet immobilier de la Cupidonne aggrave la situation actuelle.

**Or le site de la Cupidonne, d'une superficie proche d'un hectare et entièrement constructible, est connu pour une infiltration d'eaux pluviales difficile.**

Nous soulignons les points suivants :

- i. L'aléa retrait-gonflement des sols argileux (aléa fort à Boisemont),
- ii. La présence de gypse,
- iii. Les risques d'inondation pluviales dans cette zone de forte contrainte hydraulique,
- iv. La forte déclivité du futur projet immobilier/ terrain,
- v. « L'historique faiblesse » du système d'assainissement des eaux pluviales :
  - Cf. page 27 de l'annexe au rapport n° 2-03 du 14 avril 2015 du Conseil départemental du Val-d'Oise sur sa situation en matière de développement durable :

[Rapport-développement-durable-2014-2015 CDVO](#)

« Les inondations pluviales, par ruissellement/coulées de boue/remontées des réseaux d'assainissement saturés demeurent un risque important en Val-d'Oise, **compte tenu de l'imperméabilisation des sols et l'historique faiblesse de la conception des systèmes de réception des eaux pluviales ...** »

« **L'enjeu et donc de maîtriser les conséquences de l'urbanisation sur le régime des eaux en prenant cet enjeu en compte très en amont dans les projets d'aménagement** »

● Cf. page 10 et 12 de l'enquête [N° E12000082/95] concernant une modification du PLU et l'élaboration du schéma directeur de l'assainissement sur la commune de Boisemont par M. MALLET, commissaire enquêteur, de novembre 2012 :

« Sur la commune de Boisemont existe un réseau d'eau usée et un petit réseau d'évacuation des eaux pluviales (...) »

Le village de Boisemont est situé sur les hauteurs. En ce qui concerne le ruissellement sur le domaine public, il existe 4 exutoires principaux et 6 secondaires et des fossés de retenue dont certains seraient à élargir.

L'axe majeur de ruissellement se fait vers l'est, vallée de l'Oise et il faut donc réguler le débit au maximum par des moyens adaptés afin d'éviter des débordements en contrebas ».

**vi.** La zone est connue pour être « *une zone à fortes contraintes hydrauliques, c'est-à-dire où les réseaux d'assainissement des eaux pluviales ont montré des débordements et des mises en charges importantes* » :

Cf. Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, note n°5 - Bureau du 13 mars 2009 objet : Assainissement – Eaux pluviales : Zonage d'assainissement pluvial de la commune de Boisemont :

[13 mars 2019 Note n°5 Eaux pluviales zonage d'assainissement Boisemont](#)

Cf. les annexes 3 et 4 au rapport du Bureau d'Études Technique Vincent Ruby (enquête publique de 2009) :

[Annexes 3 ET 4 Étude EP Bureau d'Études Vincent Ruby 2009](#)

**vii.** Le terrain a de fortes courbes de niveau, son relief est accentué de l'ordre de 8 à 10% en déclivité du nord-est au sud-est (courbes de niveau établies en 2007 pour le projet immobilier de la Cupidonne par le Cabinet d'architecte Genin) :

[Projet de plan de composition Genin 2007 cotes altimétriques](#)  
[Plan altimétrique face à notre maison](#)

**viii.** La nature du sol est à l'origine de nombreuses sources. Voici un extrait du rapport de présentation du PLU 2005 :

**- Cours d'eau et bassin versant**

Le territoire de BOISEMONT est entièrement situé dans le bassin hydrologique de l'Oise.

Il n'est parcouru par aucun cours d'eau mais la nature du sol est à l'origine de nombreuses sources qui ont favorisé le développement historique du village.

Elles alimentaient plusieurs lavoirs au début du siècle : *mare à Denis, lavoir du Barnabé* et le *lavoir au Clerc*, dans la « Grande Rue », qui est le seul à avoir été préservé. Le trop plein s'écoule par de petits ruisseaux qui disparaissent dans le sous-sol.

Plusieurs mares et puits attestent également de la présence de ces multiples sources (notamment dans le secteur du « Bout d'en Haut », rue Maurice Fouquet...).

Un autre lavoir, privé, a existé au 34 Grande Rue.

**ix.** Dans le dossier d'enquête publique du projet de zonages des eaux (Bureau d'Études Vincent Ruby, rapport RP3403 d'avril 2009), on lit en page 8 :

En conclusion, l'urbanisation qui s'est développée principalement sur la butte et les coteaux de l'Hautil rencontre des horizons de nature très diverses (meulières, sables, grès, argiles et marnes vertes) qui présentent des perméabilités très différentes, ce qui engendre des zones de résurgence (sources et fontaines) notamment rue de Vauréal, Grande Rue et rue Maurice Fouquet.

**Le risque d'échanges (infiltrations - exfiltrations) entre le réseau et les nappes est donc important.**

La commune est fortement concernée par la présence de gypse. Cette présence dans le sous-sol rend possible les mouvements de terrain par dissolution des formations (fontis), et d'éventuelles dégradations des réseaux eaux usées et eaux pluviales.

[Rapport BET Ruby 2009 page 8 Étude de schéma directeur d'assainissement](#)

Les eaux de ruissellement de la friche, d'une superficie de près d'un hectare et entièrement constructible, ne sont toujours pas régulées depuis 1986, et provoquent des dégâts dans toutes les propriétés inférieures, notamment sur notre rampe d'accès et notre portail.

A cet égard, le Défenseur des droits du Val d'Oise, M. Lorentz, a saisi la mairie par mail les 15 mai et 2 juillet 2024 de nos plaintes afférentes, sans le moindre retour de celle-ci.

Ce dossier va donc être transmis au siège parisien.

Rampe d'accès à notre maison (coût de la réfection : 20 000 euros) :



**x.** Le projet de la Cupidonne pourrait logiquement intercepter d'autres eaux pluviales, du fait de la localisation du bassin versant, de la pente du terrain et des résurgences de nappes et des sources.

Lors de nombreux travaux BTP réalisés Grande Rue, de 1998 à 2022, la chaussée a été très souvent ouverte, reprise, refermée. Les niveaux de pente ont été, dès le départ, nonobstant les mises en charge connues, mal anticipés et mal réalisés, ce qui génère des rétentions d'eau stagnante sous et sur la chaussée, en été comme en hiver avec de multiples nuisances à la clef (moustiques, plaques de verglas...).

Attendu que le collecteur de la Grande Rue est notoirement en sous-capacité lors des grosses pluies, nombre de fossés et exutoires se situent sous la voie/domaine publics. Cf. page 13 du rapport RP3403 du BET Ruby, sur lequel s'appuie le *Dossier d'enquête publique de zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de Boisemont* :

De nombreux autres exutoires ne reprenent que de petites antennes de réseau EP existant. De plus, de nombreux fossés assurent également la collecte des eaux pluviales.

Ces fossés et ces exutoires sont situés sous domaine public (par exemple le long de la RD 22 ou rue du Maréchal Leclerc), sous domaine privé (par exemple au niveau de la parcelle entre la rue du Maréchal Leclerc et la rue du Kruysen), ou dans les bois situés à l'est de la rue du Maréchal Leclerc (bois de Boisemont, bois du Prieuré...).

... que sera-ce une fois la Cupidonne urbanisée ?

**xi.** Sur ce sujet des eaux pluviales et particulièrement du comportement des nappes, nous avons cherché des informations auprès de la mairie, et avons dû saisir la CADA, mais nous n'avons pas obtenu satisfaction.

Un document tel que les pages 71 et 72 du schéma départemental de prévention des risques naturels (SDPRN) du Val d'Oise (2015-2019) nous interpelle :

[Pages 71 et 72 SDPRN 2015-2019 Nappes Ruissellement](#)

**xii.** Compte tenu du risque de ruissellement pluvial, de son aggravation continue, de la mise en charge actuelle du fossé situé Grande Rue, et des eaux de ruissellement du site de la Cupidonne absolument pas régulées depuis 1986, date des premières acquisitions par la commune, tout projet de construction pourrait aggraver la situation existante (Cf. Extrait du marché d'étude et d'assistance à maître d'ouvrage pour le secteur du Bout d'en Bas, signé à l'automne 2006 avec le groupement SEM Cergy Pontoise Aménagement et la SARL d'architecture Genin Simon) :

le projet pourrait intercepter d'autres eaux pluviales du fait de la localisation du projet en aval du bassin versant, la pente du site et des éventuelles résurgences de nappe.

Il nous paraît donc hautement souhaitable d'appliquer enfin les propositions contenues dans ce marché d'étude et assistance à maîtrise d'ouvrage évoqué supra, pages 48 à 51 :

**d/ Application ou non du régime de la déclaration pour projet d'aménagement du Bout d'en Bas**

Au regard de la nomenclature, le projet d'aménagement du Bout d'en Bas pourrait être soumis à déclaration (rubrique 2.1.5.0) puisque la surface des eaux captées par le projet pourrait être supérieure à 1ha (et inférieure à 20ha) étant donné que :

- la surface totale de l'opération est de 9 182m<sup>2</sup>,
- le projet pourrait intercepter d'autres eaux pluviales du fait de la localisation du projet en aval du bassin versant, la pente du site et des éventuelles résurgences de nappe.

**En conclusion, le projet risque fortement d'être soumis au régime de la déclaration au titre de la loi sur l'eau.**

**e/ Propositions**

Au regard de ce qui a été énoncé plus haut, du manque d'information sur le comportement de la nappe, il est proposé de lancer dès à présent :

- un suivi piézométrique (au moins la période hivernale),
- une étude hydrologique et,
- une étude géologique.

L'étude hydrologique permettrait de :

- Confirmer ou non, si le projet est soumis au régime de la déclaration au titre de la loi sur l'eau en fonction du comportement de la nappe et d'éventuel rabattement de nappe lié au projet.
- Etudier les possibilités de gestion des eaux pluviales, les mesures et les propositions relatives aux aménagements d'espace public et aux constructions.
- Identifier les impacts de la modification du nivellement du projet sur le drainage incluant par exemple les conséquences du rabattement de la nappe par rapport à l'alimentation du lavoir situé à proximité, incluant des propositions de réalimentation du lavoir si nécessaire.
- Etudier les capacités d'infiltration du sol au regard du comportement de la nappe.

Il convient donc :

2. D'actualiser la cartographie du ruissellement pluvial à Boisemont - non prise en compte dans le SDPRN 2015-2019 cf. extrait infra page 71-72 :

Il s'agit donc d'un risque dont la connaissance mérite d'être affinée, afin de mieux prendre en compte dans les documents d'urbanisme, dans d'éventuels PPR et dans les travaux de réduction du risque.

3. De réaliser un suivi de nappe de puits dans la Grande Rue,

4. De publier **un suivi piézométrique** (au moins en période hivernale) et une **étude hydrologique**.

5. D'effectuer des **sondages**. En 2009, le Bureau d'Études Technique Ruby n'a effectué aucun sondage.

**xiii.** Le rapport du Bureau d'Études Technique Ruby (Dossier RP 3403 d'avril 2009) souligne une zone de résurgence Grande Rue et un risque de saturation du réseau en aval.

### III.2.2. Sur les zones sensibles

#### ◇ Zones à fortes contraintes hydrauliques :

Ces zones correspondent aux bassins versant dont les réseaux d'assainissement des eaux pluviales ont montré des débordements et des mises en charges importantes lors de l'étude capacitaire du système pluvial : à savoir notamment sur le réseau pluvial implanté sous le champ le long de la Grande Rue ou sur le réseau à faible pente de l'avenue du Marechal Leclerc. Il est donc important d'imposer une régulation des eaux pluviales dès l'amont afin de ne pas saturer les réseaux en aval.



- Pour le réseau pluvial implanté sous le champ le long de la Grande Rue, il apparaît un léger débordement ; néanmoins, en l'absence de témoignages ou de plaintes, l'impact de ce débordement sur les biens et les personnes pourra être considéré comme très limité ;

Or nous nous plaignons depuis 2008 de ce qui n'est pas un « léger » débordement !

En février 2019, nous avons saisi de la question le service de l'eau à la Direction départementale des territoires (DDT) :

#### [18 Février 2019 Saisine de la DDT - Loi sur l'eau](#)

Le 10 avril 2019, le chef de service du Pôle eau de la DDT, M. Poli, nous a répondu :

« Les éléments en notre possession ne nous permettent pas d'émettre un avis à votre demande ».

Le 18 avril 2019, son adjoint, M. Dreux, nous a précisé que :

« La mairie nous a confirmé que les parcelles privées disposeraient de dispositifs de gestion à la parcelle conformément au règlement d'assainissement.

Par conséquent, il est certain que même si le projet ne devait pas être soumis à une déclaration [loi sur l'eau], le règlement d'assainissement garantira les obligations légales pour une bonne gestion des eaux pluviales du projet ».

Le 23 avril 2019, nous avons répondu à MM. Poli et Dreux :

«Le droit de la responsabilité des personnes publiques fournit depuis longtemps de nombreuses décisions par lesquelles le juge administratif a condamné des communes ou des établissements publics du fait des dommages causés par le ruissellement des eaux pluviales sur la voie publique... Un très récent arrêt de la CAA de Versailles vient encore de le démontrer.

Notre rampe d'accès, ravinée et creusée par le ruissellement des eaux pluviales dévalant des parcelles communales du projet immobilier, dont la A55, nous semble un très un bon exemple actuel des dommages imputables à l'existence et au fonctionnement de l'ouvrage public communal constitué par le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

Mais il y a nombre d'autres riverains, se plaignant du déversement des eaux

pluviales non captées sur leurs murs de soutènement, engageant la responsabilité de la commune, ou de l'insuffisance des ouvrages du réseau, de l'entretien insuffisant, du mauvais entretien et/ou l'absence de curage des fossés, des caniveaux trop pleins, abîmant les chaussées et partant, des voitures, etc...

*Ceci constitue pour nous tous une évidente motivation à agir et à voir les autorités se saisir de ces désordres éventuels, dès maintenant, au risque de voir le futur s'aggraver de complications de voisinage, voire juridiques”.*

### **Rien n'a changé à ce jour et nous supportons toujours les eaux pluviales non régulées de la parcelle A 551 !**

Que le futur projet soit soumis ou non à une déclaration sur l'eau, le règlement d'assainissement futur garantira, alors seulement, les obligations légales pour une bonne gestion des eaux pluviales du projet, mais la mairie y aura échappé depuis 1986, tout en ayant causé chez les propriétaires des fonds inférieurs de graves désordres !

Le fossé de la rue du Parc est notoirement insuffisant, et cette voie est régulièrement dévastée par les eaux pluviales ; la pose d'un caillebotis, en juillet 2021 n'a strictement rien changé.

**TRAVAUX**

LE FEUILLET - OCTOBRE / NOVEMBRE / DÉCEMBRE 2021 **8**

## La Valmure

L'allée du Parc aussi connue comme la « Valmure » est une voie, réservée à la circulation douce depuis plus de 25 ans, qui relie la Grande Rue à la rue de la Ferme sous le château de Boisemont.

**Son arrivée sur la Grande Rue est en forte pente et reçoit toutes les eaux pluviales qui rigolent. Avec le temps et les fortes pluies des dernières années, cette partie régulièrement ravinée s'est dégradée, ce qui a conduit à sa fermeture temporaire au printemps 2021.** L'entretien de cette voie est de compétence communautaire. La commune a donc à plusieurs reprises demandé à la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) une réfection de la chaussée dégradée afin de rendre la voie praticable. **Lors de leur dernière intervention, les services de la CACP ont mis en place un regard sur toute la largeur de la voie. Espérons qu'il sera**



**suffisant pour éviter de nouveaux ravinelements et permettre aux Boisemontaises et Boisemontais qui apprécient ce chemin de promenade de pouvoir en profiter sereinement.**

Les photos prises le 26 septembre 2024 montrent que les craintes exprimées par la mairie étaient justifiées :

[État de la rue du Parc, le 26 septembre 2024](#)

Les effets de l'insuffisance du réseau d'eaux pluviales se constatent également au droit de notre propriété, au 36 Grande Rue : plaques de verglas en hiver, mousses glissantes toute l'année, flaques d'eaux croupissantes (lieux de ponte des moustiques),

projection de ces eaux sur les passants et sur notre portail dont la peinture se dégrade !

### 3. Le règlement du PLU

Le règlement du PLU, en zone AU, fixe la hauteur maximum et les règles d'implantation des constructions futures. Mais ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages d'intérêt collectif et d'utilité publique. Document 2024-ARRET\_BOISEMONT REGLEMENT-ECRIT.pdf, pages 135/264 à 140/264, chapitre ARTICLE AU-4) :

Extraits de ce document :

#### **ARTICLE AU-4** **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### **AU-4.1** **EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE**

(...)

4.1.1.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

(...)

##### **AU-4.2** **HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE**

(...)

4.2.1.5. Il n'est pas fixée de hauteur maximum pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

(...)

##### **AU-4.3** **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

4.3.3.2. Aucune règle d'implantation ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abribus, pylones, locaux vélos,...)

Pourquoi tous les riverains devraient-ils supporter la création de bâtiments très hauts et très serrés et toutes les nuisances visuelles et auditives associées ?

## 4. L'entretien de la friche

**La friche** communale de la Cupidonne de près d'un hectare, nocive au bâti patrimonial, **n'a pas été entretenue pendant plus de trente ans** et a commis d'irréparables dégâts, malgré les obligations réglementaires de la commune. Cf. article L. 2213-25 du Code général des collectivités territoriales.

Cet article fait pourtant obligation au propriétaire de tout terrain, non bâti, situé à moins de cinquante mètres d'une habitation, d'assurer son entretien.

### 4.1 Deux enquêtes publiques en témoignent

➤ Du 4 mai au 6 juin 2009, rapport du 22 juin 2009 n° E090000036/95 Commissaire enquêteur : M. Malaval

Rapport sur les enquêtes publiques conjointes d'utilité publique et parcellaire prescrites par Monsieur le Préfet du Val d'Oise dans la commune de Boisemont (Val d'Oise) ayant pour objet le projet de construction de logements dans le quartier de la Cupidonne, au lieu-dit " le Bout d'en Bas "

➤ Juin 2017 AVAP n° E170000013/95  
Enquête publique relative à la création de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Commissaire enquêteur : Mme Lefeuvre

Mme Lefeuvre souligne en page 32 les méfaits de la friche communale.

✓ **les difficultés liées aux propriétés dont les murs jouxtent le secteur de la Cupidone**

Des propriétaires de ces habitations font remarquer que le manque d'entretien du terrain appartenant à la commune porte préjudice à l'intégrité du mur qui le borde.  
Ces observations sont récurrentes et suscitent des conflits avec la commune.

### 4.2 Le premier "nettoyage paysager"

Un premier nettoyage dit « paysager » a été effectué en 2021 (du 27 mars 2021 à fin juin 2021).

De nombreux arbres en pleine santé ont été arrachés lors de ce premier "nettoyage paysager". En page 9/14 de son rapport, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) présente une vue aérienne du secteur de la Cupidonne, en précisant : "Google Maps, date de la prise de vue : 2024".