



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

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

N°MRAe APPIF-2024-122
du 30/10/2024



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

Sommaire

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

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

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

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

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

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

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

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

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

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

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

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

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

Sigles utilisés

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

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

■ Contexte communal

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

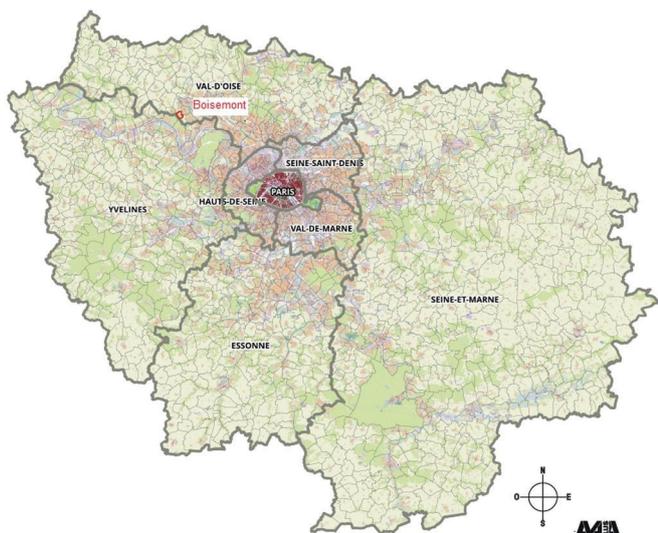


Figure 2 : Localisation de Boisemont à l'échelle de l'Île-de-France (RP, Tomes 1 et 2, p.37)

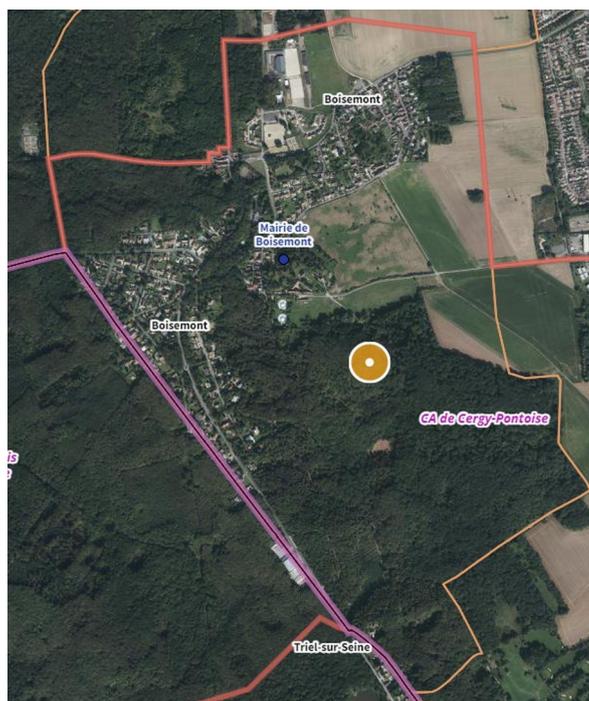


Figure 1 : Vue aérienne de Boisemont (Géoportail)

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

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

■ Objectifs de la révision

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

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

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

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

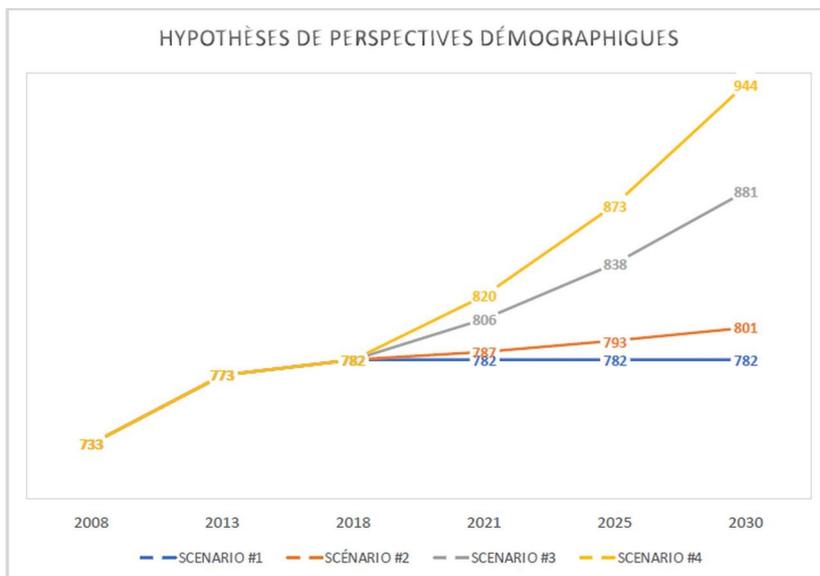


Figure 3 : Représentation graphique des scénarios d'évolution démographique - source : RP tome I p. 102

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

Le PADD comporte quatre grands axes :

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

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

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



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

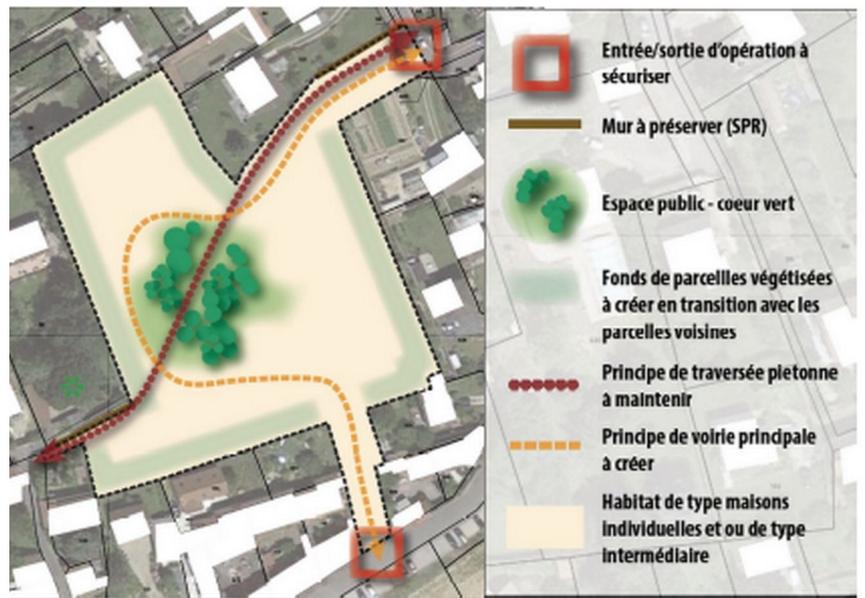


Figure 5 : Schéma de principe de l'OAP « du secteur de la Cupidonne » (OAP, p.14)

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

■ Évolution démographique

L'hypothèse retenue pour le scénario démographique est « un scénario volontariste de pérennisation des équipements de la commune [notamment scolaires], avec un taux de croissance annuelle de 1,58 % » (RP, Tomes 1 et 2, p.101). Ce scénario entraîne la construction de 50 logements, déduction faite des dix logements déjà réalisés, pour pouvoir accueillir les 162 nouveaux habitants attendus. Le dossier ne justifie ce choix de croissance démographique par le besoin de pérenniser les écoles, qui font l'objet d'investissements de la part de la commune.

Pour l'Autorité environnementale, cette projection, et le besoin de production de logements qu'elle induit, nécessitent d'être réexaminés sur la base d'une étude précise de l'évolution démographique prévisionnelle de la commune, fondée sur les spécificités du territoire communal, son potentiel d'attractivité et les tendances prospectives de cette évolution. Les résultats d'une telle étude doivent ensuite être confrontés à une analyse de la soutenabilité environnementale du développement urbain ainsi mis en perspective.

L'Autorité environnementale souligne aussi que le nombre de logements a augmenté de près de 2 % par an en moyenne entre 2010 et 2021 (soit + 0,5 % de plus que la population), et que le nombre de logements vacants est en augmentation depuis 2015, passant de 12 (soit 4,1 % du parc) à 19 (soit 6 % du parc) en 2021 (donnée Insee), sans que le dossier ne propose de levier à mettre en œuvre pour les mobiliser. Pour l'Autorité environnementale, ce volet ne permet pas de justifier de manière satisfaisante les choix retenus dans le projet de PLU en matière de dynamique démographique et de besoins de production de logements.

(1) L'Autorité environnementale recommande de :

- justifier les choix retenus dans le cadre de la révision du PLU au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine, en les comparant à des solutions alternatives envisageables ;
- approfondir la justification du besoin en logements au regard d'une projection démographique à étayer ;
- présenter des mesures à mettre en œuvre pour mobiliser les logements vacants et renforcer cet objectif de mobilisation.

■ L'OAP secteur de la Cupidonne

Selon le dossier (document OAP, p. 13), « le site de la Cupidonne est historiquement un ensemble de pâtures, jardins et vergers traversé par une sente dite « de la Cupidonne ». Le projet s'insère en cœur d'îlot, au creux de



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

ces pâtures et jardins dont l'usage a été délaissé au fil des années. Il se situe en sein de l'enveloppe urbaine, entre la Grande rue et la rue Maurice Fouquet ». Le secteur de l'OAP « du secteur de la Cupidonne » se trouve, par ailleurs, en site patrimonial remarquable (SPR)³.

Selon le dossier, le projet constitue une densification de l'espace urbain alors que le secteur d'OAP est considéré comme « un espace boisé important au sein de l'enveloppe urbaine » (cf figure 7, ci-dessous).

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

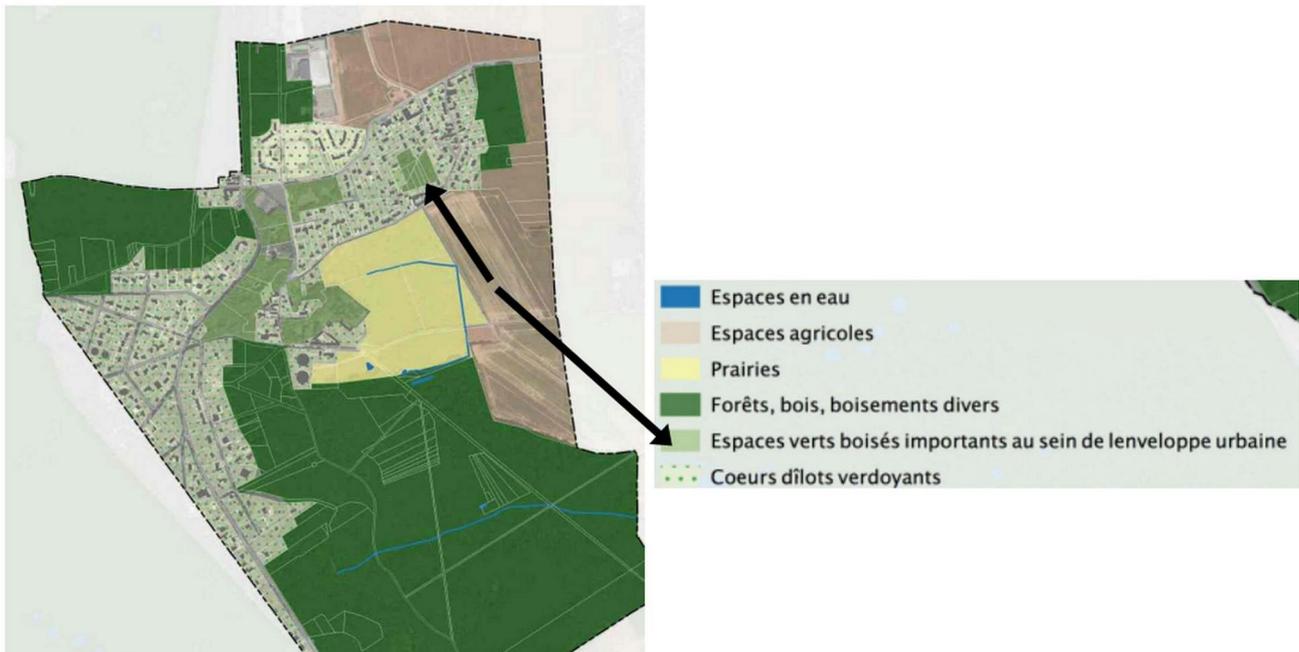


Figure 7 : Le secteur d'OAP : "un espace boisé important au sein de l'enveloppe urbaine"
Source : Biodiversité et nature en ville, RP1 p. 136



 Arbres et alignements d'arbres remarquables à préserver

Figure 8 : Source : Trame verte et bleue, RP1 p. 138 (extrait)

Alors que de nombreux arbres y sont présents, le rapport de présentation note la présence d'un seul arbre remarquable à préserver, situé hors OAP. Pourtant, d'autres sujets de taille et âge suffisants pour abriter une faune menacée, comme des insectes xylophages, des oiseaux et des chiroptères sont présents au sein du secteur. Bien que le projet projette de conserver le cœur de cet îlot vert, le reste du secteur sera touché. Or, aucune présentation de données faune/flore caractérisant le territoire communal portant sur d'autres sources que la bibliographie ne figure au dossier. Le rapport de présentation ne comporte aucune présentation détaillée des données faune flore présents dans le secteur d'OAP. Une telle présentation aurait pourtant permis de disposer des connaissances adaptées à la réalité du terrain et de cartographier la présence des espèces à enjeux dans la commune et notamment dans le secteur de l'OAP, permettant de déterminer les mesures à mettre en œuvre pour préserver les enjeux en présence.

Le dossier indique (RP3 p. 21) que « le choix de ce secteur est stratégique car il représente un potentiel foncier en plein cœur de l'enveloppe urbaine et à proximité des équipements et services publics, ainsi que proche des axes de communication desservant le village ». Aucun site alternatif n'est proposé et analysé au regard de ses incidences potentielles sur l'environnement.

Par ailleurs, compte tenu des caractéristiques patrimoniales et paysagères du secteur dans lequel s'inscrit l'OAP (position assez centrale dans le tissu urbanisé, en légère surélévation topographique et proche des espaces ouverts alentour), une attention particulière doit être apportée aux incidences potentielles de l'OAP sur les sensibilités visuelles en présence, et aux dispositions permettant de les préserver.

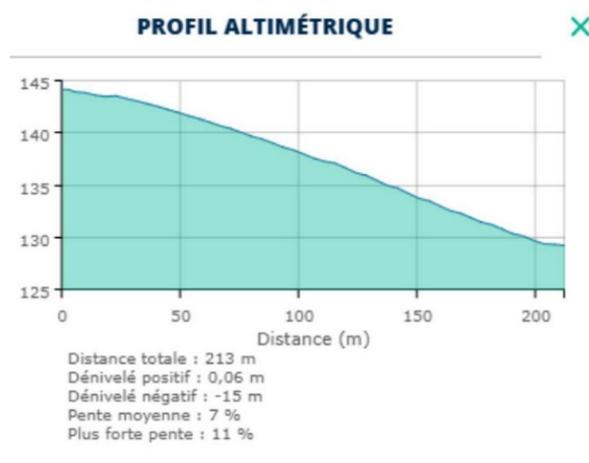


Figure 9 : Dénivelé de 15m dans le secteur d'OAP - Source : profil altimétrique, source Géoportail

(2) L'Autorité environnementale recommande de :

- effectuer une analyse faune/flore approfondie sur le site de l'OAP du secteur de la Cupidonne, en lien avec les données relatives à la biodiversité présente sur le territoire communal ;
- présenter des sites alternatifs pour les nouveaux logements en comparant leurs impacts sur l'environnement et choisir la solution de moindre impact ;
- si le choix du secteur de la Cupidonne est maintenu à l'aune des enjeux relevés par l'analyse faune/flore, définir dans le règlement et l'OAP des mesures visant à éviter, réduire ou, à défaut, compenser les incidences potentielles du PLU révisé ;
- rendre compte des incidences potentielles de l'OAP du secteur de la Cupidonne sur le paysage et définir en conséquence des dispositions garantissant la préservation, voire l'amélioration des caractéristiques visuelles du secteur de la Cupidonne.

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

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

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

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

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

Délibéré en séance le 30/10/2024

Siégeaient :

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

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

(1) L'Autorité environnementale recommande de : - justifier les choix retenus dans le cadre de la révision du PLU au regard de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine, en les comparant à des solutions alternatives envisageables ; - approfondir la justification du besoin en logements au regard d'une projection démographique à étayer ; - présenter des mesures à mettre en œuvre pour mobiliser les logements vacants et renforcer cet objectif de mobilisation.....9

(2) L'Autorité environnementale recommande de : - effectuer une analyse faune/flore approfondie sur le site de l'OAP du secteur de la Cupidonne, en lien avec les données relatives à la biodiversité présente sur le territoire communal ; - présenter des sites alternatifs pour les nouveaux logements en comparant leurs impacts sur l'environnement et choisir la solution de moindre impact ; - si le choix du secteur de la Cupidonne est maintenu à l'aune des enjeux relevés par l'analyse faune/flore, définir dans le règlement et l'OAP des mesures visant à éviter, réduire ou, à défaut, compenser les incidences potentielles du PLU révisé ; - rendre compte des incidences potentielles de l'OAP du secteur de la Cupidonne sur le paysage et définir en conséquence des dispositions garantissant la préservation, voire l'amélioration des caractéristiques visuelles du secteur de la Cupidonne.....11