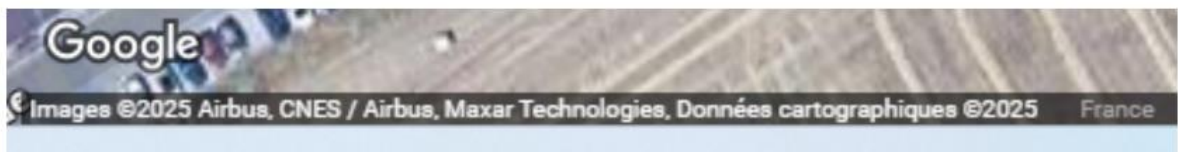


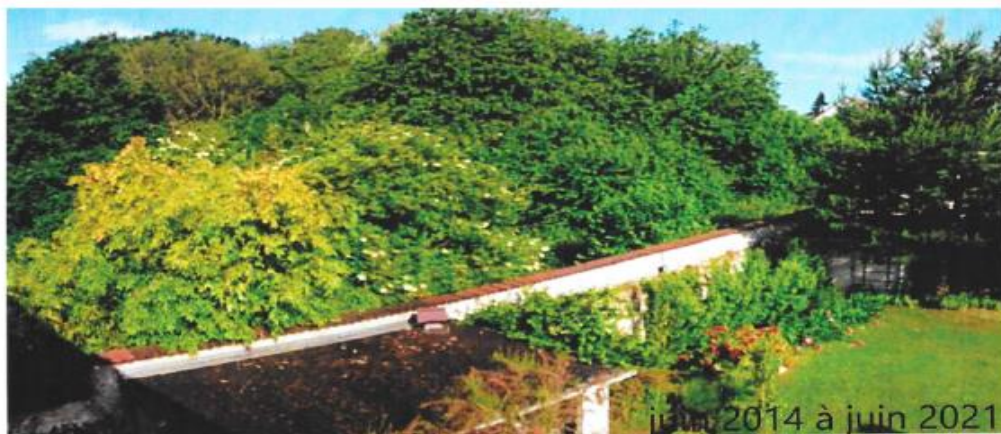
La MRAE peut donc écrire en page 2/14 que la conservation du boisement est faible. En fait, la vue aérienne ne date pas de 2024, et est certainement antérieure au premier nettoyage paysager.

Le 11 février 2025, la vue aérienne de Google Maps est identique, et en bas de l'image, on peut lire ceci :



2025 n'est pas la date de la prise de vue.

Il est trop tard pour s'inquiéter de la conservation des arbres : le mal est déjà fait !



juin 2014



juin 2021
Après Nettoyage
paysager
Printemps 2021

Il est patent que de nombreux arbres en pleine santé (et non « morts ») ont été arrachés... Cf. infra les arbres en pleine floraison le 3 avril 2021.



4.3 Mauvaise foi et mauvaise volonté de la commune sur la durée

Malgré plusieurs avis favorables de la CADA, dont celui du 27 mai 2021, afférent justement à ce « *nettoyage paysager* » :

Cf. [Avis CADA 20212856 du 27 mai 2021 Nettoyage Cupidonne](#)

La commission, qui a pris connaissance de la réponse du maire de Boiesmont, estime que la demande doit être regardée comme portant sur l'opération qui a débuté au printemps 2021 et que l'administration est dès lors en mesure d'identifier les documents souhaités. Elle considère que les documents sollicités sont communicables à toute personne qui en fait la demande, sous réserve de l'occultation préalable des

... la mairie a refusé de communiquer les documents publics afférents au "nettoyage paysager" en prétendant, dans un courrier du 8 juin 2021 au Président de la CADA, « *suivre sa décision mais ne pas avoir de date sur les documents souhaités* ».

4.4 Enfin un marché conclu pour l'entretien d'une partie de la friche de la Cupidonne, à compter du 1^{er} juillet 2024

Jusqu'à fin juin 2024, l'entreprise SNT n'entretenait que la sente de la Cupidonne (192 m²).

	Sente de la Cupidonne	M2 192,00
--	-----------------------	-----------

Depuis le 1^{er} juillet 2024, suite à un appel d'offre du 7 juin, l'entreprise SNT entretiendra deux fois par an les 3 968 mètres carrés des deux parcelles A551 et A552 de la friche de la Cupidonne :

	Terrains A 551 et 552 de la Cupidonne	M²	3968		
---	---------------------------------------	----	------	--	--

C'est enfin un premier pas, mais la végétation de la friche dépasse facilement deux mètres de hauteur en six mois. Aussi faudrait-il augmenter la fréquence des interventions, tout particulièrement à moins de trois mètres des limites séparatives.

4.5 Une végétation polluante

La végétation de la friche de la Cupidonne, insuffisamment contrôlée, cause des nuisances au voisinage : rhizomes de bambous traçants en dehors des limites du terrain, plantes photo-toxiques, graminées indésirables répandues dans les jardins et potagers voisins.



1ER JUILLET 2024 - SNT défriche les abords : bambous visibles

5. Errata et questions

Les documents constituant le projet de PLU présentent de multiples erreurs : informations obsolètes, non-dits, fautes d'orthographe, erreurs typographiques.

Surprenant quand on pense au temps consacré à leur élaboration (septembre 2021 – juillet 2024). La qualité d'un travail s'apprécie au moindre détail.

Les fautes échappent souvent à l'attention des auteurs : ainsi nous avons signalé à la Mairie, après la réunion publique du 25 janvier 2024, que quatre pages de la présentation OAP, mise en ligne, comportaient la même erreur : les noms de « Bout d'en Haut » et « Bout d'en Bas » avaient été intervertis sur un plan du

village.

Personne ne l'avait remarqué : ni les élus de Boisemont, ni les experts (deux architectes de l'agence d'urbanisme A4PLUSA, ni la responsable du service de planification urbaine de la CACP) ... C'est un tiers, ancien boisemontais toujours intéressé par la vie de son ancien village, qui l'a remarqué ! La Mairie a donc corrigé le document publié dans l'espace « Révision du PLU de Boisemont » sur le site internet communal.

Une sérieuse relecture s'impose, tout particulièrement pour des documents qui engagent l'avenir.

Toutes les fautes de typographie ou d'orthographe, trop nombreuses à notre goût, n'ont pas été listées.

TOME 1

1. Page 101/265 : Écrire « est en train d'investir au lieu de « entrain d'investir » :

Hypothèse 4 : Scénario volontariste de pérennisation des équipements de la commune (1,58%/an)

SCENARIO #4	2018-2030	
	stock	/an
BESOIN THÉORIQUE POINT MORT	0	0
BESOIN THÉORIQUE PROJETÉ	60	5
CONSTRUCTIONS DÉJÀ RÉALISÉES (2019-2021)	10	1
TOTAL	50	4

L'hypothèse 4 projette un accroissement qui permettrait à la commune de pérenniser les équipements (scolaires notamment) sur lesquels elle a et est entrain d'investir. Cette hypothèse permettrait à la commune de projeter environ 162 habitants supplémentaires à l'horizon 2030.

TOME 2 (Pages 117 et suivantes)

1. Page 173/265 : 120.000 m³ ou 12.000 m³ ? car : (2x4.000) + (2x2.000) = 12.000

LE RÉSEAU D'EAU POTABLE

01.1.

LA RESSOURCE

En raison de sa situation au pont culminant de la butte de l'Hautil, le territoire communal abrite de larges réserves d'eau potable de l'ordre de 120 000m³.

Les réservoirs et châteaux d'eau sont localisés dans le bois de l'Hautil et «au Bout d'en Haut» devant «la Ferme Rose» rue de la Ferme :

- Les réservoirs de Boisemont – bas d'une capacité de 2 x 4000 m3
- Les réservoirs de Boisemont - haut d'une capacité de 2 x 2000 m3

Même page, « des urbanisation » :

01.2.

LA DISTRIBUTION

Le niveau de desserte des urbanisation est satisfaisant ; le réseau communal est interconnecté avec le réseau de l'agglomération de Cergy-Pontoise

2. Page 181/265 : « à 10, 0 20 ans » que faut-il comprendre ?

05

L'ACCESSIBILITÉ NUMÉRIQUE

Élaboré à l'échelle d'un département ou d'une région, le SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique) fixe l'objectif à atteindre en matière de couverture numérique à 10, 0 20 ans,

3. Page 183/265 : Corriger « ... de la communes, ... »

BOISEMONT se trouve en zone défavorable à l'éolien selon la cadre du Schéma Régional Éolien de septembre 2012, bien que dans certains secteurs de la communes, les vents soient assez forts pour être exploités pour la production d'énergie.

4. Page 184/265 : Corriger « aux protections patrimoniale »

restants du territoire départemental peuvent accueillir des panneaux solaires sans contraintes particulières liées aux protections patrimoniale, mais l'application des mêmes principes d'intégration doit également être recommandée.

Même page : l'information donnée semble ancienne, objectif « fin 2021 » :

La région Île-de-France souhaite un développement de la filière photovoltaïque. Le dernier plan solaire ambitionne d'atteindre 250 MW de puissance installée fin 2021, soit plus du double du parc actuel. Un cadastre solaire a été réalisé et visible sur une carte 3D pour déterminer le potentiel solaire de chaque bâtiment consultable sur la plate forme monpotentielsolaire.Smartidf.services/fr.

5. Page 187/265 : même remarque, référence à un schéma ancien.

Le Schéma Régional Climat Air Energie Francilien vise à :

- multiplier par 1,4 le nombre de raccordements aux réseaux de chaleur d'ici à 2020 ;

6. Page 188/265 : Corriger « en L'absence »

06.4.

LE BIOGAZ ET LA MÉTHANISATION

La méthanisation est une technologie basée sur la dégradation par les micro-organismes de la matière organique (biomasse, déchets verts ou non, boues de stations d'épuration,...), en conditions contrôlées et en l'absence de dioxygène (milieu anaérobie), contrairement au compostage qui est une réaction aérobie.

7. Page 189/265 : Écrire « en partie » au lieu de « en parie »

Le bois-énergie est issu en partie des produits non valorisés par les exploitations et les sylvicultures (cimes, houppiers,

8. Page 197/265 : on comprend mal pourquoi une fraction de la Grande Rue est en rouge.

L'ESPACE URBANISÉ



Le Bout d'en Haut, Montrouge et Grande Rue



Le Bout d'en Bas

9. Page 198/265 : Écrire « PARTIE ANCIENNE » :



GRANDE RUE - BOUT D'EN BAS (PARTIE ANCIENNE)

10. Page 199/265 : Écrire « Construite en pierre meulière ... »

Construite en pierre meulières, elle est aujourd'hui désaffectée, mais fait partie des marqueurs du paysage de ce secteur.

11. Page 201/265 : Écrire « ... liées à la topographie »

Des entités urbaines distinctes liées à la topographie et à l'histoire du village

12. Page 204/265 : Écrire « Triel-sur-Seine »

- La RD22 de direction Nord/Sud (RN14/Chanteloup-les-Vignes ou Triel-sur-Seine) ;

13. Page 206/265 : « Écrire « Le réseau de bus est géré... »

Le réseau de bus est géré par la communauté d'agglomération Cergy-Pontoise

Mais est-il bien toujours géré par la CACP ? Ou, depuis début 2024, par la région Ile-de-France et Ile-de-France Mobilités ?

14. Même page 206/265 : Information maintenant obsolète, la ligne 38 est devenue 1238 le 2 septembre 2024 :

L'offre actuelle en matière de transport collectif est limitée. En effet, **la commune n'est desservie que par 1 ligne de bus** :

- la ligne **38** qui relie Cergy Préfecture à l'arrêt La Taillette à Menucourt ;

15. Même page 206/265 : **Information maintenant obsolète**, et par ailleurs **surprenante** :

La commune est aussi desservie par une ligne complémentaire, la ligne 30-27 (Jouy-le-Moutier Av. du Temps Perdu / Verneuil-sur-Seine Notre Dame / Menucourt Pasteur). La ligne permet de rejoindre le week-end une gare RER (Cergy-le-Haut ou Neuville Université), via la ligne 34 à Vauréal.

➤ **Information maintenant obsolète** : la ligne 34 est devenue 1203 le 2 septembre 2024, mais surtout la ligne 30-27 a changé de nom le 9 mai 2023, comme on peut l'apprendre en consultant le site suivant :

<https://13commeune.fr/actualite/evolution-de-7-lignes-de-bus-sur-lagglo/>

En effet :

Ligne 30-27 (ancienne appellation) – Communes concernées : Menucourt, Jouy-le-Moutier, Vauréal, Boisemont

Terminus initiaux : Menucourt – Jouy-le-Moutier – Verneuil-sur-Seine Notre-Dame chemin vert

Les nouvelles lignes :

- **Ligne 76a** – Menucourt ↔ Verneuil
- **Ligne 76b** – Jouy-le-Moutier Le Noyer ↔ Verneuil via Vauréal et Boisemont
- **Ligne 76c** – Jouy-le-Moutier La Hayette ↔ Verneuil

Ces trois lignes, comme l'ancienne 30-27, assurent essentiellement du ramassage scolaire à destination de Verneuil-sur-Seine (collège et lycée Notre-Dame Les Oiseaux).

De ces trois nouvelles lignes, seules les 76b et 76c desservent Boisemont : 76b le matin vers Verneuil et 76c pour rentrer de Verneuil.

Voici leurs horaires à compter du 2 septembre 2024 :



Horaires valables à compter du 2 septembre 2024

		Du lundi au vendredi en période scolaire
JOUY-LE-MOUTIER	Le Noyer	7:32
VAURÉAL	Les Valanchards	7:35
	La Croix Lieu	7:38
	Boris Vian	7:40
BOISEMONT	Grande Rue	7:44
	Montrouge	7:45
	Les Côteaux	7:48
TRIEL-SUR-SEINE	La Roche	7:51
	Parc aux Etoiles	7:53
	Beauregards	7:57
	Pont de Triel	8:02
VERNEUIL-SUR-SEINE	Notre-Dame Chemin Vert	8:15

Horaires valables à compter du 2 septembre 2024

		Du lundi au vendredi en période scolaire
VERNEUIL-SUR-SEINE	Notre-Dame Chemin Vert	12:45
TRIEL-SUR-SEINE	Pont de Triel	12:53
	Beauregards	12:56
	Parc aux Etoiles	13:00
	La Roche	13:02
BOISEMONT	Les Côteaux	13:05
	Montrouge	13:07
	Grande Rue	13:08
VAURÉAL	Boris Vian	13:11
	La Croix Lieu	13:13
JOUY-LE-MOUTIER	Les Valanchards	13:15

Nota : erreur sur le site Île de France Mobilités, les horaires sur fond rose sont ceux des mercredis en période scolaire.



Horaires valables à compter du 2 septembre 2024

		Du lundi au vendredi en période scolaire		
VERNEUIL-SUR-SEINE	Notre-Dame Chemin Vert	12:45	16:45	17:45
TRIEL-SUR-SEINE	Pont de Triel	12:53	16:53	17:53
	Beauregards	12:56	16:56	17:56
	Parc aux Etoiles	13:00	17:00	18:00
	La Chapelle	13:01	17:01	18:01
	La Dauphinoise	13:02	17:03	18:03
	La Roche		17:04	18:04
BOISEMONT	Les Côteaux		17:07	18:07
	Montrouge		17:10	18:10
	Grande Rue		17:11	18:11
VAURÉAL	Boris Vian		17:14	18:14
	La Croix Lieu		17:16	18:16
JOUY-LE-MOUTIER	Les Valanchards		17:18	18:18
	Le Noyer	13:07	17:21	18:21
	La Hayette	13:10	17:24	18:24
	Souhais	13:10	17:24	18:24
	Les Bruzacques	13:11	17:25	18:25
	Vignes	13:13	17:27	18:27
	Boile	13:14	17:28	18:28
	Les Jouannes	13:15	17:29	18:29
	Les Eguerets	13:16	17:30	18:30
	Cornouillers	13:17	17:31	18:31
	Le Temps Perdu	13:18	17:32	18:32

Nota : erreur sur le site Île de France Mobilités, les horaires sur fond rose sont ceux des mercredis en période scolaire

➤ **Information surprenante**, car, tout comme l'ancienne ligne 30-27, aucune de ces trois lignes nouvelles ne circule le week-end, comme on peut le voir sur les fiches horaires précédentes.

16. Même page 206/265 :

La commune de Boisemont ne présente pas de gare RER. Seules les deux lignes de bus desservant le territoire de manière peu fréquente permettent de rejoindre les gares RER les plus proches : Cergy Préfecture, Cergy le Haut ou Neuville Université.

Si les deux lignes sont la ligne 38 devenue 1238 et l'ancienne ligne 30-27 devenue 76a, 76b et 76c, autant être clair et dire que le seul moyen de rejoindre une gare RER est d'emprunter la ligne 1238 (ex-38) (desserte de la gare de Cergy-Préfecture sans changement) ou la ligne 1238 avec changement à Vauréal - La Croix-Lieu sur la ligne 1203 (ex-34) (desserte de la gare de Cergy-le-Haut dans un sens, desserte de la gare de Neuville-Université dans l'autre sens).

À noter que le dimanche, les Boisemontais désirant se rendre à une gare RER peuvent se rendre à pied à Vauréal, et emprunter un bus de la ligne 1203 (ex-34) à l'arrêt Colucci-Gandhi vers la gare de Cergy-le-Haut, ou à l'arrêt Le Boulingrin vers la gare de Neuville-Université. Ces deux arrêts (de la ligne 1240, ex-40) sont desservis par les bus 1203 (ex-34) uniquement les dimanches et jours fériés.

17. Page 208/265 : Écrire « ... sente de la Cupidonne ... »

Le village est parcouru par des petites sentes piétonnes internes (sente des Poiriers, Sente des Rosiers, sente des Cerisaie, Sentier du Montrouge, sente de la Cupidonne ou encore ruelle Subtil)

18. Page 219/265 : Pas de majuscules à une église, un presbytère :

colombier, les bâtiments annexes, l'Eglise, le Presbytère, les maisons rurales.

19. Page 220/265 : Écrire « ... que fut construite ... »

C'est à cette époque que fut construite une tour château d'eau qui ne fonctionnera qu'un an, mais qui fut bien

20. Page 224/265 : Comment les façades peuvent-elles être plus hautes que les toitures ? :

Les façades dont la hauteur est supérieure à celle de la toiture sont percées de fenêtres en bois plus hautes que larges, orientées vers la cour intérieure, lorsqu'elle existe.

21. Page 226/265 : Écrire « Monrouge »

Outre les commerces de rez-de-chaussée que l'on retrouve très ponctuellement (Monrouge), la commune

22. Page 233/265 : Apporter deux corrections : « ... une période de 10 ans comme conformément aux exigences du code de l'urbanisme »

Elle s'étend sur la période 2011-2021 soit une période de 10 ans comme conformément aux exigences du code de l'urbanisme. Les bases de données qui ont permis de caractériser ce travail sont les suivantes :

23. Page 234/265 : Écrire « Ce travail ... »)

Ce travail a naturellement été confronté à un relevé sur le terrain.

24. Page 243/265 : Écrire « Jouy-le-Moutier » :

- les trois sites néolithiques de la boucle de l'Oise (menhir des Grandes Pierres à Jouy-le-Moutier, Allée Couverte dite « Cimetière des Anglais » à Vauréal, menhir de la « Pierre Fouret » à Cergy),

25. Même page : Plusieurs erreurs à corriger. Notamment, écrire « à la plus haute antiquité » et non « à la plus haute quantité », « le camp de César » au lieu de « la Camp de César » et « ferme gallo-romaine » au lieu de « ferme gallo-romaine »

Aussi, des découvertes archéologiques ont eu lieu à Boisemont.

L'occupation du territoire des vallées de la Seine remonte à la plus haute antiquité.

A l'époque gallo romaine, la position stratégique de la Butte de l'Hautil ainsi que celle du confluent de la Seine et de l'Oise favorise l'implantation de places fortifiées tel « la Camp de César à Vaux-sur-Seine. Par ailleurs, l'activité agricole est attestée par les ruines d'une ferme gallo-romaine au lieu-dit « la ferme de la Siaule ».

La commune recèle un site archéologique pour lequel la DRAC (service régional de l'archéologie) demande à être consultée par avis sur tout projet de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol, en application du décret 86.192 du 5 février 1986.

26. Page 244/265 : Il convient d'écrire « ... pour pallier l'inexistence ... » et non :

C'est pour pallier à l'inexistence de protections

27. Même page 244/265 : Écrire « ... qui l'encadrent » ; en effet : ce sont les espaces naturels qui encadrent le village.

d'assurer la pérennité des protections souhaitées sur le village et les espaces naturels de grande qualité qui l'encadre face aux pressions de la Ville nouvelle de Cergy-Pontoise.

28. Page 255/265 : Écrire « ... les écoles primaires semblent ... »

La question des écoles est une question d'enjeu fondamental pour les communes. Si, à ce jour, les écoles primaires semble fonctionner convenablement, il est nécessaire d'appréhender les futures arrivées d'enfants.

29. Pages 258/265 et 259/265 : Un cours de tennis est une leçon de tennis, et un court de tennis est un terrain sur lequel on joue au tennis. Donc écrire ici « Courts de tennis » et « trois courts de tennis »



La commune de **Boisemont** présente un équipement public sportif : trois cours de tennis.

TOME 3

1. Page 10/107 : lire « ... une réduction de 3,54 ha par rapport à celle enregistrée sur les dix dernières années ... »

secteur de la Cupidonne compris au sein de l'enveloppe urbaine), soit une réduction de 3,54 ha par rapport enregistrée sur les dix dernières années (soit une réduction de plus de 80 %).

2. Page 12/107 : écrire « agricoles »

part dans la création de logements au fil des années. Ses espaces naturels et agricoles ont été en partie consommés par l'urbanisation. Sans remettre en question ces nouveaux quartiers, la ville souhaite valoriser et préserver la trame

3. Page 15/107 : PADD signifie « Plan d'aménagement et de développement durable » ... et non durables.

Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de "développement durable".

4. Page 17/107 : écrire « ... agricoles au nord et à l'est ... »

Enfin, la préservation des emprises agricoles à au nord et à l'est du territoire constitue un axe fondamental de la commune, convaincue par la nécessité de préserver la filière de production agricole, notamment par la mise en place de filières courtes.

5. Page 18/107 : écrire « ... transports en commun ... »

Le PADD cherche à favoriser une mobilité durable (axe 03) en développant le maillage des circulations douces, en s'intégrant à l'important réseau de transport en commune de l'Agglomération ainsi qu'en donnant une place sécurisée

6. Page 20/107 : les dispositions des articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme ne comprennent pas les deux suivantes :

«Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.»

«Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.»

Et sur la même page 20/107, le texte suivant, bien qu'affiché sans guillemets de début et de fin de citation :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° (abrogé) ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36 ;
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;
- 8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

... est un fidèle extrait de l'article L.151-7, à l'exception du point 8°.

7. Page 21/107 : Écrire « ... secteur dit de la Cupidonne »

Cette OAP couvre le secuer dit de la «Cupidonne,»

8. Page 36/107 : à propos de la zone AU, on lit ceci :

Les zones à urbaniser peuvent être ouvertes à l'urbanisation sous réserve de la capacité suffisante des voies ouvertes à la circulation publique et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, de l'assainissement existant à sa périphérie immédiate.

Cela semble signifier qu'à l'heure actuelle, il n'est pas certain que la friche puisse être urbanisée.

Même page, qu'entend-on par « la réglementation ... cherche à favoriser l'émergence du projet » ? :

B. OBJECTIFS URBAINS DE LA ZONE

La réglementation qui s'y applique cherche à favoriser l'émergence du projet tout en respectant le paysage et la trame verte et bleue présente sur le site, tout en appréhendant les risques et nuisances.

9. Page 66/107 :

04.13.

LES ÉLÉMENTS PAYSAGER À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, 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,

Dans ce titre, écrire « Les éléments de paysage à préserver ... » ou bien « Les éléments paysagers à préserver » plutôt que « Les éléments paysager à préserver ... »

10. Pages 68/107 et 70/107 : Pourquoi les chapitres 04.14 et 04.15 ont-ils le même titre « Risques de mouvement de terrain liés au gypse » ?

04.14.

LES RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN LIÉS AU GYPSE

04.15.

LES RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN LIÉS AU GYPSE

11. Page 83/107 : Écrire « ... permettant la recharge ... »

adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant d'attacher le vélo et le cadre). Ils peuvent également être équipés de dispositifs électriques permettant la recharges des batteries des vélos électriques.

12. Page 91/107 :

Selon le Porter à Connaissance de l'État, pour atteindre l'augmentation de 10% de la densité moyenne des espaces d'habitat

Que signifie « Selon le Porter à Connaissance de l'État »

13. Page 92/107 : On lit ceci :

01.3.4.

LES ESPACES VERTS ET ESPACES DE LOISIRS

Au sein du territoire de BOISEMONT, aucun espace vert et espace de loisirs n'est identifié.

Il existe pourtant un parc :



14. Page 95/107 :

au sein des échanges métropolitains. Pour palier à cela, elle entend œuvrer avec l'agglomération Cergy Pontoise pour développer l'offre de transport en commun pour une meilleure connexion aux gares les plus proches, notamment celle des Hauts-de-Cergy.

Écrire « Pour pallier cela ... » (au lieu de « Pour palier à cela ... ») et « L'agglomération de Cergy-Pontoise »

Même page :

des ambitions communales du PADD (orientation 3.4). La commune souhaite ainsi accompagner, en collaboration avec les différents acteurs institutionnels, de développement du covoiturage et de l'autopartage, mais aussi faciliter l'utilisation de

Écrire « ... accompagner (...) le développement » et non « de développement ».

15. Page 98/107 : Phrase incompréhensible

L'axe 2 du PADD prévoit le réinvestissement les logements vacants de la commune afin d'économiser la consommation foncière, de favoriser les constructions répondant aux critères de la haute qualité

16. Page 100/107 : Explication de texte souhaitée (que signifie « intégrateur » ?)

Le SCoT a été adopté par la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise le 29 mars 2011, il n'est donc pas intégrateur.

2024-ARRET_OAP_BSMT.pdf

1. Page 13/43 :

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.

Commentaire : l'usage a certes été délaissé, mais surtout la municipalité de Boismont n'a pas entretenu les terrains qu'elle acquerrait au fil des années.

2. Page 16/43 :



Les **accès** mis en place afin d'entrer et de sortir du site et devront être sécurisés pour l'ensemble des usagers.

Les accès précités seront également des accès supports de déplacements doux. Ils seront mis en place dans le but de lier le futur projet au tissu urbain environnant.

Deux observations :

- a) "... devront être sécurisées ..." louable intention, mais quelles solutions ?
- b) « ... des accès supports de déplacements doux. » : en clair, trottoirs pour les piétons ?

Le secteur est traversé par la **sente** de la Cupidonne qui devra être reconstituée.

Une question : Qu'entend-on par "reconstituée"

Les **stationnements** nécessaires devront être adaptés à la taille et à la nature du ou des projets envisagés et placés obligatoirement à l'intérieur des opérations. Toutes les dispositions devront

Pourquoi « du ou des projets » ? Il n'y a pourtant qu'un projet : l'aménagement du secteur de la Cupidonne.

3. Page 18/43 :

Les logements seront de **type individuel et/ou intermédiaire** afin de répondre activement aux parcours résidentiels des habitants et de renforcer la mixité urbaine et sociale.

Question : qu'est-ce qu'un « parcours résidentiel » ?

4. Page 32/43 : Écrire « ... pour la flore et la faune, ... »

02.2.2. SOUS-TRAME BOISÉE / HERBACÉE

• Les lisières des réservoirs de biodiversité : L'objectif est de constituer des espaces de liaison et d'échange privilégiés pour la flore et de la faune, en évitant la fermeture complète des lisières. Ces espaces constituent également des

5. Page 35/43 : Où se trouve la « liste non exhaustive des espèces locales » ?

• Avoir recours à des espèces locales et rustiques, adaptées au climat local cf. liste non exhaustive des espèces locales.

6. Page 36/43 : Comment peut-on écrire « à valider » sur un projet de révision arrêté ?

• Privilégier les clôtures poreuses en limites séparatives (à valider)

7. Page 40/43 : Écrire « exhaustif »

NOTA : Le maillage écologique représenté sur la carte n'est pas exhaustif,

2024-ARRET_BOISEMONT REGLEMENT-ECRIT.pdf

1. Page 8/264 : Écrire « Le PLU ne distingue qu'une seule zone à urbaniser : ... » ; à quoi bon écrire « à court, moyen et long terme » ?

Le PLU distingue qu'une seule zone à urbaniser à court, moyen et long termes :

• **AU: la Cupidonne.**

2. Page 21/264 : Écrire « ... les constructions ne soient pas inondées »

En conséquence, il importe au constructeur de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les constructions ne soient pas inondés. Les ouvertures et

3. Page 29/264 : Le texte suivant est imprécis : « certaines espèces animales », « des clôtures ayant une certaine perméabilité ».

Il serait sûrement bon de faciliter le passage des hérissons, mais pas celui des sangliers. Le PLU devrait préciser la dimension des ouvertures dans les clôtures.

5.6.1.2. Les pétitionnaires doivent mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. Aussi, il est demandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre des clôtures ayant une certaine perméabilité et ce, dans un objectif d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

4. Page 30/264 : Écrire « ... quelle que soit leur implantation ... »

5.6.1.4. Les hauteurs des clôtures, quelque soit leur implantation, sont mesurées à partir de terrain naturel.

5. Même page 30/264 : on lit « mur de bahut » et mur-bahut ». Le terme correct est « mur-bahut ».

6. Même page 30/264 : le texte de l'article 5.6.2.6 s'applique aux clôtures en limite de voies et emprises publiques. Curieusement, ce texte ne figure pas au chapitre UA 5.6.3 relatif aux clôtures sur les limites séparatives.

5.6.2.6. La composition de la trame végétale doit obligatoirement être définie d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement. Il est également demandé de privilégier des essences à faible potentiel allergisant.

7. Page 36/264 : Écrire « faciles d'accès et étanches » :

à la consommation humaine. Ces équipements doivent être faciles d'accès et étanche. Tout raccordement, qu'il soit temporaire ou permanent, du réseau d'eau

8. Page 130/264 : la présentation générale de la zone AU (À Urbaniser) ne correspond pas vraiment à l'actuelle friche de la Cupidonne :

**CARACTÈRE ET VOCATION
DE LA ZONE AU**

Il s'agit de la zone urbaine centrale et ancienne de la commune, composée d'un tissu urbain mixte où l'on retrouve de l'habitat, des activités commerciales et économiques, ainsi que des services publics.

Il semble qu'on a recopié partiellement la présentation générale de la zone UA, page 16/264, figurant ci-dessous :

**CARACTÈRE ET VOCATION
DE LA ZONE UA**

Il s'agit de la zone urbaine centrale et ancienne de la commune, à caractère d'habitat, d'activités et d'équipements. Elle constitue le centre ancien du bourg.

9. Les dispositions propres à la zone AU étant en grande partie la copie de celles propres à la zone UA, les remarques précédemment exprimées sur les pages 15 à 43 s'appliquent aux pages correspondantes 127 à 152.

10. Page 133/264 : les deux paragraphes 2.1.8 et 2.1.9 ci-dessous n'ont pas la même structure grammaticale que tous les paragraphes précédents, de 2.1.1 à 2.1.7 : sujet suivi de « sont autorisés », ou « sont admis », par exemple. Pourquoi ?

- 2.1.8. Les constructions, installations, ouvrages, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement des services urbains.
- 2.1.9. Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol inférieures ou égales à 12,00 mètres de hauteur, dans la limite d'une par unité foncière et à la condition de justifier d'une parfaite intégration sans nuisance visuelle vis-à-vis des voisins.

11. En page 131/264 du règlement du projet de PLU, on a lu que les " destinations et sous-destinations " autorisées en zone AU (zones à urbaniser, en fait la Cupidonne) sont :

1 - Habitation : **logement** et, admis sous conditions, **hébergement**.

2 - Commerces et activités de services : admis sous conditions, **autres hébergements touristiques**.

3 - Équipements d'intérêt collectif et services publics : **équipements sportifs**, et, admis sous conditions, **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**.

Les conditions relatives à la destination des constructions font l'objet du chapitre AU-2.1 page 133/264 : on peut lire les conditions relatives à l'hébergement, aux autres hébergements touristiques et aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, mais **pas aux équipements sportifs**. Pourquoi ?

12. Selon l'OAP de secteur n°1 Cupidonne, page 18/43 de la pièce n°3 « Orientations d'aménagement et de programmation », 12 à 20 logements sont « attendus » sur l'ensemble du secteur.

12 à 20 logements sont attendus sur l'ensemble du secteur.

Les logements seront de **type individuel et/ou intermédiaire** afin de répondre activement aux parcours résidentiels des habitants et de renforcer la mixité urbaine et sociale.

On aimerait savoir quels hébergements, quels autres hébergements touristiques, quels équipements sportifs et quels locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont possibles. On a bien noté que les hôtels sont interdits.

13. ARTICLE AU-4 :

On note l'absence de chapitre AU-4.4.2 entre les deux chapitres AU-4.4.1 et AU-4.4.3

FIN

Révision PLU parcelles n°595 et n°678 - Mrs Roederer

À partir de Epinette de Boisemont <epinette95@sfr.fr>

Date Sam 15/02/2025 10:07

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

Vous n'obtenez pas souvent d'e-mail à partir de epinette95@sfr.fr. [Pourquoi c'est important](#)

Bonjour M. Leger,

Comme convenu, je reviens vers vous au sujet de la révision du PLU sur la commune de Boisemont.

Hier, nous avons évoqué 2 sujet:

La parcelle n° 595:

La révision du PLU prévoit de passer cette parcelle en zone "A", cependant, ça n'est pas en adéquation avec la nature et la destination réelle de ce lieu. En effet, nous n'avons pas le projet de construire de bâtiment agricole, nous ne cultivons pas, ne stockons pas de foin ni de paille, et aucun animal n'y est élevé, ni en pâture ou en boxe, ce sont en réalité nos carrières d'entraînement pour les cavaliers.

L'Epinette de Boisemont est un acteur économique de la commune, et ces zones sont essentielles pour l'activité de notre société. En discutant, nous nous sommes accordés sur le fait qu'un zonage en "UIB" (Zone Urbaine mixte dédiée à l'activité économique), pourrait être adaptée pour cette parcelle.

La parcelle n°678:

Cette parcelle est en zone "N", et aucun changement n'est prévu sur la révision du PLU de cette année. Sur cette parcelle, nos chevaux sont en pâture, et y vivent à l'année. Nous avons plusieurs fois évoqué le fait que nous aimerions y mettre des abris pour les chevaux, mais nous savons que cette zone est soumise à des cônes de vue, et fait parti du SPR, ce qui ne nous permet pas de poser d'abris, et donc de répondre à un réel besoin concernant le bien être animal.

Le code rural indique que "Les équidés hébergés en pâture doivent disposer d'un abri artificiel ou naturel leur permettant de se protéger des aléas climatiques." Vous trouverez ci-joint un extrait du document édité par l'IFCE (institut français du cheval et de l'équitation) et l'IDE (Institut du droit équin) à ce sujet.

nous sommes donc "coincés" entre la réglementation qui indique que nous devons fournir un abri aux chevaux en pâture, et le PLU qui ne le permet pas. Pouvons nous envisager d'ajouter un indice à cette zone, qui permettrait, dans une réglementation stricte en ce qui concerne les dimensions des abris, de poser des abris sans fondations béton sur cette zone?

Les abris pour chevaux mesurent en général 2.50m de hauteur maximum comme dans l'exemple que vous trouverez ci-dessous.

Accueil / Abris herbage / Abri herbage T1000 – 3.00 x 5.00 m (En promotion !)



Abri herbage T1000 – 3.00 x 5.00 m (En promotion !)

Couleur de couverture : Bleu ardoise ou brun tuile

2 ABRIS = 2450 € TTC LIVRÉ !

3 ABRIS = 3600 € TTC LIVRÉ !

6 ABRIS = 6600 € TTC LIVRÉ !

~~1418,00 € TTC~~ 1300,00 €

- Dimensions au sol : 3,00 x 5,00m
- Dimensions de toiture : 4,00 x 5,00m
- Hauteur arrière : 2,30m
- Hauteur avant : 2,50m
- Charpente réalisée en pin et épica
- Toiture 1 pente arrière
- Poteaux section 63 x 175mm
- Bardage vertical en planches de 25mm toutes largeurs
- Fixation au sol sans fondation béton
- Ensemble traité autoclave
- Quincaillerie comprise
- NOUVEAU PLAN DE MONTAGE
- Prix TTC livraison incluse (Hors Corse, uniquement sur devis), hors déchargement

Dans l'espoir que nos requêtes aboutissent, je reste joignable au 0643156547 et par mail à cette adresse, n'hésitez pas,

Bonne journée,
Bien cordialement,

Tristan Roederer

Epinette de Boisemont
32 rue de Vauréal
95000 BOISEMONT
01 34 21 00 60

1. Les règles encadrant la détention des équidés en box et en pâture



Que nous dit le code rural en matière de conditions de détention des équidés ?

Article L214-1 du code rural :

« Tout animal étant un être sensible doit être placé par son propriétaire dans des conditions compatibles avec les impératifs biologiques de son espèce »

Article L214-3 du code rural :

« Il est interdit d'exercer des mauvais traitements envers les animaux domestiques ainsi qu'envers les animaux sauvages apprivoisés ou tenus en captivité. »

1. Les règles encadrant la détention des équidés en box et en pâture



Article R214-17 du code rural :

« Il est interdit à toute personne qui, à quelque fin que ce soit, élève, garde ou détient des animaux domestiques ou des animaux sauvages apprivoisés ou tenus en captivité :

*1° **De priver ces animaux de la nourriture ou de l'abreuvement** nécessaires à la satisfaction des besoins physiologiques propres à leur espèce et à leur degré de développement, d'adaptation ou de domestication ;*

*2° **De les laisser sans soins** en cas de maladie ou de blessure ;*

*3° **De les placer et de les maintenir dans un habitat ou un environnement** susceptible d'être, en raison de son exigüité, de sa situation **inappropriée aux conditions climatiques supportables par l'espèce considérée** ou de l'inadaptation des matériels, installations ou agencements utilisés, une cause de souffrances, de blessures ou d'accidents ;*

*4° **D'utiliser**, sauf en cas de nécessité absolue, **des dispositifs d'attache ou de contention** ainsi que de clôtures, des cages ou plus généralement tout mode de détention **inadaptés à l'espèce considérée ou de nature à provoquer des blessures ou des souffrances.***

*5° De mettre en œuvre des techniques d'élevage susceptibles d'occasionner **des souffrances inutiles aux animaux** compte tenu de la sensibilité de l'espèce concernée et du stade physiologique des animaux. »*

1. Les règles encadrant la détention des équidés en box et en pâture



Article R214-18 du code rural :

« Il est interdit de garder en plein air des animaux des espèces bovine, ovine, caprine et des équidés :

1° Lorsqu'il n'existe pas de dispositifs et d'installations destinés à éviter les souffrances qui pourraient résulter des variations climatiques ;

2° Lorsque l'absence de clôtures, d'obstacles naturels ou de dispositifs d'attache ou de contention en nombre suffisant est de nature à leur faire courir un risque d'accident. »

Le non-respect des dispositions des article R214-17 et -18 est puni d'une peine d'amende prévue pour les **contraventions de la 4^{ème} classe** soit un montant de 750 euros (article R215-4 du code rural)

1. Les règles encadrant la détention des équidés en box et en pâture



Focus sur les pâtures, quelles sont les règles à respecter ?

➡ Les équidés hébergés en pâture doivent disposer d'un **abri artificiel ou naturel** leur permettant de se protéger des aléas climatiques.

➡ Les équidés doivent **être parqués** afin d'assurer leur sécurité.

Il n'existe aucune règle obligatoire concernant la surface des pâtures ou la nature des clôtures à utiliser pour parquer les équidés.

Il existe néanmoins des recommandations émises par l'Ifce.

Elles n'ont pas valeur obligatoire mais donnent des indications utiles pour assurer le bien-être des équidés.

Pour consulter les recommandations en matière de clôtures :

<https://equipedia.ifce.fr/infrastructure-et-equipement/installation-et-environnement/aires-devolution/clotures-pour-chevaux>



Outlook

Contribution à l'enquête publique en cours sur le projet de PLU 2025

From F. Lainée <f.lainee@gmail.com>

Date Wed 2/26/2025 4:49 PM

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

 1 attachment (429 KB)

NOTES SUR LE PROJET DE PLU 2025.pdf;

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

Bonjour monsieur,
comme nous y sommes invités, je vous contacte pour porter à votre connaissance ma contribution, ci-jointe, aux commentaires publics sur le projet de PLU.

Je me rendrai en mairie pour l'ajouter au cahier prévu à cet effet, et serai heureux de discuter de cette contribution, notamment en recueillant vos retours sur les propositions qui y sont faites, soit ce samedi (1er mars) entre 9h et 10h30, soir le samedi 8 mars, à votre convenance.

Au plaisir de vous lire. Bien à vous.

François Lainée

[Citoyen Libre et Engagé](#)

Consultant Data/IA

Professeur associé à Télécom Paris

00 33 6 14 08 26 34

NOTES SUR LE PROJET DE PLU DE BOISEMONT 2025
A l'attention de M Léger, dans le cadre de l'enquête publique de
février – mars 2025

F. Lainée, Citoyen Boisemontais
26 Février 2025

Résumé :

En tant qu'habitant de Boisemont, et citoyen activement engagé depuis des années dans la protection des intérêts des citoyens, au niveau local et national, je porte à votre connaissance ci-dessous des faits, opinions et recommandations portant sur :

- I) le PLU : un exercice de plus en plus coûteux, complexe et peu utile / utilisable en l'état par le citoyen
- II) Des analyses manquantes sur les problèmes d'urbanisme concrets, mais in fine en partie adressées par le plan proposé
- III) Des zones de règles « arbitraires », qu'il conviendrait de réduire, sinon d'éliminer totalement, et des règles à amender, et des précisions à apporter.
- IV) Des règles d'urbanisme violées par les élus, et à l'application sélective, appelant à un document de « mode d'application »

En conséquence, mes demandes sont les suivantes (en rouge et gras dans le texte « corps des commentaires » ci-dessous :

- Sujet I) :
 - **A minima mettre à jour le document de PLU avec les rapports annuels les plus récents des services publics mentionnés**
 - **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.**
 - **Communiquer explicitement et proactivement le coût de réalisation du PLU pour la collectivité dans les communications futures des autorités, et notamment porté sur le site web du village**
- Sujet II) :

- 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 (détail ci-dessous)
- 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
- Sujet III) :
 - 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)
 - 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.
 - Zone A (et N ?) : permettre l'installation de constructions démontables liées à toutes activités actuellement en place sur ces zones (exemple centre équestre)
 - Zone N : en l'absence de tout rationnel explicite, maintenir le droit de construction à 50m² d'extension au lieu de la réduction prévue (arbitrairement) à 30 m²
 - Energies 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.
 - 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
- Sujet IV) :
 - 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 déclarées

Corps des commentaires :

Je suis un citoyen de Boisémont, habitant au 10 rue de la mairie, depuis 25 ans.

Les parcelles de mon terrain (superficie total 1,2 hectares) sont classées en zone N, bien qu'il constitue une « dent creuse » dans l'urbanisme du village, avec des maisons construites de l'autre côté de la rue de la mairie, et maintenant un lotissement (le Prieuré) de plus de 20 logements étendant le village au-delà de mon terrain.

Je suis par ailleurs un citoyen actif et engagé, auteur au niveau national d'outils en ligne d'évaluation de la performance de gestion financière des communes, et observateur vigilant des développements des politiques publiques du village, et des actes éventuellement litigieux, voire illégaux, de nos élus.

Ceci a mené dans le temps au développement, hélas, de plusieurs procès avec la maire, procès qu'elle a toujours perdus (2 procès en diffamation, et un concernant 400 m² de terrain en bordure de ma clôture, dont la mairie entendait me spolier).

Ce contexte étant précisé, voici mes principales observations et demandes touchant au projet de PLU 2025 de la commune.

I) Le PLU : un exercice de plus en plus coûteux, complexe et peu utile / utilisable en l'état par le citoyen

Ce PLU a demandé près de 4 ans de travail, et produit une documentation de plus de 1800 pages !

Le PLU de 2005 était bien plus court. Quelle complexification en 20 ans !

Aucun citoyen ne va lire une telle montagne de littérature. Autant dire que l'exercice n'est pas fait pour lui. Mais alors, pour qui ?

Voyons le détail des composantes de ce document :

Thème	Page	Intérêt citoyen
00-ACTES-ADMINISTRATIFS		
CR du conseil municipal du 3 avril 2021	8	Très faible
Délibérations du conseil municipal du 6 avril 2023	2	Très faible

01-RAPPORT-DE-PRESENTATION		
Diagnostic et état initial de l'environnement	265	Faible
Explication et justification des choix retenus	107	Moyen
Évaluation environnementale	60	Faible
02-PADD		
Projet d'aménagement et de développement durables	35	Faible
03-OAP		
Orientation d'aménagement et de programmation	43	Faible
04-REGLEMENT-GRAPHIQUE		
Carte du PLU	1	Forte
05-REGLEMENT-ECRIT		
Règlement écrit	264	En cas de projet
06-ANNEXES		
00-SUP		
Liste des servitudes d'utilité publique	2	Faible
Carte des servitudes d'utilité publique	1	Faible
10-TA		
CR du conseil municipal du 28 Novembre 2011	6	Très faible
22-BRUIT		
Carte stratégique du bruit	2	Faible
Classement sonore infrastructure	1	Faible
Arrêté préfectoral d'approbation des cartes de bruit	4	Très faible
Plan de prévention du bruit dans l'environnement	140	Très faible
25-SANITAIRES		
Rapport annuel 2021 (?) Veolia	156	Très faible
Rapport annuel 2021 (?) CYO	339	Très faible
Rapport annuel 2021 prix et qualité de l'eau et assainissement	192	Très faible
Contrat de délégation de l'eau - CACP	85	Très faible
Plans reseaux EU ASSAINISSEMENT OISEMONT.pdf	5	Faible
Règlement SIARP	128	Très faible
Plan des réseaux d'eau potable - CYO	1	Faible

1847 pages

Plusieurs éléments sont frappant dans la construction de ce support de PLU :

- Des rapports annuels de 2021 (datés donc d'il y a 4 ans) !
- - Des PVs de conseils municipaux, qui n'intéressent pas les citoyens.
- Des réunions d'orientation qui ont attiré une trentaine de citoyens (ces chiffres mériteraient d'être mentionnés, ainsi que les questions et réponses apportées lors des séances) ...
- Une construction globale basée sur l'évolution législative, et la cohérence avec une multiplicité d'autres textes/ codes, signe d'un système qui tourne sur lui-même et dont le sens échappe totalement au citoyen.

Autre anomalie globale de ce dispositif : son coût. Pas tant son coût absolu (encore que) ; mais le portage de ce coût et l'irresponsabilité de la commune face à lui.

M. Briandet, en charge de l'urbanisme, et donc pilote en principe du PLU a pu déclarer que, pour la commune, le PLU avait un coût nul. Pourquoi ? Parce que c'est l'agglomération qui paye !

Une irresponsabilité consternante, car c'est bien nous, citoyens, d'une manière ou d'une autre, qui finissons par payer !

Et l'agglomération, consultée pour obtenir ce coût, s'est fait tirer l'oreille au point de devoir faire appel à la CADA pour savoir enfin que cela a coûté à la collectivité, donc à nous, citoyens, plus de 43000 euros.

Je demande en conséquence que :

- **Le document de PLU soit a minima mis à jour avec les rapports annuels les plus récents des services publics mentionnés**
- **La liste de l'ensemble des règlements et textes contraignant l'urbanisme à Boisemont, en plus du PLU, soit mentionné explicitement avec des liens vers les détails pertinents sur le site du village, à la section parlant du PLU**
- **Le coût de réalisation du PLU pour la collectivité des citoyens soit mentionné explicitement et proactivement communiqué dans les communications futures, et notamment porté sur le site web du village**

II) Des analyses manquantes sur les problèmes d'urbanisme concrets, mais in fine en partie adressées par le plan proposé

La principale (unique) question du citoyen face au PLU est : comment exercer mon droit à construire ou à faire des travaux ?

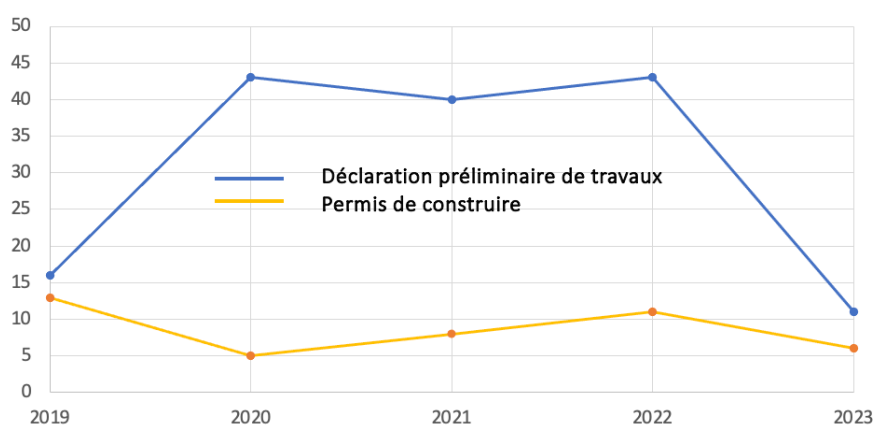
Or, pour répondre à cette question, en prenant le point de vue du citoyen, une analyse simple s'impose : cartographier ce qui lui pose problème.

Comment ? Par une analyse, très simple, de ce qu'il a souhaité faire, ce qui lui a été accordé ou refusé. Le matériau pour faire cela ? Tout simplement les demandes d'urbanisme faites par les citoyens, et les autorisations / refus prononcés par la mairie.

Cette analyse devrait évidemment faire partie du diagnostic initial du PLU. Elle prouverait que l'exercice prend en compte la réalité telle qu'elle est vécue par le citoyen.

Cette analyse, je l'ai réalisée, et partagée avec la mairie et es habitants du village. Voici le résultat, sur la période 2019-2023 :

Évolution du nombre de demandes d'urbanisme



Synthèse attribution des Permis de Construire (2019-2023)					
			Très bon	Moyen	Très mauvais
	Nombre	Cumul (%)	Décision		
			Accord	Refus	Autre (annulé, na)
Maison individuelle	45	56%	58%	33%	9%
Garage	7	65%	29%	57%	14%
Extension	6	73%	50%	17%	33%
Lotissement	4	78%	50%	0%	50%
Transformation garage	4	83%	75%	25%	0%
Véranda	4	88%	50%	50%	0%
Carrière	3	91%	33%	67%	0%
Mobil Home	2	94%	50%	0%	50%
na	2	96%	0%	100%	0%
Façade	1	98%	0%	100%	0%
Salle de classe	1	99%	100%	0%	0%
Transformation en bureaux	1	100%	0%	0%	100%
Total	80		51%	35%	14%

Synthèse attribution des Déclarations préalables de travaux (2019-2023)					
			Très bon	Moyen	Très mauvais
	Nombre	% cumul	Décision		
			Accord	Refus	Autres (annulé, na)
Portail	28	15%	46%	43%	11%
Terrasse	21	27%	67%	24%	10%
Piscine	14	34%	79%	14%	7%
Mur clôture	12	41%	58%	42%	0%
Abri de jardin	11	47%	45%	36%	18%
Clôture	11	53%	45%	45%	9%
Façade	11	59%	73%	18%	9%
Pergola	10	64%	30%	70%	0%
Fenêtres	8	68%	100%	0%	0%
(vide)	8	73%	63%	25%	13%
Extension	6	76%	50%	50%	0%
Panneaux solaires	5	79%	20%	80%	0%
Clôture + portail	4	81%	25%	50%	25%
Lucarne	4	83%	75%	25%	0%
Mur + Portail	3	85%	0%	33%	67%
Toiture	3	86%	100%	0%	0%
Division	2	88%	50%	0%	50%
Façade + fenêtres	2	89%	50%	50%	0%
Porte entrée	2	90%	100%	0%	0%
Porte sous sol	2	91%	100%	0%	0%
Volets	2	92%	100%	0%	0%
Antenne	1	92%	0%	0%	100%
Total général	184	100%	59%	32%	9%

On voit ici que les problèmes d'urbanisme à Boisemont portent particulièrement :

- Pour les permis de construire sur les garages et vérandas
- Pour les demandes de travaux sur les portails, clôtures et panneaux solaires

Permis de construire – les garages et vérandas – exemples de motifs de refus

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

Demandes de travaux – portails et clôtures – exemples de motifs de refus

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

Avec une telle analyse, il est possible, au-delà de considérations sur la « mise aux normes légales » contraintes par la prolifération législative, de **se concentrer sur les problèmes vécus et ressentis par les citoyens** (qui sont leur réalité).

Point positif dans le nouveau règlement proposé : les règles portant sur certains de ces points durs sont plus et mieux détaillées que dans le précédent règlement (exemples articles UA 4 ou UA 5 du règlement proposé), ce qui devrait minimiser les dépôts inutiles ou les boucles de reprise.

En conséquence je demande que :

- les analyses ci-dessus, portant sur la réalité vécue par les citoyens de l'urbanisme à Boisemont soient incluses dans les documents de diagnostic final du PLU nouveau
- Il soit demandé aux autorités de la CACP en charge des PLUs que de telles analyses deviennent des standards des futurs PLUs de communes de la CACP.

III) Des zones de règles « arbitraires », qu'il conviendrait de réduire, sinon d'éliminer totalement, des règles à amender, et des précisions à apporter

Point négatif persistant, hélas : d'importantes zones d'arbitraire résiduelles persistent dans le règlement proposé, soit dans des formulations générales, soit sur des points particuliers exposés ci-dessous

III.1) L'arbitraire présent de manière générale

Le projet de règlement contient de nombreuses clauses comme «Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Le règlement devrait viser à **ne plus contenir du tout de spécifications que le citoyen ne peut pas contrôler lui-même**. Dans le cas de l'atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, des critères objectifs comme « ne pas être visible de la rue » ou « être situé à moins de 50 m de monuments » pourraient être employés.

Je demande qu'un effort de précision soit conduit en ce sens sur le projet actuel de PLU.

III.2) Zonage : un découpage basé sur une logique purement administrative, déconnecté de toute objectivité

Le zonage du territoire est une décision extrêmement impactante pour le citoyen. Il devrait donc s'appuyer non seulement sur une logique administrative, mais aussi (et surtout) sur une réalité terrain opposable à un éventuel arbitraire administratif.

Or ce n'est pas le cas. Dans le document d'explication du rationnel des choix, le nouveau zonage n'est appuyé que sur une comparaison avec le précédent, et le renvoi vers des zonages définis par ailleurs (SPR). On est donc dans un cercle administratif fermé, où on explique au citoyen que les choses sont comme elles sont parce elles sont ainsi dans un autre texte, qu'il ne peut être question d'interroger dans le cadre de définition d'un nouveau PLU.

Le même raisonnement, appliqué à une éventuelle révision du SPR, aboutirait certainement à bloquer toute évolution rationnelle au titre que le zonage est inscrit dans le PLU.

La boucle est bouclée, et l'interrogation objective est éliminée par principe. On est chez Kafka !

Or des questions objectives se posent, et mériteraient une réponse claire :

- Lors du passage de zones non UA en zones UA, quels critères objectifs sont-ils appliqués ? Ceux-ci détermineraient sans doute non seulement le passage en UA de la zone ciblée par la mairie, mais également de parcelles citoyennes qui deviendraient ainsi constructibles elles aussi.
- Sur mon terrain, classé globalement en zone N , une large portion, proche de la rue de la mairie, est en fait (très) peu arborée, et avoisine en face des parcelles construites (quoi ont été en leur temps des zones agricoles) et, de part et d'autres, la rue de la mairie montant vers l'école (totalement urbanisée) et, de l'autre, le lotissement du Prieuré, construit sur des terrains qui étaient au moins aussi arborés que mon terrain l'est aujourd'hui. Une définition objective de ce qui caractérise une zone N (densité d'arbres, type de végétation, ...) contraindrait les décideurs à une prise en compte pleine et entière d'une valeur fondamentale de notre République : « Égalité » ».

Sur ces sujets de rationnel du classement des parcelles par zone, outre l'examen des documents du PLU, j'ai questionné le CAUE sur les critères objectifs permettant de classer des parcelles dans différentes zones, notamment en zone N (par exemple la densité de boisement, le type d'arbres, ...). Je n'ai malheureusement eu aucune réponse, le CAUE se déclarant prudemment/lâchement incompétent (!!) ce qui semble confirmer que ce classement est en fait purement arbitraire, au sens n'obéit à aucune logique objective basée sur les propriétés intrinsèques de la parcelle

Je demande donc que les décisions de zonage du projet de PLU soient appuyées sur des critères objectifs des parcelles concernées, et non seulement sur des références administratives « circulaires », comme c'est le cas aujourd'hui.

III.3) Contraintes non justifiées et pénalisantes sur la zone A

Le village de Boisémont a la chance d'abriter un des plus grands centres équestres du Val d'Oise. Boisémont se targue par ailleurs de vouloir favoriser le développement de l'activité économique sur son territoire.

Or, au plan économique, l'activité de centre équestre est difficile, aboutissant à une faible rentabilité, faisant face à des contraintes croissantes du fait (i) d'une évolution contrainte du mixte d'activités du centre et (ii) des fortes charges naturellement induites par l'activité équestre (nourriture, maintien des abris, nettoyage, logistique, ...).

Dans ce contexte, le centre dispose de terrains sur lesquels il héberge à l'année des chevaux, et doit à ce jour les abriter avec des couvertures en hiver, ceci entraînant de la manutention et un entretien spécifique.

Aujourd'hui, il lui est impossible de mettre en place des abris anti-pluie pour les chevaux sur ces parcelles, y compris des abris démontables. Ce blocage ne devrait pas pouvoir être lié à des règles urbanistiques.

Je demande donc que le règlement du nouveau PLU prévoit la possibilité de procéder à la mise en œuvre de constructions démontables sur la zone A.

Cette facilité pourrait d'ailleurs, c'est une question à tout le moins, s'étendre sur les zones N, sujettes à l'exercice d'activité de plein air qui pourraient bénéficier de ces facilités

III.4) Restrictions arbitrairement accrues sur les zones N

Dans son article N-2 2.1.2.2 le projet de règlement prévoit de limiter à 30 m² le droit à construire une extension d'éventuelles constructions existantes. Cette limite est de 50 m² aujourd'hui, et aucune justification rationnelle de cette proposition de restriction n'est exposée. **En l'absence d'une telle justification, je demande que la limite précédente soit maintenue.**

À défaut, cette évolution serait le signe une fois de plus de la volonté des pouvoirs d'étouffer les libertés citoyennes, dans un pays qui meurt déjà sous le poids des règles contraignantes et des contrôles tatillons sur des sujets.

À noter : outre le principe général de ne pas restreindre encore la liberté des citoyens sans un rationnel clair et convaincant, cette évolution a également une potentielle portée personnelle. Elle m'a été particulièrement signifiée par M Briandet, le conseiller à l'urbanisme dont vous verrez ci-dessous les comportements partisans, dans le cadre du dépôt récent d'une demande de permis de construire un garage de 50 m² sur ma propriété (projet jugé excellent par l'ABF, que nous avons vu avec notre architecte pour le lui présenter). Compte

tenu de l'historique des comportements de M Briandet à l'égard de citoyens qu'il juge opposants (brimades et menaces) ou au contraire soutiens (non-déclaration de violations des règles d'urbanisme), il n'est pas impossible qu'il y ait là une forme de menace cachée à mon endroit.

III.4) Énergies renouvelables : un flou préjudiciable au citoyen (et à la planète)

Par ailleurs, le règlement proposé dispose, dans son article DG-8, le maintien d'une situation restrictive concernant les dispositifs de production d'énergie renouvelable tels que les panneaux solaires, ce qui est fort dommage et apparaît relativement rétrograde au vu des besoins citoyens et de ceux de la planète.

L'article UA 9.6 précise semble toutefois modérer ces restrictions en indiquant « Les dispositifs solaires, l'installation de gaines et d'appareils de ventilation et de climatisation doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public ».

Hélas, ici, aucun exemple détaillé n'indique ce qui est finalement autorisé ou interdit, ce qui est très regrettable. Prenons l'exemple d'une maison dont les pentes du toit sont orientées vers le Nord et le Sud, celle orientée sud étant visible de la rue. L'installation de panneaux solaires sur ce toit n'a pas de sens sur la face exposée au Nord. L'installation pertinente la moins visible, sera tout de même visible de la rue. Sera-t-elle autorisée ou interdite ?

Je suis donc demandeur d'explicitations objectives basées sur le terrain, et non seulement sur un cadre administratif, des choix effectués et décisions prises dans l'actuel projet de PLU

III.5) Un projet de parking de 1500 m2 mentionné trop brièvement

Ce projet est mentionné dans un des documents du PLU. Il n'en est pas fait état dans le chapitre des OAP portant sur la Cupidonne. Pourtant, les riverains actuels de cet espace constatent le fréquent encombrement, voir trop plein sur le petit parking situé vers les numéros 42 au 46 grand-rue.

Cela pose 2 questions :

- Qu'est-il prévu dans le projet Cupidonne pour accueillir les visiteurs qui ne manqueront pas de venir dans ces environs après réouverture de la friche ?
- Où est le projet de parking de 1500 m2, et quelle est sa justification ?

Je suis demandeur d'ajouts de détails sur ces 2 points dans les documents du projet de PLU.

IV) Des règles d'urbanisme violées par les élus, et à l'application sélective, appelant à un document de « mode d'application »

En matière d'urbanisme, l'équipe municipale de Boisemont est très loin d'être exemplaire en matière d'application des règles d'urbanisme :

- Par 2 fois, lors du mandat actuel, madame le maire a dû procéder à des demandes de régularisations d'actes d'urbanisme sur lesquels elle avait violé le règlement :
 - o Une première fois vers le début de son mandat, après qu'elle avait constaté qu'elle avait enfreint les consignes de son permis de construire, en abattant des arbres à conserver et en créant un passage non prévu vers son sous-sol. Une demande de régularisation avait alors été déposée et (naturellement) rapidement accordée
 - o Une seconde fois à l'automne 2024, où la fraude était commise conjointement avec le 1^{er} adjoint, devenu son compagnon de vie, lors du remplacement non déclaré d'une fenêtre de toit dans leur maison. Là encore, une demande de régularisation a été déposée et (naturellement là encore) rapidement accordée
- Face à ces largesses auto-attribuées par le pouvoir municipal à lui-même, la mairie, sous le mandat de la maire actuelle et de son adjoint à l'urbanisme, n'a pas hésité à harceler certains citoyens, en violation claire des règles d'urbanisme et d'une éthique minimale :
 - o Dès le début du mandat, madame le maire a choisi de faire appel dans un procès que la mairie avait perdu face à M Medjahed, dans une affaire de refus acharné de permis de construire qu'il avait déposé sur un terrain devenu constructible après son acquisition. Avant de finalement accorder ce permis, entre autres sous la pression citoyenne, la mairie avait tenté de négocier avec le citoyen un accord où (i) il aurait redéposé une demande (la mairie prétendant avoir obtenu de l'ABF une future approbation du projet et (ii) à il aurait renoncé au versement des sommes auxquelles le tribunal avait condamné la mairie). Malgré l'abandon (trop tardif) de ses positions intenable, la mairie (et surtout nous, contribuables locaux) risquons d'en payer le prix, puisqu'un procès en réparation est en cours, pour réparation des dommages financiers liés au délai

de plusieurs années subi par le citoyen, et à la hausse des coûts de construction intervenue entre temps.

- Dans une affaire s'étalant sur plus de 10 ans, autour d'un mur qui s'effondrait sur la friche de la Cupidonne, la mairie a (i) par l'intermédiaire de M. Briandet, menacé les citoyens impliqués de leur pourrir la vie en installant des jeux pour enfants, bruyants près de leur limite de terrain et (ii) tenté d'imposer des mesures de préservation coûteuses, alors même que la friche avait été fermée, tardivement, par décision du maire précédent.

Dans cette affaire, in fine, la propriété du mur a été attribuée aux citoyens par la justice puis le mur ruiné (sans doute en partie par l'effet de bambous aux rhizomes infiltrés venus du terrain municipal) a dû être rasé totalement. Il sera finalement remplacé par un grillage.

Il est à noter que, sur cette même friche, actuellement et depuis plus d'un an ou deux, deux murs appartenant à la mairie (totalement ou en partie) ont commencé à s'effondrer, et qu'aucune mesure similaire à celles appliquées aux citoyens n'a été prise (arrêtés de péril, consolidation, ...).

Lors des derniers échanges avec les citoyens dont le mur s'est effondré, et après qu'il avait été rasé, la maire et le premier adjoint ont regretté, lors d'un entretien avec les citoyens, que les pierres d'origine n'aient pas pu être conservées, pour reconstruire le mur. Il est à espérer que ces élus, cohérents avec eux-mêmes, vont reconstruire leurs murs effondrés avec les pierres, encore en place.

- La mairie semble montrer aussi à l'inverse, étonnamment, une complaisance pour certains citoyens ayant conduit des travaux sans autorisation, et ne pratiquant pas de demande de régularisation. Ceci est actuellement le cas, au mieux de mes informations, pour un citoyen qui a pratiqué un décaissement de terrain au droit d'un mur de soutènement, dans la grand-rue. Le constat de l'existence de ces travaux, et de l'absence de demande préalable, a été fait par un conseiller municipal il y a plus de 9 mois. J'ai fait demande à M. Briandet d'être informé soit de demandes de régularisation, soit de ses actions en la matière. À ma connaissance, rien n'a été fait au jour d'aujourd'hui.
- Des décisions clairement plus rapides pour les demandes des élus que pour les citoyens : l'analyse sur la période 2018 à 2024 du traitement des demandes d'urbanisme par des élus ou par des citoyens non élus aboutit au constat suivant :
 - Un taux de refus équivalent

- mais la médiane du temps de traitement des DP des élus est de 47 jours calendaires, celle des citoyens de 64. Compte tenu du nombre de demandes **la probabilité que ce soit le résultat du hasard est de moins de 1/1000**. Autrement dit, les élus semblent clairement mieux traités que les citoyens en termes de rapidité de traitement des leurs demandes d'urbanisme. Ceci ne me semble pas clairement en ligne avec les valeurs de notre République, même si cela se fait de manière (semi) inconsciente (j'en donne éventuellement le crédit à M Briandet, qui persiste à nier ces réalités factuelles).
- La mairie n'a par ailleurs pas hésité, selon toute apparence, à violer la loi pour conduire, sur la friche de la Cupidonne, des travaux préalables à son exploitation future. En l'occurrence, il s'agissait de travaux de désamiantage, la friche ayant abrité pendant des années des objets et débris en amiante. Alors qu'elle engageait en 2021 des travaux d'entretien de cette friche (les premiers en trente ans), un entrepreneur qu'elle avait mandaté pour ce faire a commencé, sans aucune précaution réglementaire ni aucune des accréditations légales, à manipuler et évacuer les objets en amiante. Cette manipulation a été interrompue quand des riverains, conscients de la nature de ces objets, a interpellé l'entrepreneur. Il en est résulté (des relevés fait sur le terrain et des états des parcelles produits par la mairie, en réponse à des demandes citoyennes) qui attestent de va et vient de débris d'amiante sur ces parcelles. Il est par ailleurs très vraisemblable que la maire a apporté à la CADA une réponse insincère, après une saisine qui faisait suite à son refus de communiquer l'identité de son intervenant et ses preuves d'accréditation amiante. Elle a en effet indiqué qu'elle avait fait demande à son prestataire de ses accréditations. **Voilà trois ans que je les attends**. L'entrepreneur est, présumément et selon ce qu'a reconnu par oral un conseiller municipal à l'époque, un entrepreneur en bâtiments Boisemontais, auquel la mairie fait très régulièrement appel (sans appels d'offres compte tenu des montants impliqués) pour toute sorte de « petits travaux ».

Cette série de dysfonctionnements aboutissent selon moi au constat d'un manque majeur dans les règlements de PLU envisagés : **un chapitre ou un document séparé explicitant les pratiques de régularisation et/ ou punition éventuelle en cas de non-respect des règles, et en particulier de non-déclaration des travaux.**

Ce texte devrait notamment contenir un détail objectif des critères faisant qu'une demande de régularisation sera accordée ou non, évitant ainsi tout risque de traitement « à la tête du client ».

Je suis donc demandeur qu'un tel document soit produit et ajouté au projet actuel de PLU.

 Supprimer  Archiver  Signaler  Répondre  Répondre à tous  Transférer

ENQUÊTE PUBLIQUE REVISION PLU DE LA COMMUNE DE BOISEMONT - Observations de Monsieur VILLEFEU parcelles B 587 et B 588



 Courrier ...PLU.pdf

CG

Cabinet GENTILHOMME

À : BOIS - PLU Enquête Publique

  
Jeu 06/03/2025 18:54

Cc : Cabinet GENTILHOMME <avocats@cabinetgentilhomme.com>; Etien

 Vous avez transféré ce message le Ven 07/03/2025 14:37



Courrier au commissaire enq...
599 Ko

Certaines personnes qui ont reçu cet e-mail ne reçoivent pas souvent de e-mail de la part de avocats@cabinetgentilhomme.com. [Pourquoi c'est important](#)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint un courrier d'observations pour le compte de Monsieur VILLEFEU, propriétaire des parcelles B 587 et B 588 à BOISEMONT dans le cadre de l'enquête publique qui a actuellement lieu portant sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de BOISEMONT.

Je vous en souhaite bonne réception.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments respectueux.

Cabinet Michel GENTILHOMME

Avocat au Barreau de PARIS

103 rue La Boétie 75008 PARIS

Toque n° E1729

Cabinet secondaire

6 rue de Crosne

95420 MAGNY EN VEXIN

Secrétariat général : 01.30.32.02.34

Attention : Nouvelle adresse mail : avocats@cabinetgentilhomme.com

Les consultations adressées par un avocat, à son client ou destinées à celui-ci sont couvertes par le secret professionnel quels que soient les supports, matériels ou immatériels (papier, télécopie, voie électronique ...). Ce message peut contenir des informations confidentielles destinées à l'usage exclusif du destinataire. Si vous le recevez par erreur, merci de bien vouloir nous en avertir immédiatement par téléphone ou messagerie, de le détruire et de n'en divulguer le contenu à quiconque.

Tout litige relatif au contenu du présent e-mail sera du ressort de la législation et de la juridiction françaises.

The information contained in this e-mail message is intended only for the personal and confidential use of the recipient(s) named above. This message may be an attorney-client communication and/or work product and as such is privileged and



**CABINET
GENTILHOMME**
avocat à la cour

MICHEL GENTILHOMME

Avocat au Barreau de Paris
Mention de spécialisation
En droit public et droit immobilier

Toque Paris E 1729

AVOCAT

Avec la collaboration de :

ANISSA GURANNA

Avocat au Barreau du Val d'Oise
Master II – Droit comparé – Université
Paris Nanterre

Toque Pontoise BS 6

AVOCAT

CABINET PRINCIPAL

103 Rue La Boétie
75008 Paris

Toque E 1729

CABINET SECONDAIRE

6 rue de Crosne
95420 Magny-en-Vexin

Merci d'adresser vos courriers au
secrétariat situé à Magny-en-Vexin

☎ 01 30 32 02 34 (secrétariat général)

✉ avocats@cabinetgentilhomme.com

Site internet : cabinetgentilhomme.com

A l'attention de Monsieur Etienne LEGER,
Commissaire enquêteur

Mairie de BOISEMONT,
Rue de l'Eglise,
95 000 BOISEMONT

Paris, le 6 mars 2025,

Par courriel à plu_ep@ville-boisemont.fr et etienne.leger@ville-boisemont.fr

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous écris en qualité de conseil de Monsieur Roger VILLEFEU,
représentant la société SIREMBALLAGE.

Mon client est propriétaire des parcelles cadastrées B 587 et B 588 situées sur
la commune de BOISEMONT.

Ce plan local d'urbanisme de la commune de BOISEMONT, approuvé le 1^{er}
juillet 2005 et modifié le 30 novembre 2012 et le 18 décembre 2015 a été mis
en révision par une délibération en date du 3 avril 2021.

Dans ce cadre, vous avez été nommé commissaire-enquêteur par le tribunal
administratif de CERGY-PONTOISE le 11 octobre 2024.

A titre informatif, Monsieur VILLEFEU a introduit un recours en annulation à
l'encontre du plan local d'urbanisme de la commune de BOISEMONT le
31 décembre 2024, ce recours, enregistré sous le n° 2419065 et est
actuellement pendant devant le Tribunal administratif de CERGY-
PONTOISE.

Malgré tout, la commune de BOISEMONT a, par un arrêté en date du
15 janvier 2025, soumis à enquête publique son projet de révision.

C'est dans ce cadre que s'inscrit le présent courrier, par lequel Monsieur
VILLEFEU entend faire part de ses observations à l'égard du projet de plan
local d'urbanisme, en ce qui concerne les parcelles lui appartenant.

I. Sur le classement en EBC

Les parcelles appartenant à Monsieur VILLEFEU, à savoir les parcelles 587 et 588 sont, actuellement, classées en espaces boisés classés (EBC).

Le classement de parcelles en EBC est régit par les dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, disposant 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, 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. »

Pour que ce classement soit régulier et non entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, les juridictions rappellent qu'il doit être suffisamment justifié et motivé (en ce sens, **Cour administrative d'appel de Marseille, 23 juin 2022, n° 20MA00470**).

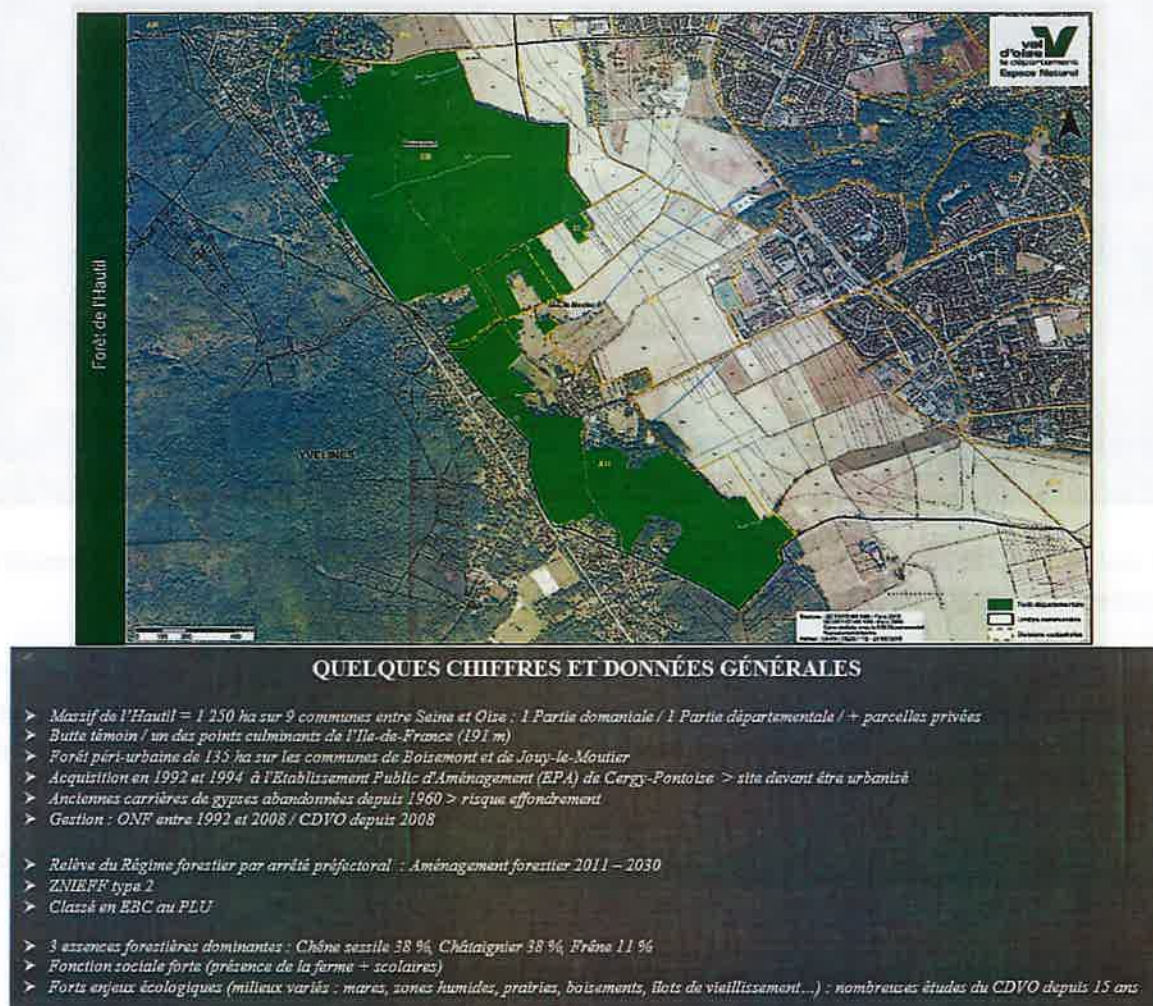


Le tome 3 du rapport de présentation du projet de révision soumis à enquête publique, précise, en page 42, que les zones identifiées comme EBC reprennent les éléments identifiés dans le plan local d'urbanisme actuel, et justifie ces classements par le fait qu'ils concerneraient les boisements de la forêt de l'Hautil « *ainsi que les boisements de plus faible superficie au sein du quartier de l'Hautil qui doit préserver son caractère boisé* ».

Néanmoins, cette justification ne permet pas de maintenir le classement des parcelles de Monsieur VILLEFEU en EBC.

D'une part, si la commune se borne, depuis 2005, à affirmer que les parcelles de Monsieur VILLEFEU seraient situées au sein de la forêt de l'Hautil, force est de constater qu'elles ne sont en réalité pas comprises dans la forêt domaniale de l'Hautil – qui ne couvre que la partie présente sur le territoire du département de Yvelines – ni dans la forêt départementale du Val-d'Oise de l'Hautil.

Le Conseil départemental du Val-d'Oise situe la forêt départementale de l'Hautil comme suit :

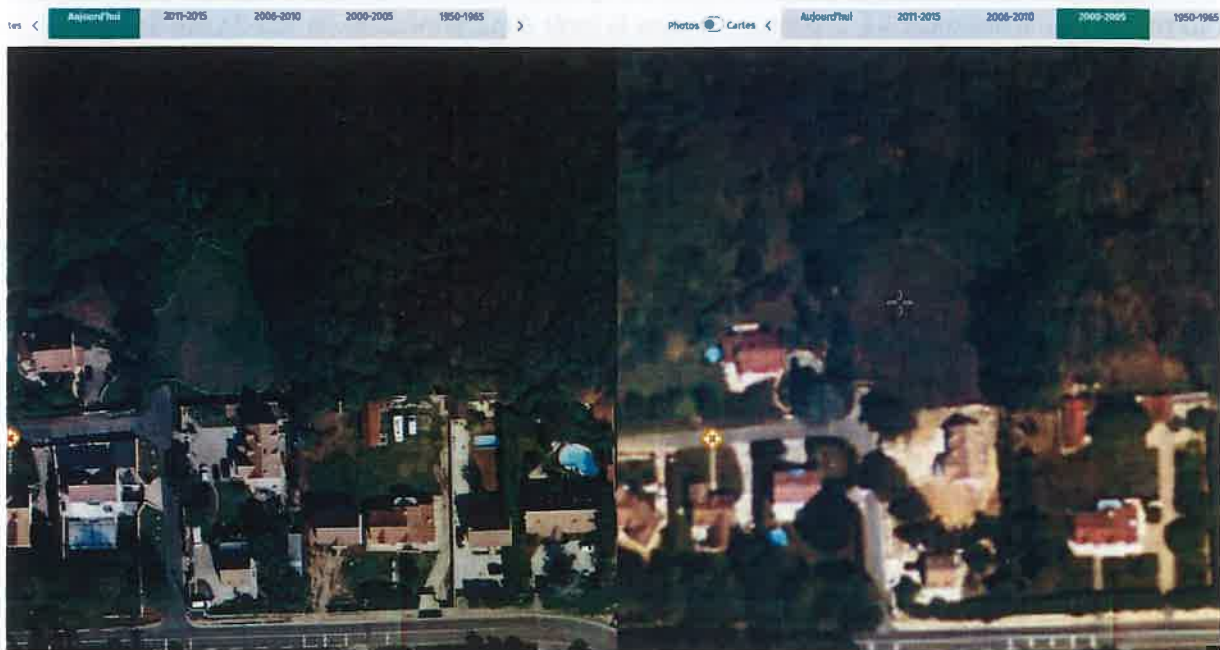


Ainsi, pour les autorités compétentes, la forêt de l'Hautil est située sur la partie sud de la commune de BOISEMONT, et non au Nord où sont situées les parcelles de Monsieur VILLEFEU.

La commune de BOISEMONT ne peut donc pas justifier que ces parcelles devraient être classées en EBC en raison du fait qu'elles concerneraient une partie de la forêt de l'Hautil.

D'autre part, la commune justifie les classements en zone EBC pour protéger les boisements au sein du quartier de l'Hautil.

Néanmoins, force est de constater que les parcelles de Monsieur VILLEFEU, sont, et ont toujours depuis leur acquisition, été à l'usage de pré :



On voit mal en quoi le classement de parcelles qui ont toujours été à l'état de pré en EBC permettrait de préserver les boisements dans ce quartier de la commune.

Le maintien du classement des parcelles de Monsieur VILLEFEU en EBC n'est ainsi pas suffisamment justifié dans le rapport de présentation et relève, en l'état, d'une erreur manifeste d'appréciation de la part de la commune de BOISEMONT qui persiste à classer en EBC des parcelles qui n'ont jamais été boisées et qui ne bénéficient d'aucune protection particulière.

Monsieur VILLEFEU s'interroge donc sur la pertinence de maintenir un classement EBC sur ces parcelles.

II. Sur le classement en zone N

Les parcelles de Monsieur VILLEFEU sont actuellement classées en zone N.

Le projet de révision maintiendra ce classement, rappelant qu'un tel classement serait justifié par la protection de secteurs en raison de « la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages ». (p.40 du troisième tome du rapport de présentation).

En droit, le classement d'une parcelle en zone N doit respecter les termes de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme, qui dispose que :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Le document actant le bilan de la concertation indique qu'une zone est classée en zone naturelle selon certains critères :

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

(Bilan de la concertation 2024 p.17)

Contestant ce classement pour ses parcelles lors de cette concertation, Monsieur VILLEFEU avait alors écrit à la commune, qui lui a répondu que :

« 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 Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). L'OAP trames verte, bleue et noire du plan local d'urbanisme 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. » (Bilan de la concertation 2024 p. 66)

Mais cela ne peut pas justifier le classement des parcelles de Monsieur VILLEFEU en zone N.

En effet, et **d'une part**, les parcelles de Monsieur VILLEFEU ne sont pas concernées par le classement en ZNIEFF du massif de l'Hautil :



Elles ne sont pas, non plus, concernées par le classement du département du Val-d'Oise de la lisière de la forêt de l'Hautil en Espace Naturel Sensible :



D'autre part, au regard des dispositions R. 151-24 du code de l'urbanisme, il ne peut qu'être constaté que les parcelles de Monsieur VILLEFEU ne correspondent à aucun critère figurant dans cette liste exhaustive qui aurait permis de les classer en zone naturelle.

En effet, ces parcelles, depuis leur acquisition, ont été maintenues à l'état de « pré ».

Elles ne présentent aucune végétation particulière et ne sont pas aussi densément boisées que les autres parcelles du secteur faisant l'objet d'un double classement « zone N » et « EBC » équivalentes :



Il est permis de s'interroger sur la pertinence de ce double classement, dès lors que la parcelle située en face de celles de Monsieur VILLEFEU, classée en zone urbaine, a pu accueillir une construction à destination d'habitation.

En outre, le PADD du projet de révision considère que les parcelles de Monsieur VILLEFEU seraient des « *lisières naturelles ou agricoles à préserver pour une meilleure intégration paysagère* » mais aussi « *pour limiter les nuisances des pratiques agricoles* ».



(Document du PADD, page 15)

Mais on ne comprend pas bien en quoi classer ces terrains de Monsieur VILLEFEU en zone N et non en zone UH permettrait de « *limiter les nuisances des pratiques agricoles* » à cet endroit, dès lors qu'il n'y en a, par définition, pas sur les parcelles situées au nord affectées d'un classement en EBC.

Si l'axe 2 du PADD veut « *assurer un développement urbain maîtrisé* », en confortant les espaces urbanisés, force est de constater que le terrain situé en limite Est de la parcelle 587 est un terrain bâti qui présente la même configuration (desserte par des voies de circulation et limitrophe de terrains boisés) et qui est classé, dans le PLU, en zone urbaine UH.

Le terrain situé en limite sud des deux parcelles est, lui aussi, un terrain classé en zone UH sur lequel est implanté une construction assez imposante ; les parcelles de Monsieur VILLEFEU sont bien situées dans le même espace urbanisé de la commune.

Leur classement en zone N est incohérent : ces deux parcelles devraient être classées en zone UH.

Pour l'ensemble de ces raisons, Monsieur VILLEFEU s'oppose au classement en EBC et en zone N des parcelles B 587 et B 588 par le plan local d'urbanisme en cours de révision de la commune de BOISEMONT.

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes sentiments respectueux.

Maître Michel GENTILHOMME

Avocat

CABINET GENTILHOMME
AVOCATS
103 Rue La Boétie
75003 PARIS
Tél. 01 47 17 13
michel.gentilhomme@wanadoo.fr