

MAIRIE DE BEAUCHAMP

Arrêté municipal du 20 septembre 2019

ENQUÊTE PUBLIQUE

« Révision du P.L.U. de la commune de Beauchamp »

Commissaire-enquêteur : Philippe Pion, Val d'Oise

Dossier n° E 190000 58/95

Destinataire : Madame le Maire de Beauchamp

DOCUMENT N° 1

Rapport d'enquête

DOCUMENT N° 2

Conclusion motivées

Ces deux documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés.

Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de présentation et de lecture.

DOCUMENT N° 3

Diverses pièces annexes

Sommaire

	page
DOCUMENT 1 : RAPPORT D'ENQUÊTE	4
<i>I – GÉNÉRALITÉS</i>	4
I-1 Présentation de la commune de Beauchamp	4
I-2 Objet de l'enquête	4
I-3 Cadre juridique	4
I-4 Composition du dossier d'enquête	5
I-5 Déroulement de l'enquête	5
I-5.1 : Préparation de l'arrêté et mesures de publicité	6
I-5.2 : Conditions d'accueil du public	6
I-5.3 : Recueil des observations	6
I-5.4 : Contacts divers au cours de l'enquête et prolongation de l'enquête	7
<i>II – EXAMEN DES DOCUMENTS SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE</i>	8
II-1 Rapport de présentation	8
II-1.1 : Contexte du territoire communal	9
II-1.2 : Diagnostic	9
II-1.3 : Explications des choix retenus	10
II-1.4 : Étude environnementale	11
II-2 Plan de zonage	11
II-3 Projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.)	11
II-4 Orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.°)	12
II-5 Règlement	12
II-6 Annexes	13
<i>III – ANALYSE DÉTAILLÉE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE.</i>	14
III-1 Introduction	14
III-2 Préambule du mémoire en réponse de la ville :	14
III-3 Analyse des avis des Personnes Publiques Associées et partenaires de la Ville	16
III-4 Analyse des observations exprimées par le public, réponses, remarques	31
<i>IV – CONCLUSIONS SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE</i>	73
DOCUMENT 2 : CONCLUSIONS MOTIVÉES	75
DOCUMENT 3 : ANNEXES SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	80
I- PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE	
II- CONCERTATION PRÉALABLE	
III- DIVERSES PUBLICATIONS AU COURS ET AU DELÀ DE L'ENQUÊTE	
IV- DOCUMENTS LIÉS AU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	
V- AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET ASSIMILÉS	

Document 1 : Rapport d'enquête

I – GÉNÉRALITÉS

I-1 Présentation de la commune :

Située au «centre sud» du département du Val d'Oise, la commune de Beauchamp compte 8 703 habitants en 2015 (RGP).

Également située entre 2 axes majeurs sud-est/nord-ouest, les autoroutes A 115 au nord et A 19 au sud, la commune de Beauchamp, d'une superficie de 302 ha est bordée par 5 communes : Pierrelaye, Montigny, Franconville, Taverny et Bessancourt. Elle est traversée par la chaussée Jules César qui constitue l'une des principales voies gallo-romaines de la Région Île de France. On reviendra sur l'analyse socio-économique de la ville dans l'analyse du rapport de présentation.

Beauchamp est rattaché à l'arrondissement de Pontoise et appartient à la communauté Val Parisis, créée en 2016, issue de la fusion des communautés d'agglomérations du Parisis et Val et Forêt. Elle s'est étendue à la commune de Frépillon.

Avec 276 313 habitants sur une superficie de 87 km², Val Parisis est la plus importante communauté d'agglomération interne du Val d'Oise.

Les 15 communes membres sont : Beauchamp, Bessancourt, Cormeille en Parisis, Franconville, Frépillon, Herblay, La Frette, Montigny, Pierrelaye, Sannois, Taverny, Ermont, Eaubonne, Le Plessis Bouchard et Saint-Leu la Forêt.

Les compétences de l'agglomération sont le développement économique, l'aménagement de l'espace, l'habitat, la politique de la ville, l'environnement, la culture et le sport avec notamment les centres aquatiques et les médiathèques.

I-2 Objet de l'enquête :

Par lettre enregistrée le 4 juillet 2019 au greffe du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise, madame le maire de Beauchamp a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision du PLU de la commune de Beauchamp.

I-3 Cadre juridique :

L'arrêté du maire prescrivant l'ouverture de l'enquête publiques a été pris le 20 septembre 2019 en visant (annexe 1) :

- le code de l'urbanisme et notamment l'article L 153-9 ;
- le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-2 à R 123-46 ;
- la délibération 2018-112 du conseil municipal du 28 juin 2018 prescrivant la révision numéro 1 du plan local d'urbanisme ;
- la délibération 2018-112 du conseil municipal du 13 décembre 2018 prenant acte du débat sur les orientations du P.A.D.D. .
- la délibération 2019-060 du conseil municipal du 13 juin 2019 arrêtant le bilan de la concertation et le projet de révision du PLU ;

- les différents avis recueillis sur le PLU arrêté, notamment ceux des P.P.A. ;
- la décision du 10 juillet 2019 de monsieur le président du tribunal administratif de Cergy Pontoise désignant Philippe Pion commissaire enquêteur ;
- les pièces du dossier soumises à l'enquête.

L'avis de prolongation de l'enquête (annexe 2) a été validé le 8 novembre 2019 et affiché le 12 novembre.

I-4 Composition du dossier d'enquête :

Le dossier d'enquête mis à disposition du public pour la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beauchamp comprend 8 documents représentant 438 pages et un plan.

- le rapport de présentation de 169 pages ;
- le plan de zonage ;
- le projet d'aménagement et de développement durable (11 pages) ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (5 pages) ;
- le règlement du PLU (253 pages) : celui-ci comprend 108 pages détaillant le contenu du règlement dans les différentes zones et 145 pages d'annexes concernant la liste des patrimoines bâtis protégés, la liste des arbres protégés, la liste des espèces invasives, la liste des emplacements réservés ;
- un document d'annexes diverses de 147 pages ;
- un document présentant les 8 avis des personnes publiques associées ayant répondu à la sollicitation de la ville. Quatre avis sont parvenus en cours d'enquête.

I- 5 Déroulement de l'enquête :

Dès la notification, le 11 juillet 2019, de la décision du président du tribunal administratif me désignant commissaire enquêteur sur la révision du PLU de Beauchamp, j'ai pris attache téléphoniquement avec M. Hugo Héry, responsable de l'aménagement et des espaces publics de la ville de Beauchamp.

Nous avons convenu d'une rencontre le 23 juillet 2019 dans les locaux du service.

Ce rendez-vous de 2 heures a permis une présentation de la ville, du contexte de la révision du PLU après la révision précédente assez douloureuse de 2015 qui avait généré des incompréhensions.

Il m'a présenté le déroulement de la concertation préalable sur 2018-2019. Nous avons évoqué l'évolution de l'enquête publique au regard des nouveaux textes et notamment l'utilisation d'internet pour consulter le dossier et apporter des contributions. Ce dispositif n'a jamais été utilisé à Beauchamp. Nous avons eu plusieurs échanges téléphoniques courant août sur le contenu de l'arrêté et le déroulement de l'enquête et convenu d'une réunion début septembre avec Mme le maire.

Le retour des avis des P.P.A., prévus pour le 27 septembre, figurera dans le dossier d'enquête et seront communiqués dès que possible au commissaire enquêteur.

Cette réunion avec le maire s'est tenue le mardi 3 septembre à 14h 30 en présence de :

- Mme Françoise Nordmann, maire de Beauchamp ;
- M. Jean-Christophe Garrouy, directeur général des services ;
- M. Hugo Héry, responsable aménagement et espace public.

Mme Véronique Arnaud, maire-adjointe à l'urbanisme, cadre de vie, développement durable et M. Régis Basseur, conseiller délégué à l'environnement et au développement durable nous ont rejoints pour la fin de la réunion.

Mme le maire a présenté dans le détail les grands axes de la révision du PLU de Beauchamp et confirmer les axes de l'arrêté et les mesures de publicité.

La réunion a duré 1 heure 50 et a été suivie d'une visite de la ville de 50 minutes avec M. Héry.

I-5.1 préparation de l'enquête et mesures de publicité :

- l'enquête devait donc se dérouler du lundi 14 octobre à 9 heures au jeudi 14 novembre à 17 heures 30;
- 5 permanences ont été programmées, des jours différents, dont une en soirée et une le samedi matin ;
- les conditions ont donc été créées :
 - * pour que le dossier complet soit consultable sur le site de la ville à partir du 30 septembre 2019,
 - * pour que les habitants puissent y déposer des contributions et prendre connaissance de celles déposées par internet pendant toute la durée de l'enquête,
 - * pour que le rapport du commissaire enquêteur soit mis en ligne après réception par Mme le maire.
- pour le suivi internet, une mission a été confiée à un prestataire qui effectuera un bilan quotidien de l'usage du site et des observations.
- Une brochure de 6 pages (annexe 13) a été diffusée fin août dans l'ensemble des boîtes à lettres. Elle informe du contenu de la révision du PLU, des dates d'enquête et des permanences du commissaire enquêteur.
- L'affiche a été validée mi septembre et a été posée en 11 points de la ville dans les délais légaux (annexe 5 et 7). Un arrêté d'affichage a été effectué (annexe 6).
- Les annonces légales ont été publiées à deux reprises dans Le Parisien et la Gazette du Val d'Oise les 25 septembre et 16 octobre, avant et après le début de l'enquête (annexes 3 et 4).
- Les dates de permanence et la prolongation de l'enquête ont été également relayées sur les 2 panneaux informatiques dont dispose la ville.

I-5.2 Conditions d'accueil du public :

Les permanences se sont tenues dans la grande salle du conseil municipal coupée en deux parties aménagées afin que plusieurs personnes puissent rédiger des contributions au même moment.

Mme le maire a souhaité, qu'en dehors du dossier, des documents de compréhension du PLU puissent être mis à disposition du public. Le commissaire enquêteur a donné son accord à condition de les valider préalablement. Ce qui a été fait.

Il a aussi demandé, dès le mois de juillet, qu'une note de synthèse non technique soit également jointe au dossier. Cette note n'a malheureusement pas été réalisée par la ville bien qu'elle ait donné son accord. Ce que est dommage.

En dehors des permanences, le dossier a été tenu à disposition du public à l'accueil de la Mairie avec une copie quotidienne des observations et un suivi du nombre de visites.

I-5.3 Recueil des observations :

Les observations recueillies ont été

- déposées sur les 5 registres d'enquête dûment paraphés par le commissaire enquêteur ;

- reçues en mairie et annexées au registre avec un grand sérieux de la part des personnes de l'accueil de la mairie dans le suivi de l'enquête ;
- transmises sur le site internet de la ville et le registre numérique, puis agrafées quotidiennement dans le registre d'enquête (ou à la fin du week-end avec parfois beaucoup de messages du fait des ponts).

I-5.4 Contacts divers au cours de l'enquête et prolongation de l'enquête:

Au cours de l'enquête, j'ai eu des contacts quasi quotidiens avec M. Hery, responsable aménagement-espace public-travaux, des contacts réguliers avec Mme Normann, maire et M. Garrouty, directeur général.

Le 26 octobre, Mme le maire m'a accueilli avant ma permanence pour m'informer que le maire de Franconville s'opposait vigoureusement au déclassement du site Pontalis et avait engagé une campagne de communication (annexe 15). La ville de Beauchamp (annexe 17) et l'agglomération Val Parisis (annexe 16) réagissaient dans deux documents.

Le Parisien et la Gazette ont publié 3 articles sur ce thème (annexes 18 et 19).

J'ai demandé, dès cet instant, même si ce n'était pas l'objet direct de la révision du PLU, sans l'obtenir de la ville qui ne disposait pas des informations, tous les éléments sur l'aménagement du site Pontalis et du site des cars Lacroix par Île de France mobilités que je ne suis pas parvenu à joindre téléphoniquement dans un premier temps.

A l'issue de ma permanence du 7 novembre, j'ai eu une réunion d'une heure 15 avec Mme Normann et M. Seigne, maire-adjoint de Beauchamp et vice-président de la communauté d'agglomération qui sortaient d'une réunion exceptionnelle du bureau de Val Parisis. Identifiant la nécessité d'une information complémentaire, j'ai alors décidé, en accord avec Mme le maire, de prolonger l'enquête jusqu'au 28 novembre, d'organiser 3 réunions avec Île de France mobilités, l'agglomération Val Parisis et les cars Lacroix et de tenir 2 permanences supplémentaires dans cette période du 22 au 28 novembre.

Le 8 novembre, j'ai adressé un courrier à Mme le Maire (annexe 10) officialisant ma demande et j'ai informé le président du tribunal administratif.

Dès le 8 après midi, des contacts avec M. Garrouty ont permis de valider un avis de prolongation, de convenir d'une nouvelle affiche, d'une nouvelle campagne d'insertion dans la presse et d'une adaptation des visuels sur le site internet de la ville.

Les affiches ont été posées dès le mardi 12 novembre.

- annexe 9 photos de l'affiche sur panneau ;
- annexe 11 3ème insertion dans le Parisien et la Gazette ;
- annexe 2 avis de prolongation de l'enquête ;
- annexe 8 certificat d'affichage du 12 novembre.

Les réunions prévues se sont tenues :

- avec M. Ollivier, chef du département transition énergétique et performance d'exploitation à Île de France mobilités, le 12 novembre de 14h à 14h 45 ;
- avec M. Deleu, directeur général adjoint de Val Parisis, en présence de M. Garrouty, le 14 novembre de 12h à 13h ;

- avec M. Combat, responsable des cars Lacroix, en présence de M. Garrouty, le même jour de 13h 15 à 14h 15.

Ces trois échanges ont permis une compréhension des enjeux, des difficultés et des implications du projet. J'en évoquerai le contenu dans les remarques du commissaire enquêteur sur la suppression de la zone NL.

Une visite des sites évoqués dans l'enquête a eu lieu avec M. Héry le jeudi 28 novembre de 13h à 14h avant ma dernière permanence.

Le 29 novembre, au lendemain de la fin de l'enquête, Mme le maire m'envoyait deux communiqués, l'un de Val Parisis et des 5 maires (annexe 22), l'autre de la ville de Beauchamp (annexe 23) annonçant l'abandon de la suppression de la zone NL

Un procès verbal de synthèse a été établi par le commissaire enquêteur et remis Mme le maire de Beauchamp le 5 décembre à 16 heures. Il avait été transmis par courriel dès 9 heures.

L'entretien a duré une heure quinze en présence de Mme Nordmann – maire, M. Seigne – maire adjoint-vice président de Val Parisis, Mme Arnaud – marie adjointe, M. Brasseur - conseiller municipal délégué, M. Garrouty – directeur général des services , M. Héry – responsable du service.

Au cours de l'entretien, un élu s'est étonné que les observations des associations soient comptées pour une sans tenir compte du nombre d'adhérents. Cela minimiserait pour lui le nombre d'avis favorable.

Nous avons convenu de la transmission du mémoire en réponse pour le 16 décembre pour permettre une remise du dossier le 7 janvier 2020, soit un délai raccourci pour les réponses de la ville.

Le mémoire en réponse de la ville a été transmis le 19 décembre au soir avec des réponses partielles aux questions posées dans le procès verbal de synthèse, après une première transmission sans les réponses au avis des P.P.A. autres que l'État le 18 décembre et un courrier de non complétude adressé par le commissaire enquêteur le 19 décembre matin à Mme le maire.

L'argument de la ville est double concernant sa réponse partielle :

- manque de temps au vu de l'importance du procès verbal de synthèse ;
- crainte d'une insécurité juridique de la procédure si la ville donnait des réponses trop précises au commissaire enquêteur avant présentation du dossier au conseil municipal.

Le commissaire enquêteur fera ses meilleurs efforts pour remettre le rapport au plus tôt malgré cette période de fin d'année.

II - EXAMEN DES DOCUMENTS SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

II-1 Rapport de présentation :

Ce rapport comprend 3 volets :

- le diagnostic et l'état initial de l'environnement ;
- les explications des choix retenus et la justification du zonage et des règles d'urbanisme ;
- l'évaluation environnementale.

Le premier volet diagnostic et l'état initial de l'environnement aborde 5 parties :

- le contexte du territoire communal,
- l'équilibre socio démographique,
- le contexte économique,
- les déplacements et mobilités,
- statistiques et chiffres clés.

II-1.1 Contexte du territoire communal :

Il est rappelé que Beauchamp est une ville de création récente puisque créée en 1922 à partir de territoires appartenant à Taverny, Montigny et Pierrelaye.

- * l'exploitation de carrières a généré la création d'une gare en 1848.
- * le rapport évoque l'histoire du développement des quartiers (lotissements, coeur de ville).
- * après avoir présenté les grandes caractéristiques du paysage et des silhouettes de l'agglomération, le rapport souligne l'importance des espaces publics boisés, et les caractéristiques du bâti.

II-1.2 Diagnostic :

II-1.2.1 état initial de l'environnement :

Cette partie évoque l'intégration de Beauchamp dans les grands équilibres régionaux, les corridors écologiques.

Sont abordées ensuite la gestion de l'eau, les différentes pollutions et nuisances existantes sous différentes formes, les risques majeurs courus par Beauchamp, le contexte d'alimentation énergétique.

A la fin de chaque partie est présentée une synthèse soulignant : - atouts / opportunités ;
- faiblesses / menaces ;
- enjeux.

II-1.2.2 équilibre socio démographique :

- il est noté que la commune attire les habitants, mais perd de la population depuis 1990 au contraire de ce qui se passe dans le département et dans l'agglomération. La population est vieillissante et la taille des ménages se réduit.

- le parc logement est composé essentiellement de pavillons adaptés aux couples avec enfants. Les logements sociaux sont sous représentés mais en progression. Il y a une forte relance des constructions depuis 2016.

- la ville de Beauchamp dispose d'équipements importants de tout ordre qui sont cités.

II-1.2.3 contexte économique :

L'évolution de l'emploi est contrastée : tout à la fois, le taux d'emploi est important bien qu'inférieur à la moyenne de l'agglomération, mais le nombre d'emplois progresse moins que le nombre d'actifs occupés.

Il existe 5 entreprises industrielles de plus de 100 salariés, mais la fermeture annoncée de 3M nécessite une impulsion nouvelle.

86 % des Beauchampois quittent la commune pour travailler.

Le rapport présente ensuite la localisation des zones d'activités et de commerces.

II-1.2.4 déplacements et mobilités :

La moitié des Beauchampois utilisent la voiture pour aller au travail et 34 % les transports en commun : la ville est desservie par le RER C et la ligne H, ainsi que par 10 lignes d'autobus.

78 % des ménages disposent d'une place de parking privatif. Beauchamp dispose de 690 places de stationnement publiques.

Le rapport évoque ensuite les projets ayant un impact sur la mobilité à Beauchamp.

- requalification de la rue Jules César,
- réaménagement du pôle gare,
- la ZAC de la gare de Montigny ,
- le PDUI contient plusieurs dispositions à prendre en compte dans le PLU.

II-1.2.5 statistiques et chiffres clés :

concernent la population, le logement, l'économie et l'emploi.

II-1.3 Explications des choix retenus :

II-1.3.1 choix pour établir le P.A.D.D. :

Après avoir rappelé les objectifs d'aménagement et d'urbanisme présents dans la première partie du rapport de présentation, le rapport expose et justifie les 3 axes du P.A.D.D. :

* axe 1 : améliorer la qualité de vie, préserver les patrimoines naturels et bâtis, affirmer l'identité des paysages ;

* axe 2 : accompagner le développement urbain en cohérence avec les capacités d'évolution des équipements et des infrastructures ;

* axe 3 : affirmer et organiser la mixité des fonctions urbaines ainsi que le développement et la requalification du centre ville et des zones d'activités.

II-1.3.2. exposé des motifs des choix retenus pour mettre en œuvre le P.A.D.D. :

Deux tableaux joints au rapport de présentation en page 96 et 97 présentent les caractéristiques du zonages et les surfaces que cela représente.

Le plan de zonage comprend en outre : le périmètre de l'OAP, le périmètre de gel, le tracé de recul par rapport à la voie, le linéaire de préservation du commerce, la liste des emplacements réservés, les espaces écologiques et paysagers à protéger, les bâtiments remarquables à protéger, les espaces boisés classés, les arbres remarquables protégés, les alignements d'arbres protégés.

Sont ensuite présentées les orientations d'aménagement et de programmation O.A.P.

Il y a un seul O.A.P. dans cette révision du PLU qui concerne le centre ville à partir de 4 règles principales :

- construction sur l'îlot triangle,
- maintien d'un front bâti face au marché,
- maintien ou développement des activités commerciales,
- élargissement des trottoirs chaussée Jules César et avenue Pierre Sénard.

La troisième partie détaille les dispositions prises pour mettre en œuvre les 3 objectifs du P.A.D.D. (déjà cités), notamment du point de vue réglementaire.

Les 3 dernières parties de ce chapitre explicite le mode d'emploi du règlement et justifie les dispenses particulières (EBC, emplacements réservés, gel de constructibilité, alignement d'arbres, linéaire commercial, O.A.P.). Elle conclue par l'analyse de l'évolution de la consommation des espaces naturels.

II-1.4 Évaluation environnementale :

Dans ce chapitre, le rapport veut présenter le cadre méthodologique de l'évaluation environnementale et les incidences du PLU.

Y sont abordés successivement :

- l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme,
- leur mise en compatibilité (S.D.R.I.F., P.D.U.I.F, Programme local de l'habitat du Val Paris, schéma de gestion des eaux, risques d'inondation),
- il aborde ensuite les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement,
- dans la partie 3, on brosse les incidences des dispositions envisagées dans le PLU sous ses différents aspects (surfaces, contexte urbain, continuité économique, données environnementales).

Le rapport justifie enfin les choix retenus dans le PLU et définit des indicateurs de suivi avec leur modalité d'application.

Il se conclut par un résumé non technique de l'évaluation environnementale du PLU.

II-2 Plan de zonage :

Ce plan, avec 12 éléments de légende cités dans l'analyse du rapport de présentation, présente les 12 zones du PLU.

Ce plan sera à disposition du public dans la salle d'enquête pendant les permanences.

II-3 Projet d'aménagement et de développement durable :

Dans ce document assez resserré, la ville de Beauchamp définit les 3 piliers fondamentaux du développement durable :

- la qualité environnementale à l'échelle de toute la ville pour limiter l'impact du développement et préserver la qualité de vie des habitants ;
- un développement économique adapté aux besoins de la ville et de l'emploi de ses habitants ;
- la prise en compte sociale de l'aménagement de la ville.

Elle décline ensuite les 3 axes de ce P.A.D.D. :

Axe 1 : Améliorer la qualité, préserver les patrimoines naturels et bâtis, affirmer l'identité des paysages.

Cet axe est défini à partir de 4 objectifs :

- * conforter les éléments de la trame verte,
- * renforcer la qualité paysagère des quartiers résidentiels et d'activités,

- * réduire la vulnérabilité des personnes et des biens faces aux risques et nuisances,
- * accompagner la transition énergétique et adapter le territoire aux changements climatiques.

Axe 2 : Accompagner le développement urbain en cohérence avec les capacités d'évolution des équipements et des infrastructures.

Cet axe se définit à partir de 3 objectifs :

- * permettre le retour d'une croissance démographique,
- * favoriser la production d'une offre de logements diversifiée,
- * améliorer le niveau d'équipement et de services aux habitants.

Axe 3 : Affirmer et organiser la mixité des fonctions urbaines ainsi que le développement et la requalification du centre ville et des zones d'activités.

Cet axe se caractérise par 3 actions :

- * développer un centre ville pluri-fonctionnel autour de la gare,
- * maintenir et développer la diversité locale des activités économiques en vue de maintenir l'équilibre habitant / emploi ;
- * faciliter les mobilités au quotidien.

II-4 Orientations d'Aménagement et de Programmation :

L'O.A.P. est une composante importante des PLU dans le cadre de l'article L 151-6 du code de l'urbanisme. L'O.A.P. s'impose en terme de compatibilité aux autorisations de construire et d'aménager.

L'O.A.P. centre ville sur 4,16 ha est le seul intégré au PLU.

- Il détermine :
- un programme de constructions du 2 sites,
 - des principes de circulation intégrant les circulation douces,
 - un traitement paysager,
 - des directives de préservation du patrimoine.

II-5 Le Règlement :

Il n'est pas facile de présenter de manière synthétique les modifications du PLU au travers d'un règlement de plus de 250 pages.

Le PLU détermine 2 objectifs qui ont des retombées principales sur les modifications réglementaires :

- conforter la trame verte,
- règles d'implantation et de gabarit.

On va essayer sur ces deux aspects de présenter, objectif par objectif et zone par zone les principales modifications entre le PLU actuel de 2015 et le PLU soumis à l'enquête.

II-5.1 conforter la trame verte :

Sur cet objectif, le PLU veut renforcer les espaces verts de pleine terre et maintient les objectifs de traitement paysager et de remplacement des arbres abattus, il impose 9,5 km d'alignement d'arbres protégés.

En zone UA et UC, une obligation de traitement de 30 % des espaces libres est créée.

Cette obligation est maintenue à 50 % en zone UB mais sans pouvoir être inférieure à 30 % de la surface du terrain.

Elle passe à 70 % des espaces libres sans pouvoir être inférieure à 50 % du terrain en zone UH.

II-5.2 Règles d'implantation et de gabarit :

Le PLU de 2015 prônait un alignement ou un recul minimum de 4 mètres et une construction en limite séparative ou avec un recul minimum de 4 mètres.

Le PLU de 2019 définit :

- * un alignement modulable selon les zones,
- * des règles de construction en limite séparative et de hauteur fonction de l'existence ou non de haies sur les limites latérales et de fond ainsi que des limites de hauteur. Elles sont également modulables selon les zones.

II-5.3 Protection du patrimoine bâti et naturel :

Le PLU de 2015 repérait un patrimoine bâti uniquement en zone UH et sa démolition n'était pas explicitement interdite.

Le PLU de 2019 :

- élargit le repérage de patrimoine bâti à d'autres zones ;
- étend la notion de patrimoine bâti aux murs et clôtures ;
- interdit explicitement de démolir.

135 éléments du patrimoine bâti sont recensés ainsi que 3 clôtures.

Le PLU définit également, dans l'annexe 2 du règlement ? une liste des arbres protégés représentant 13,6 ha d'espaces verts protégés et 20,5 ha d'espaces boisés. Il identifie aussi 9,5 km d'alignement d'arbres protégés.

Parallèlement, l'annexe 3 du règlement liste plus de 100 espèces végétales considérées comme invasives qui sont à proscrire.

II-5.4 Liste des emplacements réservés :

5 emplacements réservés d'une surface allant de 583 à 3 735 m² sont identifiés, représentant une surface globale de 8 492 m².

II-6 Annexes :

Dans ce document important de 147 pages, la ville de Beauchamp présente :

- 7 servitudes d'utilité publiques ;
- 5 délibérations réglementant des droits de construire et de démolir ;
- 10 éléments d'informations et de réglementations émanant d'autres partenaires publics et privés que la ville.

III- ANALYSE DÉTAILLÉE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE

III-1 Introduction :

212 personnes, selon les statistiques réalisées par l'accueil de la mairie, sont venues en mairie pour l'enquête publique.

J'ai analysé les 5 registres d'enquête ouverts au fil des permanences, le dernier, le 28 novembre matin.

J'ai enregistré 281 observations représentant 304 personnes, auxquelles il faut ajouter 14 avis de P.P.A. ou assimilés.

211 sont parvenues sur le registre numérique ou par courriel et 70 ont été portées directement sur le registre.

Ce chiffre est différent du chiffre du registre numérique du fait de doublons et de 12 observations non validées le dernier jour de l'enquête.

Dans ces 281 observations, et 152 pages d'annexes, les 304 personnes ont formulé 916 remarques qui, pour la plupart, ont un rapport avec la thématique de la modification du PLU. Les personnes ont formulé entre 1 et 10 remarques par observations.

10 observations ont exprimé un avis favorable sur le projet ;

234 observations ont exprimé un avis défavorable ;

37 ont posé des questions ou des remarques.

8 observations ont présenté un projet alternatif ou des contre propositions ;

103 observations ont intégré une proposition de modification de règlement ;

28 observations ont intégré une demande de modification de zonage ;

11 observations correspondent à une demande précise concernant la réalisation d'un projet.



Ces 4 dernières rubriques attendent des réponses précises de la ville.

Remarques du commissaire enquêteur :

Un conseiller municipal, lors de la remise du procès-verbal de synthèse, a considéré que le nombre d'avis favorables était minoré du fait que les observations de 2 associations favorables au projet, « la Barde » et « collectif La Bergère » comptaient pour une chacune et qu'on ne prenait pas en compte leur nombre d'adhérents. Le commissaire enquêteur ne connaît pas le nombre d'adhérents de ces associations mais il connaît celui de 3 associations s'étant exprimé contre le projet : 32 pour l'avis de la cité des Castors, 17 dans l'avis de l'association du quartier des bleuets, 125 pour le président de l'A.S.L. de la rue Gasgogne : Il considère donc qu'il n'y a pas lieu de modifier le mode de comptabilité des avis favorables .

III-2 Préambule du mémoire en réponse de la ville :

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement et au mémento pratique du commissaire enquêteur édit par le CNCE le 20 novembre 2017, la Municipalité de Beauchamp :

* A reçu le Procès-verbal de synthèse de la part du commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique relative au projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme le 5 décembre 2019 ;

* Dispose du délai de 15 jours pour apporter ses observations au PV de synthèse. La fiche 7 –1 / 2 du mémento évoque « sous la forme d'un mémoire en réponse ».

C'est cette forme de « mémoire en réponse » qui est retenue pour la transmission des réponses de la Municipalité de Beauchamp, notamment au regard du contenu très volumineux du PV de synthèse reprenant de nombreuses questions très générales et des éléments partiels de certaines observations du public.

A la fois sur le fond et sur la forme, le délai maximum de 15 jours donné par le cadre réglementaire au maître d'ouvrage du PLU ne permet pas, dans le cas présent, de répondre dans le détail à chacune des observations.

Il est rappelé que constituerait un vice de forme de la procédure si la collectivité devait s'engager avec précision sur le détail des réponses à apporter : seul le conseil municipal de Beauchamp sera légitime pour valider le détail des ajustements qui seront apportés aux différentes pièces du dossier de PLU lors de son approbation.

C'est bien l'analyse complète du rapport d'enquête final qui sera pris en compte.

Enfin, il est rappelé que la Municipalité de Beauchamp avait transmis durant la période d'enquête publique à Monsieur le Commissaire enquêteur un document de travail portant sur les réponses de principe que la Ville envisageait de donner aux observations des Personnes Publiques Associées.

Pour aider à la compréhension des liens entre le PV de synthèse et ces réponses :

- Les numéros des observations du PV de synthèse sont repris dans le présent mémoire ;
- le PV de synthèse est complété dans son déroulé par les numéros des réponses du présent mémoire.

Enfin, ce mémoire comprend un chapitre 18 qui apporte des éléments de réponse par la Ville de Beauchamp, aux principales remarques exprimées par les Personnes Publiques Associées (P.P.A.).

Remarques du commissaire enquêteur :

La ville de Beauchamp a remis, le 19 décembre 2019, son mémoire en réponse après la réunion de remise du procès verbal de synthèse du 5 décembre.

La ville explique que le délai de 15 jours ne lui permettait pas de répondre dans sa globalité à la « richesse de l'enquête publique et du procès verbal de synthèse » qui en découle... On peut le comprendre.

Plus surprenant, elle indique que répondre avec précisions aux questions du procès verbal de synthèse aurait constituer un «vice de procédure» car seul le conseil municipal est légitime pour valider les ajustements. Il est pourtant de coutume que la ville fasse part au commissaire enquêteur, dans son mémoire en réponse, des propositions de modifications qu'elle soumettra au conseil municipal et c'est d'ailleurs un élément décisif dans la formulation de son avis motivé. C'est d'ailleurs ce qui se passe pour l'information majeure qu'est la suppression de la transformation de la zone N₁ sur Pontalis. Le conseil municipal, en son temps, validera ou non cette proposition.

En conséquence, on constatera, au fil du rapport, que des volets du procès verbal de synthèse ne font pas l'objet de réponses de la ville, y compris lorsqu'ils supposaient des réponses précises.

Cela n'empêchera pas le commissaire enquêteur d'analyser les observations formulées et d'en tenir comptes dans l'élaboration de son avis motivé.

Le mémoire en réponse, contrairement à ce qui avait été suggéré par le commissaire enquêteur, n'a pas été intégré dans le procès verbal de synthèse : il sera donc présenté sous 2 formes :

- intégralement dans les annexes du rapport,
- fractionné et intégré le mieux possible à proximité des rubriques concernées dans le rapport.

III-3 Analyse des avis des Personnes Publiques Associées et partenaires de la Ville :

Par courrier du 27 juin, la ville de Beauchamp a sollicité l'avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A.) sur la révision du PLU. Même si ce n'était pas obligatoire au titre de l'article R 153.4 du code de l'urbanisme, elle a adressé le dossier à 4 des villes limitrophes (Montigny les Cormeilles, Taverny Pierrelaye et Bessancourt).

Parmi les destinataires, 11 P.P.A. ont répondu, dont 4 en dehors des délais :

- l'État, complété
- par l'A.R.S.
- et la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (C.D.P.E.N.A.F.) ;
- Île de France mobilités ;
- l'agglomération Val Parisis ;
- le département du Val d'Oise ;
- la C.C.I. du Val d'Oise ;
- le centre régional de la propriété forestière d'Île de France (C.R.P.F.) ;
- la mission régionale d'autorité environnemental d'Île de France (M.R.A.E.)

Tous ces avis ont figuré dans le dossier d'enquête et sur le site internet.

L'avis des organisme n'ayant pas répondu est réputé favorable.

Il y a eu un incident au cours de l'enquête : le dossier n'ayant, semble-t-il, pas été adressé à la ville limitrophe de Franconville qui se considère comme directement impactée par un projet du PLU a vivement protesté et, par la voix de son maire a menacé d'engager un recours pour annulation de la procédure et mobilisé ses habitants qui se sont exprimés largement dans l'enquête et ont participé à 2 réunions publiques les 6 et 7 novembre 2019.

Parmi ces 9 P.P.A., inclus dans le dossier,

- la C.C.I. du Val d'Oise donne un avis favorable sans réserve sur les propositions formulées,
- les 8 autres expriment des observations, réserves ou recommandations.

Cinq P.P.A. ou assimilés ont répondu après la fin de l'enquête ou dans le registre : la région Île de France, la ville de Taverny, le S.I.A.R.E., le maire de Franconville et le maire de Montigny.

III-3.1 L'état :

Dans son avis, la direction départementale des territoires donne un avis favorable mais formule 3 réserves et 4 recommandations.

* Les réserves portent :

- sur la réalisation du projet d'Île de France mobilités qui contrarie fortement la liaison entre les espaces agricoles du Plessis Bouchard et ceux de Pierrelaye. De plus, le projet réduit de 0,20 ha le périmètre régional d'intervention du domaine de Boissy. La commune s'était engagée à faire évoluer son PLU en cohérence avec la destination forestière, agricole, naturelle du P.R.I.F.. L'état considère que ce n'est pas le cas, malgré la compensation de 3,8 ha d'espace naturel en zone urbaine. L'état incite la ville de Beauchamp à intégrer les continuités écologiques et forestière sur ce site dans le rapport de présentation.
- sur la nécessité d'un complément du rapport de présentation afin d'assurer la sécurité juridique du document, dans le but de démontrer les capacités d'urbanisation en tissu urbain. Les E.V.P. (espaces verts protégés) ne doivent pas être un frein à la densification.
- sur le fait que le règlement du PLU doit être compatible avec la réalisation du projet de mise aux normes d'un foyer de travailleurs migrants au 35 rue de l'égalité. L'état invite la ville à se rapprocher du porteur du projet en ce sens.

* L'état apporte également 4 recommandations :

- pour souligner la nécessaire compatibilité entre le PLU et le PLH en cours d'approbation de Val Parisis qui précise que la ville de Beauchamp doit réaliser 235 logements locatifs sociaux (L.L.S.) avant 2023, d'où la nécessité d'identifier la programmation dans le PLU.
- concernant les L.L.S., l'état rappelle la situation de la ville au regard de ces derniers, les objectifs de construction aux échéances 2025 et 2030. Il insiste sur la nécessaire construction, au-delà des 250 logements de l'OAP, de 350 logements dans le diffus. Il conseille aussi d'affecter les petites opérations de 12 à 15 logements à 100 % au logement social.
- l'état regrette que le règlement de la zone Uab interdise les constructions de commerce de détail et de restauration en bordure de l'avenue du général Leclerc. Il aurait souhaité que les abords de cette avenue restent en UA.
- l'état attire l'attention de la ville sur la complexité des règles du PLU proposées qui lui font craindre des problèmes d'interprétation et des risques de contentieux.

* Par ailleurs, l'état signale 17 points qui nécessiteraient principalement des compléments dans le rapport de présentation.

Le plus significatif porte sur le contenu du périmètre de gel qui, au regard du code de l'urbanisme, nécessiterait de faire figurer une surface minimum au dessus de laquelle il serait interdit de construire.

Questions à la ville :

Quelles réponses prévoyez vous d'apporter aux 3 réserves de l'état ?

1- pour que le projet d'Île de France mobilités permette de préserver au maximum la continuité écologique sur la parcelle Pontalis préconisée par le P.R.I.F. et le C.R.C.E. .

2- pour répondre à l'obligation d'analyse, dans le rapport de présentation, de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis qui ne serait pas faite dans le PLU. L'état souligne que ce point est un élément de fragilité juridique du document. Ceci est d'autant plus important que plusieurs contentieux sont annoncés sur la question des E.V.P..

3- la compatibilité du projet de PLU avec le projet de rénovation et de développement du foyer du 35 rue de l'égalité. Le propriétaire du foyer s'est exprimé dans le cadre de l'enquête pour exprimer ses besoins. Êtes vous en contact avec cet opérateur ? Travaillez vous avec lui sur la réalisation de son projet ?

Comment réagissez-vous à ces demandes ?

L'état exprime par ailleurs 4 recommandations :

1-compatibilité entre le PLU et le PLH de Val Parisis ;

2- engagement de 25 % de L.L.S. à échéance 2025 . Comment prévoyez vous de répondre à la demande de fiabilisation de 350 logements dans le diffus ?

L'état préconise que les opérations de 12 à 15 logements soient affectées à 100 % au logement social. Que pensez-vous de cette demande ?

3- recommandation de faire figurer l'avenue du général Leclerc en zone UA conformément à sa vocation d'un axe central dans le P.A.D.D.. Comment réagissez-vous à cette proposition qui va dans le sens des observations formulées par plusieurs habitants dans l'enquête publique ? Ceux-ci, qui ont participé aux réunions de concertation, expriment que cette proposition serait venue tardivement dans l'élaboration du PLU. Qu'en est-il ?

4- complexité du PLU : comment réagissez-vous à l'affirmation de l'état concernant la complexité de la mise en œuvre des règles du PLU, pouvant être également un élément de fragilité juridique et comment prévoyez-vous d'y répondre ?

L'état exprime, dans les annexes, de multiples souhaits de compléments des documents du PLU. Prévoyez-vous d'y donner suite ?

Réponses de la ville :

Réponses apportées aux réserves et recommandations de l'état :

L'État émet à un avis favorable et demande de lever **3 réserves** :

- Préservation des continuités écologiques : se reporter **aux points n° 4 et n°12** du présent mémoire
- Insuffisance de l'étude de capacité de densification et de mutation dans le tissu urbain du rapport de présentation : se reporter **au point n° 5** du présent mémoire
- Compatibilité du projet de PLU avec le projet de foyer de travailleurs migrants : se reporter **au point n° 2** du présent mémoire.

Il émet également **4 recommandations**

- **Compatibilité avec le PLH de Val Parisis** : Tant que le PLH n'est pas approuvé, le PLU ne peut pas officiellement le prendre en compte. Néanmoins, le projet de PLU ayant été mené en parallèle des travaux d'élaboration du PLH, il s'appuie sur un scénario cohérent avec celui du PLH. La municipalité est donc favorable à ce que la compatibilité du PLU avec la dernière version connue du PLH soit précisée dans le rapport de présentation.
- **Faire apparaître et localiser clairement les programmations de logements, notamment des**

235 logements sociaux, prévues par le projet de PLH : Le PLU est un document de planification et non pas un document de programmation. Le rapport de présentation a cependant pris soin de mentionner page 107, les programmes immobiliers en cours ou connus à ce jour sur la commune, en précisant le nombre total de logements et le nombre de logements sociaux prévus (page 107).

- **Imposer que les opérations de 12 à 15 logements soient affectées à 100% au logement social :**
 - le PLU n'interdit pas les opérations comprenant 100% de logements sociaux, quelle que soit leur taille.
 - Le fait d'inscrire une règle exigeant 100% de logements sociaux pour toute opération inférieure à 15 logements aurait peu d'effet puisque la plupart des opérations des dernières années portent sur des programmes d'au moins 30 logements : il s'agit là d'un volume minimum qui semble nécessaire aux opérateurs pour tenir l'équilibre financier des opérations au vu des prix immobiliers/de terrain sur la ville.
 - L'intérêt économique d'une opération de logements sociaux dépend du nombre de logements réalisés : il revient aux promoteurs et aux bailleurs sociaux de déterminer l'intérêt de chaque opération selon l'état du marché.
 - Le PLU a renforcé le taux minimum de logements sociaux exigés en zone UA en le portant à 45% (contre 30% dans le PLU en vigueur) : sur une opération de 12 à 15 logements, cela correspond à 6/7 logements ; sur une opération de 35 logements, cela représente 15-16 logements, soit un nombre important pour une commune comme Beauchamp.
 - Des volumes plus petits peuvent constituer des freins à la production globale de logements sur la ville, dans la mesure où il est très difficile de mobiliser des bailleurs sociaux sur cette dispersion du parc social.
- **Faire figurer l'ensemble de l'avenue du Général Leclerc en zone UA** : se reporter au point n° 11 du présent mémoire
- **Procéder à une simplification de l'écriture du règlement** : se reporter au point n° 2 du présent mémoire.

Compatibilité du projet de PLU avec le projet de rénovation et de développement du foyer du 35 rue de l'égalité (Ce chapitre fait référence à la remarque n°45, relevées dans le PV de synthèse, ainsi qu'à la 3^{ème} réserve l'état) :

Ce point correspond à la fois à une réserve de l'Etat et à une demande de la société propriétaire du foyer, les deux avis portant sur la demande de lever les « contraintes » estimées par l'Inscription d'Espaces verts Protégés (EVP)

Le règlement applicable à la zone UC fixe notamment les règles suivantes :

- emprise au sol limitée à 50 % ;
- hauteur limitée à 10 mètres à l'acrotère.

Le règlement autorise également une restructuration dans les gabarits existants.

Enfin, le lexique du règlement prévoit que : « *Pour le calcul de l'emprise au sol, **toute la surface du terrain est prise en compte**, y compris, le cas échéant, les surfaces concernées par un espace vert protégé (EVP) ou un espace boisé classé (EBC)* ».

Une étude capacitaire du terrain – à partir du plan du cadastre et de vues aériennes – nous conduit à formuler les observations suivantes :

Mesuré au cadastre, et d'après une vue aérienne des lieux, avec des constructions d'une hauteur correspondant à soubassement + R + 2 voire 3 étages, on peut estimer que la Surface de plancher actuelle est de l'ordre de 5 000 m². Or, le terrain occupe une superficie d'environ 14 200 m², ce qui autorise une emprise au sol maximale de 7 100 m², étant observé que les espaces verts protégés n'occupent qu'une superficie de l'ordre de 5 500 m². Il en résulte que ces derniers ne constituent pas

handicap majeur puisque **la surface libre excède l'emprise au sol maximale**.

Or, l'application des règles prévues au sein de la zone UC autorise une constructibilité maximale théorique de l'ordre de $7\ 100 \times 3$ niveaux = 21 300 m² de SDP ; soit un quadruplement de la SDP actuelle.

La configuration des EVP sur le plan de zonage correspond à la trame verte du terrain, repérée au titre de la prise en compte de la biodiversité et des paysages (2 objectifs que le code de l'urbanisme et le SCRE demandent à traduire dans les PLU).

La commune de Beauchamp considère donc que le règlement applicable à la zone UC et la contrainte résultant des EVP ne constituent pas des handicaps majeurs à la réalisation d'un projet de restructuration du Foyer de travailleurs de Travailleurs Migrants.

La Municipalité est favorable à l'apport de compléments dans le rapport de présentation, justifiant cette capacité de densification du tissu urbain de Beauchamp.

NB : Les réponses de la Ville sur la prise en compte des EVP fait l'objet de la réponse n° 12 du présent mémoire en réponse.

Remarques du commissaire enquêteur :

La ville considère qu'elle répond aux objectifs de l'état concernant la densification de la ville et la question des logements sociaux.

* en revanche, elle ne répond que partiellement sur la demande expresse exprimée par l'État de complément du rapport de présentation sur la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, et la mise en évidence que les E.V.P. ne sont pas un frein à la densification.

* concernant la demande de parfaite compatibilité entre les règles du PLU et la mise en aux normes du foyer de l'ADOMA, la ville explique que d'autres solutions, que celles proposées par le gestionnaire, existent pour réaliser cette mise aux normes ; dont acte... Encore faut-il qu'un dialogue approfondi s'engage entre la ville et ADOMA avec la volonté de faire aboutir ce projet et d'en faciliter la mise en œuvre...

* concernant la complexité de la mise en œuvre du PLU, la présentation de cas exposés au cours de l'enquête par les habitants, auxquels la ville a pris le parti de ne pas répondre, a bien montré cette complexité... L'annonce faite de l'établissement de quelques règles complémentaires dans des sous-zones, pour faire face à des problèmes identifiés, pour utiles qu'elles soient, ne va pas être un élément de lisibilité et de simplification. On reviendra tout à l'heure sur les dérogations en zone UH et UB sur lesquelles la clarification est également nécessaire.

Le Commissaire enquêteur prend acte de la volonté de corrections d'erreurs et de clarification utile pour la compréhension du document et de compléments dans le rapport de présentation , dans le plan et dans l'évaluation environnementale.

Dans cette dernière, il y aurait lieu de préciser comment, s'agissant du capricorne du chêne, on peut à la fois respecter cette espèce protégée et préserver les chênes qu'ils attaquent ?

Pour conclure sur ce point, le commissaire enquêteur identifie un décalage entre les demandes de l'État pointant l'article 151-4 du code de l'urbanisme sur la capacité de densification de l'ensemble des zones d'habitation et considérant que les E.V.P. ne doivent pas être des freins à la densification, et la ville de Beauchamp qui met en avant l'article L 151.23 sur les nouvelles dispositions incitant les collectivités à la prise en compte des éléments de biodiversité et de paysage dans les PLU.

La question est de savoir, quand on parle de fragilité juridique du document, ce qui est privilégié par l'État.

III-3.2 Complément de l'Agence Régionale de Santé Île de France (ARS) :

Cet organisme d'état formule des observations :

- * sur la protection de la ressource en eau, en notant que le bureau d'étude INGETEC préconise le remplacement des canalisations sur le quartier des bergères, général Leclerc et chaussée Jules César. L'ARS souhaite la réalisation d'un diagnostic précis sur la gestion des eaux usées et eaux fluviales pour prévoir des solutions au regard des besoins. Ce serait peu développé dans l'évolution environnementale.
- * sur la qualité des sols :
 - souhaite un complément du rapport de présentation par une carte des sites BASIAS ;
 - demande que les 2 secteurs d'informations des sols (SIS) soient mentionnés dans le rapport de présentation ;
 - pense qu'il convient qu'un paragraphe spécifique soit intégré sur la pollution résiduelle des eaux usées ainsi qu'une cartographie ;
 - le rapport de présentation devrait intégrer des recommandations sanitaires sur l'impact des changements d'usage ;
- * sur la qualité de l'air, des nuisances sonores et du trafic :
 - le rapport de présentation doit être complété sur ce point ;
 - le règlement du PLU doit être complété pour éviter les plantations à risques allergènes ;
 - une étude d'impact sur l'implication du projet Île de France mobilité sur le trafic poids lourds est souhaitable.
- * sur l'offre de soin :

le rapport de présentation devrait plus détailler l'offre complète de soin, les évolutions prévues et les besoins.

En conclusion, l'ARS demande un approfondissement de l'évaluation environnementale trop succincte et un développement des indicateurs de suivi.

III-3.3 Complément de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) :

Celle-ci signifie, le 7 octobre 2019, qu'elle a donné un avis favorable sur la consommation de 3 ha d'espaces naturels et forestiers dans le bois de Boissy, avec une recommandation de revoir le règlement de la zone UI en précisant les constructions autorisées.

Questions à la ville : sur les avis de l'ARS et du CDPENAF

L'ARS exprime plusieurs demandes de compléments et de préconisations :

- * sur le remplacement des canalisations dans les secteurs de développement ;
- * sur un diagnostic précis sur les gestions des eaux usées et pluviales ; (Cet avis rejoint celui du SIARE)
- * sur l'état des sols ;

- * sur la qualité de l'air, les nuisances, le trafic ;
- * sur l'offre de soin.

Comment prévoyez-vous d'y donner suite ?

Concernant le projet Île de France mobilités, l'ARS souhaite une étude d'impact sur le trafic poids lourds et un approfondissement de l'étude environnementale qu'elle juge trop succincte.

Le CDPENAF recommande de revoir le règlement de la zone UI en précisant les constructions autorisées.

Il faut noter que ces demandes rejoignent de nombreuses observations formulées lors de l'enquête publique.

Comment envisagez-vous de répondre à ces demandes ?

III-3.4 le conseil départemental du Val d'Oise :

Le département insiste sur la nécessité de conserver une circulation de véhicules lourds sur le RD 106.

Il recommande de compléter la liste des éléments sur le bâti remarquable par des fiches descriptives et prescriptives.

Question à la ville :

Comment réagissez-vous aux demandes du département ? Il faut noter que cette demande de précisions sur les bâtis remarquables rejoint des demandes d'habitants exprimées dans l'enquête.

III-3.5 l'agglomération Val Parisis :

Val Parisis attire l'attention de la ville de Beauchamp :

- sur 6 souhaits de modification du rapport de présentation ;
- elle propose une modification du périmètre de l'OAP en intégrant l'ensemble du périmètre du pôle gare ;
- elle propose ensuite 4 évolutions sur le règlement graphique et écrit sur les zones d'activités concernant :
 - * les trames paysagères en zone UI ;
 - * un emplacement réservé chemin de Saint Prix ;
 - * les accès et les abords du site Pontalis portés par Île de France mobilité.

Elle souhaite enfin l'établissement d'un emplacement réservé pour un projet d'itinéraire cyclable le long des voies SNCF au bénéfice de l'agglomération . Elle joint les plans en proposant le contenu.

Question à la ville :

Quelles réponses prévoyez-vous d'apporter aux demandes de compléments et recommandations de Val Parisis ?

Il faut noter que la demande d'élargissement du périmètre de l'OAP et la prise en compte par Beauchamp de la problématique du stationnement autour de la gare rejoint les remarques exprimées par le maire de Montigny dans le cadre de l'enquête.

Quelle concertation avez vous eu avec la population du quartier sur l'emplacement réservé le long des voies SNCF ?

III-3.6 La mission régionale d'autorité environnementale d'Île de France (M.R.A.E.) :

Le rapport de la M.R.A.E. intègre des recommandations :

- sur la réduction de la zone N au bénéfice de la zone UI dans le bois de Boissy, avec notamment :
 - * le souhait de garantie d'atteinte des objectifs de préservation des liaisons vertes, forestières et agricoles du S.D.R.I.F. ;
 - * la description du fonctionnement écologique et paysager de cet espace ;
 - * la demande d'approfondissement des mesures de compensation ;
 - * la demande de justifier les orientations du PLU par la présentation de l'examen de solutions alternatives au choix retenu.
- incidences des projets du PLU sur l'environnement et la santé humaine au travers de la réduction de la zone N.
- Natura 2000 : préciser les incidences du PLU sur le réseau Natura 2000 conformément au code de l'urbanisme.
- indicateurs de suivis : renforcer ces indicateurs en indiquant la périodicité du suivi, la valeur initiale et l'objectif à atteindre.

Question à la ville :

Comment prévoyez-vous de répondre aux recommandations de la M.R.A.E. sur ces différents aspects ? Les demandes de la M.R.A.E. concernant le sud du bois de Boissy rejoignent les avis de l'état, de l'ARS, du C.D.P.E.N.A.F., du département du Val d'Oise. Vu que c'est l'aspect le plus abordé par les habitants dans l'enquête publique, elles nécessitent une réponse approfondie point par point sur les 4 aspects soulevés.

La M.R.A.E. demandait une réponse à intégrer au dossier d'enquête qui n'a pas été réalisée.

III-3.7 Le Centre régional de la propriété forestière Île de France – Centre Val de Loire (C.N.P.F.)

- * Le C.N.P.F. se félicite de la reconnaissance de la forêt dans le P.A.D.D. sur les volets paysagers et environnementaux, mais souhaite que soit cité aussi son rôle économique par la production de bois car 94 % de la surface boisée est privée, d'où la nécessité d'une gestion durable.
 - * Il souhaite que le règlement de la zone N précise que celle-ci est principalement classée en EBC.
- Elle transmet par ailleurs une annexe sur les souhaits de prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme.

Question à la ville :

Comment prévoyez-vous de répondre aux remarques et demandes de complément du C.N.P.F. ?

III-3.8 Île de France mobilités :

Île de France mobilités rappelle son attachement au projet de dépôt bus sur le site actuel des autocars Lacroix et de Pontalis.

Il souhaite que des dispositions réglementaires nouvelles concernant les I.C.P.E. dépôt ne contrarient pas l'aboutissement de ce projet.

Il pointe ensuite la compatibilité entre le règlement du projet de PLU et les normes du P.D.U.I.F. (plan de déplacements urbains en Île de France) en attirant l'attention sur 3 modifications souhaitées concernant le stationnement vélo dans les activités et les règles de stationnement dans les établissements scolaires.

Questions à la ville :

Comment répondez-vous aux demandes de Île de France mobilités ? On note dans la question d'I.F.M. que le dépôt de bus actuel serait un I.C.P.E. sans préciser la catégorie. Comment prévoyez-vous de traiter cette notion de danger ou de nuisances pour le voisinage dans le futur règlement ?

Avez-vous des précisions sur le classement des cars Lacroix et Pontalis après le passage au biogaz ?

L'entreprise Silar, à proximité de Pontalis, est classée Seveso - seuil bas. Cela vous paraît-il poser un problème comme certains l'évoquent dans l'enquête ? Êtes-vous en contact avec cette entreprise ? (Des questions complémentaires sur ce volet sont posées dans le chapitre sur la zone UI)

III-3.9 Avis des P.P.A. parvenus en retard ou s'exprimant en dehors du cadre prévu :

* la région Île de France a envoyé, hors délai, un avis non daté mais circonstancié, apportant un avis favorable sans réserves au PLU de Beauchamp ainsi que des recommandations sur différents volets ;

* la ville de Taverny envoie, elle aussi hors délai, la délibération de son conseil du 26/09/2019 donnant un avis favorable sans réserve au PLU de Beauchamp ;

* la ville de Montigny n'a pas répondu dans les formes au dossier reçu le 27 juin mais son maire a adressé au commissaire enquêteur, dans le courant de l'enquête, 2 courriers soulignant son désaccord sur 2 points : - l'aménagement du site Pontalis,
- la prise en compte du stationnement dans l'OAP et le pôle gare.

* le S.I.A.R.E (Syndicat Intercommunal d'assainissement de la Région d'Enghien – remarque 287), non considéré comme une P.P.A., s'est invité dans l'enquête publique en envoyant un avis par internet le dernier jour de l'enquête. Il dit ne pas avoir été associé, ni à l'étude urbaine, ni à la préparation du PLU. Il formule de très nombreuses observations et préconisations qui, au vu des risques d'inondations encourus à Beauchamp semblent mériter d'être étudiées. Cela va dans le sens d'autres avis et remarques de P.P.A., notamment l'état et l'A.R.S..

* Le maire de Franconville, M. Melki (276), le dernier jour de l'enquête, a fait porter un courrier pour le registre formulant un avis défavorable au PLU de Beauchamp. Il réaffirme son opposition à l'implantation d'un dépôt de bus s'appuyant sur les remarques du S.I.A.R.E, sur la proximité immédiate de l'entreprise SILAR, classée Sévésos seuil bas et sur le fait qu'il n'a pas été consulté dans les délais sur cette enquête, alors que la population de Franconville est directement concernée.

Ces réponses de partenaires n'ont pas été intégrées dans le dossier d'enquête mais sont prises en compte dans la réflexion du commissaire enquêteur.

Questions à la ville :

Quelles remarques vous inspirent ces avis non transmis dans les formes ?

Réponses de la ville sur l'ensemble des remarques des P.P.A. et assimilés :

La ville a choisi de répondre globalement aux avis des PPA autres que l'État. Nous intégrons à ce niveau le tableau joint au mémoire en réponse.

ETAT (Préfet – DDT 95) : **Avis favorable avec réserves**

REMARQUES / OBSERVATIONS / DEMANDES...	Pièce du PLU	Suite à donner aux observation et demandes
Réserve : La justification de la compatibilité du projet de PLU avec la liaison verte /agricole est-ouest identifiée sur la CDGT, traversant les communes de Beauchamp et Montigny-lès-Cormeilles n'apparaît pas dans le rapport de présentation.	Rapport	Oui/ Préciser que le zonage prévoit : <ul style="list-style-type: none">- une zone N et un EBC en frange Sud-Est- Une zone N en « pas japonais » le long de la voie ferrée (qui n'existait pas auparavant)- Une zone N, des EBC et des alignements d'arbres protégés à l'Ouest, au sein de la zone d'activités
Réserve : L'urbanisation prévue en UI de l'espace naturel doit être questionnée et se limiter strictement aux besoins du projet d'Ile-de-France mobilités afin de préserver au maximum la continuité écologique comme le préconise le PRIF et le SRCE	Zonage	Faute d'études suffisantes à ce jour démontrant la prise en compte des impacts environnementaux du projet évoqué par la Région et Ile-de-France Mobilités, la Municipalité est favorable à rester en zone naturelle sur le site.
Réserve : Les capacités d'urbanisation dans le tissu urbain devront être démontrées et les EVP ne devront pas être un frein à la densification	Rapport	Oui/ Argumentaires à développer. Voir si quelques simulations de densification en zones UH et UB sont pertinentes pour être intégrés dans le rapport de présentation
Réserve : S'assurer que les règles du PLU permettent la réalisation du projet d'un foyer de travailleurs migrants au 35 rue de l'Egalité	Rapport	Demande étonnante voire abusive ? L'Etat n'explique pas pourquoi il prend position sur un projet privé ?, <i>a fortiori</i> en tant réserve. Attente de l'avis de l'avocat de la Ville pour arguments en réponse
Recommandation : Démontrer la compatibilité du PLU avec le projet de PLH	Rapport	NON Tant que le PLH n'est pas approuvé. Vérifier date d'approbation du PLH. Le cas échéant, argumentaire à développer.
Recommandation : Faire apparaître et localiser clairement les programmations de logements, notamment des 235 logements sociaux, prévues par le projet de PLH		Oui/ en partie / Demande excessive, voire abusive. Le PLU est un document de planification et non de programmation Compléter P.132 en mentionnant quelques programmes
Recommandation : Il serait utile que les petites opérations de 12-15 logements dans le tissu urbain soient 100 % social. En effet, l'opération doit atteindre un seuil économiquement viable pour intéresser un bailleur social.	Règlement	NON : Le PLU ne peut pas exiger 100% de logements sociaux pour toute opération de moins de 15 logements. Le PLU n'interdit pas les opérations 100% social, y compris pour les petites opérations.
Recommandation : Autoriser le commerce sur l'ensemble de l'avenue du Général Leclerc	Règlement zonage	NON / La maîtrise du développement commercial au Nord de l'avenue du Général Leclerc est cohérente avec la stratégie du PADD qui circonscrit le centre-ville à la partie Sud et aux abords de la gare, afin de ne pas générer une dilution contraire à une dynamique commerciale de centre-ville (P.110 du rapport de présentation). Cette mesure est d'autant plus nécessaire qu'un pôle commercial majeur est en cours de développement à Montigny-Lès-Cormeilles, à proximité immédiate du centre-ville de Beauchamp.
Recommandation : Procéder à une simplification de l'écriture du règlement	Règlement	Oui/ Simplification si besoin après relecture/avis du service en charge de l'instruction des PC sur la commune
Précision à apporter : Ajouter une cartographie des sites BASIAS	Rapport	Oui/ Insérer une carte (si localisation en opendata disponible) ou illustration géoportail
Précision à apporter : mentionner les 2 secteurs d'information sur les sols dans le rapport de présentation	Rapport	Oui/
Précision à apporter : Evoquer la présence de pollution résiduelle liée aux épandages d'eaux usées, et intégrer une cartographie du périmètre maximal des anciens épandages de la Plaine de Pierrelaye	Rapport	Oui/ Intégrer la carte de la plaquette d'information grand public de l'étude sanitaire des anciennes plaines d'épandage des Yvelines et du Val-d'Oise
Précision à apporter : apporter des éléments sur les équipements et besoins médico-sociaux	Rapport	Oui/ (en fonction des données disponibles)

REMARQUES / OBSERVATIONS / DEMANDES...	Pièce du PLU	Suite à donner aux observation et demandes
Précision à apporter : la commune est soumise à une exposition moyenne et faible de retrait-gonflement des sols argileux	Rapport	Oui/ Y faire mention et rajouter une carte
	Règlement	Oui/ Intégrer un rappel sur l'obligation des constructeurs dans le règlement (cf. proposition de rédaction dans l'avis de l'état) et ajouter une carte en annexe du règlement
	Annexes	Oui/ Ajouter l'annexe technique et la carte « retrait-gonflement des sols argileux
Précision à apporter : le centre-ville est soumis aux nuisances sonores de la RD 106 et de la Chaussée Jules César. De plus, elle est située en zone D du PEB	OAP	Cette servitude d'utilité publique est déjà intégrée dans les annexes
Précision à apporter : Mentionner les projets à l'étude sur le site 3M	Rapport de présentation	NON / Il n'est pas pertinent d'évoquer des projets tant que leur mise en œuvre n'est pas certaine, et encore moins de citer des opérateurs privés. Le PLU a une durée de vie de plusieurs années et ne peut tout prévoir, tout savoir au moment où il est établi...
Précision à apporter : Evoquer le développement des communications numériques dans le PADD	PADD	Oui/
Précision à apporter : fixer un seuil de superficie au-dessus duquel il est interdit de construire	Règlement	L'article UA-2 stipule déjà un maximum de 10m ²
Précision à apporter : prévoir une exception d'emprise au sol, pour les équipements d'intérêt collectif et services publics en UA, UB et N, pour ne pas compromettre l'activité ferroviaire.	Règlement	Oui/ Ne pas fixer de règles uniquement pour les constructions nécessaires aux activités ferroviaire.
Précision à apporter : Ajouter l'annexe technique et la carte « retrait-gonflement des sols argileux »	Annexes	Oui/
Précision à apporter : Ajouter la carte de la taxe d'aménagement, ainsi que la délibération correspondante	Annexes	Oui/
Précision à apporter : Ajouter la liste des servitudes de la commune en format PDF	Annexes	La liste est déjà présentée en page 4 des annexes, dans une version PDF. Mais tout est possible...
Précision à apporter : Ajouter l'arrêté du 13 avril 2017 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments existants [...]	Annexes	Oui/
Précision à apporter : Ajouter l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres [...]	Annexes	Oui/

Agence Régionale de Santé (courrier joint en annexe de l'avis de l'Etat) - Observations en plus de celles reprises dans les avis de l'Etat et de la MRAE.

N°	REMARQUES / OBSERVATIONS / DEMANDES...	Pièce du PLU	Suite à donner aux observation et demandes
1	Observation : La commune n'est pas concernée par la présence de captages d'alimentation en eau potable. Ce point pourrait être précisé dans le rapport de présentation.	Règlement	Oui/
2	Observation : rappeler des recommandations sanitaires en cas de changements d'usage et de projets d'aménagement avec de futurs usages sensibles	Règlement	Oui/
3	Observation : rappeler l'adoption du PRSE 3 d'Île-de-France 2017-2021	Rapport	Oui/ Y faire mention dans le RP
4	Observation : rappeler que la commune se trouve en zone sensible pour la qualité de l'air selon le SRCAE	Rapport	Oui/ Y faire mention dans le RP
5	Observation : Des mesures sont à développer en faveur de la qualité de l'air	Rapport	Comme le rappelle l'ARS, le PLU prend des dispositions pour favoriser les mobilités actives. Renforcer les justifications dans l'évaluation environnementale.
10	Observation : Eviter de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques	Annexes	Oui/ En annexe, à titre d'information : Insérer le guide d'information végétation en ville du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA), ().
11	Observation : Détailler les équipements de santé ainsi que l'offre ambulatoire, les besoins et les évolutions	Rapport	Oui/ Compléter le diagnostic en fonction des données disponibles

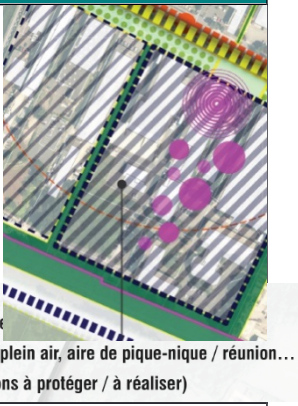


Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) : Recommandations

N°	REMARQUES / OBSERVATIONS / DEMANDES...	Pièce du PLU	Suite à donner aux observation et demandes
1	Précision à apporter : Intégrer une analyse des incidences Natura 2000 (la zone Natura 2000 la plus proche est située à 9km)	Rapport	Oui/Préciser que la zone Natura 2000 la plus proche est située à 9km (parc départemental de l'Ile-Saint-Denis) et que le PLU n'induit aucune incidence sur cette zone. Ajouter une carte des zones Natura 2000 dans un rayon de 15km (capture d'écran géoportail)
2	Précision à apporter : Mieux décrire l'articulation du projet de PLU avec le SDRIF et garantir l'atteinte de objectifs de préservation des liaisons vertes, agricoles et forestières sur le secteur du Bois de Boissy	Rapport Zonage	Oui/– Idem réserve Etat n°1 Préciser que le zonage prévoit : - une zone N et un EBC en frange Sud-Est - Une zone N en pas japonais le long de la voie ferrée (qui n'existait pas auparavant) Une zone N, des EBC et des alignements d'arbres protégés à l'Ouest, au sein de la zone d'activités Ajouter des éléments de projet après échanges avec les cars Lacroix
3	Précision à apporter : Synthétiser les enjeux environnementaux dans un seul tableau	Rapport n	Les enjeux sont synthétisés en fonction des thématiques abordées (p39 et 56 du RP). Sera néanmoins répété dans un seul tableau ...
4	Précision à apporter : Mentionner les secteurs d'information sur les sols, cartographier les sites BASOL BASIAS et présenter les enjeux de pollution de la plaine de Pierrelaye	Rapport	Oui/Idem remarque n°10 de l'Etat Ajouter « limiter l'exposition de nouvelles populations aux risques » dans les enjeux du diagnostic (P56)
5	Précision à apporter : Réaliser un diagnostic précis de l'état de saturation du réseau d'eau	Rapport	Le PLU n'a pas pour objet de dresser un diagnostic précis de la gestion des eaux pluviales et usées. Ajouter dans l'EE que le règlement du PLU s'efforce de favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Voir si le SIARE peut transmettre des éléments utiles (via l'agglomération du Valparisis).
6	Précision à apporter : Mieux décrire la fonctionnalité des continuités écologiques et les enjeux paysagers, notamment dans le secteur du Bois de Boissy	Rapport	Oui/Ajouter un commentaire sur le Bois de Boissy P37 du RP, en fonction des données disponibles. Apporter des précisions P13 sur le paysage de l'entrée de ville Est. « <i>Le bois de Boissy forme un écran végétal dense et n'offre quasiment aucune percée visuelle de part et d'autre de la voie</i> ».
7	Précision à apporter : Approfondir l'analyse des incidences de l'extension de la ZA de l'Est sur les continuités écologiques et le paysage et revoir les conclusions si besoin.	Rapport	Oui/Préciser page 110 que « <i>le paysage d'entrée de ville Sud-Est de Beauchamp sera conforté par le maintien et l'extension d'une zone N le long de la chaussée J. César</i> ». Pour les continuités écologiques : apporter des précisions suite à échanges avec les cars Lacroix.
8	Précision à apporter : Préciser les dispositions du PLU permettant de limiter l'exposition de nouvelles populations au bruit (autre que le cordon boisé)	Rapport	Oui/Ajouter : « <i>l'exposition des populations au bruit est limitée par :</i> - <i>Le règlement de la zone UB qui conforte la vocation pavillonnaire du secteur et ne permet donc pas la densification à outrance du secteur, notamment en instaurant une marge de recul par rapport aux limites de fonds de parcelle</i> - <i>Le périmètre d'attente institué sur le quartier des Bleuets en zone UA qui suspend tout l'accueil de nouvelles populations à court terme</i> ».
9	Précision à apporter : Préciser les incidences du PLU sur la gestion des eaux usées et pluviales et définir des mesures adaptées en conséquence.	Rapport	Oui/Préciser que le PLU inscrit des règles en faveur d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle Le PLU fait par ailleurs état des données disponibles sur l'état des réseaux P40.
10	Précision à apporter : Mieux évaluer les effets du PLU en termes d'exposition de nouvelles populations, en particulier sensibles au risque sanitaire liée à la pollution des sols.	Rapport	Oui/Une carte des sites Basias et Basol sera intégrée au diagnostic. Y ajouter un lien vers les bases de données publiques sur le sujet. Le rapport de présentation précisera si la zone UP est concernée (P106). Si elle est concernée : voir quel argumentaire développer. A minima la zone UP de la mairie est concernée par un site BASIAS (ancien site industriel susceptible de générer une pollution de l'environnement)
11	Précision à apporter : Evaluation des incidences du projet de PLU sur le réseau Natura 2000	Rapport	Oui/Cf remarque 1 de la MRAE
12	Précision à apporter : Mieux justifier le choix d'étendre la zone Ui sur un secteur présentant	Rapport	Oui/Voir comment compléter les justifications

N°	REMARQUES / OBSERVATIONS / DEMANDES...	Pièce du PLU	Suite à donner aux observation et demandes
	des enjeux liés aux continuités écologiques et aux milieux naturels, notamment au regard d'autres solutions alternatives		
13	Précision à apporter : Compléter le résumé non technique en y ajoutant les principales caractéristiques de l'EIE, ainsi que des cartes et photographies.	Rapport	Oui /Dans la mesure du possible. Préciser le numéro de page qui présente les enjeux dans l'EIE
14	Précision à apporter : Définir des indicateurs supplémentaires	Rapport	Oui /Les indicateurs de suivi sont définis de façon à être facilement recueillis et analyser par la collectivité. Pour l'orientation du PADD « faciliter les mobilités du quotidien », ajouter l'indicateur de l'évolution du trafic routier / tendance attendue : diminution / Source : données de la Direction Régionale des Routes d'IDF
15	Précision à apporter : mieux prendre en compte les milieux naturels et les continuités écologiques sur le secteur situé au sud du bois de Boissy	Rapport	<i>Cf Remarque n°2</i>

Communauté d'Agglomération du Valparisis (avis technique, sans délibération communautaire... ; petite fragilité juridique sur son statut d'avis PPA)

N°	REMARQUES / OBSERVATIONS / DEMANDES...	Pièce du PLU	Suite à donner aux observation et demandes
1	Remarque : Erreur matérielle, la « Plaine » ne constitue pas une ville-périmètre du projet (P9)	Rapport	Oui /
2	Remarque : le RLPI n'a pas été approuvé, mais arrêté le 10 décembre 2018 (P19)	Rapport	Oui /Préciser que « le PLU devra éventuellement faire l'objet d'une mise à jour une fois le RLPI approuvé »
3	Remarque : Le site Lumina n'est plus exploité par Instrufluid depuis 2016 : il a été acquis par voie de préemption en 2018 par la CAVP (P44)	Rapport	Oui /
4	Remarque : Supprimer la capture d'écran du plan vélo communautaire et la remplacer par « <i>le projet de Plan Vélo communautaire s'inscrit dans une politique globale de mobilité à l'échelle du territoire de Valparisis. En ce sens, le réseau cyclable va être déployé sur les prochaines années à des fins de développement et de sécurisation de l'usage quotidien du vélo. Il vise en outre la desserte des polarités urbaines, des établissements scolaires, des gares et des zones d'activités économiques, afin d'aboutir également à un maillage structurant et cohérent avec les territoires voisins</i> » (P79)	Rapport	Oui /
5	Remarque : remplacer « <i>Le parking souterrain qui se trouve de l'autre côté des voies est actuellement en travaux afin de doubler sa capacité d'accueil, ce qui permettra de maintenir l'offre actuelle de stationnement</i> » par « <i>À l'échelle du pôle gare, incluant les parkings de Beauchamp, MLC et Pierrelaye, la CAVP veillera à maintenir les capacités nécessaires et suffisantes au stationnement.</i> » (P81-82)	Rapport	Oui /
6	Remarque : Il est évoqué qu'un nouvel hôtel d'agglomération est à l'étude. Cette information ne correspond pas à une réalité actuelle. Au demeurant, il ne nous semble pas pertinent de le faire figurer au sein de cet axe car il est assimilable à un équipement public et ne nous semble donc pas en rapport avec de l'activité économique. (P109)	Rapport	Oui /Supprimer la mention.
7	Remarque : Ajouter la totalité du futur pôle gare dans le périmètre de l'OAP (le foncier du parking actuel cadastré AI n°793 parking bordé par l'allée des Troènes)	OAP	Oui /

N°	REMARQUES / OBSERVATIONS / DEMANDES...	Pièce du PLU	Suite à donner aux observation et demandes
8	Remarque : Supprimer l'EVP sur la parcelle AM 378 appartenant à la CAVP	zonage	<p>Il s'agit d'un des rares éléments de la trame verte de la ZA de l'Ouest, identifiée dans l'étude « <i>redynamisation du pôle productif de la Communauté d'Agglomération Val Parisis</i> » (janvier 2019) A remplacer par un principe d'alignement à préserver.</p>  <p>Paysage de proximité</p> <ul style="list-style-type: none"> Chemins doux de maillage interne Espace vert de proximité : salon de plein air, aire de pique-nique / réunion... Ecrin planté des parcelles (plantations à protéger / à réaliser)
9	Remarque : Incohérence dans le pourcentage d'espace vert en zone UI dans le règlement (45%) et dans le rapport de présentation (70%)	Rapport	Oui/Corriger le rapport de présentation
10	Remarque : Dans le secteur du bâtiment des services techniques de Beauchamp : exclure la rue Papin de la zone UP	Zonage	Oui/La rue étant cadastrée, l'ajustement pourra se faire, tout en étant compatible avec les standards CNIG du zonage.
11	Remarque : bénéficiaire de l'emplacement réservé du chemin de Saint-Prix : communauté d'agglomération et non pas communauté de communes.	Rapport	Oui / correction d'une erreur matérielle.
12	Remarque : Sur la ZI de l'Est : la trame paysagère pourrait être étendue sur toute la longueur de la route (au droit de la parcelle AI n°137 et à gauche de la parcelle AI n°138). Par contre, le foncier privé d'entreprise doit être exclu de la zone naturelle (AI n°137) et intégré en zone UI		<ul style="list-style-type: none"> - Au droit de la parcelle AI-137 : inscrit en zone N ; l'agglomération demande un passage en UI avec Espace Vert Protégé (surface à déterminer) - A gauche de la parcelle AI-138 : emprise boisée, associée à l'emprise de la RD407 : à préserver
			
13	Remarque : Sur la ZI de l'Est : matérialiser un emplacement réservé visant la création d'un accès routier à la future zone d'activités. Inscrit au bénéfice de la CAVP, il comprendrait l'emprise des parcelles AH n°57 et 181 ainsi que le domaine privé situé entre ces deux fonciers, soit une superficie de 2 182 m ² (cf. plan)	Zonage	<p>Non / Relative fragilité juridique d'inscrire un ER à ce stade... Décision Ville à prendre à la lumière de ce risque (voir avis d'un juriste). A minima, ne pourrait se faire sans une concertation claire avec les propriétaires du/des terrain(s) concerné(s)...</p>
14	Remarque : Le long de la voie ferrée : inscrire un emplacement réservé au bénéfice de la CA pour y créer un itinéraire cyclable (cf. plan)	Zonage	<p>Non / Idem remarque précédente A l'Ouest de la gare, l'ER existe déjà, au bénéfice de la commune, pour y aménager une liaison douce. L'ER proposé par Valparisis est plus large. S'agit-il d'un foncier SNCF ? A l'Est de la gare : l'ER n'existe pas. Le périmètre proposé par Valparisis est en partie situé sur Montigny-lès-Cormeilles.</p>
15	Remarque : Intégrer la délibération communale déléguant le DPU à la CAVP sur les nouveaux périmètres des trois ZAE	Annexes	Oui/
16	Remarque : Intégrer le périmètre et la délibération	Annexes	

N°	REMARQUES / OBSERVATIONS / DEMANDES...	Pièce du PLU	Suite à donner aux observation et demandes
	instituant le droit de préemption afférent à l'espace naturel sensible régional du Bois de Boissy		Oui/

Conseil Départemental du Val d'Oise *Avis favorable avec observations*

N°	REMARQUES / OBSERVATIONS / DEMANDES...	Pièce du PLU	Suite à donner aux observation et demandes
1	Observation : Nécessaire de conserver la circulation des Poids lourds sur la RD106.	Règlement	Oui/Le PLU ne s'y oppose pas
2	Observation : la liste des éléments remarquables pourrait être complétée par des fiches descriptives et prescriptives.	Rapport de présentation Règlement	NON / L'ajout de fiches descriptives demanderait un travail trop important. Des prescriptions concernant l'ensemble des éléments repérés sont intégrées dans l'article 10 du règlement des zones concernées
3	Observation : La note d'information du service départemental d'archéologie n'a pas à figurer dans les annexes du PLU	Annexes	Oui/Retirer l'annexe

IDF Mobilités (ex STIF) *Avis favorable avec observations*

N°	REMARQUES / OBSERVATIONS / DEMANDES...	Pièce du PLU	Suite à donner aux observation et demandes
1	Observation : En zone UI, les ICPE sont autorisés à condition qu'il n'en résulte pas de danger ou nuisance pour le voisinage. Préciser ou supprimer le terme de nuisance car il risque d'obérer la capacité à assurer la conversion énergétique du dépôt de bus.	Règlement	Oui/Supprimer nuisance et ne garder que danger ?
2	Observation : instaurer une norme vélo pour l'artisanat en zone UP	Règlement	Oui/
3	Observation : instaurer une norme vélo pour l'entrepôt en zone UH	Règlement	Oui/
4	Observation : le cas échéant, instaurer une norme vélo pour les établissements de santé et d'action sociale et les équipements sportifs en zone UI	Règlement	Oui/Liste des équipements à compléter dans l'article 15
5	Observation : si souhaité, modifier la règle de stationnement vélo pour les collèges et lycée (1 place pour 3 à 5 élèves contre 1 place pour 12 élèves dans le projet de PLU.)	Règlement	NON / Le site actuel dispose d'un foncier très contraint. Et il n'y a pas de projet de nouvel établissement scolaire.

CCI Val-d'Oise : *Avis favorable sans remarque*

SNCF *Observations (non PPA officielle)*

N°	REMARQUES / OBSERVATIONS / DEMANDES...	Pièce du PLU	Suite à donner aux observation et demandes
1	Observation : Servitude T1 relative aux voies ferrées : les bénéficiaires ne sont plus RFF mais SNCF Réseau et les gestionnaires ne sont plus RFF-SNCF mais SNCF.	Règlement	Oui/

RTE : *Avis favorable sans remarque (non PPA officielle)*

CDPENAF : *Avis favorable sans remarque (transmis hors délai)*

Remarques du commissaire enquêteur :

La ville a pris le parti, dans un objectif probable de rapidité, de répondre globalement aux avis des P.P.A. en dehors de l'État sous forme de tableau récapitulatif de leurs demandes. Si l'on en croit le bureau d'étude qui a réalisé ce travail, l'ensemble des demandes formulées par les P.P.A. ou assimilés seront prises en compte à l'exception de celle du département qui demandait l'établissement de fiches descriptive et prescriptives pour chaque bâtiment remarquable, ce travail étant jugé trop important au regard du temps disponible. Nous en prenons acte.

On verra plus loin que c'est une question largement posée dans l'enquête.

III-4 Analyse des observations exprimées par le public, réponses de la ville et remarques du commissaire enquêteur :

III-4.1 Introduction :

Pour aborder les nombreux avis exprimés dans cette enquête de manière la plus complète possible, nous allons les aborder en suivant le sommaire du dossier, même si les thèmes abordés dans les observations sont très concentrés et concernent principalement la transformation de Pontalis en ZI, l'O.A.P. centre ville, les espaces verts protégés, le bâti et les arbres remarquables, le périmètre de gel, la zone Uab et l'articulation UA-UB.

Nous compléterons l'analyse par un chapitre exprimant des remarques, à la fois sur la globalité du PLU et en marge de celui-ci.

Nous terminerons par :

- une liste de projets où les propriétaires interrogent la ville sur leur capacité à les réaliser dans le futur PLU ;
- des propositions de modification de zonage et des modifications de règlement apparaîtront dans chaque zone ;
- des contre propositions formulées par les habitants.

Après chaque volet, nous questionnons la ville.

III-4.2 Avis favorables :

187	M. et Mme Vautier	On préserve le caractère de la rue du Maréchal Joffre.
199	Mme Premisser	Se félicite de la collaboration avec la ville sur le 155 chaussée Jules César et la qualité de la concertation préalable.
64	M. Monchaux	Le PLU limite l'urbanisation intensive au centre ville ; préserve les arbres et les espaces verts ; ne permet pas d'immeuble à côté des pavillons.
76	M. Combat, directeur des cars Lacroix	Se félicite du projet l'Île de France mobilité sur le site Pontalis qui est d'intérêt public, qui n'est pas dangereux et va améliorer en profondeur l'empreinte carbone du réseau bus.
130	M. Lecureur	Est favorable à la concentration de la densification en zone UA et dans l'O.A.P..
156	M. Claret	Oui au passage des abords de l'avenue du Général Leclerc en zone Uab. Cela préserve des immeubles gigantesques.
164	Mme Levrey	Oui à ce PLU qui freine « l'open bar » ouvert aux promoteurs. Il faut travailler à l'impact transport urbain sur le centre ville.
167		Oui au PLU, les marges de recul et distance entre les bâtiments sont une bonne chose. Attention à la concentration d'habitat social.
256	Association La Barde	Association de défense des riverains pour la défense de l'environnement. L'association donne un avis globalement favorable soulignant : - la qualité de la concertation préalable ; - la volonté de maîtrise de l'urbanisation excessive permise par l'ancien

		PLU par différents moyens ; Elle présente toutefois des souhaits d'évolutions sur plusieurs aspects repris dans le rapport.
296	Collectif Beauchamp préservation vert quartier Mollet - la bergère	l'association se félicite : - d'une co construction dans la réalisation de ce PLU. - de la volonté de conserver un équilibre dans la ville, de garder son caractère verdoyant ; - de l'ouverture à termes des zones N ; - Elle est d'accord sur la transformation du site Pontalis en ZI au vu des engagements pris ; - se félicite du fait que ce PLU protège les habitants d'une urbanisation excessive.

III-4.3 Légalité de la procédure :

Quelques jours après le début de l'enquête publique, le maire de Franconville, a priori alerté par des habitants de sa ville a constaté qu'il n'avait pas reçu le dossier du PLU au titre des P.P.A., alors que la suppression de la zone NL sur Pontalisse concerne directement les habitants de Franconville.

Il a, de ce fait, engagé une vigoureuse campagne sur le site internet de sa ville, demandant l'annulation de la procédure et annonçant le dépôt de toutes les possibilités de recours en ce sens.

Il est intervenu sur internet et par courrier dans l'enquête publique, au nom de la non transmission du dossier de P.P.A. le 27 juin, comme aux autres villes, la perspective d'un dépôt d'I.C.P.E. sans information ni engagement de procédure de déclaration.

Il a également saisi le préfet et organisé 2 réunions publiques. Des dizaines d'habitants de Franconville, mais aussi de Taverny, Montigny l'ont rejoint au cours de l'enquête et 2 réunions publiques ont été organisées les 6 et 7 novembre 2019.

139		A également sollicité l'annulation en soutien au maire de Franconville
173	M. Rebert	Dans une autre contribution, il a sollicité l'annulation au titre d'une étude environnementale insuffisante, n'abordant pas les espèces animales à protéger sur Beauchamp, en particulier le capricorne du chêne. Il souligne que c'est une cause d'annulation du PLU
120 139		Dans 2 autres contributions, il souligne le manque l'information sur l'enquête dans le dernier journal municipal et demande au commissaire enquêteur de prolonger l'enquête, faute de communication d'arrêtés du maire.

III-4.4 Le rapport de présentation et étude environnementale :

Peu d'habitants se sont exprimés sur le rapport de présentation et l'étude environnementale, signalons toutefois :

31 143	Mme Mercier M. Charlie	Signalent que développement durable et qualité de vie ne devraient pas être qu'un slogan pour le PLU mais une réalité. Le saccage du bois de Pontalis est la réalité. Ce n'est pas une extension modérée de la zone industrielle... Plus d'1,2 ha.
-----------	---------------------------	--

88	M. Kepelian	Juge que l'étude environnementale est trop légère. Pour que la compensation de la disparition de la zone N soit réelle, il faut imposer 1 arbre replanté pour 1 arbre arraché.
161		Souhaite que le parc Barrachin soit entièrement traité en E.B.C. pour garantir son inconstructibilité.
213 222 173	M. Rebert	Il considère qu'il y a des manques dans l'étude environnementale : cela justifiant le rejet du PLU : - absence d'évaluation de l'impact de Natura 2000 ; - absence de diagnostic de saturation des réseaux d'assainissement ; - absence de recherche sur le patrimoine remarquable faune/flore : il signale le capricorne du chêne, espèce protégées très présente à Beauchamps et non préservée : la ville autorise par arrêté l'abattage de chênes en comprenant.
258	M. Mabillat	Souhaite que la ville prenne ses responsabilités et donne l'exemple en ne détruisant pas d'arbres sur l'espace public : ce n'est pas le cas.

III-4.5 Le P.A.P.P. :

Parmi les observations, on aborde le P.A.P.P. sur 4 axes :

*** la Population :**

91	M. Laisne	Augmenter la population de 20 % d'ici à 2030, cela mérite une vraie étude d'impact et une réflexion sur les équipements de tout ordre (scolaire, médical, sécurité...)
171	Mme Barrat-Farouk	l'augmentation annuelle de la population ne pas être un objectif.
33	M. Kamga	On habite Beauchamp pour ne pas supporter le quotidien de l'Île de France. Ne changer pas cela !
140	M. Schneider	Un projet dépressif pour ceux qui ont choisi d'habiter Beauchamp !
277	M. Loup	Président de Val d'Oise environnement : Il constate que les objectifs de densification de l'Île de France sont dépassés, mais qu'on définit de nouveaux seuils sans se soucier des conditions de vie des habitants et en donnant, surtout, le feu vert aux promoteurs.

*** le Parc Barrachin :**

148	M. Barrat	Souhaite s'opposer à l'ouverture au public d'une partie du parc.
75	Mme Mbopda	Veut privilégier la biodiversité, l'écologie, la lutte contre la pollution.
225	Mme Holonomas	Se souvient que, quand elle était jeune, on pouvait se promener dans le parc. Ce serait bien que ce soit de nouveau possible !

*** Les équipements :**

179	M. Farouk	Demande de développer les équipements, notamment les crèches, quitte à augmenter les impôts locaux.
-----	-----------	---

143	M. Charlie	Il faut prévoir des terrains pour le tramway et penser aux équipements (centre de santé, assainissement...)
218	Mme et M. Dupuis	Constatent une explosion immobilière, une perspective d'explosion de la population et une absence de prévision budgétaire pour financer les équipements indispensables de la part de la ville et de l'agglomération. Or la ville est fragile financièrement et ne pourra pas supporter les dépenses. Il faut aussi penser aux circulations douces en centre ville.
227	M. Amejuri	Signale que les réseaux d'assainissement sont saturés à Beauchamp.
256	Association Barde	Ils soulignent que l'arrivée de nouveaux habitants ne peut que susciter la nécessité de nouveaux équipements à supporter par la ville, ainsi que de nouveaux réseaux, notamment d'assainissement. Ils s'interrogent sur la situation financière de la ville et sa capacité d'emprunt.

*** le commerce :**

Dans le P.A.P.P., la ville s'exprime pour une concentration du commerce en UA et dans l'O.A.P... et dans une zone UBC...

Cela génère un scepticisme.

197	M. Parot	Demande quels moyens la ville va se donner pour garantir la dynamisation de commerce.
	M. Pigot Péri	Demande le pourquoi de la création de cette zone UBC. Ils sont contre
6	M. Cornier	Souhaite qu'on ne fasse pas n'importe quoi sur les enseignes.
122	M. Laisne	Considère que commerces et logement social ne font pas bon ménage.
199	Mme Presmiler	Considère que le commerce de tout ordre est un élément essentiel d'un projet de centre ville

III-4-6 Plan :

157	M. Merlet	Constata des erreurs dans le plan et demande s'il est possible de le refaire.
-----	-----------	---

III-4.7 O.A.P. :

40 observations concernent l'O.A.P. et les inquiétudes qu'elle génère chez les habitants.

Sont principalement mis en avant :

*** la hauteur des bâtiments** à 19 mètres jugées trop hautes (15 observations).

Certains expriment le souhait qu'on ne dépasse pas 3 niveaux (Mme Bianda, 9 ; Mme Melut, 12 ; M. Levasseur, 44 ; Mme et M. Levavasseur, 22 ; Mme Santos, 190 ; Mme et M. Respite, 38 ; Louise, 82 ; Mme Vallée, 274.

87 210	Micheline Mme Brunet	Demandent qu'on réfléchissent à l'impact de la densification.
68	Valérie	Considère qu'elle aurait un effet catastrophique sur le commerce, les habitants, le stationnement.
145	M. Lecompte	Ne souhaite pas Beauchamp soit une succursale du Grand Paris.

224	M. Brunschweiller	Exprime son opposition aux immeubles.
256	Association Barde	Beauchamp est pris en tenaille entre Taverny et Montigny qui, elles, n'ont pas choisi de densifier leur centre ville.

*** contre les 45 % de logements sociaux (20 observations).**

Certains approfondissent leur position.

92	M. Laisné	Considère que ce choix mérite une étude d'impact.
87	Micheline	Se demande si concentrer tous les logements sociaux de Beauchamp en UA veut dire que tous les habitants n'ont pas la même valeur pour la ville. Ce n'est pas une bonne chose.

*** D'autre abordent d'autres aspects : la nécessité d'un projet de centre ville.**

199	Mme Premsler	Souligne que le centre ville doit intégrer une action de dynamisation de toutes ses fonctions avec des équipements, y compris un E.P.H.A.D., pour l'équilibre intergénérationnel, ainsi qu'une architecture de qualité.
-----	--------------	---

*** le stationnement.**

8	Mme Mbopda	Demande qu'on pense au stationnement.
	M. Hapillon	Demande ce que deviennent les parkings supprimés.
200	M. Carpentier, maire de Montigny	Demande l'élargissement de l'O.A.P. jusqu'au pôle gare et que la ville de Beauchamp prenne toute sa place pour trouver une solution au remplacement des places de stationnement qu'elle supprime et n'en laisse pas la charge à Montigny.
248	M. Mabillat	s'oppose à la suppression de 150 places dans l'O.A.P.. Le stationnement est indispensable pour les transports et les commerces.

*** Transport en commun / circulation douce / circulation.**

199	Mme Premsler	Demande qu'un tel PLU intègre un schéma global de déplacement qui n'oublie par le vélo.
197	M. Parot	Demande que, dans le centre ville on impose des trottoirs élargis, des chaussées larges et des ralentisseurs
296	l'association Barde	Demande que le PLU intègre un plan cycliste communal.

*** Expropriation :**

Question : Mme Callagno, Mme Ypsilantis, M. Griset ont leur immeuble dans l'O.A.P. au 19 rue Pierre Sémard. Vont-ils être expropriés ? Si oui, quand et dans quelles conditions ?

*** Propositions :**

14	M. Fourment	Propose de laisser l'O.A.P. et le quartier des bleuets tranquilles et de construire - rue Denis Papin, - rue du Gal Leclerc (ancien Peugeot),
----	-------------	---

		- rue R. Mignier, - sur l'autre terrain de la mairie (anciennement police municipale).
218	Mme et M. Dupuis Panichi/Ecker	Pointe l'impact néfaste de la tour réalisée à Montigny.

Questions à la ville :

- Merci de réagir aux observations nombreuses des habitants.
- pouvez-vous justifier synthétiquement la volonté de réduire le périmètre le l'O.A.P. par rapport au PLU précédent et le fait de la faire passer de 30 à 45 % de logement social dans le secteur ?
- Où en êtes -vous des contractualisations avec l'E.P.F.I.F. pour la mise en œuvre des constructions dans l'O.A.P. ?
- Irez-vous à l'expropriation pour la mise en œuvre de cet O.A.P. ? et si oui, quel pourrait être l'échéancier indicatif de ces procédures ?
- quelle est votre réponse au maire de Montigny sur la répartition de la charge de stationnement des 2 côtés de la gare ?

Il y aura ici 5 chapitres de réponses de la villes se rapprochant des contributions des habitants qui précédent , suivis chacun par les remarques du commissaire enquêteur.

Légalité de la procédure (*Ce chapitre fait référence aux remarques suivantes, relevées dans le PV de synthèse : 120 - 139 - 173*)

Réponses de la ville :

Le commissaire-enquêteur a relevé un incident lors de l'enquête publique relatif à un courrier de la commune de Franconville dans lequel cette dernière affirme n'avoir pas été informée de l'intégration, dans la procédure de révision du PLU de Beauchamp, d'un projet de pôle de transport en commun en limite de son territoire.

Les personnes publiques associées ont été informées de l'engagement de la procédure de révision du PLU de Beauchamp par la notification de la délibération prescrivant cette révision et fixant les modalités de la concertation, conformément aux dispositions de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme.

La commune de Franconville a également été dûment informée de la procédure engagée par la commune de Beauchamp et elle a, d'ailleurs, été conviée à plusieurs réunions de concertation.

Elle n'a toutefois pas souhaité participer à cette phase de concertation et elle n'a pas demandé à être destinataire du projet de PLU, comme l'article L. 153-17 du code de l'urbanisme le lui permettait pourtant.

En revanche, elle a souhaité participer à l'enquête publique et a adressé un courrier d'observations au commissaire-enquêteur.

Ce courrier a immédiatement été pris en considération par la commune de Beauchamp, comme par le commissaire-enquêteur.

L'enquête publique a, de ce fait, été prorogée de quinze jours afin de laisser à la commune de Franconville le temps de s'exprimer sur le projet de PLU.

La commune de Franconville a critiqué ce projet en ce qu'il envisageait l'aménagement, en limite

de son territoire, d'une plate-forme de transports dans le cadre d'un projet porté par Ile-de-France Mobilités.

L'enquête publique et les nombreuses observations que ce projet a suscitées, dont l'observation de la commune de Franconville précitée, ont conduit la ville de Beauchamp et la communauté d'agglomération Val Parisis, partenaire d'Ile-de-France Mobilité sur ce projet, à considérer que le niveau d'information ne permettait pas une évaluation satisfaisante de ce projet et de ses impacts.

La ville de Beauchamp ambitionnant d'assurer une intégration environnementale optimale des projets sur son territoire, elle envisage de ne pas procéder au changement de zonage en cause et de maintenir le classement du site en zone N dans le cadre de la présente procédure.

Il en résulte que l'enquête publique a pu permettre à chacun de s'informer et de formuler ses observations, selon le principe de participation du public auquel elle a vocation à répondre.

Remarques du commissaire enquêteur :

Le maire de Franconville s'est étonné de ne pas avoir été destinataire du PLU, alors que les 5 autres communes riveraines de Beauchamp l'ont reçu comme les autres P.P.A. le 27 juin.

La ville de Beauchamp explique que c'est parce que la ville de Franconville n'avait pas demandé à être destinataire du projet après un premier courrier reçu en janvier 2019. Dont acte !

Cela n'a pas empêché la ville de Franconville de contribuer à l'enquête vu qu'elle s'est exprimée dès le 23 octobre par communiqué et sur son site Internet, puis ensuite à deux reprises dans le registre d'enquête.

Le commissaire enquêteur n'a pas décidé de prolonger l'enquête publique pour permettre au maire de Franconville de prendre connaissance du dossier d'enquête, mais parce qu'il demandait, sans succès depuis le 26 octobre à avoir connaissance du projet de dépôt de bus. La commune ne disposait pas du dossier et Île de France mobilités, dans un premier temps, ne lui a pas répondu.

Il est important également de signaler que Île de France mobilités n'est pas porteur du projet mais que c'est l'agglomération Val Parisis.

Cette décision de report a permis de concrétiser les contacts permettant une meilleure compréhension du dossier par le commissaire enquêteur.

Les 304 observations et 916 remarques formulées, pas seulement sur le dossier Pontalis, ont effectivement permis une riche enquête publique.

Équipements et réseaux (Ce chapitre fait référence aux remarques suivantes, relevées dans le PV de synthèse : 143 – 179 – 218 – 222 – 227 – 256 – 269)

Réponse de la ville :

Plusieurs contributeurs de l'enquête publique estiment que le réseau d'assainissement de Beauchamp est saturé. À ce jour, aucune étude ne permet d'appuyer cette affirmation, même si le PLU n'ignore pas les problèmes de gestion des eaux pluviales dans les points bas du territoire.

La compétence assainissement relève de la communauté d'agglomération Val Parisis.

Le rapport de présentation expose, page 40, les modalités de gestion des eaux usées et des eaux pluviales. Cette gestion relève, d'une part, de la communauté d'agglomération Val Parisis et, d'autre part, du syndicat Intégré Assainissement et Rivières de la région d'Enghien-les-Bains

(SIARE).

Toute demande de permis de construire fait l'objet d'un avis de la Communauté d'Agglomération du Val Parisis et du SIARE. De compétence intercommunale, l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement permettra de relever les éventuels dysfonctionnements du réseau et d'engager les travaux qui seraient jugés nécessaires.

Concernant les équipements sportifs, la Ville dispose d'une offre dimensionnée pour une population de 15 000 habitants :

Concernant les équipements scolaires, la mairie de Beauchamp a d'ores et déjà anticipé les effets de la croissance démographique sur les effectifs. Elle pourra y répondre favorablement, notamment par :

- L'adaptation des locaux actuels par extensions, surélévation et/ou reconversion de locaux disponibles dans les écoles (des travaux sont prévus) ;
- La reconversion d'une partie des bâtiments pour l'accueil de loisirs en groupe scolaire, prévue dans le cadre de la construction de l'extension de l'accueil de loisirs (contrat d'aménagement régional).

Remarques du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des informations de la ville sur la capacité de la commune en équipements sportifs, scolaires, centres de loisirs...

La ville ne partage pas les inquiétudes exprimées sur les réseaux d'assainissement et annonce le lancement par Val Parisis d'un schéma directeur d'assainissement.

Si les affirmations du SIARE sont fondées, il est dommage que ce syndicat n'est pas été associé à l'élaboration du PLU.

Croissance démographique et densification (ce chapitre fait référence aux remarques suivantes relevées dans le PV de synthèse : 33-91-140-171-240-277) :

Réponses de la ville :

Le projet de révision du PLU prend acte de l'inscription de Beauchamp dans un contexte de développement métropolitain. Il entend renforcer l'attractivité de la commune, nécessaire pour assurer dynamisme et mixité générationnelle. **L'objectif de pouvoir atteindre 11 000 habitants à l'horizon 2030** a été fixé de la manière suivante :

- Le **Schéma de Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF 2013)** demande aux communes telles que Beauchamp d'augmenter sa densité humaine et la densité de ses espaces d'habitat **d'au moins 15%** à horizon 2030 (par rapport à la situation 2013). Considérant les 720 logements en cours de production sur la commune, cet objectif peut être considéré comme atteint. Une fois ces logements livrés, la population devrait être proche de 10 000 habitants (et en tenant compte aussi de la tendance à la diminution de la taille moyenne des ménages, donc de la population, l'ensemble des résidences principales de Beauchamp)
- Beauchamp doit aussi répondre aux **objectifs de la loi SRU** (voir ci-dessous), et sur lesquels les services de l'Etat sont extrêmement vigilants : Beauchamp compte en 2019 17,2% de ses résidences principales ; la loi impose à la ville d'atteindre 25 % à l'horizon 2025. Cela nécessite de produire davantage de logements sociaux, donc davantage de logements de façon globale pour ne pas être en situation de n'exiger que du logement

social dans les futures opérations.

En appliquant les dispositions des articles UA-3, UB-3, UC-3 et UH-3, il a été calculé que la commune devrait produire environ 600 logements supplémentaires pour atteindre les objectifs de la loi SRU, portant ainsi la population à environ 11 000 habitants.

Au-delà de l'aspect quantitatif, c'est surtout l'aspect qualitatif qui a guidé la révision du PLU. À travers la zone UA de centre-ville, le PLU **identifie le secteur les plus pertinent pour une mutation et une densification maîtrisée**, permettant d'accueillir des logements supplémentaires (« ilot triangle » à court-moyen terme, et quartier des Bleuets à plus long terme et après étude de faisabilité).

Soucieuse de préserver le cadre de vie des habitants, la municipalité entend permettre et encadrer les possibilités de densification de la zone UA de manière progressive, et en étant également vigilante à l'amélioration de la desserte en transport en commun pour l'accompagner. La densification reste permise dans les autres secteurs de la commune, de façon limitée, afin d'y préserver le caractère pavillonnaire et la trame verte (biodiversité et gestion des eaux pluviales sont également des impératifs qui s'imposent désormais aux PLU).

Autres précisions :

- La Ville n'est pas favorable à une vocation résidentielle du site « 3M » évoquée dans le PV de synthèse : le projet de renouvellement du site 3M est nécessairement économique pour répondre à l'objectif de préserver des emplois sur la Ville et de rester une ville « active ». Le classement du terrain en zone UI est donc en adéquation avec sa vocation ; l'élargissement du chemin de St Prix constituera une plus-value importante en termes de dessertes pour l'ensemble de ce secteur.

Remarques du commissaire enquêteur :

Le chapitre répond tout à la fois aux éléments sur la densification demandé par l'état et aux remarques des habitants s'exprimant contre cette densification.

Le commissaire enquêteur prend acte du refus de la ville d'urbaniser en logement le secteur 3M.

Redynamisation du centre-ville – OAP (Ce chapitre fait référence aux remarques suivantes, relevées dans le PV de synthèse : 8 – 9 – 12 – 22 – 38 – 44 – 68 – 82 – 87 – 88 – 122 – 145 – 190 – 197 – 199 – 200 – 210 – 218 – 224 – 239)

Réponse de la ville :

Le PLU de Beauchamp 2016 ne comportait pas d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur du centre-ville. **La municipalité a souhaité se doter d'une OAP sur ce secteur afin d'accompagner et de faciliter sa redynamisation.**

Ce secteur est amené à connaître une certaine mutation que la municipalité souhaite encadrer au mieux. Son périmètre est justifié par plusieurs éléments :

- Présence de la principale trame de commerces, services, équipements... au croisement des principales artères de Beauchamp ;
- Proximité de la gare et présence d'une offre plus étoffée qu'ailleurs en dessertes en transports en commun (dans l'objectif de répondre à l'objectif de la loi de favoriser les modes actifs et donc les trajets courts) ;
- Concentration d'espaces publics dont la restructuration est nécessaire au meilleur fonctionnement et au rayonnement du centre-ville ;
- Maîtrise d'une partie du foncier par la municipalité et convention avec l'Etablissement

Public Foncier d'Ile-de-France pour faciliter le cadre opérationnel des aménagements.

Aussi, cette OAP accompagne et oriente notamment les réflexions en cours concernant la mutation de « l'îlot triangle » par quelques principes qui s'imposent en termes de compatibilité, de façon complémentaire aux prescriptions du règlement (en termes de conformité).

Par ailleurs, le périmètre de l'OAP ne se contente pas simplement de fixer des orientations sur ce secteur de mutation, mais concerne un périmètre plus large, permettant de traiter la question du centre-ville de façon cohérente et dans sa totalité, notamment en y intégrant sa relation avec la gare.

- Des constructions de 19 m de hauteur sont permises, uniquement du côté de l'Avenue de la Gare Cette hauteur est similaire au bâti existant de l'autre côté de l'avenue, sur la résidence des Lauriers. Côté marché, la hauteur maximale est réduite pour s'adapter à la proximité d'un bâti existant plus bas sur ce secteur de la Chaussée Jules César ;
- Des rez-de-chaussée actifs sont imposés, afin de faciliter l'installation de commerces, équipements, services, artisans et renouveler le rayonnement et le dynamisme du centre-ville ; cet objectif croise à la fois le souhait des habitants de disposer d'une armature commerciale plus étoffée et celle de la municipalité de développer les emplois sur la Ville, en valorisant les flux piétons vers la gare notamment ;
- Le règlement exige un minimum de 45% de logements locatifs sociaux dans les opérations de plus de 12 logements, en cohérence avec l'article UA-3 relatif aux conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle (voir paragraphe spécifique sur le logement social ci-dessous). Dans les autres secteurs de la Ville, ce taux est maintenu à 30% comme dans le PLU en vigueur.

La Municipalité est favorable à apporter des compléments sur la justification du périmètre de l'OAP, notamment sur la prise en compte des espaces publics et du pôle gare (dont une partie seulement est sur Beauchamp, puisque la pôle concerne aussi les communes de Montigny lès Cormeilles et Pierrelaye.

Sur la question du **stationnement**, la municipalité est favorable à ce qu'elle soit renforcée dans l'OAP.

Remarques complémentaires en réponse à des remarques reprises dans le PV de synthèse :

- Il faut signaler que les emplacements de stationnement en surface auxquels fait référence la ville de Montigny-lès-Cormeilles, sont des emplacements en zone bleue, où le stationnement est limité à 1h30 : il ne s'agit donc pas d'une offre adaptée aux besoins des usagers de la gare.
- Le périmètre de 500 m de rayon portant des normes minimales de stationnement réduites par rapport au reste de la Ville, doit bien se calculer à partir des points d'accès par les usagers, et non pas depuis le milieu des voies, comme une remarque du public l'évoque (cf. PDUIF).
- Les partis d'urbanisme retenus par les communes de Taverny et Montigny relèvent de leur appréciation propre, eu égard aux spécificités de leurs territoires.

Remarques du commissaire enquêteur :

La ville de Beauchamp confirme son choix d'un périmètre d'O.A.P. très resserré sur lequel une partie importante de l'urbanisation et de la revitalisation du centre ville doit s'opérer avec un pourcentage fort de logements sociaux.

Elle intervient avec l'EPFIF sur ce périmètre mais ne répond pas aux demandes de précisions du commissaire enquêteur sur l'avancement des procédures et des projets, ni sur le recours possible

à l'expropriation qui inquiète certains propriétaires.

Il serait bien qu'au sein du pôle gare et en dehors, le dialogue entre les communes de Beauchamp et de Montigny se renforce car des incompréhensions semblent persister.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse sur le périmètre de 500 mètres.

Le logement social (*Ce chapitre fait référence aux remarques suivantes, relevées dans le PV de synthèse : 10 – 31 – 87 – 92 – 189 – 239 – 250 – 252 – 255*)

Réponses de la ville :

La ville de Beauchamp est soumise à l'article 5 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) qui fixe comme l'objectif minimum de 25% de logements locatifs sociaux parmi son parc de résidences principales. Comme cela est indiqué page 64 du rapport de présentation, au dernier recensement, la commune compte 17,2% de logements locatifs sociaux.

Beauchamp se trouve donc dans une obligation de « rattrapage ». C'est à ce titre que l'article 3 du règlement fixe des seuils à partir desquels les programmes de logements doivent comporter un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux : pour toute opération de 800 m² de surface de plancher à destination de logements ou d'au moins 12 logements : 45% en zone UA et 30% en zone UB, UC et UH.

Il sera rappelé que l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme fixe l'obligation minimum de réalisation de logements locatifs sociaux à 30% des logements familiaux pour les communes en situation de carence.

Les exigences du PLU sont donc égales ou supérieures à celles du code, étant précisé que la zone UA couvre 6% du territoire communal classé en zone urbaine (rapport de présentation p. 97).

Le choix d'un pourcentage plus important en centre-ville (UA) répond à une double logique :

* Répondre à l'objectif du PADD du « *Faire du centre-ville un quartier exemplaire, point d'appui d'une ville durable* », ce qui signifie viser une mixité fonctionnelle et sociale renforcée.

* Favoriser l'atteinte des objectifs de la loi SRU :

- La zone UA est bien desservie par la gare et comprend l'essentiel des commerces du centre-ville ; son potentiel de renouvellement est plus important que les zones UB et UH (à caractère pavillonnaire) ou UC (d'habitat de type grand ensemble) qui, d'une part, présentent une identité architecturale établie et, d'autre part, comptent peu de commerces.

- La zone UA est le secteur de Beauchamp qui est le plus à même de connaître des mutations à court et moyen termes, et celui qui dispose des droits à construire les plus importants. Les objectifs fixés par la loi SRU seront donc plus facilement atteints avec un pourcentage plus élevé de logements sociaux dans ce secteur.

* Ces éléments permettent une bonne intégration des populations nouvelles sur la commune, en ce compris les logements sociaux.

La réalisation de 1 320 logements sur le territoire de Beauchamp devrait avoir pour corolaire la réalisation d'environ 588,5 logements sociaux :

720 logements en cours de réalisation générant 319 LLS ;

250 logements dans l'OAP générant 112 logements au minimum ;

350 logements dans le diffus générant 157,5 logements au minimum (350 x 30%).

Les besoins de la commune étant à ce jour de 285 logements sociaux et la construction de 1 320

logements impliquant un besoin nouveau de 330 logements sociaux (1 320 x 25%) au titre de la loi SRU, les besoins totaux de la commune sont de 615 logements sociaux (285 + 330).

L'écart entre ces besoins et la production anticipée de logement sociaux n'est donc que de 26,5 logements (615 – 588,5). Il est donc raisonnable de considérer que les obligations de la commune au titre de la loi SRU seront bien remplies.

Plusieurs contributions établissent un parallèle rapide entre constructions de logements sociaux et paupérisation, voir dégradation du cadre de vie offert par la commune. Il semble ici nécessaire de rappeler que de nombreuses catégories de personnes ont des niveaux de revenus répondant aux critères d'attributions de logements sociaux (jeunes actifs, nombreuses catégories de fonctionnaires tels que les enseignants des écoles, infirmiers...), et que des montants de loyers plus élevés réduisent les budgets nécessaires à d'autres dépenses pour ces ménages (santé, culture, alimentation, vacances...).

Remarques du commissaire enquêteur :

La ville de Beauchamp explique comment elle va mettre en œuvre, avec a priori succès, les objectifs de la loi SRU. Elle rappelle avec justesse que le logement social évolue et que c'est aujourd'hui un élément indispensable pour tout un ensemble de personnes diversifié.

Le commissaire enquêteur note que, contrairement à l'enquête de 2015, la question du logement social est peu évoquée dans les contributions.

La réponse aux demandes de la société ADOMA de mettre aux normes son foyer sous des formes à définir est également un moyen de contribuer à cet objectif.

III-4.8 Zone de gel – quartier des bleuets :

Un quartier de 40 pavillons sur 1,9 ha reste en zone UA mais est classé pour 5 ans dans un périmètre de gel de constructibilité. L'objectif annoncé par la ville est de privilégier le rythme de construction sur l'O.A.P. et de bloquer celle de cet îlot des bleuets.

Il faut remarquer que la quasi totalité des habitants de cet îlot se sont exprimés dans l'enquête si on tient compte des 17 témoignages de personnes âgées remis par M. Poyez (46), président de l'ARBB, qui s'ajoutent aux 19 observations contenues dans le registre.

46	M. Poyez	Exprime son soutien au gel qui a pour impact d'éloigner les promoteurs de ce quartier pour 5 ans.
----	----------	---

Les autres habitants expriment très majoritairement leur refus de voir, à terme, se transformer le quartier avec des immeubles. Ils veulent le préserver.

210 75	Mme Brunet Mme Mbopda	Soulignent que le quartier s'embellit, vit bien et est une fierté pour la ville.
7	M. Loriaux	A la volonté de voir se développer les circulations douces.
46 66	M. Poyez Mme Senechal	Soulignent que la population est âgée et bénéficie là de la proximité du marché, des commerces, des équipements, de la gare. Ils ne pourront pas se déplacer. Ce quartier est un vrai élément de mixité sociale dans la ville.
35 210	Mme Virique M. Incorvai Mme Brunet	Demandent le passage du quartier en UB.

66	Mme Senechal	Souligne que le quartier est inondable.
82	M. Montgaudon	Alerte sur ce que les droits de construire du PLU ne peuvent se substituer aux cahiers des charges initiaux.
28	M. Senechal	Précise qu'il a acheté il y a un an, et que personne de la ville ne lui a rien dit sur ce projet à ce moment.
7	M. Loriaux	Considère qu'on ne pas dire que les bleuets sont en centre ville.

Questions à la ville :

- merci de réagir aux observations nombreuses des habitants sur ce thème.
- pouvez-vous ré expliquer synthétiquement l'objectif de ce gel de 5 ans ?
- quelle est cotre position sur le transfert de ce quartier en UB ?

Réponses de la ville : **Quartiers des Bleuets** (Ce chapitre fait référence aux remarques suivantes, relevées dans le PV de synthèse : 7 – 14 – 28 – 35 – 46 – 59 – 66 – 75 – 82 – 210 – 227 – 29)

La prise en compte de ce quartier dans le PLU est explicitée page 116 du rapport de présentation.

Ce quartier est déjà inscrit en zone UA dans le PLU en vigueur depuis 2016 avec des règles d'urbanisme permettant des gabarits très importants et qui posent questions sur leurs adaptations aux capacités de fonctionnement du quartier (notamment les implantations par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives).

Ce secteur fait aujourd'hui l'objet d'une forte pression foncière exercée par des promoteurs privés. Certains propriétaires sont favorables à vendre leur pavillon, d'autres non. Considérant le caractère stratégique du quartier, à proximité immédiate de la gare, du marché et autres commerces et services, la municipalité souhaite éviter que son évolution ne s'effectue au coup par coup et au gré d'opportunités foncières non organisées. L'objectif de la municipalité est de préserver le cadre de vie des habitants et de s'assurer de la faisabilité d'un projet de mutation cohérent.

Le quartier des Bleuets est un secteur charnière entre la gare et la zone des commerces du centre-ville de sorte que son évolution doit être réfléchi en complément du renouvellement urbain du centre-ville.

Ce quartier fait l'objet d'un « périmètre de gel de la constructibilité, ou « périmètre d'attente ». L'article 151-41 du code de l'urbanisme précise qu'il s'agit d'une « servitude interdisant [...] pour une durée au plus de 5 ans **dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global**, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ».

Aussi, cette servitude de « gel » préserve l'avenir, permet de s'assurer que **dans l'attente d'une étude de faisabilité, qui sera faite en concertation avec les habitants d'ici 5 ans**, aucun projet isolé ne viendra changer la configuration du quartier, permettant ainsi de mener une réflexion de qualité sur les conditions de son évolution.

Pour ces raisons, et rappelant que le quartier des Bleuets était déjà inscrit en zone UA dans le PLU approuvé en 2016, **la municipalité de Beauchamp réaffirme son intention de maintenir le secteur en zone UA assorti d'un « périmètre de gel de la constructibilité ».**

Précisions complémentaires :

Dans un périmètre de gel de la constructibilité, les constructions ou installations nouvelles sont interdites dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global. Les travaux sur constructions existantes restent possibles. La Ville est favorable à compléter le règlement sur le seuil

maximum de surface de plancher autorisée dans ce périmètre.

Ce périmètre est instauré pour une durée de 5 ans maximum.

Remarques du commissaire enquêteur :

La ville s'engage à conduire cette étude de faisabilité sur l'aménagement du quartier des bleuets en concertation avec les habitants au cours des 5 ans de cette période de gel. Elle refuse le changement de zonage.

Elle s'engage également à modifier le règlement par un seuil maximum de surface de plancher autorisé dans ce périmètre.

Dont acte sur ces 2 points.

III-4.9 Règlement :

III-4.9.1 - Zone UA :

Généralités :

	M. Riguet	Signale le déroulement non sincère des ateliers de concertation sur cet îlot où le prestataire a modifié de son fait les propositions des habitants.
220 134	Panichi – Ecker M. et Mme Mur	La Mairie doit empêcher la réalisation d'un immeuble monumental entre Sémard et Joffre.
223	M. Lavergne	Demande des précisions sur 10 articles du règlement de la zone UA qu'il analyse de manière approfondie.
248 240	Mabilat M. Valli	Stop à la densification du centre ville et ses problèmes de stationnement récurrents.
256	l'association Barde	s'exprime contre l'immeuble de 16 mètres de hauteur sur Sémard Joffre

Souhaits de modification de règlement :

88 239	Mme Kereklian Lemmens	Les hauteurs de 19 et 16 mètres sont trop hautes. Il ne faut pas plus de 4 étages.
252 250 218	Clément Merlay M. et Mme Merlay	16-19 mètres, c'est trop haut
226	M. et Mme Mur	Il faut baisser les hauteurs autorisées en zone UA aux abords de la zone UB
250 252	M. Merlay Clément	Non à l'obligation de 45 % de logements sociaux.

Marge de recul :

5	Béatrice	Demande une marge de recul de 20 mètres minimum pour protéger les maisons typiques de la zone UA dans la perspective du projet Semard / Joffre.
270	M. Merlay	Demande que les articles sur les plantations d'arbres soient réétudiées pour tenir compte des contraintes de développement des arbres.

Zone de pleine terre :

256	l'association Barde	Demande que les modalités d'implantation des arbres de pleine terre soit reprécisée, car elles ne sont pas claires.
-----	---------------------	---

Souhait de modification du zonage :

* *passage UA en Uab comme par le passé* : plusieurs habitants évoquent, dans l'enquête, un programme immobilier de plus de 100 logements dans l'îlot Semard / Joffre pour lesquels des compromis seraient déjà signés avec les promoteurs.

Plusieurs demandes sont faites sur cet îlot :

174	M. Riquet	Demande le retour de l'îlot en UB
226 182	M. et Mme Mur Mme Poulet Mme Dollez M. Bidaut	Demandent le classement de cet îlot en UB

* quartier des bleuets :

35	Ms. Virique et Incorvaï	Demande le passage du quartier des bleuets en zone UB
293 227	M. Perlinksy M. et Mme Lepipée	Évoquent les parcelles 23-25 rue Sépard et les parcelles 200 et 221 pour solliciter des modifications différentes de celles évoquées plus haut : ils s'opposent à ceux qui, collectivement ou individuellement, s'expriment contre l'urbanisation de leur terrain. Ils demandent, entre autres, la suppression de la bande constructible et de faire monter à 70 % les sols constructibles .

Questions à la ville :

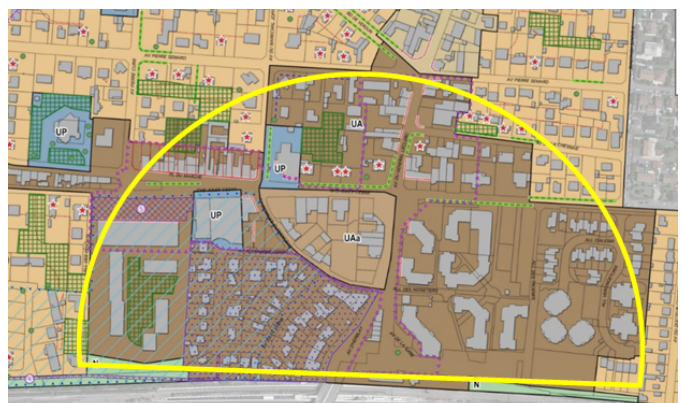
Quelles réponses vous inspirent ces remarques ? Les 7 demandes de modification de règlement et les 7 demandes de modifications de zonage supposent des réponses précises ; ainsi que les demandes de précisions sur le règlement de M. Lavergne et de l'association Barde.

Réponses de la ville : **Angle rue Pierre-Sépard / Avenue du Maréchal Joffre** (Ce chapitre fait référence aux remarques suivantes, relevées dans le PV de synthèse : 5 – 59 – 134 – 174 – 182 – 220 – 226 – 256)

Plusieurs contributions demandent le reclassement de l'îlot situé à l'angle de la rue P. Sépard et de l'Avenue du Maréchal Joffre de la zone UA à la zone UB.

La délimitation de la zone UA du PLU a été déterminée de façon à :

- préserver au maximum le caractère pavillonnaire de la commune ;
- permettre d'atteindre les objectifs supra-communaux en matière de production de logements.



Par ailleurs, la délimitation de la zone UA répond à la logique de renforcement des densités d'habitants et d'emplois à proximité des gares inscrite dans le SDRIF 2013.

La municipalité n'est donc pas favorable à revenir sur les limites entre zone UA et UB.

Toutefois, dans un souci de maîtriser des transitions apaisées entre les zones UA et UB, la municipalité est favorable à l'amélioration du règlement sur la **gestion des hauteurs en limite de zone UA , de façon à les réduire par rapport au reste de la zone...**

Remarques du commissaire enquêteur :

Le procès verbal de synthèse a pointé les tensions extrêmes entre les habitants à la limite des zone UA et UB dans cet îlot. Les points de vue sont difficiles à concilier.

Le commissaire enquêteur prend note de la volonté exprimée par la ville de réduire, dans ce secteur, les hauteurs aux abords de la zone UB.

Cet engagement méritera d'être précisé.

La ville répond globalement en page 54 sur les problèmes de règlement

III-4.9.2 - Zone UAb :

Généralités :

156	M. Callet	Se félicite du passage en UAb qui protège les pavillons.
252	M. Clément	Mettent en cause l'honnêteté de la concertation préalable où la ville a fait le contraire de ce qui était souhaité par les habitants.
253	Patricia	

Souhait de modification de règlement :

52	M. Le Boudier	Signale une erreur dans le cercle de 500 m ² impliquant les normes de stationnement réduites au titre du P.D.U.I.F... qui aurait été calculé devant la gare et non au centre des voies SNCF. Il demande la modification.
249	M. Merlay	Réduire la taille de l'ouverture imposée à 15 x 15 dans les clôtures pour le passage de la flore (danger pour les enfants et pour les chiens).
266	M. Clément	Demande d'autoriser plus de constructibilité en Uab.

Proposition de zonage :

Plusieurs modifications, s'appuyant notamment sur l'avis de l'état souhaitant renforcer le commerce avenue du gal Leclerc et sur le souhait du P.A.P.P. de positionner le centre ville sur cet îlot, demandent des modifications de zonage, se considérant pénalisés par rapport à la situation antérieure en zone UA.

147	Mme Brihez	Demande le retour du quartier en zone NA comme précédemment.
59	M. AntoniaThomas	Fait la même demande et évoque le fait que cette mutation UA vers Uab n'a pas été évoquée dans les ateliers participatifs.
133	M. Segaud	Fait la même demande aux abords du 70 avenue du Gal Leclerc.

178	Mrs. Rigole et Guerin	Font la même demande.
251 252	Christophe Clément	Demandent le retour des abords de l'avenue Gal Leclerc en UA .
253	Patricia	Demande de mettre le quartier Ste Honorine en UA
280	Zetlaoui	74 avenue de la division Leclerc demande, conformément aux directives de l'état, le retour de son terrain en zone UA.

Questions à la ville :

Quelles réponses vous inspirent ces remarques ?

Les 3 demandes de modification de règlement, les 8 demandes de modifications de zonage et la demande sur la bande de 500 m doivent faire l'objet de réponses précises.

Réponses de la ville : Avenue du Général Leclerc (Ce chapitre fait référence aux remarques suivantes, relevées dans le PV de synthèse : 59 – 133 – 147 – 166 – 178 – 203 – 251 – 252 – 253 – 266)

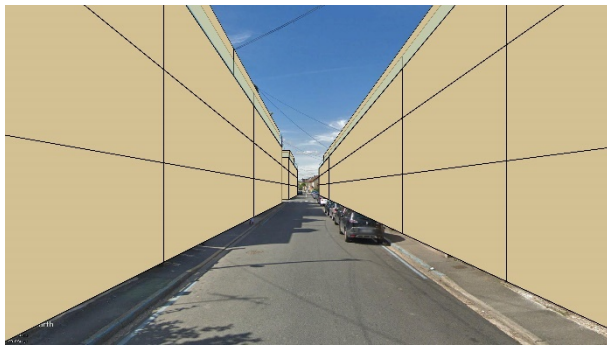
Le rapport de présentation expose que l'avenue du général Leclerc a vocation à servir de « couture » entre le centre-ville plurifonctionnel et les autres quartiers de la ville (page 109).

L'Avenue du Général Leclerc est classée en zone UA, matérialisant ainsi le fait que cette **artère fait partie intégrante du centre-ville**. Cependant, la municipalité a souhaité inscrire des **règles adaptées** dans sa partie nord, considérant à la fois **l'étroitesse de la chaussée et l'éloignement par rapport à la gare** :

- Disposition permettant des travaux et aménagements sur les commerces existants ;
- Interdiction de nouveaux commerces : l'objectif prioritaire est de conforter l'armature commerciale de la zone du cœur de ville, inscrite dans l'OAP. Le poids de population de Beauchamp n'est pas suffisant pour viser le renforcement de l'armature commerciale à la fois en cœur de ville et dispersé le long d'un linéaire étroit pénalisé par un espace public très réduit et peu attractif pour les piétons et sans capacité de stationnement suffisante pour les chalands. Cette voie départementale supporte un trafic routier important, y compris de lignes de bus, ce qui ne permet pas d'envisager à court/moyen termes l'augmentation d'espaces au bénéfice des commerces et de leur clientèle (terrasses, stationnement, etc...).
- Recul imposé pour les constructions futures quand leurs rez-de-chaussée seront à destination de logements, afin de préserver des espaces d'intimité pour les futurs habitants et les éloigner des nuisances de la route.
- Hauteur maximale plus faible que dans le reste de la zone UA, afin d'assurer une transition progressive des hauteurs entre le centre-ville et les quartiers pavillonnaires limitrophes de Beauchamp (et de Taverny) et d'éviter « l'effet canyon » que peut générer la construction de hauts bâtiments de part et d'autre d'une voie étroite.

L'illustration ci-dessous traduit les hauteurs maximum et les implantations que le PLU 2016 autorise, et que la révision actuelle prévoit donc de réduire.

Illustration de « l'effet canyon » autorisé par les règles du PLU de 2016 :



Le périmètre du secteur UAb a été délimité selon une logique d'axe et non selon une logique d'îlot. **La municipalité n'est donc pas favorable à son élargissement**, notamment au Nord, comme cela a été demandé dans plusieurs contributions à l'enquête publique.

Remarques du commissaire enquêteur :

Le temps de l'urbanisme est un temps long, surtout quand il s'agit de construction d'immeubles. Le PLU de 2016 rendait possible une densification forte dont on commence seulement à mesurer les effets par la constructions d'immeubles plutôt jolis à la limite de Taverny... Mais j'ai pu mesurer au cours de l'enquête, la pression en cours des promoteurs sur le quartier... Une habitante est venue avec deux propositions d'acquisition reçues dans sa boîte aux lettres, demandant au commissaire enquêteur le lui indiquer quel promoteur était le meilleur !

Une telle pression a également un impact sur les secteurs pavillonnaires jouxtant l'avenue du général Leclerc en zone UB.

On peut comprendre la volonté de la ville de maîtriser la densification.

En revanche, le P.A.P.P. et l'Etat affirme la vocation de centre ville de cet axe. Est-il cohérent, dans ce contexte d'y interdire tout commerce nouveau ?

La vocation de cette voie peut être plus favorable au développement de services qui trouveront difficilement leur place dans le cœur de l'O.A.P..

la ville répond partiellement globalement en page 54 sur les problèmes de règlement.

III-4.9.3 – Zone UB :

253	Patricia	J'ai été pénalisées par les immeubles de l'ancienne municipalité, je suis pénalisées par les nouvelles règles en zone UB du PLU.... C'est la double peine !.. Changez cela !
-----	----------	--

Généralités :

La zone UB, les frontières de zone UA ou UaB entraînent des craintes de densification aux abords de la zone UB ou des souhaits d'en bénéficier.

Les Espaces verts protégés (EVP) et les bandes de constructibilité, selon les personnes qui s'expriment, baissent la valeur des terrains, créent des inégalité de traitement entre les habitants et cela empêchent la réalisation de pavillons par rapport aux immeubles. «Cela va à l'encontre des objectifs de l'état et de la région » .

Plus de 10 observations évoquent ces questions.

Règlement :

37	M. Digouin	Demande la mise en place d'un alignement sur le bd Voltaire afin d'élargir les trottoirs trop étroits.
----	------------	--

De nombreux habitants refusent la réduction de leur droit de construire au travers du nouveau règlement de la zone UB.

	Mme Pratz	Signale une réduction de 50 % de ses droits de construire
	146	Souhaite une réduction des bandes inconstructibilité et d'EVP pour bénéficier d'un lot constructible de 300 mètres comme ses voisins (sur AK2 et 843).
158	160	Demande le rétablissement de ses droits antérieurs de construction chemin de la bergère.
162	Mme Sorin	Met en cause les articles 4, 5 et 6 de la zone UB, complètement à contre courant de la société actuelle. Ils imposent des contraintes non appliquées auparavant. Elle formule des contre propositions plus applicables. Les dispositions s'opposent à la solidarité intergénérationnelle
221	M. Chateauzel	9 avenue Morere, proteste contre le fait que 90 % de sa parcelle soit inconstructible, empêchant toute extension de sa maison. Ceci alors qu'un voisin a eu un permis sans sursis en avril 2019 (73 avenue Basch) alors qu'il est implanté sur un EVP. Il demande la correction pour lui et pour son voisin.
166 et 253	Patricia	Demande de réduire les limitations de constructibilité en UB (garantir 30 % de constructibilité) et de supprimer l'obligation de clôture au sein de la zone UB.
251	Christophe	Allégez les contraintes réglementaires sur les zones UB et Uab. Revenez au droit national.
241	M.Duda	Supprimer pour toutes les zones la bande de constructibilité de 20 mètres quand la constructibilité du terrain devient problématique.
	Collectif Beauchamp Mollet La Bergère	Demande 5 précisions et formule des propositions sur des articles du règlement de la zone UB.
278	M. Cavaleiro	19bis chemin de la bergère, souhaite pouvoir construire pour mettre en œuvre les certificats d'urbanisme obtenus et encore valables. Il demande que son terrain reste constructible.
258	M. Mabilat	27 avenue Paul Bert, demande de supprimer la bande constructible de 20 mètres (petite maison de 70 m ² sur un terrain de 1 250 m ² qu'on ne peut pas agrandir.
266	M. Clément	Demande d'autoriser plus de constructibilité en UB.
293 277	M. Perlinsky M. et Mme Le Pipée	Demandent l'augmentation des hauteurs de 10 à 13 mètres (parcelles 220-221) et d'autres dispositions facilitant la construction de leurs parcelles. Ils demandent des précisions sur les conditions de reconstruction d'un bâtiment incendié

Modification de la zonage UB :

252	Clément	Demande de mettre le chemin Ste Honorine en UA pour avoir un lot cohérent.
253	Patricia	Demande de mettre le quartier Ste Honorine en UA.
241	M. Duda	Demande de mettre tous les terrains de la zone UB en zone UA dans un périmètre de 500 mètres autour de la gare RER.
293 277	M. Perlinsky M. et Mme Le Pipée	Demandent le classement des parcelles 220-221 en zone UA.
159	M. Musseau	Parcelles 861, 811, 812. Il souhaite passer de la zone UB vers la zone UA.
203	Mme Musseau	Se retrouve enclavée dans des futurs bâtiments de la zone Uab et souhaite être aussi en zone Uab
28	M. et Mme Medjkowe	10 avenue Pierre Brossolette, demande de faire évoluer son terrain en Uab.
166	Patricia	Demande de regrouper les zones UAa, Uab en une seule zone UA mais à 15 mètres de hauteur maxi au lieu de 19 mètres.
	Bigot Peri	Demande le retour de la suppression de la zone UB autorisant le commerce en zone Ubc et demande des explications sur le projet.
134 115	M. Fouasnon	Pourquoi en zone UB, derrière l'avenue du Gal Leclerc, les bandes de constructibilité sont-elles établies à partir de la limite de zonage ?
	M. Rebert	32 Pétitions de la cité des castors demandant la levée de la réserve pour une bande de circulation douce.

Questions à la ville :

Quelles réponses vous inspirent ces remarques très contradictoires dans cette zone ?

Les 14 demandes de modification de règlement et les 10 demandes de modifications de zonage, souvent identiques, supposent des réponses précises ainsi que les demandes de précisions sur le règlement du collectif Mollet - la bergère et les contre-propositions de Mme Sorin.

Remarque du commissaire enquêteur :

La ville répond partiellement en page 54 sur les problèmes de modification dans l'ensemble des zones.

III-4.9.4 – Zone UC :

Modification de règlement

45	ADOMA	35 rue de l'égalité. Ce propriétaire a, en lien avec l'état, un projet de rénovation pour mise en conformité de 271 chambres qui passeraient de 9 à 13 m ² avec construction de 3 nouveaux bâtiments pour maintenir le nombre de chambres. Il demande la suppression d'une partie des EVP indiquée sur le plan lié à son courrier pour réaliser le projet. L'état apporte une réserve au PLU sur cette question
----	-------	---

237	M. Jacquet	Apporte 18 questions, incompréhensions, erreurs sur des points du règlement des zones UC et UH, qui nécessitent un examen détaillé et des réponses.
-----	------------	---

Questions à la ville :

Quelles réponses formulez vous à ces deux demandes de modifications de règlements et aux questions de M. Jacquet ?

Remarques du commissaire enquêteur :

La ville répond sur le projet ADOMA dans le chapitre « réponse à l'avis des P.P.A. l'état.

La ville répond partiellement en page 54 sur les modifications de règlement.

III-4.9.5 – Zone UH :

Généralités :

83 82	Mme Kamga M. Montgaudon	Les habitants des pavillons n'ont pas à compenser par le blocage de leur parcelle, la destruction du bois de Pontalis
27 82	Mme Parayre M. Montgaudon	Les EVP sont une spoliation du droit de propriété et de la liberté d commerce et de l'industrie.
103 106	Dominique Henri	Sont d'accord avec les EVP. Ceux qui sont contre aujourd'hui sont ceux qui ont profité des divisions de parcelles hier.
145	Lecompte	Ne renouvelons pas le traumatisme de la destruction du parc de la Maison Napoléon.
162	Mme Sorin	Il n'est pas normal d'appliquer aux nouveaux des contraintes non respectés par les anciens.
237	M. Jacquet	Pose de nombreuses questions, incompréhensions sur le règlement de la zone H.

De nombreuses demandes de modifications de règlement en zone UH sont intégrées au chapitre EVP.

Modifications de règlement (en supplément du chapitre EVP)

155	M. Walter	Demande de revenir sur les alignements de marge de recul de 8 mètres en zone UH ainsi que le recul de 10 mètres par rapport aux constructions avec baie, pas appliqué aujourd'hui.
-----	-----------	--

Questions à la ville :

Quelles réponses vous inspirent ces remarques et quelles réponses apportez-vous aux demandes de M. Jacquet.

Remarques du commissaire enquêteur :

La ville répond partiellement en page 54 sur les problèmes de modification dans l'ensemble des zones.

III-4.9.6 – Zone UI :

Généralités

254	M. Miguel	Bravo à la revitalisation du site 3M.
-----	-----------	---------------------------------------

* modifications du règlement :

125	M. Gourmand	Demande la suppression d'un EVP sur une friche qui empêche un projet économique
22	M. et Mme Levavasseur	Demandent qu'on mette les cars Lacroix en UB pour réaliser du logement et un parc.
260	M. Marinho Magda	Formule 9 questions et demandes de précisions sur le règlement de la zone UI. Merci de lui répondre.

* modification de zonage :

240	M. Valli	Propose de transformer le site 3 M en zone UB ou UA de manière à dédensifier le centre ville. Cela nécessitera un effort sur les transports en commun.
-----	----------	--

Plus de 150 personnes s'opposent à la modification de la zone NL en zone UI et demandent le retour en NL.

* Extension de la zone UI sur le bois de Pontalis

Plusieurs axes vont être abordés :

- préservation de la biodiversité,
- insuffisance des études / mesures alternatives,
- nuisance,
- utilisation du biogaz,
- perte de la valeur des biens,
- sécurité piéton vélo,
- un projet d'intérêt public,
- assainissement,
- proximité immédiate de 2 sites classés,
- 2 pétitions,
- que deviennent les associations,
- propositions de réinstallation.

Cette thématique a été l'élément majeur de mobilisation des habitants sur le PLU surtout après que le maire de Franconville ait déclenché une forte campagne de communication dans sa ville et dans la presse. Cette mobilisation est partie de l'extérieur de Beauchamp vu la proximité des habitants de Franconville et de Montigny vis-à-vis du projet.

Plus de 150 observations intègrent un ou plusieurs éléments pour s'opposer à la suppression de la zone NL, sa transformation en UI pour installer un dépôt de bus utilisant le biogaz. Deux y sont favorables (car Lacroix et Collectifs Mollet la bergère). Mais elles sont également déclinées sur de nombreux axes. Il faut y ajouter deux pétitions signées par 280 personnes.

→ Préservation de la biodiversité, COP 21, enjeux climatiques :

56 228 231 128	M. Colly Sylvie Courvisier Diana	Les collectivités doivent donner l'exemple pour la préservation des ressources naturelles. On reboise à Pierrelaye, on déboise à Beauchamp.
127 128 141 230 192 99 111 11911 4 152	Haye Diana Leboze Mme Barbetti Gaidon Souillart Zamboni Alain Bourhis Fragorzi	S.OS. ... préservons la biodiversité, sauvons les bois
168	M. et Mme Lopez	Préservons l'avenir de nos enfants.
110	M. Rebert	« raser du bois pour stocker des bus bio » ! il annonce une pétition en ligne et invite à faire comme pour Europacity, interdisons de supprimer les zones naturelles.
	Association Barde	Demande que les observations de l'état sur le maintien du corridor écologique soient respectées
211	M. Julliard	Indique que le projet ne prend pas en compte le château de Boissy, site naturel sensible et rompt la continuité visuelle forestière sur la chaussée Jules César.
90 93	M. Mongaudon M. Delpau M. Houée	Signalent que les vents dominants orienteront les bruits et les odeurs vers Franconville et le Plessis Bouchard.
247	M. et Mme Mabilat	Pourquoi mettre le dépôt bus dans la plus petite ville de l'agglomération.

→ insuffisance des études préalables, mesures de compensation, solutions alternatives :

214	Mme Gerbaut Robert	s'interroge sur le sérieux des études préalables
31 210	M. Mercier Mme Bronet	On change le zonage avant d'avoir finalisé le projet. L'imperméabilisation des sols va entraîner des risques d'inondation.
15 31	M. Rebert Mme Mercier	Les compensations ne sont pas crédibles (SNCF, bassin de retenue) ne constituent pas un corridor écologique.
83 42 43 44	Mme Kamga Laszar Migoyyo Levasseur	Les particuliers n'ont pas à supporter le blocage de leur parcelle pour compenser Pontalis du fait des EVP.
15 63	M. Rebert M. Vitrey	Quelles sont les solutions alternatives qui ont été recherchées avant ce choix ?

→ nuisances : des risques de nuisances diverses sont soulevées (nuisances sonores odeurs, visuelles). Du fait de la proximité d'habitations à 100 mètres, M. Hebras (79), président de l'A.S.L. de la rue de Gascogne (125 pavillons) s'exprime pour souligner la proximité des habitations de sa résidence. Il est rejoint par 80 personnes.

Quelques habitants de Montigny expliquent qu'ils sont juste de l'autre côté de la voie de chemin de fer.

Des habitants de Mery sur Oise, Bessancourt, Taverny, moins concernés par la proximité du projet s'expriment également.

M. Melki (180), maire de Franconville, s'exprime dans l'enquête pour signifier son opposition au projet et son intention d'engager un recours contre la procédure de révision du PLU.

M. Carpentier, maire de Montigny, s'exprime dans l'enquête pour s'opposer au projet et souhaiter une autre implantation.

62 40 13 31	Aurélien Mme David Marie-Laure Mercier	Cela va provoquer un renforcement de la circulation des bus sur un axe déjà saturé.
21	M. Biennasis	Les habitants sont déjà bien gênés par la déchetterie.
175	M. Garigou M. et Mme Murat	Craignent un impact sur la nappe phréatique.
101 102 11211 1	Mme Loriou M. et Mme Jeffroy M. Delfau Zamoboni et 12 autres personnes	Craignent des nuisances sonores.

→ utilisation du biogaz:

L'usage annoncé du biogaz comme carburant fait craindre des lieux de stockage, des risques d'explosion. Des références à l'incendie de Rouen, à Seveso, à AZF sont faites par Mme Quivrin Lussigny (97), Nadia (105), M. et Mme Percheron (107), Delfau (112), Jack (118) et Bourgeois (183).

M. Hebras (78) signale une explosion liée au biogaz en Allemagne.

Les observations signalent que c'est un projet I.C.P.E. et s'étonnent qu'une demande ne soit pas faite et signale qu'une entreprise Seveso seuil bas, la société Silar est implantée entre le site Pontalis et les cars Lacroix : Mme Quivrin Lussigny (97), Nadia (105).

→ perte de la valeur des maisons :

M. Quivrin Lussigny (97), M. et Mme Jeffroy (102), M. Percheron (107), Nadia (105), Marie Christine (113), Mme Benoist (117), M. Viot (124), M. Vanderberg (195) disent que le projet va faire perdre la valeur à leur maison... sans indemnisation. Certains demandent qui va les indemniser.

→ sécurité piéton - vélo

M. Julliard (211) souhaite que l'étude à effectuer sur ce dossier soit l'occasion de travailler à un vrai aménagement de circulation cycliste et à l'alignement d'arbres sur la chaussée Jules César.

Mmr Gerbaut Robert (214) insiste sur la nécessité de s'intéresser à la sécurité des liaisons piétons – cyclistes aux abords du site Pontalis.

→ un projet d'intérêt public :

76	M. Combat, directeur technique des cars Lacroix	Exprime en 7 points son intérêt au projet : - c'est un projet de transport public qui va valoriser les transports public dans le secteur ; - par l'utilisation du biogaz, il va réduire fortement l'impact CO2 dans l'utilisation des bus ; - c'est l'application d'une directive européenne et une obligation ; - le biogaz n'est pas dangereux ; - il implique une synergie entre le projet Île de France mobilités et le site des car Lacroix ; - c'est un projet communautaire important pour Val Parisis.
83	Mme Kamga	Ne comprend pas que cela s'installe à Beauchamp car la ville est mal desservie par les transports en commun.
214	Mme Gerbaut Robert	Indique que, pour elle, ce n'est pas un projet pour améliorer le service aux habitants.

Certains expriment que c'est d'abord un projet privé privilégiant les cars Lacroix.

→ assainissement :

Le SIARE (287), qui semble-t-il n'a pas été consulté par la ville et les bureaux d'études qui ont travaillé sur le PLU, fait une analyse très critique du PLU, en particulier de l'impact de la transformation du bois de Pontalis en dépôt de cars... Il formule de multiples critiques sur l'imperméabilisation des sols, la proximité du bassin de rétention d'eau fluviale dont il a la responsabilité, la conformité avec les orientations du S.D.R.I.F..

M. Rebert (286) et Nadia (285) qui ont reçu une publication du SIARE demandent que la ville suive l'exemple de ce syndicat intercommunal.

→ Proximité immédiate de 2 sites classés :

M. Melki, maire de Franconville, signale, dans sa contribution du 28/11 que le projet d'Île de France mobilités qui est un I.C.P.E. jouxte le site Silar, classé Seveso seuil bas et que la proximité de 2 activités de ce type nécessite des dispositions de sécurité renforcées.

M. de Vinzelles (262), responsable du site Silar, tient à faire part de remarques sur ce dossier :

- d'une part, l'entreprise, en activité depuis 1951, est en règle et régulièrement contrôlée par la D.R.E.A.L., y compris sur les volets d'assainissement ;
- d'autre part, Silar n'a nullement l'intention de quitter le site ou de voir son activité perturbée par une nouvelle activité sur le terrains voisin ni ses conditions d'exploitation modifiées.

- Il signale que les compensations prévues pour la suppression de la zone NL en page 121 du rapport de présentation intègre une partie boisée de la propriété Silar. Il demande la modification de cette partie du rapport de présentation.

→ pétitions :

Deux pétitions ont été déposées le dernier jour de l'enquête :

- l'une (275) représentant 35 habitants de Franconville déposée à la mairie de Franconville et remis par elle ;
- l'autre (282) signée électroniquement par 245 personnes et remise par M. Rebert.

Il faut toutefois signaler que, sur ces 245 signatures, 66 personnes n'ont pas souhaité rendre public leur signature ; 55 résident sur Beauchamp, Taverny, Montigny, Franconville ; les autres viennent de toute l'Île de France, voire de toute la France.

→ que deviennent les associations implantées sur le site ?

3 associations (tir à l'arc, élevage canin, boulistes) ont un usage important du site. Les associations et de nombreux habitants s'interrogent sur leur devenir :

Mme Quivrin Lussigny (97), Mme Loriou (101), Mme Jeffroy (104), Marie Christine (113), Jack (118), Leboze (141), Louise (191), M ? Hebras (78), Mme Bigas (231), M. Sadras (le 27/11).

M. Parot (197) demande le lieu de réimplantation du tir à l'arc, qui a motivé son installation à Beauchamp.

Rose Marie (73) exprime la qualité du travail du club canin qui est en activité depuis 1975.

→ propositions d'installation ailleurs

- 30 personnes proposent de rechercher une implantation mieux adaptée ;
- 25 personnes proposent une implantation sur le site de 3 M ;
- M. Carpentier, maire de Montigny, propose une autre implantation dans la ZI du Plessis Bouchard ;
- Mme Boulanger (194) propose une installation à Taverny sur le site « Basol Lunije » ;
- M. Melki, maire de Franconville, dans une contribution du 28 novembre, propose une installation sur le site 3 M.

Questions à la ville :

* Quelles sont vos réactions face aux nombreuses questions posées par les habitants sur ce dossier. Plus de 60 % des observations évoquent entre autre ce dossier.

Merci de réagir notamment aux remarques du S.I.A.R.E., de M. Meki sur la proximité des 2 établissements classés, et aux remarques de la société Silar.

* Quelles dispositions prévoyez-vous pour la relocalisation des associations historiques du site ?

* Val Parisis et le département prévoient-ils une valorisation de la chaussée Jules César comme le

propose M. Julliard ?

* quelles réponses précises faites-vous aux deux propositions de modifications de règlement ? Ainsi qu'aux demandes de précision sur le règlement présentées par M. Marhino.

* Concernant les solutions alternatives :

Île de France mobilités a rappelé que le premier site proposé par Val Parisis en 2018, était celui de 3 M.

Pourquoi cela n'a-t-il pas abouti alors ?

A quel stade, aujourd'hui en est-on de la cession entre 3 M et l'investisseur candidat ?

D'autres solutions alternatives sont évoquées. Vous paraissent-elles crédibles ?

Au cas où le projet de transformation de la zone NL en UI ne se concrétiserait pas et que Île de France mobilités devait lancer son appel d'offre avant l'été 2020 comme prévu, que se passerait-il pour Val Parisis et pour les car Lacroix ?

J'ai pris connaissance des communiqués de presse du 29 novembre annonçant le retour prévu en zone NL, mais au cas où le dossier devrait être réétudié, les observations portées par le S.I.A.R.E. et l'entreprise Silar mériteraient d'être analysées avec le plus grand sérieux pour les intégrer.

Réponses de la ville : **Bois de Pontalis** (Ce chapitre fait référence aux remarques suivantes, relevées dans le PV de synthèse : 13 – 15 – 21 – 22 – 31 – 40 – 42 – 43 – 44 – 56 – 62 – 63 – 73 – 76 – 78 – 79 – 83 – 88 – 90 – 93 – 97 – 99 – 101 – 102 – 104 – 105 – 107 – 110 – 111 – 112 – 113 – 114 – 117 – 118 – 119 – 124 – 127 – 128 – 141 – 143 – 152 – 168 – 175 – 180 – 183 – 191 – 192 – 195 – 197 – 210 – 211 – 213 – 214 – 228 – 230 – 231 – 247 – 262 – 275 – 285 – 286 – 287)

A la demande d'Île-de-France Mobilités dans le cadre des travaux préparatoires du projet de PLU, la ville de Beauchamp avait donné son accord pour inscrire dans le projet de PLU, la possibilité de mise en œuvre d'un dépôt de bus écologique sur le site de « Pontalis », projet porté par la Communauté d'Agglomération Val Parisis.

Cependant, la ville de Beauchamp et la Communauté d'Agglomération, attachées à la meilleure intégration environnementale possible, ont considéré qu'à ce jour, le niveau d'information et d'études ne permettait pas une évaluation satisfaisante de ce projet et notamment de ses impacts.

Ainsi, faute de disposer à ce jour d'études suffisantes démontrant la prise en compte environnementale dans les modalités d'évolution du site, la municipalité est favorable au maintien de son inscription en zone naturelle, en supprimant la zone UI.

En lien avec cette question dans le PV de synthèse, la ville apporte la précision suivante :

- La MRAE n'a émis aucune critique sur l'évaluation environnementale du PLU sur la faune présente sur le territoire communal.
- *L'entreprise Silar, à proximité de Pontalis, est classée Seveso - seuil bas (.../...)* : Cette entreprise est soumise aux règles propres aux installations SEVESO, lesquelles ne dépendent pas de la commune. A ce jour, le fonctionnement de cette entreprise n'est pas remis en cause par les autorités compétentes.

Remarques du commissaire enquêteur :

La décision de la ville de proposer au conseil municipal de maintenir le site Pontalis en zone N_L met fin à la principale observation formulée dans le cadre de l'enquête, qui figurait seule ou parmi d'autres dans 60 % des observations formulées.

Il est clair que l'on en était à la décision d'urbanisme et non à la finalisation du projet porté par la

communauté d'agglomération.

Les trois rendez-vous obtenus par le commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête ont permis de disposer d'éléments précieux sur le contexte du projet de dépôt de bus, qu'il paraît opportun de faire figurer dans le rapport d'enquête très synthétiquement

* M. Ollivier, chef du département transition énergétique et performance d'exploitation d'Île de France mobilités a précisé que ce projet s'intégrait dans un objectif de bus propres sur l'Île de France d'ici 2025. Il travaille depuis 2018 avec Val Parisis sur le projet et le premier site présenté a été celui de 3 M. Il précise que le projet aurait été un I.C.P.E. soumis à déclaration (inférieur à 2 000 m³/heure d'utilisation de gaz).

* M. Deleu, directeur général adjoint à l'agglomération de Val Parisis confirme que l'agglomération est porteuse du projet. Il précise que c'est un projet stratégique pour l'agglomération et que si le site de Pontalis devait être abandonné, il y aurait lieu de trouver d'ici l'été 2020 un site de 4 hectares permettant de répondre, sur le territoire de Val Parisis, à l'appel à projet d'Île de France mobilités.

* M. Combat, directeur technique des cars Lacroix, principal employeur de l'agglomération est très attentif à la concrétisation du projet de l'agglomération à proximité de son site actuel de Beauchamp, ceci pour permettre des mutualisations et la pérennisation de sa propre activité.

Dans les tous derniers jours de l'enquête, deux contributeurs avaient identifié des points d'alerte dans le choix du site qui auraient peut-être perturbé la finalisation du projet :

- le SIARE, syndicat d'assainissement, souligne que la proximité du bassin de retenue, dont il est gestionnaire, n'avait pas été prise en compte suffisamment.

- l'entreprise SILAR, classée SEVESO seuil bas (plus petit site SEVESO de France), créée en 1936 est installée à Beauchamp depuis 1951. Elle est parfaitement en règle sur tous les aspects et très régulièrement contrôlée. Elle souligne que la proximité immédiate d'un I.C.P.E. aurait entraîné des modifications de ses conditions d'exploitation, ce qu'elle refuse.

La ville répond partiellement en page 54 sur les problèmes de modification de règlement

III-4.9.7 – Zone N :

* modification de règlement :

48	M. Barrat M. Rebt	Demandent que la totalité du parc Barrachin, zone N, soit classé en espace boisé classé
227	Cabinet Gentilhomme M. Amaduri	Demande que les terrains sis 50 chemin de la bergère zone Np au PLU reviennent en zone UB.
296	Le collectif Beauchamp Moncet La Bergère	Pose 7 questions ou modifications souhaitées sur le règlement de la zone N. Elle est d'accord sur la zone N créée entre le tissu pavillonnaire et les voies SNCF pour une circulation douce avec espace réservé pour Val Parisis
261	M. Rebert	A déposé une pétition signée de 32 personnes de la cité Castor contre ce même projet protestant contre le manque de concertation sur le contenu du projet et son déroulement. Il demande l'abandon du projet et la suppression de l'emplacement réservé.

Questions à la ville :

Quelles réponses vous inspirent ces remarques ?

Les 5 demandes de modification de règlement ou de zonage supposent des réponses précises ainsi que les demandes du collectif Bergère.

Réponses de la ville : **Emplacement réservé le long du chemin de fer (Ce chapitre fait référence aux remarques suivantes, relevées dans le PV de synthèse : 261 – 296)**

Le projet de PLU maintient le principe déjà inscrit dans le PLU de 2016 d'un **cheminement piéton le long de la ligne de chemin de fer** afin de faciliter les liaisons entre le chemin de la Bergère et le centre-ville.

La **municipalité est défavorable à un réexamen de cette servitude**, qui s'inscrit dans une logique d'intérêt général.

Remarques du commissaire enquêteur :

La ville confirme sa volonté d'établir un emplacement réservé au bénéfice de Val Parisis en bordure des voies SNCF à l'arrière du chemin de la Bergère.

Les réactions contrastées des habitants face à cette proposition montrent que la mise en œuvre de ce projet, sans vouloir le remettre en cause, suppose une concertation préalable approfondie avec l'ensemble des composantes du quartier.

La ville répond partiellement en page 54 sur les problèmes de modification de règlement

III-4.9.8 – Zone UP :

M. Marhino (196) pose d'assez nombreuses questions et demande des précisions sur le règlement de la zone NP.

Questions à la ville :

Quelles réponses apportez-vous aux demandes de précisions sur le règlement de ce monsieur ?

III-4.9.9 : Espaces verts protégés (EVP) – questions et demandes de modifications de règlement :

109 110	M . et Mme Duquenay Vadella	7 rond-point de la chasse (AC 519 – AC 566) ont obtenu un permis de division le 4 juillet 2017, qui a fait l'objet d'un recours au tribunal administratif en décembre 2017. Il constate aujourd'hui le classement des terrains en EVP (alors que le recours n'est pas statué) et alors que leurs voisins ne sont pas concernés par ces EVP. Ils demandent la suppression de l'EVP.
84	M. Herero	20 bis avenue des Sapins indique qu'avec le nouveau règlement, 90 % de sa parcelle devient inconstructible. Il demande une réduction de l'emprise de l'EVP.
2 16 3 198	Mme Ladoux son avocat Lucchini sa sœur Mme Ladoux Vinçon son frère M. Ladoux	Demandent la suppression de l'EVP sur leurs terrains et l'assouplissement de la bande constructible sur 3 parcelles viabilisées au 160 chaussée Jules César. Ils signalent que l'EVP rend inconstructible 100 % de leur terrain.
19	Mme Laszac	Signale que, chemin des bergères, 1 298,73 m ² sont inconstructibles sur 1 611 m ² de terrain et demande la levée de l'EVP.

24	M. Pacheco	Propriétaire au 19-19bis rue Pierre Séward et titulaire d'un certificat d'urbanisme de décembre 2018 : la constructibilité de son terrain est remise en cause par un EVP. Il demande sa levée.
289	M. Roy	Demande la suppression des EVP.
30	M. Langlois	59-61 chaussée Jules César ne comprend pas un EVP positionné sur l'accès à la copropriété. Il demande sa suppression.
221	Mme Chateauzel	Signale un EVP sur 90 % de son terrain empêchant toute extension. Elle demande sa levée.
88	Mme Kepeklian	40 avenue Claude Sommer. Elle considère que les EVP c'est bien s'ils respectent les constructions existantes.Elle demande la modification du périmètre pour tenir compte de la piscine et de l'abri de jardin ayant fait l'objet d'un permis.
229 233 244	M. et Mme Miquel	25 avenue Anatole France, 1 200 m ² , se trouve sans avoir été informés avec un bâti remarquable, un arbre remarquable, un EVP empêchant la division du terrain pour créer un lot de 600 m ² identifié dès l'acquisition initiale en 1989. Ils se sont sacrifiés toute leur vie pour payer cette maison et sont spoliés aujourd'hui au moment où leurs revenus baissent pour entretenir leur parcelle. Ils signalent une erreur dans l'adresse de l'arbre remarquable. Ils signalent le manque d'équité dans les choix faits (pourquoi eux et pas les autres, il n'y a pas de critères) ; Ils demandent : - la remise en cause de tout le dispositif ; - une nouvelle évaluation des bâtiments remarquables. Ils posent des questions : - « du fait de la part de mon terrain devenu inconstructible, allez-vous intervenir auprès des impôts pour qu'ils baissent nos impôts locaux ? » ; - « vous m'obligez à conserver des espaces verts... vu mon âge, je ne peux plus les entretenir. M'imposer l'entretien d'un terrain dont je n'ai plus la pleine propriété serait une double peine. On doit nous aider financièrement pour l'entretien »
253	M. Miguel Etienne	Demande que des dérogations soient mises en place pour corriger des iniquités criantes
241	M. Duba	Il faut demander l'accord des propriétaires sur le classement en EVP.
278	Cavaleiro	Demande la suppression des EVP sur son terrain du 19 bis chemin de la bergère ou que la ville achète son terrain
258	M. Mabilat	27 avenue Paul Bert demande la suppression de l'EVP ;
263	Jean Pierre	Il est scandaleux de voir que certains militent pour garder chez leurs voisins des « grands terrains », « des arbres remarquables », « des maisons remarquables », « des espaces verts » pour en profiter gratuitement visuellement sans en supporter la charge d'entretien. Il demande la suppression des EVP et des bandes inconstructibles qui portent atteinte au droit de propriété des riverains concernés.
	M. Pape	Le 27/11, demande la suppression des EVP, vu la conjoncture actuelle
266	Clément	Rétablissez aux propriétaires le droit de bonifier leurs investissements, supprimer les EVP

267	Grégoire	Supprimez les EVP, c'est une mauvaise idée.
196	M. Carrasqueno	Demande des renseignements sur les parcelles Ladoux, chaussée Jules César qui, pour lui, sont très bien comme cela et doivent rester inconstructibles.

Questions à la ville :

Quelles sont vos réactions sur les remarques formulées sur ce point, qui ne sont pas si nombreuses vu le nombre de personnes concernées ?

Le collectif Bergère dit que les gens sont d'accord, d'autres qu'ils ne sont pas informés ? Quel est votre avis ?

Comment interprétez-vous la présence de nombreux avocats qui disent pouvoir intervenir au tribunal administratif et au civil, à ce stade de la procédure ?

Réponses de la ville : **Espaces verts protégés** (Ce chapitre fait référence aux remarques suivantes, relevées dans le PV de synthèse : 1 – 2 – 5 – 16 – 19 – 24 – 25 – 27 – 30 – 31 – 45 – 49 – 58 – 70 – 82 – 83 – 84 – 88 – 103 – 106 – 109 – 110 – 125 – 158 – 160 – 196 – 198 – 221 – 229 – 233 – 241 – 243 – 244 – 246 - 253 – 256 – 258 – 263 – 266 – 267 – 278 – 284 – 285 – 289 – 298)

Des Espaces Verts Protégés (EVP) ont été délimités sur différents secteurs de la commune, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Cet outil se justifie à la fois pour des **motifs d'ordre écologique** (préserver les réservoirs de nature en ville encore existants) et des **motifs relatifs à la qualité du cadre de vie et au paysage** (préserver l'intimité des habitants et les paysages qui font l'identité « verte » de la ville, issue de son histoire urbaine). Il est nécessaire de préciser que l'intérêt écologique d'un site est indépendant de sa qualité paysagère.

L'EVP vient en complément d'autres outils, notamment celui de la bande de constructibilité qui limite les possibilités de construire au-delà d'une certaine distance par rapport à l'emprise publique, mais ne permet pas de garantir la préservation des qualités paysagères ou environnementales du site concerné. Or, c'est bien le caractère végétal, voire arboré, qui permet de préserver les paysages et la biodiversité, deux enjeux de rang national et d'intérêt général que les PLU doivent prendre en compte.

Ces espaces verts protégés ont été délimités de façon impartiale sur la base d'un premier travail technique de repérage depuis l'espace public des ensembles les plus représentatifs sur photos aériennes et nourris des échanges menés avec les habitants dans le cadre de la concertation publique (atelier trame verte), complétés et vérifiés en s'appuyant sur des photos aériennes et un travail de terrain. Ils sont majoritairement situés en fond de parcelle et ménagent une marge de constructibilité pour la plupart d'entre elles.

Cependant, à la lumière des remarques exprimées, la municipalité est favorable à la vérification de l'application des principes suivants avant l'approbation du PLU :

- les EVP répondent bien aux critères écologiques et/ou paysagers mentionnés ci-dessus
- leur délimitation ne rend pas impossible des extensions modérées de types vérandas, terrasses...des constructions existantes.

S'il en résulte le constat d'une mauvaise application de ces critères, ces cas pourront être réexaminés de façon à laisser la possibilité de construire des extensions et annexes aux constructions existantes.

Signalons par ailleurs que la **présence d'un EVP sur une parcelle ne réduit pas les droits à construire** des propriétaires, contrairement à ce qu'affirment plusieurs contributions. En identifiant des éléments à protéger, l'EVP précise simplement **l'endroit où les droits à bâtir** calculés sur **l'ensemble** du terrain ne peuvent pas s'appliquer : la totalité des droits à construire ne peut être implantée qu'en dehors des

surfaces concernées par des EVP.

Dans le (rare) cas de terrains totalement couverts par des EVP, la Municipalité est favorable à réexaminer la possibilité d'y préserver des droits à construire.

Remarques complémentaires :

- sur la remarque du CNPF relative à la zone N et aux Espaces boisés classés, le plan de zonage identifie bien les EBC et les alignements d'arbres protégés qui concernent cette zone. En revanche, le règlement n'a pas à apporter d'explications et de présentation.
- La définition des espaces verts de pleine terre fait partie des points sur lesquels la Municipalité est favorable à apporter des clarifications de définition dans le règlement du projet de PLU.

Remarques du commissaire enquêteur :

La ville précise, avec justesse, que plusieurs phénomènes se combinent (EVP, bande constructible, arbres remarquables) pour limiter les droits de construire. Même s'il est vrai que les EBC, comme les EVP ne réduisent pas les droits de construire des habitants, et qu'ils peuvent être transférés sur une autre partie du terrain, c'est la combinaison des dispositifs qui réduit dans des proportions très importantes les droits de construire de très nombreuses propriétés.

La ville ouvre des possibilités, mais de manière peu explicite, pour corriger des dispositions actuellement prévues :

- sur des terrains entièrement inconstructibles ;
- pour permettre des extensions limitées de type terrasse ou véranda ;
- sur la définition des espaces de pleine terre.

Elle s'engage également à vérifier avant le conseil municipal que les EVP retenus répondent bien aux critères mentionnés.

Même s'il y a eu une importante concertation préalable, la lecture du bulletin municipal montre que ce point a été peu mis en avant et il aurait été pertinent que les personnes concernées soient informées, avant la finalisation du PLU, du classement de leur terrain.

Il importe que les modifications évoquées soient établies en concertation. Il semble utile de considérer les terrains entièrement inconstructibles au regard de la combinaison des dispositifs (EVP, bande de constructibilité, arbres et alignement).

On reviendra également à un autre moment sur l'enjeu des dérogations possibles en zones UH et UB.

III-4.9.10 :Bâti remarquable :

*** modification de règlement :**

4	M. Copetti	Il y des bâtis et arbres remarquables avenue Joffre et rue Pierre Séward : il faut les intégrer.
70 165 130 6	M. et Me Ozanne Mme Merley M. Lecureur M. Cornier	Demandent les critères pour les classements. Pour eux, ce n'est pas clair. Ce ne sont pas les voisins qui doivent choisir.
165	Mme Merley	Les propriétaires ont-ils été consultés et ont-ils donne leur accord ?
82	M . Montgaudon	Les bâtiment remarquables sont : - une inadmissible atteinte contre le droit de propriété ; - en contradiction avec l'amélioration énergétique des bâtiments car l'isolation extérieure n'est pas possible.

229	M. et Mme Miguel	Le choix n'est pas cohérent. Il crée une iniquité entre les voisins. Il n'y a pas de critère fiable et incontestable. Il s demande une nouvelle évaluation des bâtis remarquables.
254	M. Miguel Etienne	Constata une iniquité dans les choix du bâti remarquable avec des critères arbitraires et subjectifs. Il demande que des dérogations soient prévues pour corriger les inégalités.
268	M. Mur	Demande le classement comme bâti remarquable de sa maison du 23 bis avenue P. Sépard. Il joint une photo de 1904

*** propositions de modification de règlement :**

229	M. Miguel	Demande une modification du règlement avec une nouvelle évaluation du bâti remarquable sur la base de critères précis et incontestables.
254	M. Miguel (Etienne)	Demande que des dérogations soient établies pour corriger les inégalités criantes.
241	M. Duba	Il faut demander l'autorisation des propriétaires avant de les classer en bâti remarquable et interdire la classement des maisons nécessitant une isolation et qui est source de pollution.
272	M. Regnier	18 avenue P. Curie, demande la suppression du bâti remarquable sur sa maison.
282	Louise	Considère qu'il n'y a aucune cohérence sur le choix des maisons remarquables, que c'est à la tête du client pour favoriser les uns et défavoriser les autres.
259 258	M. Mabilat	27 avenue Paul Bert, proteste sur l'absence d'études sérieuses et de concertation avec les propriétaires avant le classement en bâti remarquable. ; souligne que c'est une gabegie énergétique et un scandale au moment de la lutte contre le réchauffement climatique ; demande une réévaluation complète du bâti remarquable et la non intégration de sa maison.
265	M. Bidaut	Souhaite classer les maisons du : 6 avenue Maréchal Joffre ; 23 et 21 avenue Sépard.
256	l'association Barde	Demande que les sanctions en cas de non respect de prescription soient précisées

Question à la ville :

Comment réagissez-vous aux remarques formulés sur ce point ?

Une information préalable des propriétaires n'aurait pas été nécessaire ?

Un manque de rigueur dans le critère de choix est fortement évoqué. Ceci rejoint la demande du département et explique les demandes contradictoires sur ce volet.

On veut, soit classer pour empêcher, ou déclasser pour faire quelque chose de son terrain la difficulté d'isoler les bâtiments du fait de la petite taille des pièces est fortement évoquée. L'aspect économie d'énergie a-il-été intégré à votre réflexion ?

Les 16 questions supposent des réponses précises.

Réponses de la ville :

Réponses communes avec celle des arbres remarquables.

III-4.9.11 : Arbres remarquables :

1 25	M. Madarasz	Est venu signaler à 2 reprises des erreurs dans l'identification d'arbres sur sa propriété au 31 avenue du Gal De Gaulle et demande qu'elles soient corrigées.
5	Mme Roudolff	Signale que, avenue C. de Gaulle, des arbres sont menacés par un non respect du règlement. Pourquoi ?
58	M. Piffard	Pourquoi les chênes jouxtant l'église ne sont pas classés du fait du patrimoine et de l'alignement ?
70	M. et Mme Ozanne	s'interrogent sur les critères qui font qu'un arbre est remarquable ?
82	M. Montgaudon	Se demande pourquoi on intègre dans ce cadre des arbres à croissance rapide comme les peupliers ou les érables .
285	Pierre	Avenue 19 des Sapins, on vient de replanter un arbrisseau pour remplacer un pin arraché pour une nouvelle construction ? Comment faire confiance au PLU ?
244	M. Miguel	Vous avez classé un marronnier, arbre remarquable dans ma propriété. Mes voisins ont intenté un procès pour le couper à 2 mètres avec intervention du conciliateur de justice. Alors, qu'est-ce qu'il faut faire?
246	M. Rebert	Constate que la ville oblige à conserver des EVP sur terrains privés mais abat des arbres sur l'espace public (avenue de la concorde, médiathèque, cité Castor. Il y a un double langage.
Le 27/11	M. et Mme Labouriaux	Signalent 4 erreurs d'adressage dans la liste des arbres remarquables et demandent une modification.
Le 27/11	Le collectif Beauchamp-Mollet-la Bergère	Demande qu'en cas d'abattage de haute tige, on impose une réimplantation quand ils ont un intérêt visuel ou sonore et ce quelque soit la zone. Il demande le classement de l'arbre au fond de l'allée Claude Monet.
284	Louise	Il n'y a aucune cohérence dans le choix des arbres remarquables. C'est vraiment fait à la tête du client pour favoriser les uns et défavoriser les autres.
298	M. Rebert	Demande qu'on intègre la possibilité de végétalisation des toits dans toutes les zones du PLU.
256	l'association Barde	Demande que les sanctions en cas d'abattage d'arbres soient précisées.

Questions à la ville :

Que vous inspire ces remarques ?

Les critères de choix sont contestés et de nombreuses erreurs sont signalées. Le flou de critère entraîne des mouvements contradictoires comme pour le bâti remarquable .

Quelle est votre position sur la couverture végétale des toits et son intégration au PLU ?

Merci d'apporter des réponses précises aux 14 demandes formulées.

Réponses de la ville : **Patrimoine bâti et arbres remarquables** (Ce chapitre fait référence aux remarques suivantes, relevées dans le PV de synthèse : 4 – 6 – 49 – 70 – 82 – 130 – 145 – 165 – 173 – 229 – 241 – 254 – 256 – 258 – 259 – 265 – 268 – 272 – 282)

Des immeubles, ensembles bâtis et arbres remarquables ainsi que des alignements d'arbres ont été repérés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. L'objectif est de préserver les patrimoines et paysages emblématiques de Beauchamp.

Le **patrimoine bâti** a été déterminé en s'appuyant sur plusieurs critères d'analyse :

Obligatoirement :

Visible depuis l'espace public,

Ayant gardé la plupart de ses caractéristiques architecturales d'origine,

Représentant un courant architectural particulier ;

De façon facultative

Repéré dans le cadre des démarches de concertations (ateliers, balades urbaines...),

Jouant un rôle particulier de « point de repère » dans le quartier ou la ville.

Concernant les **arbres remarquables**, leur classement a été guidé dans un premier temps par leur rôle en matière de perspective paysagère et dans un second temps par la rareté de leur essence.

Enfin, des **alignements** ont été identifiés dès lors que 4 arbres ou plus se présentaient selon un ordonnancement régulier, généralement en bordure d'espace privé ou sur espace privé en bordure d'espace public.

L'identification du patrimoine bâti et des arbres remarquables a été menée en s'appuyant dans un premier temps sur une étude produite dans le cadre des travaux préparatoires à une procédure de modification du PLU envisagée en 2017, mais qui n'a finalement pas été menée à terme (Bureau d'études Le Dez - Legendre et Miléna Gross Paysagiste). Ces travaux ont été ensuite repris sur la base des échanges menés dans le cadre de la concertation publique, complétés et vérifiés en s'appuyant sur des photos aériennes et un travail de terrain.

La municipalité entend toutefois s'assurer avant l'approbation du PLU qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'a été commise (arbres abattus par exemple).

La question de la **difficulté à procéder à une isolation thermique des bâtiments identifiés** comme patrimoine remarquable a été soulevée : la municipalité estime que l'autorisation de l'isolation par l'extérieur ne peut être envisagée, car cela remettrait en cause le principe même de la protection puisque les qualités architecturales qui justifient le classement viendraient à être dégradées ou disparaître.

Il est vrai cependant qu'une isolation thermique par l'intérieur a pour conséquence à ce jour, de réduire la taille des pièces.

La municipalité est sensible à cette problématique. Tout en rappelant que les procédés d'isolation par l'intérieur sont de moins en moins épais par l'amélioration des procédés techniques, elle **serait favorable à l'inscription dans le règlement du PLU d'une « compensation » de cette possible perte d'espace intérieur, sous forme d'une augmentation modérée des droits à construire** pour les bâtiments repérés comme patrimoine remarquable.

Remarques complémentaires :

La Municipalité a fait le choix de ne pas accroître la norme d'exigence en matière de performance énergétique des constructions. En effet, au 1^{er} janvier 2021 (soit moins d'un an après l'approbation prochaine du PLU) ; la nouvelle « Réglementation Environnementale 2020 » (RE 2020) s'appliquera, en remplacement la RT 2015. Elle exigera des bâtiments neufs à énergie positive, soit une très forte différence de niveau. Il n'a pas été jugé

d'inscrire dans le PLU une norme encore plus forte.

Remarques du commissaire enquêteur :

* La ville explique la démarche pragmatique qui a été la sienne pour définir le bâti et les arbres remarquables plutôt que la poursuite du travail engagé par des bureaux d'étude en 2017.

Cela se traduit par une augmentation très significative du nombre de bâtiments concernés, même si, en écoutant les observations formulées, on aurait pu en ajouter une bonne vingtaine au vu du flou des critères de le choix.

Le département du Val'Oise a demandé que ces classements s'établissent à partir de fiches avec des critères descriptifs et prescriptifs. La ville refuse, arguant du manque de temps, mais s'engage à vérifier avant le conseil municipal qu'il n'y a pas eu d'erreur manifeste.

* La ville semble avoir été sensible à un argument majeur au regard du réchauffement climatique, celui de l'isolation des maisons, exprimé par de nombreux contributeurs.

Dans ces maisons historiques, à étages, les pièces sont souvent petites et leur isolation intérieure contribue à les réduire : la ville confirme le refus de l'isolation extérieure mais elle reconnaît cette difficulté et l'enjeu de l'isolation.

Elle évoque, de ce fait, la possibilité, d'intégrer dans le règlement du PLU, une compensation de cette perte possible d'espace intérieur sous forme d'une augmentation modérée des droit de construire.

Plus encore que pour les EVP, de nombreux contributeurs se sont étonnés qu'un tel classement ait pu être établi sans information préalable des propriétaires. Le commissaire enquêteur partage cet étonnement.

III-4.9.12 : Clôtures

6	M. Cornier	Souligne qu'une harmonisation est nécessaire
---	------------	--

*** modification ou dérogation au règlement :**

98	M. Antonio	Souhaite une autorisation de surélever sa clôture à 1 mètre pour pouvoir intégrer ses coffrets de gaz (schéma joint)
249	Mme Merlay	Demande que l'obligation d'une ouverture dans les clôtures de 15 x 15 cm pour passage de la faune soit réduite du fait du danger couru pour les enfants et les chiens.

Question à la ville :

Merci de répondre aux 2 questions précises posées.

Remarque du commissaire enquêteur :

La ville répond partiellement en page 54 sur les problèmes de modification dans l'ensemble des zones.

III-4.10 Questions sur la possibilité de réaliser un projet dans le cadre du futur PLU et autres questions sur la mise en œuvre :

1- puis-je réaliser un projet sur mon terrain :

18	M. Eliot	13 bis avenue Pasteur, zone UB. En 2019, une surélévation a été refusée sur ma maison. Sera-t-elle acceptée aujourd'hui ?
84	M. Herrero	20 bis A. Sapin, zone UH. Ce terrain viabilisé selon son propriétaire se retrouve avec 80 % d'EVP et 90 % du terrain hors des bandes de constructibilité. Il a un projet de maison qui ne prévoit l'abattage d'aucun arbre. A-t-il le droit de la construire ? Il refuse l'inconstructibilité.
115	M. Fouasnon	6 rue P. Brossolette, parcelle 386 sur 950 m ² de terrain. Il a un projet de maison. Il n'a pas d'EVP et est en dehors des limites d'inconstructibilité. Il veut avoir confirmation que son projet est possible.
231	M. Kotulak	59 chemin de la butte de la bergère : suite à une donation, Mme Kotulak a déposé une division de parcelles, déposé et obtenu des certificats d'urbanisme. Elle a vendu un terrain qui n'arrive pas à avoir un permis de construire lié à ce CU. La ville connaît parfaitement le dossier. Les deux parties ont le conseil d'un avocat et demandent l'obtention du permis de construire au 59 chemin de la bergère.
202 185	M. et Mme Leduc	22 avenue J. Jaurès, ont un projet de véranda qui a fait l'objet d'un refus en 2016 du fait d'un problème de prospect. Ils espèrent qu'avec le nouveau PLU, ils pourront réaliser ce projet. C'est indispensable pour eux car ils ont un fils handicapé de 30 ans.
273	Mme Boulle	45 avenue Pasteur, dépose un schéma de sa propriété. Elle veut savoir si, avec le nouveau PLU, elle pourra toujours agrandir sa maison pour accueillir son enfant en 2020.
295	M. Rebert	Ne comprend pas ce qui se passe au 51 rue V. Basch ; une division a été refusée, puis acceptée alors qu'il a des protections sur cette parcelle au PLU. Qu'est-ce qui motive ce changement de décision ?

2- serais je exproprié ?

208	Mrs. Calcagno, Grisey, Ypsilantis	Syndic bénévole. Habitent un immeuble au 19 rue P. Séward. Ils souhaitent avoir confirmation d'être dans l'OAP et si Oui, ils souhaitent savoir s'ils risquent d'être expropriés. Quand e t dans quelles conditions ?
-----	-----------------------------------	---

3- dérogations :

En zone UB et UH, une disposition particulière est envisagée pour déroger au règlement concernant les règles de constructibilité dans le cas où des éléments de patrimoine bâti ou naturel sont à préserver.

50	M. et Mme Richard	39 avenue du Gal de Gaulle, s'inquiètent d'un projet de leur voisin au 37 de la même rue qui prévoit de réaliser 8 maisons en empiétant sur un EVP. Ils s'opposent à cette dérogation et demandent des explications.
11	Béatrice	Signale des arbres remarquables menacés de destruction du fait d'un projet immobilier qui ferait l'objet d'un sursis à statuer en ce moment, mais serait possible avec le nouveau PLU du fait des dérogations.

Questions à la ville :

Merci de formuler des réponses précises sur :

- ces 8 demandes concernant la possibilité de réaliser un projet ;
- la demande relative à une expropriation dans l'O.A.P. ;
- cette hypothèse de dérogation en zone UB et UH, sachant, qu'au delà des deux exemples évoqués dans l'enquête, je souhaiterais comprendre le fonctionnement concret de ces dérogations possibles.

Je rappelle que j'ai posé la question il y a plus d'un mois.

- la question sur le pourquoi de l'absence de bande de constructibilité à partir de l'avenue Jean Jaurès.

Réponses de la ville :

Possibilité de dérogation en zone UB et UH (*Ce chapitre fait référence aux remarques suivantes, relevées dans le PV de synthèse : 11 – 50*)

Le projet de PLU prévoit d'assouplir les règles d'implantations sur les terrains concernés par le repérage d'un élément protégé du patrimoine bâti ou arboré. La commune est favorable à apporter un complément dans le règlement, visant à préciser l'application des possibles dérogations pour tenir compte de l'implantation des patrimoines protégés au titre du PLU.

Modification de règlement (*Ce chapitre fait référence aux remarques suivantes, relevées dans le PV de synthèse : 18 – 28 – 84 – 98 – 115 – 134 – 155 – 159 – 162 – 163 – 166 – 182 – 185 – 196 – 202 – 204 – 218 – 249 – 251 – 253 – 227 – 231 – 237 – 241 – 258 – 260 – 266 – 270 – 273 – 277 – 278 – 293 – 295 – 296*)

Les **demandes de modification du règlement sont nombreuses et ne peuvent faire l'objet d'une réponse individuelle** dans le délai de réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur.

Ces demandes de modifications seront soigneusement **étudiées dans le cadre du rapport final de l'enquête publique à transmettre par le commissaire enquêteur.**

Précisions complémentaires :

- L'évolution des règles d'urbanisme doit suivre le développement communal de sorte que les droits et obligations en résultant ne sauraient être fixés définitivement.
- Il est rappelé que le juge administratif consacre le principe selon lequel nul n'a de droit acquis au maintien d'un règlement (CE, 25 juin 1954, *Syndicat national de la meunerie à seigle*, Rec. Leb. p. 379 et s. ; 27 janv. 1961, *Vannier*, Rec. Leb. p. 60, concl. J. Kahn.) et reconnaît à l'autorité administrative **le pouvoir de modifier à tout moment la réglementation en vigueur**, y compris lorsque celle-ci avait été édictée pour une durée déterminée à l'avance.
- La logique inverse conduirait, en effet, « à l'immobilisme en rendant très difficile l'évolution des règles de droit pour l'avenir » (*Comment garantir la stabilité des situations juridiques individuelles*)

sans priver l'autorité administrative de tous moyens d'action et sans transiger sur le principe de légalité ? – Cahiers du Conseil constitutionnel, n° 11 décembre 2001).

- Il est également rappelé que la validité d'un certificat d'urbanisme est de 18 mois.
- Le PLU ne peut juridiquement pas préciser les sanctions en cas d'abattage d'arbres. Les dispositions générales du PLU pourraient rappeler que la méconnaissance des dispositions du PLU par les pétitionnaires est sanctionnée par le code de l'urbanisme aux articles L. 480-1 et suivants.

Remarques du commissaire enquêteur :

La ville a pris le parti, rappelons le, de ne pas répondre dans le détail aux questions sur la modification de règlement, de changement de zonage et également aux questions relatives à la possibilité de réaliser des projets.

Le commissaire enquêteur essaie dans ce paragraphe d'analyser le travail qui reste à faire.

La ville rappelle, avec justesse, qu'un PLU, par essence modifie les règles de constructibilité et que c'est conforme à la loi.

Elle réaffirme que c'est le manque de temps qui explique l'absence de réponses aux demandes individuelles formulées par les contributeurs. Dont acte.

Elle affirme que ces demandes seront soigneusement étudiées à la remise du rapport d'enquête et donc avant le conseil municipal.

Le commissaire enquêteur regrette cette situation. Il s'est, en effet, engagé à deux choses auprès des contributeurs :

- de reprendre dans le procès verbal de synthèse leurs demandes, ce qui a été fait du mieux qu'il a pu au regard du nombre important de contributions ;
- d'intégrer dans le rapport final les réponses de la ville à ces mêmes demandes : ce qui ne peut être fait que très partiellement.

Le commissaire enquêteur regrette, en particulier, l'absence de réponses aux questions précises posées par les contributeurs sur leur capacité à réaliser un projet ou non sur leurs terrains. Toutes ces personnes (mais peut-être mentaient-elles) se sont présentées en disant qu'un élu ou un personnel de la ville les avaient orientées vers le commissaire enquêteur pour obtenir une réponse à leur question... Elles vont être très déçues de ne pas avoir de retour dans le rapport.

Le commissaire enquêteur prend note que la ville s'engage à poursuivre le travail jusqu'à la décision finale. Les personnes concernées étant le plus souvent clairement identifiées (nom, adresse, numéro de parcelle), il demande donc à la ville qu'une réponse individuelle soit faite aux contributeurs ayant posé ce type de question.

Le commissaire enquêteur connaît la durée de validité d'une certification d'urbanisme. Sous réserve de la justesse des informations données par les contributeurs, ce qui reste à établir, il semble que plusieurs certificats en cours de validité fasse l'objet d'un refus de prise en compte par la ville au stade de l'instruction du permis de construire.

A ce stade de l'enquête, il faut signaler le nombre tout-à-fait exceptionnel d'avocats qui sont intervenus dans l'enquête publique et qui sont donc déjà présents à ce stade de la procédure.

Le commissaire enquêteur a également noté l'intention exprimée par certains d'agir tout à la fois au tribunal administratif et au civil.

Concernant les dérogations en zone UB et UH :

Le commissaire enquêteur rappelle, qu'au vu de 2 observations déposées, il a demandé, dès le début de l'enquête, sans les obtenir, des précisions sur les conditions de mise en œuvre de ces dérogations. Il

prend note de la volonté de la ville d'apporter un complément dans le règlement visant à préciser l'application de ces possibles dérogations au vu des patrimoines protégés au titre du PLU.

Il considère que ce peut être une piste intéressante pour corriger ce qui peut apparaître comme des dysfonctionnements, mais il insiste sur la nécessité de clarté et de transparence dans les conditions de mise en œuvre.

III-4.11 - Remarques générales sur le PLU

22	M. et Mme Levavasseur	Il faut un référendum pour faire se prononcer les habitants.
49	Weneger	Conservons les arbres séculaires et le bâti traditionnel d'entre les 2 guerres
26 31	Anonyme Mercier	Il ne faut pas renouveler les erreurs du passé. Il faut réfléchir avant d'agir.
219 220	Manon Panichi - Ecker	Le PLU est dépressif pour les habitants qui ont choisi d'habiter à Beauchamp.
292 31 44	Mme Destin M. Auclair Levasseur Mme Vallée	Il faut préserver le caractère de Beauchamp
189 10 31	Anonyme Herent Auclair	Non à la paupérisation de Beauchamp. Cela devient la zone !
269	Mme Larcher	Il faut préserver l'habitant en intégrant au mieux les services. Il faut minimiser les nuisances sonores et visuelles.

*** Les élus :**

80 144 166 181	Anonyme Anonyme Brisney Lin	Les élus tirent la ville vers le bas
239 6 10	Lemmens Cormier Hérent	Le PLU est une fumisterie entre les parties politiques et les 3 derniers maires qui font plus mal les uns que les autres.

*** Les Promoteurs :**

5 145	Roudolff Lecompte	Ne laissons pas la ville aux mains des promoteurs. Il faut plus de contraintes pour les promoteurs.
----------	----------------------	--

*** Préservons l'écologie et la Cop 21 – desserrer :**

31	Auclair	Il faut poursuivre le démantèlement des parcelles plutôt que la densification et les EVP.
54 55 149 67 83	Amiot Benoist Vitrey Gérard Ramara Kamga	La planète est assez détruite. Il ne faut pas en rajouter.

167	Harnoy	Il faut isoler l'ancien des nouvelles constructions. l'existence de marges de recul, c'est très bien.
-----	--------	---

*** Contraintes de l'état :**

37 68	M. Digouin Valérie	Souhait d'une actions plus forte vis-à-vis des contraintes de l'état. On vous a élu pour cela !
----------	-----------------------	--

PLU inégalitaire :

180	David	- Les secteurs les plus riches sont valorisés. - dans les zones urbaines, on va pousser les gens à partir et baisser la valeur des biens.
243	Mme Miquel	Je suis contre la spoliation des biens des personnes qui se sont sacrifier toute leur vie avec les EVP, maisons remarquables et autres....

III-4.12 - Remarques diverses hors PLU :

*** Antenne :**

113 119 21	Marie-Christine Alain Biennasis	Une antenne a été posée le long des voies SNCF sans nous consulter.
------------------	---------------------------------------	---

*** voie prolongeant rue de l'égalité :**

135	Disandri	Il faut prolonger la rue de l'égalité jusqu'au CD 411 pour alléger la circulation sur la chaussée Jules César.
-----	----------	--

*** une réserve pour terrain de foot :**

14	M. Fourment	Évoque cette question. Est-elle prévue ?
----	-------------	--

*** Rue Kurnovski :**

149	Gérard	L'aménagement de la rue Kurnovski, avec bande au sol, n'est pas bon.
-----	--------	--

*** suppression d'une salle de répétition théâtrale dans le quartier des bleuets :**

210	Mme Brunet	Cela met en cause l'avenir de la compagnie. Il faut la sauver.
-----	------------	--

239	Lemmens	Avec les JO, les casseurs du 93 vont arriver dans nos immeubles
255	M. Vergnes	Non aux immeubles qui attirent le 93 !

Questions à la ville :

Comment réagissez-vous à ces observations générales formulées sur les thèmes du PLU ou en dehors ?

Remarques du commissaire enquêteur :

la ville ne répond pas à ces contributions.

III-4.13 - Contre-propositions:

50 personnes proposent qu'on implante le dépôt de bus sur le site 3 M.

59	M. Thomas	Propose d'échanger le zonage en UAb du quartier des bleuets et le gal Leclerc.
	Lydic Leduc	Laisser la marge de recul à 6 mètres au lieu de 8.
135	Disandri	Prolonger la rue de l'égalité jusqu'au CD 411 pour fluidifier la chaussée Jules César.
182	Mme Poulet	Fait plusieurs contre propositions réglementaires : - sur la notion d'emprise de pleine terre et d'emprise au sol ; - introduire des critères de performance énergétique dans les constructions ; - modifier les hauteurs d'alignement en UAb sur Gal Leclerc et en fond de parcelle à proximité de la zone UB pavillonnaire ; - imposer des contraintes sur le déroulement des chantiers pour garantir une fluidité d'accès.
204	Ambre	Imposer une barrière verte à l'arrière des bâtiments à l'arrière de l'avenue du Gal Leclerc.
215	Mme Merlay	La parcelle 50 n'est pas classée en UP alors que 642 et 657 le sont et qu'elle fait partie du parc de la mairie. Est-ce une erreur ?
218	M. et Me Dupuis	Veulent créer une zone UD pour pondérer la densification de la zone UA pour réduire progressivement les hauteurs de construction.
166	Patricia	Formule plusieurs contre propositions réglementaires : - supprimer les zones UA a et Uab pour les remplacer par une seule zone UA mais avec une hauteur maximum de 15 mètres ; - supprimer l'interdiction de commerce sur l'avenue du Gal Leclerc ; - alléger les contraintes en UB, par un maximum de 30 % de surfaces constructibles.

Questions à la ville :

Merci de répondre avec précision aux 8 habitants ayant formulé une ou plusieurs contre propositions ou modifications de règlement concernant plusieurs zones.

Ils attendent votre réponse.

Remarques du commissaire enquêteur :

La ville ne répond pas à ces contre propositions.

III-4.14- Observations non prises en compte :

* Plusieurs observations sont parvenues en double (Dupuis, Amiot, Benacassis, Julliard, Val d'oise Environnement n'ont pas été prises en compte 2 fois.

* 12 observations non validées n'ont pas été prises en compte le 29 novembre dans le registre numérique

* 2 observations de Robi spectacles le 3 novembre n'ont pas été prises en compte.

Soit au total 19 observations du registre numérique n'ont pas été prises en compte.

IV CONCLUSIONS SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

L'organisation de l'enquête publique a été satisfaisante.

Le commissaire enquêteur a pu obtenir, dans le cadre de la préparation comme au cours de l'enquête toutes les précisions utiles sur les différents éléments du dossier. Il a eu 2 réunions avec le maire dans le cours de l'enquête et pu créer les conditions de rencontres avec 3 acteurs du dossier.

On peut regretter que, pour des raisons exprimées dans le préambule de son mémoire en réponse, la ville ait fait le choix d'une réponse partielle aux très riches contributions déposées dans le cadre de l'enquête et reprises dans le procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur remis dans les délais .

On peut se féliciter d'une très forte participation des habitants de Beauchamp mais aussi, vu les circonstances, d'habitants des villes environnantes.

La réponse de la ville a été adressée dans les délais demandés.

Le maintien annoncée par le maire du site Pontalis en zone NL correspond aux attentes exprimées par 60 % des observations.

D'autres perspectives d'enrichissement, malheureusement pas toujours précises, sont annoncées par la commune dans la présentation du document final au conseil municipal en vue de son adoption. L'avis motivé devra contribuer à leur affinement.

En conséquence, après avoir créé les conditions d'un bon déroulement de l'enquête publique, que le commissaire enquêteur a décidé de prolonger de deux semaines, et après avoir procédé à une analyse aussi complète que possible, vu le nombre de contributions, de toutes les composantes du dossier soumis à l'enquête, des observations du public et des partenaires (P.P.A.), du mémoire en réponse de la ville de Beauchamp aux questions posées dans le procès verbal de synthèse, j'ai analysé la procédure suivie, je me suis attaché à identifier chacune des observations y compris les 3 pétitions hostiles au projet intégrées dans le registre, sans les comptabiliser dans le nombre d'avis défavorables.

Les conclusion qui suivent, résultent de mon travail d'analyse, mesurent les avancées du dossier suite à l'enquête, formulent des recommandations et des réserves de nature à améliorer l'acceptabilité du projet par l'ensemble des parties prenantes, donnent mon avis motivé sur le projet de révision du PLU de Beauchamp.

J'ajoute à ce rapport un document 3 de 39 annexes sur le déroulement de l'enquête publique organisée en 5 chapitres :

- publicité de l'enquête,
- concertation préalable
- diverses publications au cours de l'enquête,
- documents liés au déroulement de l'enquête
- avis des P.P.A. et assimilés.

Fait à Saint Brice, le 7 janvier 2020

Le commissaire enquêteur,

Philippe Pion