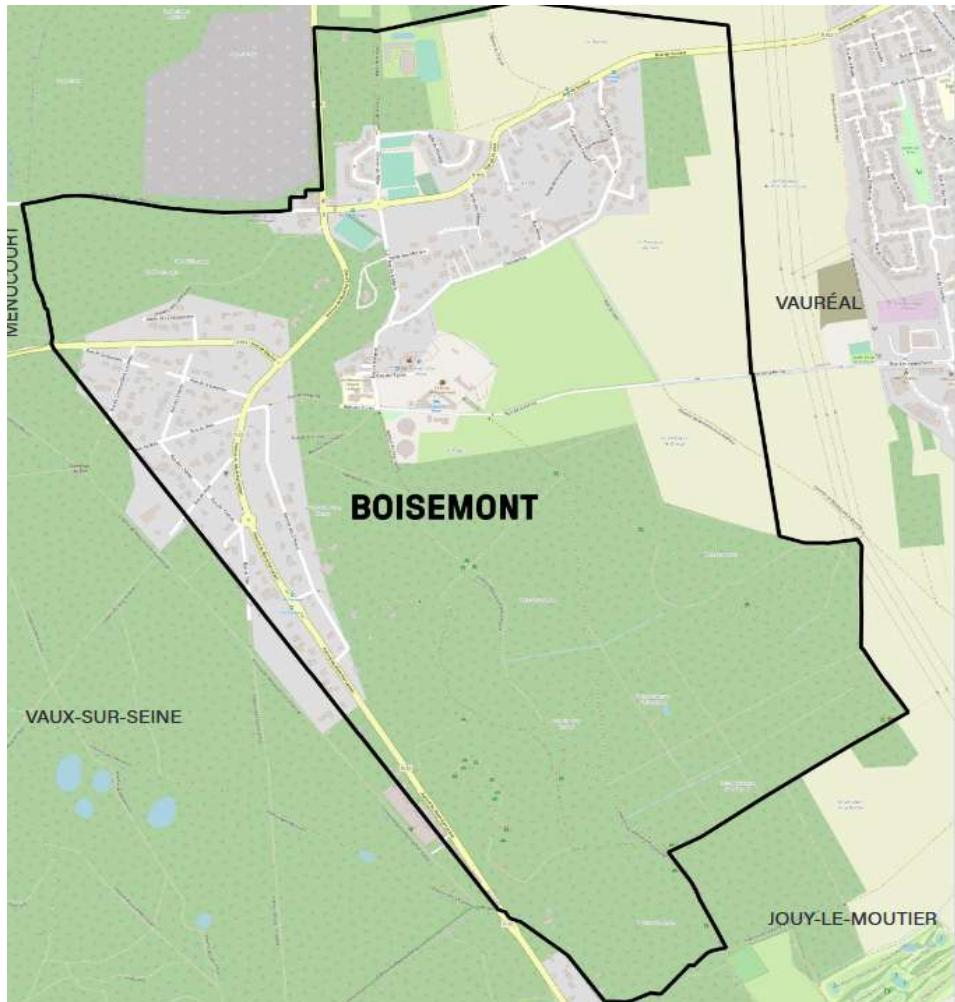


ENQUÊTE PUBLIQUE
du 4 février 2025 au 8 mars 2025

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



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

AUTORITÉ ORGANISATRICE et MAÎTRE D'OUVRAGE: Commune de Boisemont (95)

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

DIFFUSION :

Mairie de Boisemont (95)

Tribunal administratif de Cergy-Pontoise

RAPPORT D'ENQUÊTE (partie I)

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS (partie II)

Ces deux documents indépendants sont reliés dans un souci de praticité de présentation et de lecture.

SOMMAIRE

Rapport d'enquête (partie I)

1	PRÉSENTATION DU PROJET ET DE L'ENQUÊTE	P 3
1.1	Préambule: une petite commune préservée au sein de l'agglomération de Cergy-Pontoise	
1.2	Le cadre du projet: la révision d'un PLU datant de 2005, avec l'appui de l'agglomération	p.4
1.3	Un environnement juridique contraignant	p.4
1.4	Présentation globale du projet	p.6
1.5	La composition du dossier d'enquête	p.12
2	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE	p.14
2.1	Pour mémoire: la concertation préalable d'octobre 2022 à juin 2024	p.14
2.2	La désignation du commissaire enquêteur	p.14
2.3	L'arrêté d'ouverture et l'organisation de l'enquête	p.14
2.4	La publicité de l'enquête	p.15
3	DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	p.15
3.1	Les permanences et les courriers reçus	p.16
3.2	La clôture de l'enquête	p.16
4	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	p.16
5	ANALYSE DES OBSERVATIONS ET AVIS DU PUBLIC	p.18
5.1	Analyse globale	p.18
5.2	Les observations du public et les réponses apportées par la commune	p.18

Conclusions et avis motivés (partie II)

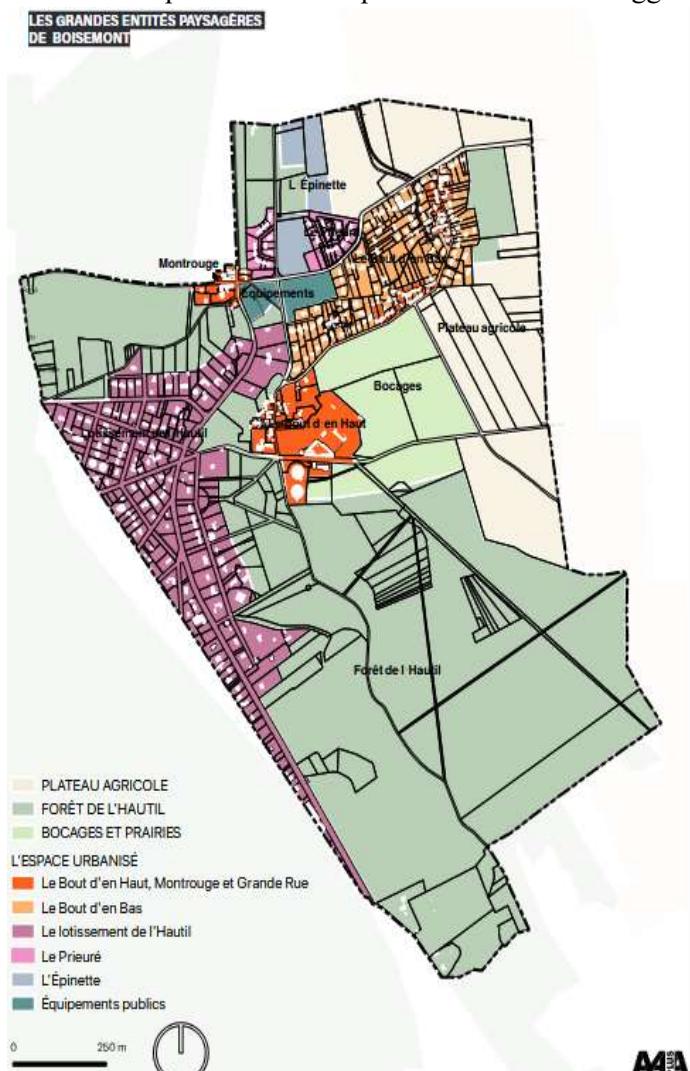
A. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PROJET ET DU CADRE LOCAL	p.23
B. OBSERVATIONS DU PUBLIC	P.24
C. CONCLUSIONS MOTIVÉES	p.24

ANNEXES **p.27 et suivantes**

RAPPORT D'ENQUÊTE (partie I)

1 PRÉSENTATION DU PROJET ET DE L'ENQUÊTE

1.1 Préambule : une petite commune préservée au sein de l'agglomération



La commune de BOISEMONT, «le Mont Boisé», est localisée à l'ouest de l'agglomération de Cergy-Pontoise, en limite du Parc naturel régional du Vexin français, adossée au massif forestier de l'Hautil, à cheval sur le Val-d'Oise et les Yvelines. Sa superficie est de 203 hectares, dont la moitié est boisée (en espace boisé classé) C'est une petite commune d'origine rurale d'environ 855 habitants (329 logements) attachée à son cadre de vie. Au nord du territoire, elle recèle un centre équestre important.

La commune bénéficie d'un patrimoine naturel riche, constitué d'une grande variété d'ambiance paysagère, d'espaces boisés, lisière de forêt et d'espaces ouverts de cultures ou de prairies.

On relève 4 ambiances paysagères notables sur le territoire :

- Le plateau agricole de l'Est et du Nord du territoire,
- La forêt de l'Hautil, sur la butte,
- Les bocages et prairies entre forêt et village,
- L'espace urbanisé composé de plusieurs entités: le Bout d'en Haut et Montrouge (village rural d'origine), le Bout d'en bas (maisons rurales et habitat individuel diffus), le secteur pavillonnaire du bois de l'Hautil (loti au début du siècle dernier) et le lotissement récent du prieuré.

Boisemont ne comprend ni monument protégé, ni site inscrit ou classé. Néanmoins, si ce village a été bien préservé, il est exposé, de par sa localisation en frange de Cergy-Pontoise, à de fortes pressions urbaines. Cette situation a nécessité une protection particulière, conduisant la commune à instituer, dès mars 2000, une Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP), devenue en 2012 Aire de mise en valeur de l'architecture Urbain et paysager, (AVAP) et en 2017 un Site patrimonial remarquable (SPR).

En 2004, la commune a rejoint la communauté d'agglomération tout en gardant son caractère rural et préservé. Le SPR de Boisement, inchangé à ce jour, reste une servitude de son PLU.

1.2 Le cadre du projet : La révision d'un PLU datant de 2005, avec l'appui de l'agglomération.

En l'absence d'élaboration d'un PLUi par la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) et en collaboration avec elle, le conseil municipal de Boisemont a prescrit le 3 avril 2021, la révision de son PLU datant de 2005. Il avait déjà été modifié en 2012 et 2015.

La commune, accompagnée de l'agence d'urbanisme A4plusA (prestataire de la CACP) a débuté les études fin 2021, en réponse aux objectifs de la procédure définis par le conseil municipal:

- Disposer d'un document d'urbanisme qui prenne en considération les dernières évolutions législatives et réglementaires, notamment la loi ALUR du 24 mars 2014 qui a modernisé les documents de planification et d'urbanisme, et clarifié la hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme.
- Adapter le règlement écrit et le plan de zonage pour prendre en compte les évolutions de la commune,
- Renforcer et adapter l'offre en équipements publics et services, maintenir un village dynamique et attractif,
- Sanctuariser les espaces à protéger pour maîtriser l'urbanisation,
- Assurer l'équilibre entre les espaces urbains, agricoles et naturels,
- Préserver le cadre de vie pour œuvrer en faveur du « bien vivre ensemble ».

La CACP, compétente en matière d'urbanisme, a pris en charge l'intégralité de l'étude au travers de son marché public; les dépenses de concertation préalable et d'enquête publique restant à la charge de la commune.

La refonte des procédures de PLU, la mise à jour du PADD communal avec le maintien d'un secteur d'urbanisation « La Cupidon » , déjà planifié en 2005 mais non réalisé, justifient une révision générale du PLU en bonne application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme.

1.3 Un environnement juridique contraignant

Pour mémoire, le Plan Local d'Urbanisme a été créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, en remplacement du Plan d'occupation des Sols. Il a été successivement modifié, notamment par les lois :

- Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003,
- Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006,
- Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009,
- Énergie-climat du du 12 juillet 2010.

- Engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite Loi Grenelle II,
- Accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014,
- Égalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 et évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018,

En conséquence, la rédaction actuelle de l'article L101-2 du code de l'urbanisme stipule que dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1). L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés,
- La revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- les besoins en matière de mobilité ;

2). La qualité urbaine, architecturale et paysagère,

3). La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat,

4). La sécurité et la salubrité publiques ;

5). La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature,

6). La protection des milieux naturels et des paysages,

7). La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement.

Par ailleurs, le projet boisemontais, défini dans son Plan d'aménagement et de Développement Durable (PADD) doit être impérativement compatible avec les documents d'urbanisme supra communaux, en l'occurrence :

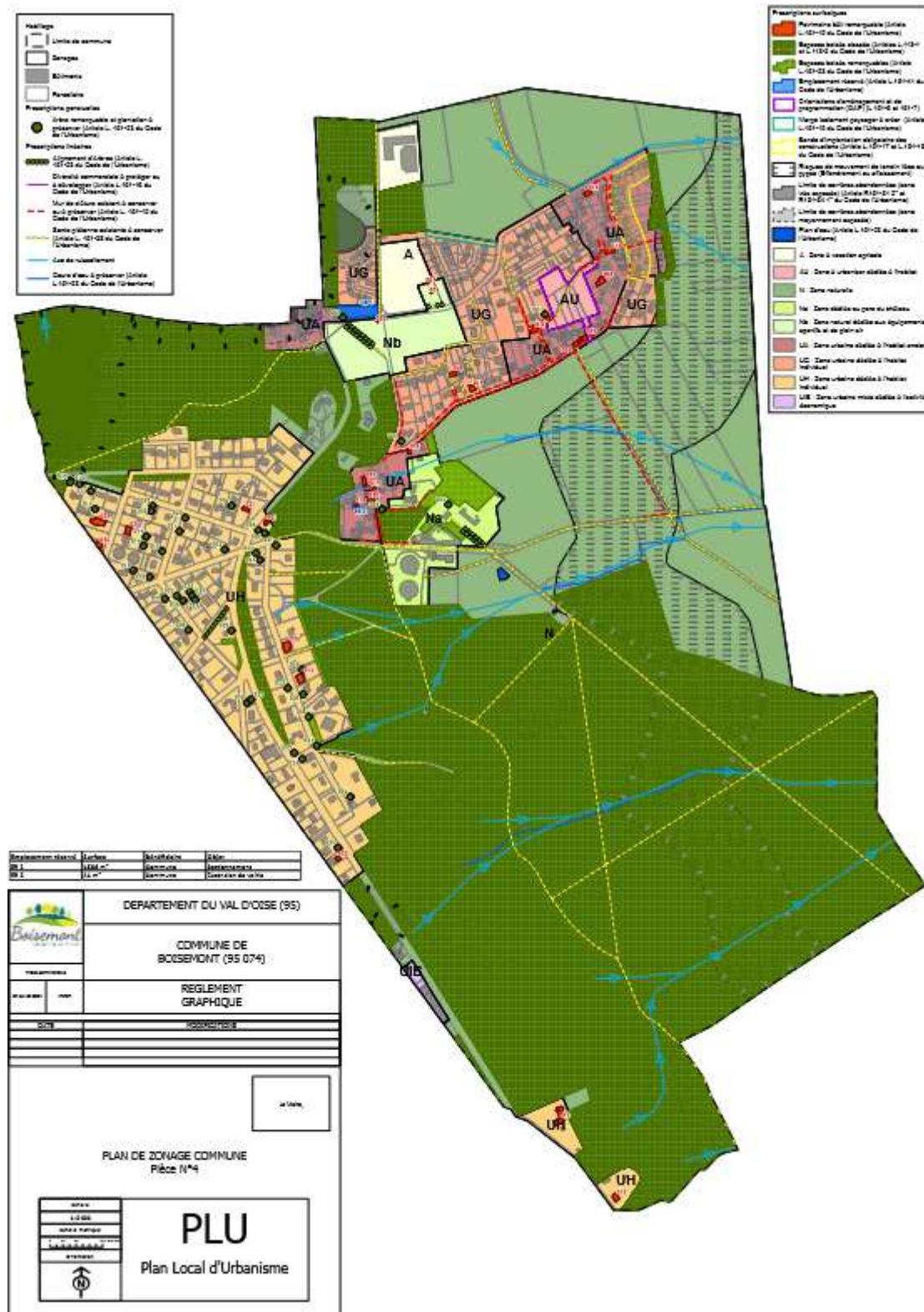
- Le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF),
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Cergy-Pontoise (CACP),
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CACP,
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF),
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie.

Le projet doit également prendre en compte :

- Le Plan Climat Air Énergie de la CACP ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

1.4 Présentation globale du projet

(voir en référence: Tome 3 du dossier, Explication et justification des choix retenus)



La physionomie générale du futur PLU est globalement la même que celle du PLU de 2005. On y retrouve un zonage similaire (voir le comparatif des zones page 9).

Les orientations générales du PADD

Au regard du diagnostic établi, de la volonté des élus de maintenir un village dynamique, et des principes généraux énoncés dans l'article L.101-2 du code de l'urbanisme quatre grands axes sont mis en œuvre :

Un village nature

Boisemont bénéficie d'un cadre de vie qualitatif, dans un écrin boisé. L'histoire ancienne du territoire a favorisé la préservation d'un patrimoine naturel et paysager remarquable et identitaire à préserver au sein de la forêt de l'Hautil.

Bien que la commune ait été préservée de la lourde pression foncière liée à la création de la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, elle n'en reste pas moins inscrite dans un ensemble urbain en développement et a dû prendre sa 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 verte autant au sein des espaces naturels qu'au cœur du tissu urbain pour que la qualité du cadre de vie soit protégée et ainsi réconcilier développement urbain et protection paysagère et environnementale.

Un village structuré

Le territoire souhaite maintenir une croissance démographique maîtrisée en pente douce d'une part afin de préserver son ambiance villageoise et de respecter son caractère patrimonial, mais aussi pour permettre à l'école communale de perdurer dans le temps sans pour autant être surchargée.

Cette ambition s'inscrit dans une logique d'économie de l'espace et des ressources : le tissu existant est prioritaire, la densification, le renouvellement urbain et la rénovation de l'existant prévalent aux projets d'extension du tissu urbain.

Un village accessible

La commune est assez peu desservie par les transports en commun. Les habitants de la commune sont ainsi toujours dépendants de la voiture individuelle.

L'objectif de la commune est donc de développer l'offre alternative à un système polluant et consommateur d'espace notamment via les transports en commun afin que Boisemont soit mieux connectée aux gares de l'agglomération. L'ensemble des alternatives doit donc être soutenu pour favoriser la transition des comportements individuels.

La circulation et le stationnement automobile demeure ainsi une préoccupation première tant l'impact sur le paysage et les conditions de vie sont importantes (pollutions, nuisances sonores, sécurité). Ces impacts sont notamment prégnants sur la question des stationnements quel que soit le mode de déplacement. Consciente aussi des enjeux sociétaux contemporains, la commune ambitionne de développer les mobilités durables.

Un village dynamique

À l'échelle locale, l'emploi est source de richesses et de dynamisme pour un territoire et ses habitants. Dans l'absolu, il permet aussi de réduire les migrations pendulaires, ce qui constitue un avantage à plus d'un titre: temps gagné, qualité de vie améliorée, réduction du recours à la voiture individuelle occasionnant une économie d'énergie, une réduction des gaz à effet de serre, une meilleure protection de l'environnement.

Le renforcement du tissu économique répond aussi à un triple objectif, chacun d'entre eux contribuant à stabiliser puis à développer le lien social :

- Développement de l'emploi,
- Création de l'attractivité et du dynamisme territorial,
- Rapprochement entre les demandes et les besoins (notion d'économie intégrée).

Boisemont est un village qui participe à son échelle à l'offre d'emploi sur le territoire de l'agglomération Cergy-Pontoise. Il se doit à minima de préserver ses acquis (commerce et service de proximité). Dans la mesure où la commune présente peu d'emplois, la gestion des mobilités domicile-travail constitue aussi un enjeu majeur.

Aussi, la commune souhaite encourager le développement vertueux des activités agricoles.

Le scénario de développement

La commune privilégie un scénario de croissance démographique maîtrisé conduisant le territoire à une population d'environ 950 habitants d'ici 2030. Cette orientation doit permettre à Boisemont de répondre à plusieurs enjeux comme :

- La poursuite de sa politique d'accueil de nouveaux habitants et apporter une réponse face à la demande en logements ;
- La facilitation du parcours résidentiel des habitants actuels et futurs ;
- La pérennisation des équipements publics, notamment scolaires ;
- Le travail sur les tissus mutables existants afin de mieux qualifier le territoire ;
- Tout en veillant au maintien de la structuration urbaine du village et de sa forte composante paysagère et patrimoniale.

	2018	2030
Population	782	950
Population supplémentaire	-	+ 168
Taille des ménages	2,70	2,7
Nb de logements du parc	313	375
Logements supplémentaires	-	62

Ainsi, entre 2018 et 2030, la croissance démographique projetée induit environ 168 habitants supplémentaires et la construction d'environ 62 logements.

La réduction de la consommation foncière

La dynamique de construction entre 2011 et 2021 a impliqué la mobilisation de 7,2 hectares de foncier communal dont environ 4,5 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le PLU de 2005 comptait 4 zones à urbaniser, pour un total de 5,5 ha. Au sein de ces zones à urbaniser, 4,5 ha ont été consommés.

La consommation foncière du projet de PLU à l'égard des espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2023-2030 est d'environ 0,86 hectares ; il s'agit de la friche urbaine AU de « la Cupidon » au sein de l'enveloppe urbaine.

Soit une réduction de 3,54 hectares par rapport enregistrée sur les dix dernières années, c'est à dire une réduction de plus de 80 %.

Le principe de l'équilibre

Les orientations du PADD insistent sur le principe d'équilibre en réaffirmant l'objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain conduisant à une meilleure rationalisation de la consommation foncière et renforçant la densification urbaine. L'urbanisation et la construction de nouveaux logements doivent aussi s'opérer en renouvellement urbain ainsi que par le comblement des dents creuses.

Pour autant, la commune a souhaité maintenir sa croissance démographique douce tout en répondant aux enjeux soulignés par le SCOT de la CACP et par le SDRIF, dans l'objectif de poursuivre pour elle-même un développement équilibré et maîtrisé. Cela sous-entend de mener une urbanisation impliquant la mobilisation des disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Le comparatif des différentes zones du PLU#1 de 2005 et du PLU#2 en 2025

Zones	Superficie PLU#1	Superficie PLU#2	Différences
U	37,50 ha	39,50 ha	+ 2,00 ha
AU	5,50 ha	0,90 ha	- 4,60 ha
A	-	2,31 ha	+ 2,31 ha
N	158,07 ha	158,02 ha	- 0,05 ha
PLU#1	PLU#2	Déférence	
EBC	101,93 ha	99,35 ha	- 2,58 ha

Les zones urbaines ont augmenté de 2 ha puisqu'elles ont intégré le nouveau quartier du Prieuré anciennement classé en zone AU.

Les zones destinées à une urbanisation future (AU) enregistrent, quant à elles, une baisse de 4,60 ha : Une partie a été réalisée et la zone AU de « la Cupidonne » est maintenue. Elle est augmentée d'environ 0,04 ha pour son accès qui est donc retranché de la zone naturelle. Il s'agissait d'une parcelle comprise entre deux parcelles bâties de la zone UA.

La superficie de la zone N est maintenue, mis à par les 0,04 ha destinés à l'accès de « la Cupidonne ».

Une large partie du secteur Nb a été abandonné au profit de la zone N pure dont la superficie se voit donc augmenter d'environ 18 ha.

La zone A est une création. Elle reprend la délimitation de la zone AU2b.

La surface des espaces boisés classés (EBC) a été réduite de 2,58 ha. Il s'agissait de l'EBC à créer le long des limites Nord et Est de la commune pour la création de la Coulée Verte qui est un projet abandonné.

Ainsi, la superficie des EBC existants à protéger est maintenue entre le PLU#1 et le PLU#2.

Le bilan du zonage laisse apparaître une meilleure prise en compte des secteurs agricoles (+ 2,31 ha) et un maintien de la superficie de la zone naturelle (-0,04 ha) dont 18 ha gagnés pour la zone N inconstructible.

Les deux OAP, orientations d'aménagement et de programmation

L'OAP de secteur « la Cupidonne», déjà en zone urbanisable AU dans le PLU de 2005

Cette OAP couvre la friche dite de « la Cupidonne », soit 0,86 hectares au sein de l'enveloppe urbaine existante de Boisemont.

Elle a pour objectif la réalisation des objectifs programmatiques en matière de logements afin de répondre au projet de développement choisi par la commune. 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

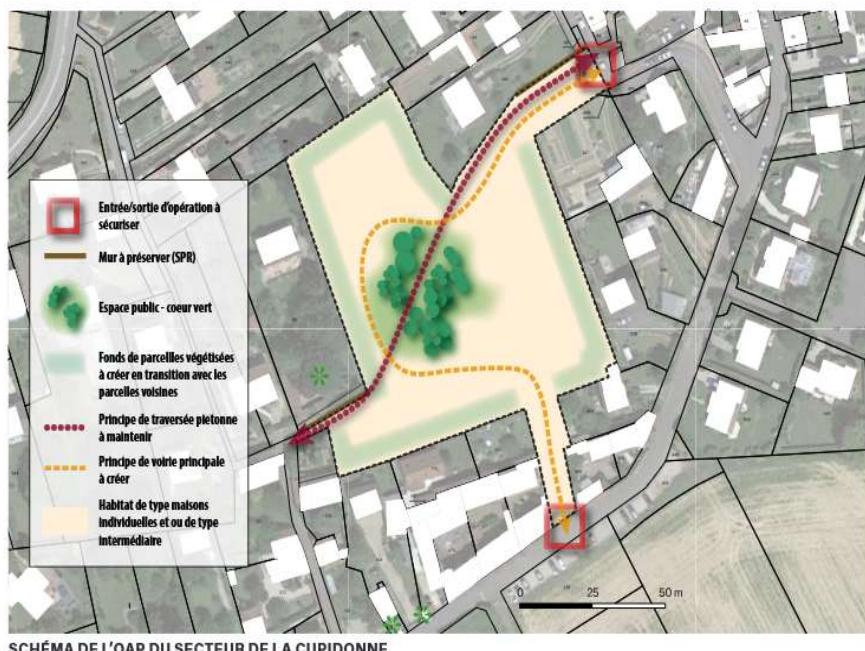


SCHÉMA DE L'OAP DU SECTEUR DE LA CUPIDONNE

L'urbanisation de ce secteur devra prendre en compte l'importance de l'environnement naturel, paysager et bâti pour conserver la qualité du site. Et devra garantir l'intimité des constructions existantes et futures.

Le site est marqué par la présence d'une ancienne sente, dite de « la Cupidonne ». Cette dernière, aujourd'hui fermée au public, sera rouverte afin de contribuer au maillage des liaisons douces du village elle sera aussi en lien avec un nouvel espace public en cœur d'opération.

L'OAP thématique Trames vertes, bleues et noires (TVBN)

Le territoire de Boisemont est inscrit dans un écrin de verdure ; les espaces naturels y sont très présents et pénètrent même au sein des enveloppes bâties. Cet écrin naturel est à préserver, il participe à l'identité de la commune.

L'OAP thématique trame verte, bleue et noire a pour finalité de préserver et renforcer la place de la nature au sein du village. Elle participera à la fois à l'amélioration du cadre de vie pour les habitants, mais aussi au développement des continuités et des réservoirs de biodiversité pour la faune et la flore.

L'analyse des documents supra-communaux (Schéma Régional de Cohérence Écologique, Schéma de Cohérence Territoriale des agglomérations de Cergy-Pontoise, Schéma Directeur de la Région Île-de-France) a conduit la commune à identifier au cours d'ateliers de travail et de sessions de terrain, les sites et espaces naturels et paysagers constituant la TVBN communale à protéger, réservoirs ou espaces relais de biodiversité.

L'OAP TVBN sera applicable sur l'ensemble du territoire communal. Elle est complémentaire au règlement écrit qui définit notamment un pourcentage d'espaces libres, la protection des abords des cours et des plans d'eau, la préservation d'arbres et d'alignements d'arbres. Elle se veut aussi pédagogique.

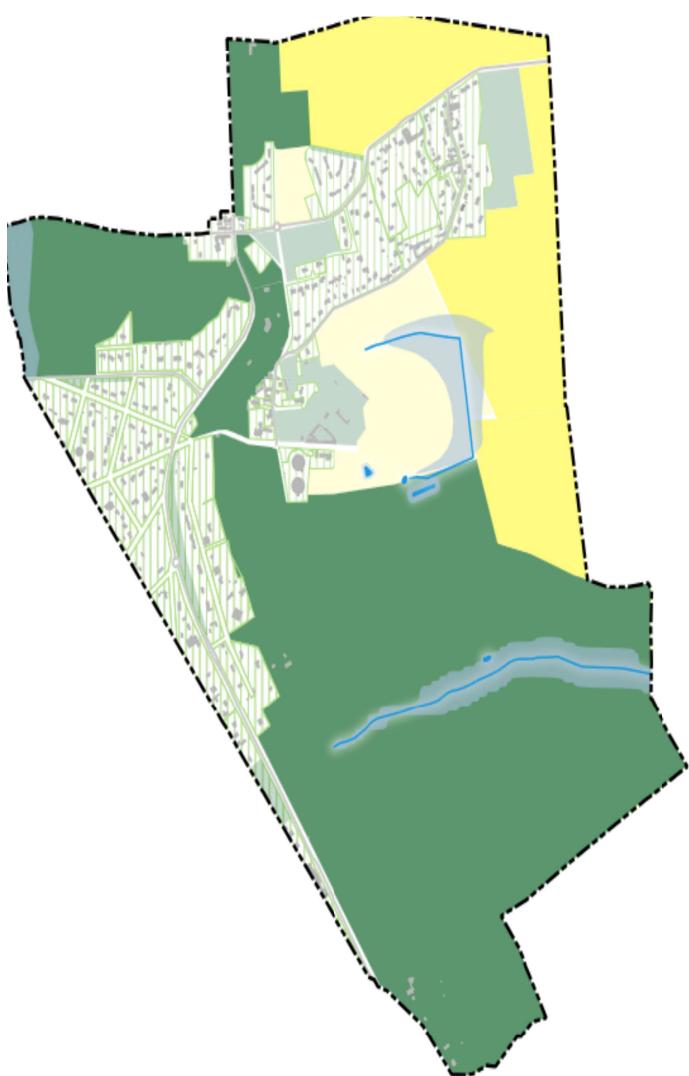
Trame verte et bleue

Réservoirs de biodiversité

- Sous trame boisée / herbacée
- Sous trame ouverte
- Sous trame aquatique

Espaces relais de biodiversité

- Sous trame boisée / herbacée
- Sous trame ouverte
- Sous trame aquatique



Trame noire

Réservoirs d'obscurité

- Zones de conflit
- Corridors d'obscurité



1.5 La composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête à la disposition du public, versions papier et numérique, comprend les pièces suivantes :

- PIECE n°1: RAPPORT DE PRESENTATION (432 pages au total)

Sommaire

Tome 1: Conclusions du diagnostic socio-économique (107 pages)

- chap.1: propos liminaires :la modernisation des PLU, les lois incidentes, l'historique du PLU à Boisemont, le contenu requis, la compatibilité requise.
- chap. 2: présentation générale de la commune
- chap. 3: diagnostic statistique du territoire

Tome 2: L'état initial de l'environnement (149 pages)

- chap.1: le contexte géographique
- chap.2: le contexte environnemental
- chap.3: santé publique, risques et nuisances
- chap.4: réseaux et gestion des ressources
- chap.5: les caractéristiques du paysage
- chap.6: accessibilité et mobilités
- chap.7: les caractéristiques de l'urbanisation
- chap.8: l'analyse du foncier et le la consommation de l'espace
- chap.9: le patrimoine remarquable
- chap.10: les services et équipements publics

Tome 3: Explication et justification des choix retenus (107 pages)

- chap.1: pour le PADD
- chap.2: pour les OAP
- chap.3: pour la délimitation des zones
- chap.4: pour les règles applicables au PLU
- chap.5: au regard des documents supra communaux

Tome 4: Évaluation environnementale (60 pages)

- chap.1: avant propos: les textes, la méthode, la présentation
- chap.2: articulation du PLU avec les autres plans & programmes
- chap.3: incidences du PADD sur l'environnement
- chap.4: incidences des dispositions réglementaires, de l'OAP et choix / environnement
- chap.5: critères, indicateurs, modalités pour l'analyse des résultats sur l'environnement

- PIECE n°2:LE PADD, projet d'aménagement et de développement durable (107 pages)
 - chap.1:propos liminaires: définition, principes fondateurs, notion de développement durable
 - chap.2: les orientations générales du PADD: selon 4 axes principaux
 - chap.3: la carte de synthèse du PADD
 - chap.4: les objectifs de modération de la consommation de l'espace
- PIECE n°3: LES OAP, orientations d'aménagement et de programmation (43 pages)
 - titre.0: introduction: réglementaire, principes de voirie, d'aménagement et d'espaces. extérieurs
 - titre.1: l'OAP de secteur « LA CUPIDONNE»
 - titre.2: l'OAP thématique TVBN, trames vertes, bleues et noires

- PIECE n°4: REGLEMENT GRAPHIQUE, plan de zonage communal (1 plan)
- PIECE n°5: REGLEMENT ECRIT (264 pages)
 - titre 01: Dispositions générales, articles *DG*
 - titre 02: Dispositions applicables aux zones urbaines: articles *UA, UG, UH, UIB*
 - titre 03: Dispositions applicables aux zones à urbaniser: articles *AU*
 - titre 04: Dispositions applicables aux zones agricoles: articles *A*
 - titre 05: Dispositions applicables aux zones naturelles: articles *N*
 - titre 06: Annexes: lexique des termes techniques, inventaire des élément patrimoniaux (bâtis, arbres ponctuels, alignements), arbres, essences recommandées, aléa retrait-gonflement.
- PIECE n°6: ANNEXES
 - servitudes d'utilité publique : liste et plan
 - taxe d'aménagement
 - prévention du bruit
 - infrastructures sanitaires; eau potable, assainissement
- **CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)**
 - L'avis des personnes publiques associées et les réponses de la commune
 - L'avis et recommandations de la MRAe et la réponse de la commune
- **BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE DU PUBLIC**

L'ensemble du dossier mis à la disposition du public est complet et convient bien pour cette enquête publique, en respect de l'article R123-8 du code de l'environnement.

Le contenu du projet (pièces 1 à 6) est très développé, et circonstancié dans le détail. Il est conforme aux exigences actuelles en matière de contenu d'un PLU, en bonne observance des articles R151-1 à R151-55 du code de l'urbanisme.

Le volumineux rapport de présentation (432 pages) détaille les attendus socio-économiques et environnementaux, justifie point par point les choix urbains retenus, et démontre bien leur compatibilité avec les documents supra-communaux.

L'ensemble du dossier manque cependant de lisibilité globale pour le public. (voir à ce sujet l'analyse des observations -chapitre 5- page 18)

Il mérite une relecture et une vérification générale des documents, qui sont appelés à terme à devenir opposables:

- une sérieuse relecture orthographique et syntaxique reste à faire pour la facilité de lecture et l'élimination des risques de mauvaise interprétation par le service instructeur d'autorisations d'urbanisme et le public pétitionnaire,
- les sommaires ne sont pas suffisamment détaillés, voire manquants pour les tomes 3 et 4,
- la pagination est à recalier en supprimant les pages blanches inutiles,
- les éléments résumés n'apparaissent que dans les tomes 3 et 4 : une note de synthèse globale aurait pourtant été utile en tête d'ouvrage.

2 ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2.1 Pour mémoire: la concertation préalable d'octobre 2022 à juin 2024

Avant l'enquête publique, conformément à son obligation de concertation préalable, la commune a organisé quatre réunions publiques suivies d'un débat aux dates suivantes :

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

Ces réunions ont donné lieu à des compte-rendus.

Une copie des supports de présentation (6 panneaux d'exposition) sont disponibles sur le site internet de la commune.

Par ailleurs deux réunions ont eu lieu avec les personnes publiques associées et consultées afin de leur présenter le projet et de recueillir leurs avis sur les différentes étapes de la procédure.

Elles se sont tenues les :

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

Ces réunions ont donné lieu à des comptes-rendus.

2.2 La désignation du commissaire enquêteur

(Voir Annexe 1 : Décisions municipales et Annexe 2 ; Désignation du commissaire enquêteur)

Faisant suite à sa prescription de révision d'avril 2021, après réalisation des études et concertation préalable auprès des boisemontais, le conseil municipal de Boisemont a débattu du projet de PADD le 6 avril 2023, puis a arrêté l'ensemble du dossier de révision le 4 juillet 2024.

Le 2 octobre 2024, le maire a sollicité le tribunal administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur Etienne Léger et son suppléant Philippe Millard ont été désignés par ordonnance du président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, le 10 octobre 2024.

2-3 L'arrêté d'ouverture et l'organisation de l'enquête

L'arrêté d'ouverture

(Voir annexe 3- Arrêté municipal de mise à l'enquête publique)

Le 15 janvier 2025, le maire de Boisemont a mis à l'enquête publique la révision du PLU, du 4 février 2025 au 8 mars 2025, soit 33 jours consécutifs.

Dans un souci de neutralité, cette période d'enquête publique a volontairement été planifiée par le commissaire enquêteur et la commune de Boisemont (maître d'ouvrage du projet et autorité organisatrice de l'enquête) au-delà des élections municipales partielles des 26 janvier et 2 février 2025. La Greffe du tribunal administratif de Cergy-Pontoise en a été informé.

Réunion de lancement et visite des lieux

Une réunion de lancement de l'enquête s'est tenue le 15 janvier 2025 en mairie de Boisemont. Étaient présents :

Mme CHORIN-SAVILL, maire,

M. BRIANDET, adjoint au maire délégué à l'urbanisme

Mme BURGUN, urbaniste, agence A4PLUSUSA, chargée de l'étude du projet (en visioconférence)

Les échanges ont permis de caler l'arrêté d'ouverture, et de mettre en commun les enseignements de la concertation préalable et le déroulement prévu de l'enquête.

À l'issue, une visite a été faite du site de « la Cupidon », seule OAP de secteur prévue dans le projet.

Mise à disposition du dossier et des registres

Conformément à l'arrêté d'ouverture :

Le dossier complet d'enquête publique et un registre papier ont été mis à disposition en mairie,

Le dossier d'enquête dématérialisé a été consultable sur le site internet : https://ville-boisemont.fr//ep_plu

Une adresse courriel dédiée a été mise en place pendant la durée de l'enquête : etienne.leger@ville-boisemont.fr

Les panneaux d'exposition élaborés pendant la concertation préalable ont servi d'illustration en mairie pendant toute l'enquête publique.

2-4 La publicité de l'enquête

(Voir Annexe 4 : Avis parus dans la presse et Annexe 5 : affichages réglementaires)

Conformément aux obligations légales, un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique unique a été publié dans la presse :

- Parution dans Le Parisien Val-d'Oise le 21 janvier 2025 et en rappel le 7 février 2025,
- Parution dans La Gazette du Val-d'Oise le 22 janvier 2025 et en rappel le 5 février 2025,
- Parution dans 20-Minutes le 20 janvier 2025 et en rappel le 10 février 2025.

Le même avis a été réglementairement affiché sur les deux panneaux d'information municipale, devant la mairie et devant l'école communale.

Ces affichages ont été contrôlés en cours d'enquête par le commissaire enquêteur.

3- DÉROULEMENT DE L'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.

3-1 Les permanences et les courriers reçus

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.

Déduction faite des doublons, ce sont 9 boisemontais qui se sont manifestés au cours de l'enquête.

3-3 La clôture de l'enquête

(Voir annexe 10 : Copie du registre d'enquête et annexe 11 : copie des courriers reçus)

Il a été procédé, le samedi 8 mars à 12h 30, à la clôture de l'enquête publique en mairie de Boisemont. Le registre papier a été repris par le commissaire enquêteur. Il comporte quatre observations manuscrites et quatre courriers reçus électroniquement, agrafés intégralement au registre.

4- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

(Voir annexe 6: Avis des personnes publiques associées et réponses de la commune

(Voir annexe 7 ; avis de la MRAe et réponses de la commune)

Par courriers adressés le 19 juillet 2024, la commune de Boisemont a sollicité l'avis des personnes publiques associées, en demande de leur avis sous 3 mois : **Soient :**

(les avis obtenus sont soulignés)

L'ARS Île de France, direction territoriale 95

La direction générale de l'aviation civile (DGAC),

Aéroports de Paris, MOD aménagement et programmes

Voies navigables de France, service de la navigation de la Seine

Île de France Mobilité (IDFM)

La SNCF-immobilier

L'entreprise publique locale « Cergy-Pontoise aménagement »

La chambre d'agriculture d'Île-de-France

La chambre de commerce et d'industrie Paris Île-de France

La chambre des métiers et de l'artisanat de Cergy-Pontoise

L'inspection générale des Carrières (IGC).

Le gouvernement militaire de Paris, région Terre Île de France

Le service départemental d'incendie et de secours (SDIS-95)

La Protection Civile, Préfecture du Val-d'Oise

Le ministère de la Défense, division infrastructure

Le réseau de transport d'électricité (RTE),

France Télécom Orange unité Pilotage réseau

Le gestionnaire de réseau de transport Gaz (GRT-GAZ région val de Seine)
La société des Transports Pétroliers par Pipeline (TRAPIL)
Le conseil départemental du Val-d'Oise (CD-95)
La communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (CACP)
Le Parc naturel régional du Vexin, riverain,
La communauté de communes Vexin-Centre, riveraine,
Le syndicat intracommunautaire pour assainissement de la région de Cergy-Pontoise (SIARP)
Le centre national de la propriété forestière (CNPF, conseil d'Île-de-France)
La direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie (DRIEE Île-de-France)
La direction départementale des territoires (DDT-95)
L'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (DAP-95)
La commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
Les communes riveraines: Courdimanche, Jouy-le-Moutier, Menucourt, Triel-sur-Seine, Vauréal, et Vaux-sur-Seine,
La mission régionale d'autorité en environnementale (MRAe).

13 avis ont été obtenus. Il n'y a pas d'avis défavorable.

Les avis favorables sans réserves :

La direction départementale des territoires (DDT-95)
La communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (CACP)
Le centre national de la propriété forestière (CNPF, conseil d'Île-de-France)
La direction départementale des territoires (DDT-95)
La commune de Jouy-le-Moutier

Les avis favorables avec réserves :

L'ARS Île de France, direction territoriale 95
sous plusieurs réserves, notamment la gestion des eaux et de l'assainissement dans l'OAP- Cupidon
Remarque du commissaire enquêteur : sujet local sensible

La direction générale de l'aviation civile (DGAC)
Sous réserve de la servitude T7-grande hauteur, à ajouter aux annexes

La chambre d'agriculture d'Île-de-France
Sous plusieurs réserves concernant les terres agricoles classées en N et en SPR

L'inspection générale des Carrières (IGC)
Sous réserve de la servitude PM1 à ajouter aux annexes

Le réseau de transport d'électricité (RTE),
Sous réserve de la servitude I4 à ajouter aux annexes, et passages de lignes à retirer des EBC

La commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
Sous réserve des parkings préciser en zone A et N

Le conseil départemental du Val-d'Oise (CD-95)
Mentionner la Voie verte

La mission régionale d'autorité en environnementale (MRAe)
Sous plusieurs réserves : meilleure démonstration de l'évolution démographique, incidence de l'OAP

-Cupidonne sur la faune et la flore, possibilité d'autres sites d'urbanisation

La commune a fait une réponse circonstanciée, voir en annexe 7.

5- ANALYSE DES OBSERVATIONS ET AVIS DU PUBLIC

(Voir annexe 8- PV de synthèse des observations et Annexe 9- Mémoire en réponse de la commune)

I

5-1 Analyse globale

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.

Il ressort des écrits et des échanges verbaux en permanence que le dossier de PLU est perçu comme complexe, difficile à lire pour l'usager, 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.

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.

5-2 Les observations du public et les réponses apportées par la commune

NOTA : Les observations et demandes du public ont été exprimées :

Oralement lors des permanences, notées « O »

Par courriel, sur la boite mail dédiée, notées « M »

Sur le registre de façon manuscrite, notées « R »

Observation O-1

Demande de confirmation que les règles globales de constructibilité du Bout d'en Haut en zone UA sont inchangées.

Réponse de la commune: les principales règles de la zone UA restent inchangées.

Une hauteur au faîte 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

Observations M-1 et M3

Interrogations sur le coût du de révision du PLU

Réponse de la commune: remarque en dehors de l'objet de l'enquête publique.

Observation M-1

Sur les eaux pluviales de « la Cupidonne »: Il est demandé 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.

Réponse de la commune; les études demandées sont des études qui seront réalisées dans le cadre du projet retenu pour « la Cupidonne ». Le PLU ne fait pas le projet, il donne le cadre réglementaire d'un potentiel projet futur. Il s'agit d'une compétence d'agglomération (CACP).

Le Commissaire enquêteur en prend bonne note.

Observations M1 et R-4

Inquiétude sur la hauteurs des futurs logements de « la Cupidonne »

Réponse de la commune; 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 scenarii avaient alors été proposés aux habitants, dont un scenario avec des équipements publics. Ce n'est pas ce scenario qui a été retenu par les habitants, mais un scenario ne présentant que des logements. L'OAP reprend ce scenario.

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 assimilées, 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.

Réponse de la commune : 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).

Observation M-1 suite :

- Il est mentionné le mauvais entretien de la friche Cupidonne depuis 30 ans.

Réponse de la commune : le PLU (code de l'urbanisme) ne réglemente pas l'entretien des propriétés (Code civil).

- Sur les ERRATA dans le dossier de révision du PLU : il est relevé plus de 65 erreurs de forme ; des fautes d'orthographe et de syntaxe, des expressions imprécises ou mal formulées, voire des informations obsolètes (réseau de bus), Il est demandé en conséquence une sérieuse relecture, s'agissant des documents qui engagent l'avenir.

Réponse de la commune : les erreurs relevées seront corrigées

Le Commissaire enquêteur en prend bonne note.

Observation R-1

Inquiétude sur la pérennité des murs anciens mitoyens, signalés ou non, en regard du futur chantier de construction

Réponse de la commune: 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

Le Commissaire enquêteur en prend bonne note.

Observations R-2 et M-3

Il est demandé une adaptation du zonage et des règlements de zone qui soit compatible avec l'activité réelle du centre équestre : 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, Il est demandé également la possibilité de bâtir un abri à chevaux nécessaire sur la parcelle A 678 classée en zone N.

Réponse de la commune: a) concernant la parcelle A595

Analyse : 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. 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 28 juill.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, Combès et a., req. n°296197). Aussi, le centre équestre et ses « satellites » sont donc en zone A au projet de PLU.

Le Commissaire enquêteur en prend bonne note.

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.

Remarque du commissaire enquêteur : si la zone A redevient U, cela change le calcul général de sobriété foncière décrit dans le dossier.

b) Concernant la parcelle A678 :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.

Le Commissaire enquêteur en prend bonne note.

Observation M-4

La personne considère que la non constructibilité sur ses deux parcelles (classées en zone N et en EBC) est injuste, et juridiquement non fondée. A l'appui, il joint un argumentaire développé par son avocat.

Réponse de la commune : 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).

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 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 précisée 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.

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.

Le Commissaire enquêteur en prend bonne note.

Observation O-2

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

Réponse de la commune :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. 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.

Observations M-3

- Demande a minima mettre à jour le document de PLU avec les rapports annuels les plus récents des services publics mentionnés

Réponse de la commune : les derniers rapports annuels des services publics disponibles seront mis à jour en annexe du PLU.

Le Commissaire enquêteur en prend bonne note.

- Demande de 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.

Réponse de la commune : 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.

- Demande de 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.

Réponse de la commune :remarque en dehors de l'objet de l'enquête publique.

- Demande d'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 (à l'appui : analyse des demandes d'autorisations d'urbanisme depuis 2019),

- 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

Réponse de la commune : 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.

- 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.

Réponse de la commune : 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.

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, 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. ».

- Zone N : en l'absence de tout rationnel explicite, demande que soit maintenu le droit de construction à 50 m² d'extension au lieu de la réduction prévue (arbitrairement) à 30 m².

Réponse de la commune : en zone N, il s'agit d'une erreur, le droit de construction de 50m² pour l'extension limitée des constructions sera rétabli.

Le Commissaire enquêteur en prend bonne note.

- Énergies renouvelables (en particulier les 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.

Réponse de la commune : c'est le règlement du SPR qui réglemente la pose de capteurs solaires. Le PLU reprend la règle du SPR pour plus de clarté.

- 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.

Réponse de la commune : 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.

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.

- 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. Réponse de la commune : remarque en dehors de l'objet de l'enquête publique.

Observations O-4

Sur clôture et portail en zone UH : demande si la révision du PLU modifie les règles.

Réponse de la commune : le SPR réglemente 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.

Le Commissaire enquêteur en prend bonne note.

Observations R4

Concernant l'OAP Cupidonne :

- Il est souhaité la préservation des arbres de qualité, qu'ils soient dans l'îlot central ou non.

Réponse de la commune : 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. »

- Il est demandé que les riverains enclavés ou difficile d'accès (c'est le cas) puissent avoir accès à la future voirie intérieure.

Réponse de la commune : 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.

Remarque du commissaire enquêteur : à communiquer à la personne.

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)**

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS (partie II)

A- RAPPEL DES OBJECTIFS DU PROJET ET DU CADRE LOCAL

Objectif général

Il s'agit d'une enquête publique visant à réviser le PLU de Boisemont datant de 2005, avec l'appui de l'agglomération de Cergy-Pontoise.

Cette enquête publique s'est déroulée du mardi 4 février 2025 au samedi 8 mars 2025, soient 33 jours consécutifs, conformément à l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête n° 2025/05 du 15 janvier 2025.

Rappel de la procédure

En l'absence d'élaboration d'un PLUi par la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) et en collaboration avec elle, le conseil municipal de Boisemont a prescrit le 3 avril 2021, la révision de son PLU datant de 2005. Il avait déjà été modifié en 2012 et 2015.

Faisant suite à sa prescription de révision d'avril 2021, après réalisation des études et une concertation préalable avec les boisemontais, le conseil municipal de Boisemont a débattu du projet de PADD le 6 avril 2023, puis a arrêté l'ensemble du dossier de révision le 4 juillet 2024.

Le 2 octobre 2024, le maire a sollicité le tribunal administratif en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur Etienne Léger et son suppléant Philippe Millard ont été désignés par ordonnance du président du tribunal administratif de Cergy- Pontoise, le 10 octobre 2024.

Le 15 janvier 2025, le maire de Boisemont a mis à l'enquête publique la révision du PLU, du 4 février 2025 au 8 mars 2025, soit 33 jours consécutifs.

L'enjeu local

La commune, accompagnée de l'agence d'urbanisme A4plusA (prestataire de la CACP) a débuté les études fin 2021, en réponse aux objectifs définis par le conseil municipal :

- Disposer d'un document d'urbanisme qui prenne en considération les dernières évolutions législatives et réglementaires, notamment la loi ALUR du 24 mars 2014 qui a modernisé les documents de planification et d'urbanisme, et clarifié la hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme.
- Adapter le règlement écrit et le plan de zonage pour prendre en compte les évolutions de la commune,
- Renforcer et adapter l'offre en équipements publics et services, maintenir un village dynamique et attractif,
- Sanctuariser les espaces à protéger pour maîtriser l'urbanisation,
- Assurer l'équilibre entre les espaces urbains, agricoles et naturels,
- Préserver le cadre de vie pour œuvrer en faveur du « bien vivre ensemble ».

B- OBSERVATIONS DU PUBLIC

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.

Il ressort des écrits et des échanges verbaux en permanence que le dossier de PLU est perçu comme complexe, difficile à lire pour l'usager, 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.

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 Cupidon, 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.

C- CONCLUSIONS MOTIVÉES :

Après avoir analysé le dossier d'enquête publique,
pris note des avis des personnes publiques associées,
m'être rendu sur le territoire à plusieurs reprises,
enregistré les observations orales et écrites du public,
pris note des réponses fournies par la commune de Boisemont, maître d'ouvrage,
et avoir échangé avec la direction du développement urbain de la CACP et l'agence d'urbanisme A4PLUSA prestataire d'étude,

Je considère que:

Sur la forme de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté d'ouverture, de manière satisfaisante et sans difficulté particulière.

Conformément à l'arrêté d'ouverture :

Le dossier complet d'enquête publique et un registre papier ont été mis à disposition en mairie.

- Le dossier d'enquête dématérialisé était consultable sur le site https://ville-boisemont.fr//ep_plu
- Une adresse courriel dédiée a été mis en place pendant la durée de l'enquête :
- Cinq permanences de 3 heures chacune ont été tenues en mairie. La publicité légale (affichages et avis dans la presse) a été faite et contrôlée par le commissaire enquêteur.
- Le PV de synthèse des observations a été présenté à la commune maître d'ouvrage le 14 mars 2025, et celle ci a transmis en retour un mémoire en réponse le 28 mars 2025.

Sur le fond de l'enquête:

La refonte des procédures de PLU, la mise à jour du PADD communal avec le maintien d'un seul secteur d'urbanisation « la Cupidon » déjà planifié en 2005 mais non réalisé, justifient une révision générale du PLU en bonne application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme.

Le contenu du projet de révision est très développé, et circonstancié dans le détail. Il est conforme aux exigences actuelles en matière de contenu d'un PLU, en bonne observance des articles R151-1 à R151-55 du code de l'urbanisme.

Les orientations du PADD insistent sur le principe d'équilibre en réaffirmant l'objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, tout en maintenant une croissance démographique douce (+60 logements à l'horizon 2030) répondant ainsi à son échelle aux enjeux soulignés par le SCOT de l'agglomération.

La commune entend axer son développement territorial autour d'un objectif d'environ 950 habitants en 2030 et ce, dans l'objectif de poursuivre un développement équilibré et maîtrisé.

Le dossier arrêté fait suite à une concertation préalable d'octobre 2022 à juin 2024. La commune a organisé quatre réunions publiques suivies de débats en octobre 2022, janvier 2023, janvier 2024, et juin 2024. Ces réunions ont donné lieu à des comptes rendus.

Une copie des supports de présentation (6 panneaux d'exposition) a été disponible sur le site internet de la commune.

Par ailleurs deux réunions ont eu lieu en amont (en janvier 2023 et juin 2024) avec les personnes publiques associées et consultées afin de leur présenter le projet et de recueillir leurs avis sur les différentes étapes de la procédure. Ces réunions ont donné lieu à des comptes rendus.

La commune a répondu de manière circonstanciée aux différentes observations faites par les personnes publiques associées et par le public s'étant manifesté lors de l'enquête.

Les attendus principaux de cette révision du PLU semblent faire consensus auprès du public: s'il y a des divergences de vue sur la gouvernance municipale, il n'y a pas cependant d'opposition déclarée aux diagnostics énoncés, aux axes du PADD et à la justification des choix retenus.

L'OAP sectorielle « Cupidon », 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.

En conséquence j'émets un avis favorable au projet de révision du PLU de Boisemont, avec les deux recommandations suivantes :

Qu'une relecture et une vérification générale du dossier soit faite : si le projet est complet et circonstancié, l'ensemble manque cependant de lisibilité globale pour le public, qui l'a largement signalé pendant l'enquête, oralement et par écrit.

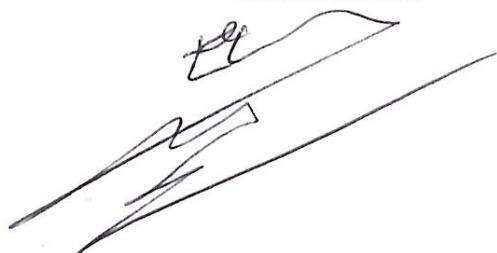
Ce dossier est appelé à devenir à terme un ensemble de documents opposables. Pour la facilité de lecture et l'élimination des risques de mauvaise interprétation par les services instructeurs d'autorisations d'urbanisme et le public pétitionnaire, une sérieuse relecture orthographique et syntaxique est à faire, les sommaires sont à détailler, la pagination à recaler, les informations obsolètes à actualiser.

Que des solutions d'adaptation de l'activité du centre équestre en zones A et N soient recherchées avec lui, en suivi pertinent de sa demande (Observation notée M-2)

À Cergy, le 4 avril 2025,

Le commissaire enquêteur,

Etienne LEGER

A handwritten signature in black ink, appearing to read "EL", with a stylized, flowing line extending from the end of the "E".

ANNEXES

Annexe 1 : Décisions municipales

Annexe 2 : Désignation du commissaire enquêteur

Annexe 3 : Arrêté municipal de mise à l'enquête publique

Annexe 4 : Avis parus dans la presse

Annexe 5 : Affichages réglementaires

Annexe 6: Avis des personnes publiques associées et réponses de la commune

Annexe 7 : Avis de la MRAe et réponses de la commune

Annexe 8 : PV de synthèse des observations

Annexe 9 : Mémoire en réponse de la commune

Annexe 10 : Copie du registre d'enquête

annexe 11 : Copie des courriers reçu