

PLAN LOCAL D'URBANISME

Annexes – Délibérations

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 février 2020, modifié en date du 30 septembre 2021, mis à jour en date du 19 juin 2023 et du 6 mai 2024

TABLES DES MATIERES

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	3
1. Carte des servitudes d'utilité publique	4
2. Servitudes de passage des conduites souterraines d'irrigation (A2)	6
3. Servitudes relatives aux voies ferrées (T1)	12
4. Servitudes d'alignement des voies publiques (EL7)	28
5. Servitudes de protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques (PT1)	37
6. Servitudes de protection des centres de réception radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles (PT2)	37
7. Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications (PT3)	48
8. Servitude de protection des équipements sportifs (JS1)	56
9. Servitudes GRTgaz (I1)	64
 DELIBERATIONS	 71
10. Droit de préemption urbain	72
11. Droit de préemption urbain renforcé	76
12. Droit de préemption commercial	81
13. Délibération soumettant à permis de démolir	104
14. Délibération soumettant à déclaration préalable pour les travaux de ravalement	107
15. Délibération soumettant à déclaration préalable aux travaux d'édification de clôture	110
16. Délibération soumettant à déclaration préalable les divisions	113
17. Délégation du droit de préemption à la Communauté d'agglomération ValParis	117
18. Délibération instaurant une taxe d'aménagement majorée sur les secteurs Stade et centre-ville	123
19. Délibération instituant un droit de préemption sur l'Espace Naturel Sensible du Bois de Boissy	127
 AUTRES REGLEMENTATIONS ET INFORMATIONS	 131
20. Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Paris Charles-de-Gaulle	132
21. Convention de Projet Urbain Partenarial	165
22. Défense incendie	180
23. Notice Sanitaire	194
24. Secteurs d'Informations sur les Sols	196
25. Notice nuisance acoustique des transports terrestre	219
26. Notice constructions sur terrains argileux	241
27. Arrêté du 13 avril 2017 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments existants lors de travaux de rénovation importants	246
28. Arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit	251

29. Arrêté du 23 février 2022 portant approbation du classement sonore des infrastructures ferroviaires du Val d'Oise et modifiant le classement sonore ferroviaire des arrêtés par commune	259
30. Guide d'information – Végétation en ville	269
31. Plan nuisance acoustique des transports terrestre	306
32. Plan du réseau d'eau potable	308
33. Plan du réseau d'assainissement, eaux pluviales et eaux usées	310
34. Plan du réseau électrique	312
35. Carte d'exposition à l'aléa retrait gonflement des argiles	314
36. Règlement local de publicité intercommunal (RLPi)	316

DELIBERATIONS

10. Droit de préemption urbain

Département
du
VAL D'OISE

ARRONDISSEMENT
D'ARGENTEUIL

CANTON
DE
TAVERNY

OBJET :

**Institution du droit de
préemption urbain
(DPU)**

Nota - Le Maire
certifie que cette
délibération a été
affichée à la porte de
la Mairie le
30 JUIN 2020

Que la convocation du
Conseil a été faite 11
juin 2020

et que le nombre des
Membres en exercice
est de : 29



VILLE DE BEAUCHAMP

DEL n° 2020 - 064

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Du 18 juin 2020

L'an deux mil vingt le 18 juin à vingt heures trente, le Conseil municipal de la Commune de Beauchamp étant assemblé en session ordinaire, à la Salle des Fêtes, 153 chaussée Jules César à Beauchamp, après convocation légale, sous la présidence de Madame Françoise NORDMANN, Maire

Etaient présents : Mme NORDMANN, M. PLANCHE, Mme ARNAUD, M. SEIGNÉ, Mme KERGUIDUFF, M. MANAC'H, Mme CERIANI, M. HUMBERT, Mme PIRES, M. BRASSEUR, Mme DIAS, M. WALTER, Mme MAILLARD, M. PERRIN, Mme LE BRAS, M. MULLER, Mme DUMITRU, M. BACARI, Mme GUZIK, M. DUHEM, Mme NAIL, M. CHANDELIER, Mme LOISEAU, M. REMOND, Mme SERVAIS, Mme MERLAY-SOUTERBICQ, M. CARREL, Mme KEPEKLIAN, M. BEDON.

Absents excusés : Néant

La séance est ouverte le quorum étant atteint. Conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il convient de procéder à la nomination du secrétaire de séance. Il est proposé de désigner Mme Jannick LOISEAU pour assurer ces fonctions. Sans observation, elle est désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme notamment les articles L211-1 et suivants relatifs au droit de préemption,
Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération 2020-09 du 6 février 2020.

Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines.

Le conseil municipal avait institué, par délibération 2015-38 du 25 juin 2015 le droit de préemption urbain sur l'ensemble de la zone urbaine (U) délimitée par le plan local d'urbanisme sur le fondement suivant :

- l'intérêt de la commune à pouvoir maîtriser l'urbanisation de son territoire et de suivre l'évolution de la pression foncière ;
- mener une politique foncière en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement par l'acquisition de biens à l'occasion de mutations.

Ces motivations restent aujourd'hui fondées et se voient même renforcées par l'échéance de 2025 fixée par la loi SRU en ce qui concerne la production de logements sociaux.

L'approbation du PLU par délibération 2020-09 en date du 6 février 2020 rend nécessaire l'adoption d'une nouvelle délibération concernant ce principe, en conséquence, il est proposé d'instituer le droit de préemption urbain sur l'ensemble de la zone urbaine (U).

Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 29/06/2020
Date de réception préfecture : 29/06/2020

Cet exposé entendu
Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal, à l'unanimité

Décide d'instituer un Droit de Prémption Urbain sur les zones U telles que délimitées sur le plan de zonage du plan local d'urbanisme (PLU), ci-joint.

Rappelle que le Droit de Prémption Urbain entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire, c'est-à-dire aura fait l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une insertion légale dans deux journaux diffusés dans le département.

Rappelle qu'un registre sur lequel seront transcrites toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'affectation définitive de ces biens sera ouvert en mairie et mis à la disposition du public conformément à l'article L. 213-13 du Code de l'Urbanisme.

Dit que la présente délibération sera soumise à l'ensemble des formalités de publicité prévues par les articles R211-2 et R211-3 du Code de l'urbanisme.

POUR EXTRAIT CONFORME

BEAUCHAMP le 25 juin 2020

Le Maire,



Françoise NORDMANN

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20200629-2020-DEL-064-DE
Date de télétransmission : 29/06/2020
Date de réception préfecture : 29/06/2020

11. Droit de préemption urbain renforcé

Département
du
VAL D'OISE

ARRONDISSEMENT
D'ARGENTEUIL


CANTON
DE
TAVERNY

OBJET :

**Institution du droit de
préemption urbain
renforcé**

Nota - Le Maire
certifie que cette
délibération a été
affichée à la porte de
la Mairie le
30 JUIN 2020
Que la convocation du
Conseil a été faite le 11
juin 2020

et que le nombre des
Membres en exercice
est de : 29

Le Maire,


VILLE DE BEAUCHAMP

DEL n° 2020 - 065

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Du 18 juin 2020
=====

L'an deux mil vingt le 18 juin à vingt heures trente, le Conseil municipal de la Commune de Beauchamp étant assemblé en session ordinaire, à la Salle des Fêtes, 153 chaussée Jules César à Beauchamp, après convocation légale, sous la présidence de Madame Françoise NORDMANN, Maire

Étaient présents : Mme NORDMANN, M. PLANCHE, Mme ARNAUD, M. SEIGNÉ, Mme KERGUIDUFF, M. MANAC'H, Mme CERIANI, M. HUMBERT, Mme PIRES, M. BRASSEUR, Mme DIAS, M. WALTER, Mme MAILLARD, M. PERRIN, Mme LE BRAS, M. MULLER, Mme DUMITRU, M. BACARI, Mme GUZIK, M. DUHEM, Mme NAIL, M. CHANDELIER, Mme LOISEAU, M. REMOND, Mme SERVAIS, Mme MERLAY-SOUTERBICQ, M. CARREL, Mme KEPEKLIAN, M. BEDON.

Absents excusés : Néant

La séance est ouverte le quorum étant atteint. Conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il convient de procéder à la nomination du secrétaire de séance. Il est proposé de désigner Mme Jannick LOISEAU pour assurer ces fonctions. Sans observation, elle est désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme notamment les articles L211-4, L213-1 et suivants et R211-1 et suivants,
Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération 2020-09 du 6 février 2020.

L'article L211-4 du Code de l'urbanisme définit les cas suivant où le droit de préemption n'est pas applicable :

- A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;

- A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20200629-2020-DEL-065-DE
Date de télétransmission : 29/06/2020
Date de réception préfecture : 29/06/2020

- A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Ce même article précise toutefois que la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées à l'article L211-4 du CU sur la totalité ou certaines parties du territoire.

Le conseil municipal avait institué, par délibération 2015-90 du 26 novembre 2015, le droit de préemption renforcé sur l'îlot « avenues Georges Clémenceau, de la Gare et la chaussée Jules César ».

Cette emprise est au cœur de la commune et de l'OAP centre-ville dont le programme vise à :

- Renforcer la mixité fonctionnelle du centre-ville par des programmes mixtes Habitat/Activités
- Intégrer des locaux en rez-de-chaussée permettant d'accueillir des activités commerciales et/ou de services à la population.
- Assurer l'éco-performance des constructions (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable...)
- Produire environ 250 logements, dont 45% minimum de logements locatifs sociaux

Cette emprise répond également à l'objectif du PADD « Développer un centre-ville plurifonctionnel autour de la gare » qui vise à :

- « Faire du centre-ville un quartier exemplaire, point d'appui d'une ville durable.
- Inscrire le centre-ville et les abords de la gare en secteur de développement de la commune et encourager cette dynamique par :
 - o Le renforcement de sa fonction résidentielle,
 - o L'affirmation de sa dimension économique (commerces, artisanat, services, bureaux...)
 - o La requalification d'espaces publics conviviaux, favorables à l'attractivité et au développement des commerces et services et au confort des modes actifs (marche et vélo)
 - o L'accompagnement du réaménagement du pôle gare,
 - o L'amélioration des conditions d'accès tous mode depuis et vers la gare.
- Relier l'avenue du Général Leclerc à la dynamique urbaine du centre-ville et du pôle gare. »

Cet îlot supporte actuellement des immeubles mixtes activités/habitations, lots de copropriété, des bâtiments commerciaux et du stationnement. La superficie totale de ce périmètre est d'environ 6 400 m².

Considérant la nécessité de mener à bien la maîtrise foncière de ce périmètre afin d'atteindre les différents objectifs énoncés par le PADD, l'OAP et l'obligation faite de produire du logement social dans le cadre de la loi SRU à l'échéance de 2025, il est proposé d'instituer un droit de préemption renforcé sur le secteur UAa du territoire communal conformément au plan joint.

Cet exposé entendu
Après en avoir délibéré,

Accusé de réception en préfecture 095-219500519-20200629-2020-DEL-065-DE Date de télétransmission : 29/06/2020 Date de réception préfecture : 29/06/2020

Le Conseil municipal, à l'unanimité

Institue un droit de préemption urbain renforcé sur l'îlot « avenues Georges Clémenceau, de la Gare et la chaussée Jules César » inscrit en zone UAa du Plan Local d'Urbanisme, conformément au plan annexé.

Dit que la présente délibération sera soumise à l'ensemble des formalités de publicité prévues par les articles R211-2 et R211-3 du Code de l'urbanisme.

POUR EXTRAIT CONFORME

BEAUCHAMP le 25 juin 2020

Le Maire,



Françoise NORDMANN

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20200629-2020-DEL-065-DE
Date de télétransmission : 29/06/2020
Date de réception préfecture : 29/06/2020

ANNEXE – PERIMETRE DROIT DE PREEMPTION RENFORCE



PARCELLAIRE CONCERNE :



Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20200629-2020-DEL-065-DE
Date de télétransmission : 29/06/2020
Date de réception préfecture : 29/06/2020

12. Droit de préemption commercial

Département
du
VAL D'OISE

ARRONDISSEMENT
D'ARGENTEUIL

CANTON
DE
TAVERNY

OBJET :

**Instauration du droit de
préemption commercial
sur le centre-ville de
Beauchamp**

Nota - Le Maire certifie
que cette délibération a
été affichée à la porte de
la Mairie le

Que la convocation du
Conseil a été faite le 11
décembre 2020

et que le nombre des
Membres en exercice
est de : 29

Le Maire,


VILLE DE BEAUCHAMP

DEL n° 2020 - 090

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Du 17 décembre 2020
=====

L'an deux mil vingt le 17 décembre à dix-huit heures trente, le Conseil municipal de la Commune de Beauchamp étant assemblé en session ordinaire, à la Salle de fêtes 153 chaussée Jules César à Beauchamp, après convocation légale, sous la présidence de Madame Françoise NORDMANN, Maire

Étaient présents les conseillers municipaux suivants: Mme NORDMANN, M. SEIGNÉ, Mme KERGUIDUFF, M. MANACH, Mme CERIANI, M. HUMBERT, Mme PIRES, M. WALTER (arrivé à 19h00), Mme LE BRAS, Mme DUMITRU, Mme GUZIK, Mme NAIL, Mme LOISEAU, M. REMOND, Mme SERVAIS, Mme MERLAY-SOUTERBICQ, M. CARREL.

Étaient excusés les conseillers municipaux suivants :

M. PLANCHE donne pouvoir à M. SEIGNÉ
Mme ARNAUD donne pouvoir à Mme NORDMANN
M. BRASSEUR donne pouvoir à M. WALTER
Mme DIAS donne pouvoir à Mme LE BRAS
Mme MAILLARD donne pouvoir à M. HUMBERT
M. MULLER donne pouvoir à M. WALTER
M. BACARI donne pouvoir à Mme PIRES
M. CHANDELIER donne pouvoir à Mme KERGUIDUFF
Mme KEPEKLIAN donne pouvoir à Mme MERLAY-SOUTERBICQ
M. BEDON donne pouvoir à M. CARREL

Étaient absents les conseillers municipaux suivants :

M. PERRIN
M. DUHEM

La séance est ouverte le quorum étant atteint. Conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il convient de procéder à la nomination du secrétaire de séance. Il est proposé de désigner Mme Isabelle MERLAY-SOUTERBICQ pour assurer ces fonctions. Sans observation, Mme Isabelle MERLAY-SOUTERBICQ est désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L214-1 à L214-3 et R214-1 et suivants,
Vu la loi n°2005-882 du août 2005 en faveur des petites et moyennes entreprises,
Vu le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 relatif au droit de préemption des communes sur les fonds de commerce, les fonds artisanaux et les baux commerciaux,
Vu le rapport de l'analyse en vue de la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur la commune de Beauchamp,
Vu l'avis favorable du 27 octobre 2020 de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
Vu l'avis favorable du 26 novembre 2020 de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

L'article 58 de la loi du 2 août 2005 en faveur des PME (dite loi Dutreil) a introduit un droit de préemption pour les municipalités. Il permet aux communes de préempter les baux commerciaux, les fonds artisanaux et les fonds de commerce. Le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 en a permis la mise en œuvre. Le fonds de commerce est composé d'un ensemble d'éléments concourant à constituer une unité économique dont l'objet est de nature commerciale comprenant des éléments corporels et incorporels, des marchandises et les équipements, et des éléments

Accusé de réception en préfecture
DES-218500518-20201221-2020-DEL-090-DE
Date de transmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

l'achalandage, le droit au bail.

Le conseil municipal peut ainsi délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce d'artisanat de proximité au sein duquel tout vendeur de fonds de commerce devra faire une déclaration préalable à la mairie. La commune dispose alors de deux mois pour préempter et se porter acquéreuse du fonds de commerce.

Conformément à l'article L214-2 du code de l'urbanisme, la commune doit, dans un délai de deux ans (trois ans en cas de location-gérance), rétrocéder le fonds ou le bail à une entreprise, avec pour objectif d'assurer la diversité commerciale ou artisanale du périmètre concerné.

Le diagnostic en annexe met en lumière des fragilités du tissu commercial de Beauchamp :

- La jeunesse des entreprises (1/3 dans l'enquête ont moins de 2 ans) ce qui induit un risque plus grand en ce qui concerne la pérennité des activités,
- Une population de gérants plutôt âgée (15% ont entre 60 et 74 ans et 54% ont entre 40 et 59 ans), ces éléments permettent d'anticiper des cessions de fonds à court et moyen terme,
- Une faiblesse de l'offre alimentaire sur Beauchamp.

Il convient d'ajouter à ces éléments une forte concurrence des centres commerciaux situés sur les communes voisines avec :

A Taverny :

- Le centre commercial Auchan (Les Portes de Taverny),
- Grand Frais.

Herblay :

- Les Halles de l'Aveyron,
- La Grande Marée,
- Le secteur de la Patte d'Oie,
 - o Grand frais,
 - o Divers commerces et services (mobilier, alimentaire...).

Bessancourt :

- Super U.

Les enjeux pour la commune :

Le PLU approuvé affirme une volonté de renforcement de la centralité par l'aménagement d'espaces publics, le renforcement de la densité urbaine autour de la gare et le souhait de développer une continuité commerciale satisfaisant les besoins des habitants en proximité et au premier chef les commerces alimentaires, les services à la personne, la santé.

Ces enjeux nécessitent la mise en place du droit de préemption commerciale pour accompagner et orienter les mutations commerciales du centre-ville tel que défini dans le cadre du PLU approuvé le 6 février 2020 et notamment autour du périmètre défini dans l'OAP centre-ville.

L'enjeu pour la commune est donc de renforcer l'attractivité et la vitalité de son centre-ville. Il s'agit pour la Municipalité de maintenir une offre commerciale diversifiée en prévenant le développement de mono-activités sectorielles, mais également en freinant la tertiarisation et en luttant contre les friches commerciales.

Les menaces qui pèsent sur le commerce et l'artisanat de proximité justifient une intervention de la Commune pour préserver la richesse de l'appareil commercial de son centre-ville et surtout le consolider.

La mise en place d'un périmètre de sauvegarde pour le commerce de proximité est un objectif.

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20201221-2020-DEL-090-DE
Etat de l'éclairage public : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

En effet, cet outil de l'action foncière permettra à la Ville non seulement de se tenir informée de l'évolution de son tissu commercial, mais également d'intervenir sur cette mutation lorsqu'elle juge qu'une cession risque de fragiliser le tissu.

Le périmètre proposé est celui de l'hyper centre sur les linéaires retenus dans le cadre du PLU comme devant recevoir des « linéaires de commerces ».



— Linéaire constitutif du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité de la commune de Beauchamp.

Voies concernées par le périmètre :

- Place du Marché
- Avenue du Général de Gaulle
- Chaussée Jules César
- Avenue Georges Clémenceau
- Avenue de la Gare
- Avenue du Général Leclerc
- Avenue Pierre Sémard
- Avenue de Verdun

Il est précisé que la délibération fera l'objet des mesures prévues par le Code de l'urbanisme notamment aux articles R211-2, R211-3 et R211-4.

Cet exposé entendu
Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal, par 23 voix « POUR » et 4 « ABSTENTIONS » (Mme MERLAY-SOUTERBICQ, M. CARREL, Mme KEPEKLIAN, M. BEDON)

INSTAURE un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat conformément au plan joint en annexe,

ETABLIT un droit de préemption au profit de la commune de Beauchamp sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux,

AUTORISE Madame le Maire à signer toute pièce administrative se rapportant à ce dossier.

POUR EXTRAIT CONFORME DE LA DÉLIBÉRATION N° 2020-12-21 DE LA COMMUNE DE BEAUCHAMP le 21 décembre 2020



le Maire,

Françoise NORBON

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20201221-2020-DEL-090-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

RAPPORT D'ANALYSE

En vue de la mise en place d'un périmètre de sauvegarde
du commerce et de l'artisanat de proximité sur la
commune de BEAUCHAMP

1 octobre 2020

Accusé de réception en préfecture
065-218300519-20201221-2020-DEL-090-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

INTRODUCTION :

A. LE DROIT DE PREEMPTION COMMERCIAL :

L'article 58 de la loi du 2 août 2005 en faveur des PME (dite loi Dutreil) a introduit un droit de préemption pour les municipalités. Il permet aux mairies de préempter les baux commerciaux, les fonds artisanaux et les fonds de commerce. Le décret n° 2007-1827 du 26 décembre 2007 en a permis la mise en œuvre. Le fonds de commerce est composé d'un ensemble d'éléments concourant à constituer une unité économique dont l'objet est de nature commerciale comprenant des éléments corporels, tel que le matériel, les marchandises et les équipements, et des éléments incorporels, tels que la clientèle, l'achalandage le droit au bail.

Le conseil municipal peut ainsi délimiter un périmètre de sauvegarde du commerce d'artisanat de proximité au sein duquel tout vendeur de fonds de commerce devra faire une déclaration préalable à la mairie. La commune dispose alors de deux mois pour préempter et se porter acquéreuse du fonds de commerce.

Conformément à l'article L214-2 du code de l'urbanisme, la commune doit, dans un délai de deux ans (trois ans en cas de location-gérance), rétrocéder le fonds ou le bail à une entreprise, avec pour objectif d'assurer la diversité commerciale ou artisanale du périmètre concerné.

Le décret n° 2009-753 du 22 juin 2009 étend le droit de préemption des maires aux terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés.

La procédure :

Avant de vendre un fonds artisanal, un fonds de commerce ou de céder un bail commercial, situé dans le périmètre de sauvegarde des commerces de proximité, le cédant doit en faire la déclaration à la commune.

Cette déclaration, accompagnée du bail commercial, doit mentionner les informations suivantes :

- Prix et conditions de la cession envisagée
- Activité de l'acquéreur pressenti
- Nombre de salariés du cédant et nature de leur contrat de travail
- Chiffre d'affaires réalisé par le cédant

La déclaration préalable est obligatoire sous peine de l'annulation de la vente (prescrite au bout de 5 ans après la cession).

La commune doit dans un délai de 2 ans à compter de la prise d'effet de la cession suite à la préemption, rétrocéder le fonds artisanal, de commerce, du bail commercial ou le terrain.

La rétrocession se fait au profit d'un commerçant, artisan ou entreprise immatriculée au registre de commerce et des sociétés ou registre des métiers.

La rétrocession a pour objectif de préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale et à encourager le développement du périmètre de sauvegarde.

Accusé de réception en préfecture 095-219500519-20201221-2020-DEL-090-DE Date de télétransmission : 22/12/2020 Date de réception préfecture : 22/12/2020

Pendant ce délai de revente, la commune peut mettre le fonds artisanal ou de commerce en location-gérance afin de le maintenir en activité. Dans ce cas, le délai de rétrocession peut être porté à 3 ans.

Avant toute décision de rétrocession, le maire doit, dans le mois suivant la signature de l'acte, afficher en mairie pendant 15 jours, un avis de rétrocession : appel à candidatures, description du fonds, du bail ou du terrain, prix proposé et cahier des charges.

La rétrocession est autorisée par délibération du conseil municipal qui en fixe les conditions et justifie le choix du bénéficiaire. Un état des lieux est nécessaire avant tout transfert du droit au bail.

Dans le cas où le droit de préemption a été délégué, le délégataire transmet l'avis de rétrocession au maire qui en assure la publicité.

Le titulaire du droit de préemption doit obtenir l'accord préalable du bailleur sur le projet d'acte de rétrocession.

De ce fait, le cahier des charges et du projet d'acte de rétrocession doit être envoyé au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. Sans réponse dans un délai de 2 mois, il est considéré avoir donné son accord.

Pendant la période transitoire de rétrocession, la commune doit s'acquitter à l'égard du bailleur des obligations contenues dans le contrat de bail. Par exemple, elle doit payer le loyer et continuer les contrats en cours et payer les indemnités de licenciement.

En cas d'exercice de la préemption, le bail reste soumis au statut des baux commerciaux. Le manque d'exploitation du fonds ne peut pas être invoqué par le bailleur pour résilier le droit de préemption.

Si la rétrocession n'est pas intervenue dans le délai de 2 ans, l'acquéreur évincé dispose alors d'un droit de priorité d'acquisition du bien concerné.

B. OBJECTIFS

Le présent rapport a pour objectif d'éclairer, au regard du contexte local, la nécessité de la mise en place d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité sur la commune de Beauchamp, préalable obligatoire à l'exercice du droit de préemption commercial.

Il présente une synthèse du diagnostic de l'appareil commercial de la commune afin de mettre en exergue les enjeux et menaces pesant sur celui-ci.

B. CONTEXTE

Le commerce et l'artisanat des villes sont aujourd'hui confrontés à un environnement en constante mutation.

En effet, ces dernières années sont marquées par une évolution importante des modes de vie, de nouvelles pratiques de consommation et de déplacement sous l'impulsion notamment des technologies de l'information et de la communication.

La prise en compte de l'apparition de nouvelles formes de concurrence et de nouveaux comportements des consommateurs, la dynamique des centres urbains

concurrents et de nouveaux
 Accusé de réception en préfecture
 006 245005 15 20201421-2020-DEL-090-DE
 Date de télétransmission : 22/12/2020
 Date de réception préfecture : 22/12/2020

(coûts immobiliers et du foncier entres autres), l'évolution sociodémographique des commerçants (mutation d'activités), devient donc déterminante pour le maintien et le développement d'une offre commerciale diversifiée sur les territoires.

La sauvegarde de l'appareil commercial de proximité, en centre-ville, constitue un enjeu fort tant pour des raisons économiques que sociales.

En effet, le commerce est générateur de dynamique urbaine, de convivialité et d'animation économique et sociale de la ville.

L'instauration de ce périmètre est conforme aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme, à savoir :

❖ « Développer un centre-ville plurifonctionnel autour de la gare

- ↳ Faire du centre-ville un quartier exemplaire, point d'appui d'une ville durable.
- ↳ Inscrire le centre-ville et les abords de la gare en secteur de développement de la commune et encourager cette dynamique par :
 - Le renforcement de sa fonction résidentielle,
 - L'affirmation de sa dimension économique (commerces, artisanat, services, bureaux...)
 - La requalification d'espaces publics conviviaux, favorables à l'attractivité et au développement des commerces et services et au confort des modes actifs (marche et vélo)
 - L'accompagnement du réaménagement du pôle gare,
 - L'amélioration des conditions d'accès tous mode depuis et vers la gare.
- ↳ Relier l'avenue du Général Leclerc à la dynamique urbaine du centre-ville et du pôle gare. »

❖ « Maintenir et développer la diversité locale des activités économiques en vue de maintenir l'équilibre habitat / emploi

- ↳ Assurer la complémentarité des zones d'activités et accompagner leur développement et leur optimisation :
 - Zone d'activités du Nord (site dit « 3M ») : maintenir sa vocation économique et préserver son écrin boisé.
 - Zone d'activités de l'Ouest : renforcer son attractivité économique par l'accueil d'équipements et services aux entreprises.
 - Zone d'activités de l'Est : permettre son extension pour répondre aux besoins de développement des entreprises en place. La mise en œuvre de cet objectif ne pourra s'envisager qu'en justifiant d'une prise en compte environnementale approfondie pour intégrer les enjeux de trame verte et de limitation des nuisances
- ↳ Accompagner le développement de l'offre commerciale :
 - En favorisant des implantations commerciales regroupées, notamment en centre-ville,
 - En préservant des linéaires commerciaux,

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20201221-2020-DEL-090-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

(coûts immobiliers et du foncier entres autres), l'évolution sociodémographique des commerçants (mutation d'activités), devient donc déterminante pour le maintien et le développement d'une offre commerciale diversifiée sur les territoires.

La sauvegarde de l'appareil commercial de proximité, en centre-ville, constitue un enjeu fort tant pour des raisons économiques que sociales.

En effet, le commerce est générateur de dynamique urbaine, de convivialité et d'animation économique et sociale de la ville.

L'instauration de ce périmètre est conforme aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme, à savoir :

❖ « Développer un centre-ville plurifonctionnel autour de la gare

- ↳ Faire du centre-ville un quartier exemplaire, point d'appui d'une ville durable.
- ↳ Inscrire le centre-ville et les abords de la gare en secteur de développement de la commune et encourager cette dynamique par :
 - Le renforcement de sa fonction résidentielle,
 - L'affirmation de sa dimension économique (commerces, artisanat, services, bureaux...)
 - La requalification d'espaces publics conviviaux, favorables à l'attractivité et au développement des commerces et services et au confort des modes actifs (marche et vélo)
 - L'accompagnement du réaménagement du pôle gare,
 - L'amélioration des conditions d'accès tous mode depuis et vers la gare.
- ↳ Relier l'avenue du Général Leclerc à la dynamique urbaine du centre-ville et du pôle gare. »

❖ « Maintenir et développer la diversité locale des activités économiques en vue de maintenir l'équilibre habitat / emploi

- ↳ Assurer la complémentarité des zones d'activités et accompagner leur développement et leur optimisation :
 - Zone d'activités du Nord (site dit « 3M ») : maintenir sa vocation économique et préserver son écrin boisé.
 - Zone d'activités de l'Ouest : renforcer son attractivité économique par l'accueil d'équipements et services aux entreprises.
 - Zone d'activités de l'Est : permettre son extension pour répondre aux besoins de développement des entreprises en place. La mise en œuvre de cet objectif ne pourra s'envisager qu'en justifiant d'une prise en compte environnementale approfondie pour intégrer les enjeux de trame verte et de limitation des nuisances
- ↳ Accompagner le développement de l'offre commerciale :
 - En favorisant des implantations commerciales regroupées, notamment en centre-ville,
 - En préservant des linéaires commerciaux,

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20201221-2020-DEL-090-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

- En évitant une dispersion des nouveaux commerces.
- Par une politique foncière maîtrisée (droit de préemption). »

II. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

L'analyse de la situation du tissu socio-économique du centre-ville s'appuie sur les données recueillies, croisées et analysées par la Chambre du Commerce et de l'Industrie du Val d'Oise (C.C.I.).

LOCALISATION DES COMMERCES

A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

(Données 2017/2018)



Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20201221-2020-DEL-090-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

Nombre de cellules commerciales

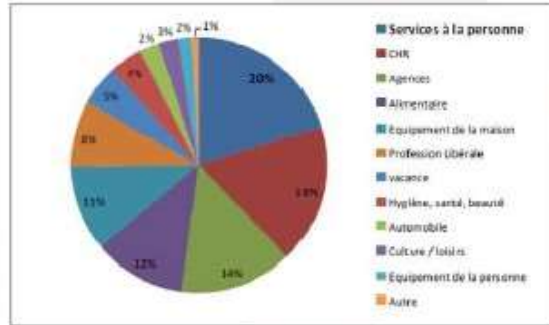
119
cellules commerciales

Périmètre

Recensement des commerces dans le périmètre défini avec la ville :

- Chaussée Jules César
- Avenue de la Gare
- Avenue Georges Clémenceau
- Avenue du Général De Gaulle
- Avenue du Général Leclerc
- Boulevard de Verdun
- Avenue Pierre Sémard
- Avenue Anatole France
- Avenue des Marronniers
- Impasse des Cyprès
- Avenue Louis Bousquet

Répartition des commerces par secteur d'activité



• Une dominance des services à la personne : 20% (salons de coiffure, esthéticiennes)

• Une faible vacance : 5%*

*au delà de 10% la vacance commerciale est considérée comme dangereuse à l'équilibre de l'attractivité commerciale d'une commune.

Partie I : cœur de ville

- Chaussée Jules César
- Avenue de la Gare
- Avenue du Général Leclerc (partiellement)
- Avenue Georges Clémenceau
- Avenue du Général De Gaulle



Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20201221-2020-DEL-090-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

Partie 2 :
Avenue du Général Leclerc
- Avenue du Général Leclerc
- Boulevard de Verdun
- Avenue Pierre Sémard

LEGENDE

- Alimentaire
- Crif
- Equipement de la maison
- Equipement de la personne
- Culture, loisirs
- Hygiène, santé, beauté
- Auto /moto
- Services à la personne
- Agences
- Professions libérales
- Local vacant



Partie 3 : la Gare

LEGENDE

- Alimentaire
- Crif
- Equipement de la maison
- Equipement de la personne
- Culture, loisirs
- Hygiène, santé, beauté
- Auto /moto
- Services à la personne
- Agences
- Professions libérales
- Local vacant

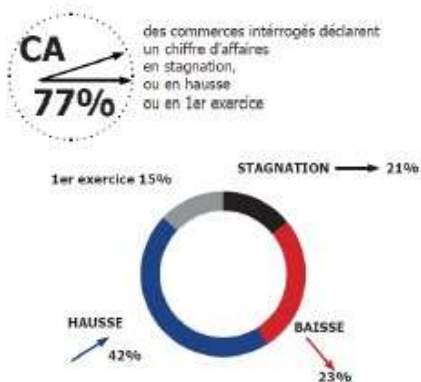


Accusé de réception en préfecture
096-219500519-20201221-2020-DEL-090-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

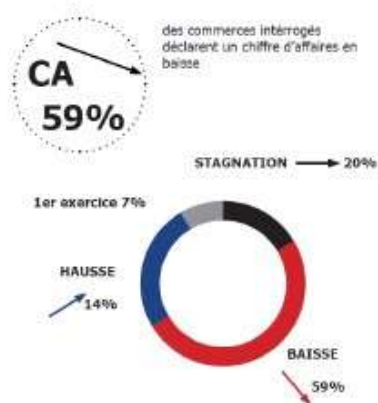
UNE SANTÉ FINANCIÈRE STABLE POUR LES SÉDENTAIRES, MAIS FRAGILE POUR LES NON SÉDENTAIRES

EVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DEPUIS 3 ANS

COMMERÇANTS SÉDENTAIRES



COMMERÇANTS NON SÉDENTAIRES



UN TAUX DE VACANCE ACCEPTABLE MAIS DES CESSATIONS À ANTICIPER



Un taux de vacance qui ne freine pas l'activité commerciale (5%)

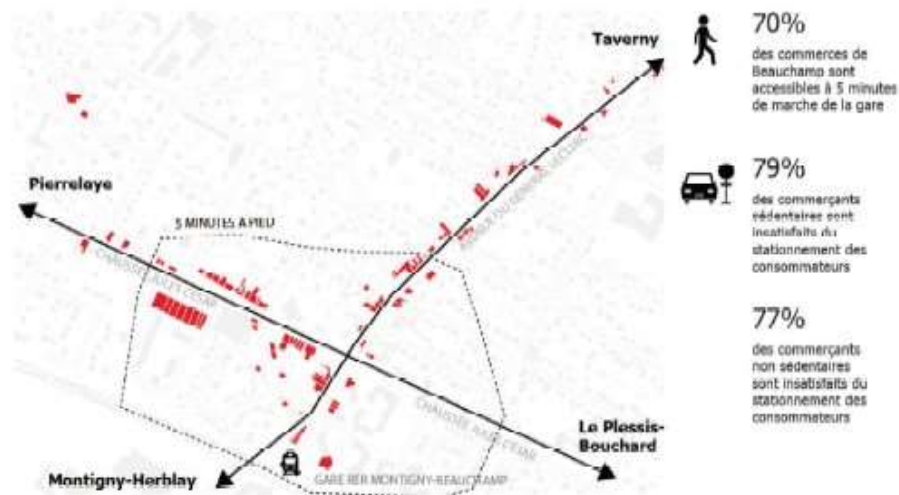
Des cessations à trois ans :

25% chez les sédentaires interrogés

33% des non sédentaires interrogés

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20201221-2020-DEL-090-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

UN CENTRE-VILLE AU CONTACT DES FLUX MAIS GÉNÉRANT DES DIFFICULTÉS DE FONCTIONNEMENT



EN RÉSUMÉ

Les commerces de Beauchamp :

- 1 pôle commercial principal : le centre-ville
- 1 zone commerciale et artisanale : Chaussée Jules César et rue Denis Papin
- Des commerces diffus dans la ville répondant à une demande quotidienne des habitants

Le centre-ville de Beauchamp :

- La ville de Beauchamp compte 119 cellules commerciales, majoritairement concentrées dans le centre-ville
- Les commerces du centre-ville se répartissent autour des rues Chaussée Jules César, avenue de la Gare et l'avenue du Général Leclerc
- Le cœur de ville se concentre sur la Chaussée Jules César, avec la présence d'un marché 2 jours par semaine, proposant des activités commerciales complémentaires à l'offre commerciale sédentaire du centre-ville
- 2 atouts du centre-ville : le marché et la gare H&R L (flux important de voyageurs)

Accusé de réception en préfecture
065-218300519-20201221-2020-DEL-090-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

ENQUETE COMMERCANTS :

Modalités de l'enquête commerçants

Le mode opératoire :

Plusieurs passages ont été réalisés auprès des commerçants de Beauchamp. Le mode opératoire de l'enquête était le suivant :

1^{er} passage chez le commerçant

- Si le gérant est absent ou occupé : le questionnaire est laissé au gérant et récupéré lors du 2^{ème} passage
- Le gérant est disponible : le questionnaire est rempli en face à face

2^{ème} passage chez le commerçant

- Récupérer les questionnaires remplis, préalablement laissés lors du 1^{er} passage
- Remplir le questionnaire en face à face

3^{ème} passage

- Récupérer les derniers questionnaires
- Si le questionnaire n'est pas rempli au moment du passage du chargé de mission et si le gérant n'est pas disponible, le questionnaire peut être retourné par mail ou par voie postale à la CC95

Période d'enquête :
Du 17 au 27 octobre 2017

Moyens humains :
4 chargés de mission de la CC95

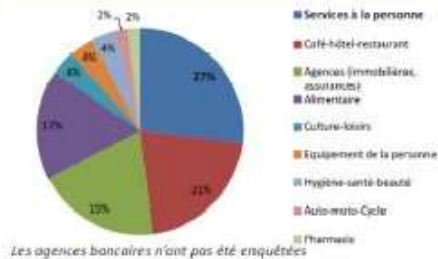
Distribution :
Les enquêtes ont été distribuées en main propre par les chargés de mission de la CC 95, à chaque commerçant et artisan ayant une vitrine dans le périmètre défini avec la ville.

97 commerçants ont été visités sur 119 cellules commerciales
Sont exclus de l'enquête :
- Banques
- Professions libérales
- Autres (poste de police)
- LEBLUE VACANTE



Taux de retour

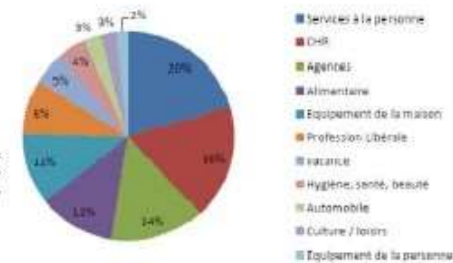
52 commerçants
ont répondu à l'enquête
commerçants
Soit
54% des commerçants du secteur
défini
Taux satisfaisant



En comparaison :

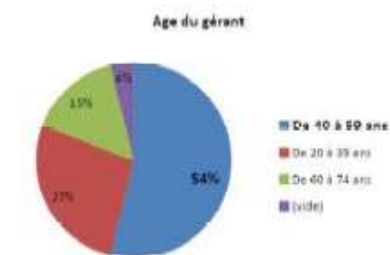
taux de retour moyen CC95 : 57%

Répartition moyenne des commerces par secteur d'activité de commune de même strate



Chambre de commerce et d'industrie Val-d'Oise

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20201221-2020-DEL-090-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020



54% des commerçants se situent dans la tranche d'âge de 40 -59 ans

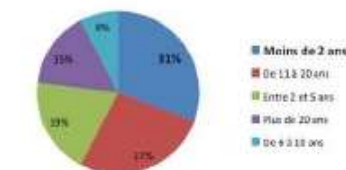
15% ont plus de 60 ans (possible cession d'activité dans les années à venir)



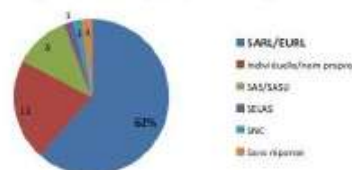
44% des commerçants ont plus de 20 ans d'ancienneté, ce qui souligne le professionnalisme des commerçants de Beauchamp.

Caractéristiques de l'entreprise

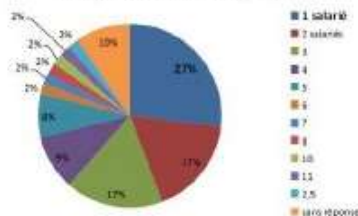
Depuis quand avez-vous créé ou repris l'activité ?



Quelle est la forme juridique de votre entreprise ?



Nombre d'effectif total dans l'entreprise



Caractéristiques de l'entreprise :

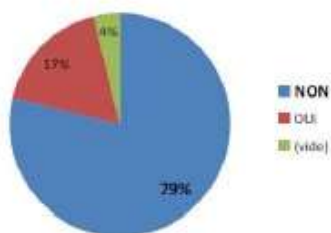
- 1/3 des commerçants sont des jeunes entreprises. Sur 52 commerçants ayant répondu à l'enquête, 31% ont repris ou créé leur entreprise il y a moins de 2 ans.
- La majorité des entreprises, soit 62%, est enregistrée en SARL / EURL

Effectif de l'entreprise :

- 61% entreprises ont moins de 3 personnes en effectif total
- Seulement 4 entreprises déclarent avoir un apprenti

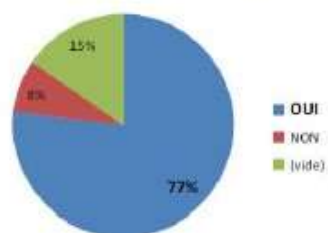
Accusé de réception en préfecture
096-219500519-20201221-2020-DEL-090-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

Etes-vous propriétaire des murs ?



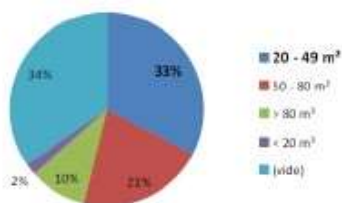
- 79% des commerçants ne sont pas propriétaires des murs

Etes-vous propriétaire du fonds ?



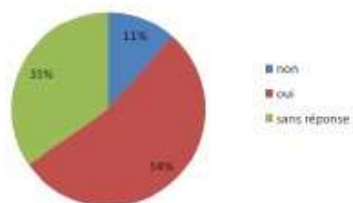
- 77% sont propriétaires du fonds

Superficie de la surface de vente



- 33% des commerçants ont une surface moyenne comprise entre 20 et 49 m²
- 10% des commerçants ont une grande surface (> 80 m²), soit 5 entreprises : Senac immobilier (85m²), Générali Assurance (90m²), San Sergio (100m²), Pâtisseries (100m²) et Franprix (500m²)
- Seulement 2% des commerçants ont une très petite surface (<20 m²), soit 1 entreprise : le restaurant Muge (15 avenue Georges Clémenceau)

Avez-vous une réserve ?

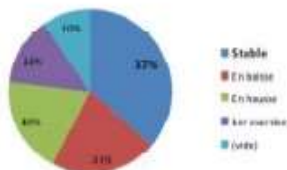


- Plus de la moitié des commerçants ont une réserve, soit 54%
- 35% des commerçants n'ont pas répondu à la question sur la réserve, soit ils n'ont pas de réserve, soit ils en ont une mais ne l'exploitent pas

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20201221-2020-DEL-090-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

Exploitation de l'entreprise

Votre chiffre d'affaires est-il ?



50% des commerçants enquêtés répondent avoir un chiffre d'affaires stable, voir en baisse

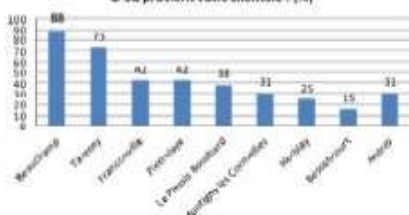
Les raisons avancées :

- Problème de stationnement
- Concurrence importante
- Baisse du pouvoir d'achat, conjoncture économique difficile

19% des commerçants répondent avoir un chiffre d'affaires en hausse, notamment grâce à leur notoriété, le développement de l'activité, la qualité des produits et des services, une conjoncture favorable.

10% des commerçants n'ont pas souhaité répondre à cette question

D'où provient votre clientèle ? (%)

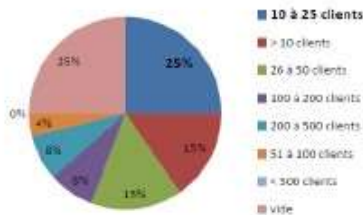


88% des commerçants déclarent avoir une clientèle locale

73% des commerçants déclarent avoir une clientèle habitant Taverny

31% autres : Cergy, Saint-Leu-la-Forêt, Parmain, L'Isle Adam, Erment, Eaubonne, Enghien-les-Bains, communes des Yvelines

Nombre de clients par jour

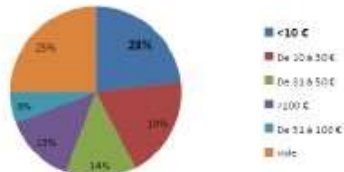


5% des commerçants déclarent avoir en moyenne 10 à 25 clients par jour.

Cela correspond aux activités suivantes : restauration, agence immobilière, agence de voyage, pressing, garage, salon de coiffure.

1% des commerçants interrogés n'ont pas souhaité répondre à cette question.

Panier moyen



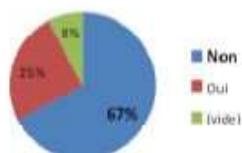
23% des commerçants déclarent avoir un panier moyen journalier de moins de 10€.

1% des commerçants n'ont pas souhaité répondre à cette question.

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20201221-2020-DEL-090-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

Environnement commercial

De manière générale, êtes-vous satisfait de la situation et de la vitalité du commerce à Beauchamp ? (%)



67% des commerçants ne sont pas satisfaits de la vitalité commerciale de la ville

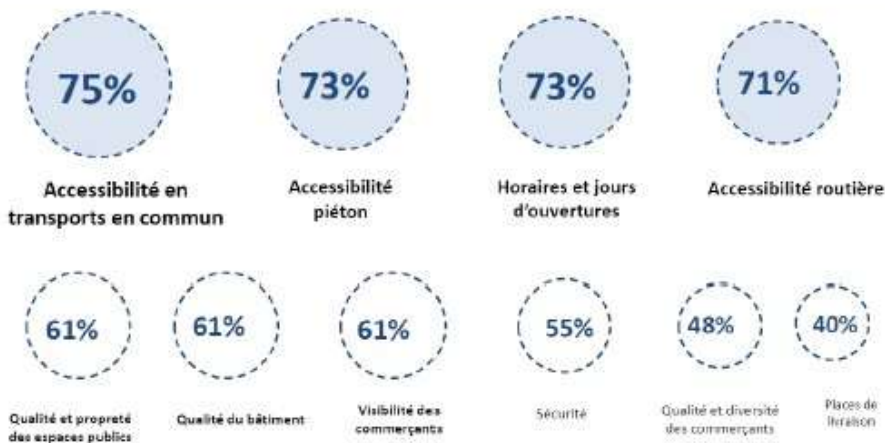
Les raisons évoquées :

- Le stationnement
- La diversité commerciale
- Baisse de la fréquentation de la clientèle
- Le manque de cohésion entre les commerçants

Selon les commerçants interrogés, il manque certains commerces et services dans le centre-ville tels que :

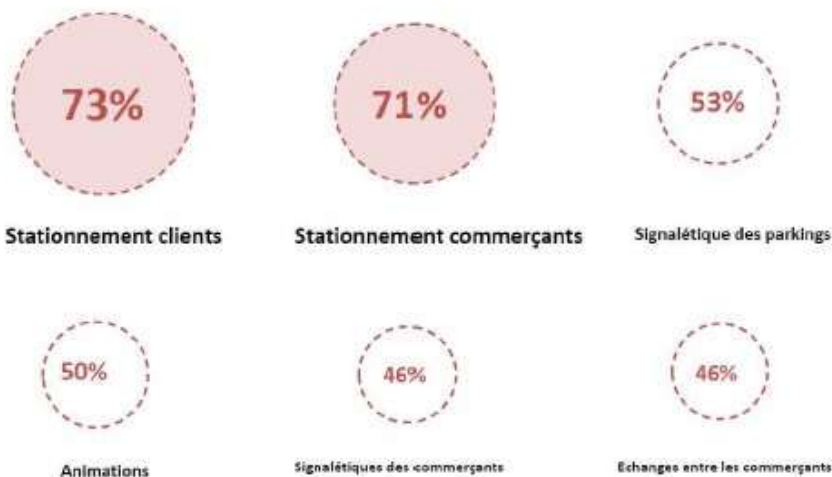
- Prêt à porter
- Magasin de chaussures
- Restaurant
- Pâtisseries
- Fromager
- Traiteur
- Tabac

Satisfactions

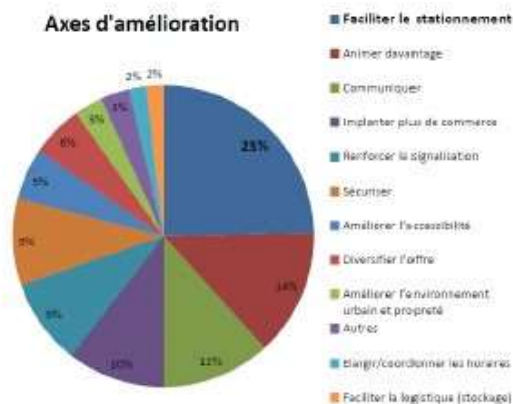


Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20201221-2020-DEL-090-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

Insatisfactions



Les axes d'amélioration



Les 1/3 des commerçants souhaitent une amélioration du stationnement, puis vient les animations.

Les propositions « Autres » sont des propositions d'amélioration du stationnement :

- élargir la zone bleue,
- créer du stationnement pour les commerçants (exemple un parking payant réservé aux commerçants,

Mais aussi améliorer la communication des commerçants (panneaux publicitaires réservés aux commerçants,

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20201221-2020-DEL-090-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

ATOUTS

- L'accessibilité du centre-ville en transports en commun (gare RER C), piéton et routier.
- La pérennité des commerçants (tranche d'âge entre 40 et 59 ans, plus de 20 ans d'ancienneté)
- Le marché 2 fois par semaine

POINTS DE VIGILANCE

- 13 commerçants souhaitent céder leur activité commerciale : accompagner les commerçants qui vendent leur fonds de commerce et se rapprocher des futurs cédant
- 4 commerces sont en vente actuellement
- Un marché qui ne participe pas à la fréquentation des commerçants sédentaires

ATOUTS

- Une population fréquentant régulièrement (1 fois par semaine) les commerces de proximité et le marché
- Un budget moyen élevé consacré aux commerces de proximité et au marché : + 100€
- Le marché présent 2 fois par semaine, apportant une offre complémentaire au centre-ville en particulier en terme de commerces alimentaires

OPPORTUNITES

- Nouvelles constructions : apport de nouvelles population et donc nouveaux clients pour les commerces

FAIBLESSES

- Un centre-ville étendu
- L'absence d'association ou une association en sommeil
- Le manque d'animations
- Une difficulté de stationnement pour les commerçants et la clientèle
- Seul la moitié des commerçants sont présents sur Internet et très peu sont intéressés par ce réseau de communication
- Un manque d'échanges entre les commerçants

AXES D'AMELIORATION

- Observer et agir sur les cessions de fonds de commerce via l'**outil préemption commerciale**
- **Augmenter la rotation des voitures en stationnement sans créer de nouvelles places de stationnement**, en sanctionnant les voitures ventouses sur les places arrêt minute et zone bleue et en réservant un **parking pour les commerçants** et leurs salariés pour libérer des places à la clientèle
- **Communiquer sur l'emplacement des parking et le nombre de places libres** (exemple les Mureaux, le stationnement intelligent)
- Créer une association de commerçants ou redynamiser l'association en sommeil : communiquer sur cette association, s'appuyer sur cette association pour créer une cohésion entre les commerçants, améliorer la visibilité des commerçants et apporter des animations. Redéfinir le rôle de l'association (une association de commerçants ne se résume pas uniquement aux animations) et élargir le périmètre de l'association à l'extérieur de l'hyper centre-ville

FAIBLESSES

- Un marché en perte de vitesse : trop de friperie et un prix trop élevé pratiqué par les commerçants
- Un stationnement difficile nuisant à la fréquentation des commerces de proximité et du marché de Beauchamp
- Un manque de diversité commerciale : la multiplication des commerces de même nature tels que agences immobilières, banques et restauration rapide qui ne favorisent pas le dynamisme du centre-ville

MENACES

- Le Franprix ne joue pas son rôle de locomotive commerciale : les consommateurs souhaiteraient une autre franchise ou un supermarché type Carrefour Market
- Forte concurrence : fuite des clients dans les communes voisines : Taverny (commerces de proximité en centre-ville, supermarchés : Grand Frais et hypermarché Auchan) et Herblay (les halles de l'Arveyron et Leclerc Drive)

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20201221-2020-DEL-090-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

II. ENJEUX ET MENACES

Ce diagnostic met donc en lumière des fragilités :

- La jeunesse des entreprises (1/3 dans l'enquête ont moins de 2 ans) ce qui induit un risque plus grand en ce qui concerne la pérennité des activités,
- Une population de gérants plutôt âgée (15% ont entre 60 et 74 ans et 54% ont entre 40 et 59 ans), ces éléments permettent d'anticiper des cessions de fonds à court et moyen terme,
- Une faiblesse de l'offre alimentaire sur Beauchamp,

Il convient d'ajouter à ces éléments une forte concurrence des centres commerciaux situés sur les communes voisines avec :

A Taverny :

- Le centre commercial Auchan (Les Portes de Taverny)
- Grand Frais

Herblay :

- Les halles de l'Aveyron
- La grande Marée
- Le secteurs de la Patte d'Oie
 - o Grand frais
 - o Divers commerces et services (mobilier, alimentaire...)

Bessancourt :

- Super U

Les enjeux :

Le PLU approuvé affirme une volonté de renforcement de la centralité par l'aménagement d'espaces publics, le renforcement de la densité urbaine autour de la gare et le souhait de développer une continuité commerciale satisfaisant les besoins des habitants en proximité et au premier chef les commerces alimentaires, les services à la personne, la santé.

Ces enjeux nécessitent la mise en place du droit de préemption commercial pour accompagner et orienter les mutations commerciales du centre-ville tel que défini dans le cadre du PLU approuvé le 6 février 2020 et notamment autour du périmètre défini dans l'OAP centre-ville.

L'enjeu pour la commune est donc de renforcer l'attractivité et la vitalité de son centre-ville. Il s'agit pour la Municipalité de maintenir une offre commerciale diversifiée en prévenant le développement de mono-activités sectorielles, mais également en freinant la tertiarisation et en luttant contre les friches commerciales.

Les menaces qui pèsent sur le commerce et l'artisanat de proximité justifient une intervention de la Commune pour préserver la richesse de l'appareil commercial de son centre-ville et surtout le consolider.

La mise en place d'un périmètre de sauvegarde permet de répondre

Accusé de réception en préfecture 095-219500519-20201221-2020-DEL-090-DE Date de transmission : 22/12/2020 Date de réception préfecture : 22/12/2020

En effet, cet outil de l'action foncière permettra à la Ville non seulement de se tenir informée de l'évolution de son tissu commercial, mais également d'intervenir sur cette mutation lorsqu'elle juge qu'une cession risque de fragiliser le tissu.

IV. PERIMETRE RETENU

Le périmètre retenu est celui de l'hyper centre sur les linéaires retenus dans le cadre du PLU comme devant recevoir des « linéaires de commerces ».



— Linéaire constitutif du périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité de la commune de Beauchamp.

Voies concernées par le périmètre :

- Place du Marché
- Avenue du Général de Gaulle
- Chaussée Jules César
- Avenue Georges Clémenceau
- Avenue de la Gare
- Avenue du Général Leclerc
- Avenue Pierre Sémard
- Avenue de Verdun

Accusé de réception en préfecture
096-219500519-20201221-2020-DEL-090-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

13. Délibération soumettant à permis de démolir

Département
du
VAL D'OISE

ARRONDISSEMENT
D'ARGENTEUIL

CANTON
DE
TAVERNY

OBJET :

**Institution du permis
de démolir**

Nota - Le Maire
certifie que cette
délibération a été
affichée à la porte de
la Mairie le
30 JUIN 2020
Que la convocation du
Conseil a été faite 11
juin 2020

et que le nombre des
Membres en exercice
est de : 29



VILLE DE BEAUCHAMP

DEL n° 2020 - 062

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Du 18 juin 2020

L'an deux mil vingt le 18 juin à vingt heures trente, le Conseil municipal de la Commune de Beauchamp étant assemblé en session ordinaire, à la Salle des Fêtes, 153 chaussée Jules César à Beauchamp, après convocation légale, sous la présidence de Madame Françoise NORDMANN, Maire

Etai~~ent~~ présents : Mme NORDMANN, M. PLANCHE, Mme ARNAUD, M. SEIGNÉ, Mme KERGUIDUFF, M. MANAC'H, Mme CERIANI, M. HUMBERT, Mme PIRES, M. BRASSEUR, Mme DIAS, M. WALTER, Mme MAILLARD, M. PERRIN, Mme LE BRAS, M. MULLER, Mme DUMITRU, M. BACARI, Mme GUZIK, M. DUHEM, Mme NAIL, M. CHANDELIER, Mme LOISEAU, M. REMOND, Mme SERVAIS, Mme MERLAY-SOUTERBICQ, M. CARREL, Mme KEPEKLIAN, M. BEDON.

Absents excusés : Néant

La séance est ouverte le quorum étant atteint. Conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il convient de procéder à la nomination du secrétaire de séance. Il est proposé de désigner Mme Jannick LOISEAU pour assurer ces fonctions. Sans observation, elle est désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles R.421-27 et R421-28,
Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération 2020-09 du 6 février 2020,

L'article R.421-28 du code de l'urbanisme soumet à permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
- Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23.

Sur le fondement de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme, le conseil municipal peut décider d'instituer le permis de démolir sur tout ou partie de la commune.

Considérant que le conseil municipal avait instauré, par délibération 2015-89 du 26 novembre 2015 l'obligation de dépôt d'un permis de démolir sur l'ensemble de la commune ;

Considérant que l'approbation de la révision du PLU par délibération 2020-09 du 6

095-219500519-20200629-2020-DEL-062-DE
Date de télétransmission : 29/06/2020
Date de réception préfecture : 29/06/2020

février 2020 rend nécessaire l'adoption d'une nouvelle délibération concernant ce principe ;

Considérant l'intérêt pour la commune de maintenir la procédure d'obtention d'une décision favorable de permis de démolir pour garantir une bonne information sur l'évolution du bâti, la préservation du tissu urbain et le respect des objectifs formulés par le nouveau plan local d'urbanisme ;

Il est proposé d'instituer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la commune.

Cet exposé entendu
Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal, à l'unanimité

Instaure le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme,

Indique que les travaux de démolitions visés ci-dessus devront faire l'objet d'une décision favorable préalable à leur mise en œuvre,

Précise que la présente délibération sera exécutoire à compter de l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme approuvé par délibération 2020-09 du 6 février 2020.

POUR EXTRAIT CONFORME

BEAUCHAMP le 25 juin 2020

Le Maire,



Françoise NORDMANN

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20200629-2020-DEL-062-DE
Date de télétransmission : 29/06/2020
Date de réception préfecture : 29/06/2020

14. Délibération soumettant à déclaration préalable pour les travaux de ravalement

Département
du
VAL D'OISE

ARRONDISSEMENT
D'ARGENTEUIL

CANTON
DE
TAVERNY

OBJET :

Décision de soumettre l'ensemble des ravalements à autorisation

Nota - Le Maire certifie que cette délibération a été affichée à la porte de la Mairie le
30 JUIN 2020
Que la convocation du Conseil a été faite 11 juin 2020

et que le nombre des Membres en exercice est de : 29



Le Maire,

VILLE DE BEAUCHAMP

DEL n° 2020 - 061

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Du 18 juin 2020

L'an deux mil vingt le 18 juin à vingt heures trente, le Conseil municipal de la Commune de Beauchamp étant assemblé en session ordinaire, à la Salle des Fêtes, 153 chaussée Jules César à Beauchamp, après convocation légale, sous la présidence de Madame Françoise NORDMANN, Maire

Etaient présents : Mme NORDMANN, M. PLANCHE, Mme ARNAUD, M. SEIGNÉ, Mme KERGUIDUFF, M. MANACH, Mme CERIANI, M. HUMBERT, Mme PIRES, M. BRASSEUR, Mme DIAS, M. WALTER, Mme MAILLARD, M. PERRIN, Mme LE BRAS, M. MULLER, Mme DUMITRU, M. BACARI, Mme GUZIK, M. DUHEM, Mme NAIL, M. CHANDELIER, Mme LOISEAU, M. REMOND, Mme SERVAIS, Mme MERLAY-SOUTERBICQ, M. CARREL, Mme KEPEKLIAN, M. BEDON.

Absents excusés : Néant

La séance est ouverte le quorum étant atteint. Conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il convient de procéder à la nomination du secrétaire de séance. Il est proposé de désigner Mme Jannick LOISEAU pour assurer ces fonctions. Sans observation, elle est désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article R421-17-1,
Vu le décret 2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme,
Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération 2020-09 du 6 février 2020.

Le décret n° 2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme dispense de formalités déclaratives les travaux de ravalement.

L'article R421-17-1 du code de l'urbanisme précise que lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :

- Sur un immeuble protégé au titre du règlement du PLU en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du présent code ;
- Dans les communes ou le périmètre d'une commune où le conseil municipal a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation.

Aussi en considération des objectifs fixés par le PADD du PLU approuvé par la délibération 2020-09 du 6 février 2020, qui visent notamment à améliorer la qualité de vie, préserver le patrimoine bâti, ce qui passe nécessairement par un encadrement des formes urbaines, gabarit, aspect des façades,

061-2199016-20200620-2020-DEL-061-DE
Date de télétransmission : 29/06/2020
Date de réception préfecture : 29/06/2020

Considérant également l'article 9 du règlement du PLU portant sur l'aspect

extérieur des constructions et des clôtures, précisant que l'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales ;

Considérant les mentions suivantes de l'article 9 en ce qui concerne les façades :

- Les constructions nouvelles ou aménagées (rénovées, réhabilitées, étendues, ...) doivent avoir, par la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.
- Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons. Les différents murs d'un bâtiment devront être construits en matériaux de même nature ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux.
- Les pierres de taille, les pierres meulières, et les briques pleines, ne peuvent pas être recouvertes d'enduits ou de peintures.
- Les devantures des commerces et services doivent être traitées en harmonie avec la partie supérieure des façades sur lesquelles elles s'intègrent ;

Considérant les mentions suivantes de l'article 9 en ce qui concerne l'aspect des matériaux et couleurs :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions et sur les clôtures.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux ;

Considérant que le conseil municipal avait soumis, par délibération 2015-88 du 26 novembre 2015 à déclaration préalable les travaux de ravalement sur l'ensemble du territoire ;

Considérant que l'approbation du PLU par délibération 2020-09 du 6 février 2020 rend nécessaire l'adoption d'une nouvelle délibération concernant ce principe ;

Considérant l'ensemble de ces éléments, il est proposé de soumettre à déclaration préalable les ravalements sur l'ensemble du territoire communal.

Cet exposé entendu
Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal, à l'unanimité

Soumet les travaux de ravalement à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

Précise que la présente délibération sera exécutoire à compter de l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme approuvé par délibération 2020-09 du 6 février 2020.

POUR EXTRAIT CONFORME BEAUCHAMP le 25 juin 2020

Le Maire,



Françoise NORDMANN

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20200629-2020-DEL-081-DE
Date de télétransmission : 29/06/2020
Date de réception préfecture : 29/06/2020

15. Délibération soumettant à déclaration préalable aux travaux d'édification de clôture

Département
du
VAL D'OISE

ARRONDISSEMENT
D'ARGENTEUIL

CANTON
DE
TAVERNY

OBJET :

Décision de soumettre l'ensemble des édifications de clôtures à autorisation

Nota - Le Maire certifie que cette délibération a été affichée à la porte de la Mairie le
30 JUIN 2020
Que la convocation du Conseil a été faite 11 juin 2020

et que le nombre des Membres en exercice est de : 29

MAIRIE DE BEAUCHAMP
Le Maire
VAL D'OISE

VILLE DE BEAUCHAMP

DEL n° 2020 - 060

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Du 18 juin 2020
=====

L'an deux mil vingt le 18 juin à vingt heures trente, le Conseil municipal de la Commune de Beauchamp étant assemblé en session ordinaire, à la Salle des Fêtes, 153 chaussée Jules César à Beauchamp, après convocation légale, sous la présidence de Madame Françoise NORDMANN, Maire

Etai~~ent~~ présents : Mme NORDMANN, M. PLANCHE, Mme ARNAUD, M. SEIGNÉ, Mme KERGUIDUFF, M. MANAC'H, Mme CERIANI, M. HUMBERT, Mme PIRES, M. BRASSEUR, Mme DIAS, M. WALTER, Mme MAILLARD, M. PERRIN, Mme LE BRAS, M. MULLER, Mme DUMITRU, M. BACARI, Mme GUZIK, M. DUHEM, Mme NAIL, M. CHANDELIER, Mme LOISEAU, M. REMOND, Mme SERVAIS, Mme MERLAY-SOUTERBICQ, M. CARREL, Mme KEPEKLIAN, M. BEDON.

Absents excusés : Néant

La séance est ouverte le quorum étant atteint. Conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il convient de procéder à la nomination du secrétaire de séance. Il est proposé de désigner Mme Jannick LOISEAU pour assurer ces fonctions. Sans observation, elle est désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article R421-12,
Vu le décret 2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme,
Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération 2020-09 du 6 février 2020,

Le décret n° 2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme dispense de formalités déclaratives les travaux d'édification de clôtures.

L'article R421-12 du code de l'urbanisme permet d'instaurer une obligation de dépôt d'une déclaration préalable à l'édification d'une clôture.

Considérant que le conseil municipal par délibération 2015-87 du 26 novembre 2015, avait décidé de soumettre l'édification des clôtures à autorisation sur l'ensemble du territoire,

Considérant l'approbation du PLU par délibération 2020- 09 du 6 février 2020 rendant nécessaire l'adoption d'une nouvelle délibération concernant ce principe ;

Considérant l'article 9 du PLU approuvé par la délibération 2020-09 du 6 février 2020 fixant certaines règles en ce qui concerne les clôtures, il est proposé de soumettre à déclaration préalable l'édification d'édifications de clôtures sur l'ensemble du territoire.

Accusé de réception en préfecture
095219590576-2020062912670-DEL-060-DE
Date de télétransmission : 29/06/2020
Date de réception préfecture : 29/06/2020

Cet exposé entendu
Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal, à l'unanimité
Soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

Précise que la présente délibération sera exécutoire à compter de l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme approuvé par délibération 2020-09 du 6 février 2020.

POUR EXTRAIT CONFORME

BEAUCHAMP le 25 juin 2020

Le Maire,



Françoise NORDMANN

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20200629-2020-DEL-060-DE
Date de télétransmission : 29/06/2020
Date de réception préfecture : 29/06/2020

16. Délibération soumettant à déclaration préalable les divisions

Département
du
VAL D'OISE

ARRONDISSEMENT
D'ARGENTEUIL

CANTON
DE
TAVERNY

OBJET :

**Instauration de
l'obligation de
déposer une
déclaration préalable
pour les divisions**

Nota - Le Maire
certifie que cette
délibération a été
affichée à la porte de
la Mairie le

30 JUIN 2020
Que la convocation du
Conseil a été faite 11
juin 2020

et que le nombre des
Membres en exercice
est de : 29

Le Maire,


VILLE DE BEAUCHAMP

DEL n° 2020 - 063

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Du 18 juin 2020

L'an deux mil vingt le 18 juin à vingt heures trente, le Conseil municipal de la Commune de Beauchamp étant assemblé en session ordinaire, à la Salle des Fêtes, 153 chaussée Jules César à Beauchamp, après convocation légale, sous la présidence de Madame Françoise NORDMANN, Maire

Etai~~ent~~ent présents : Mme NORDMANN, M. PLANCHE, Mme ARNAUD, M. SEIGNÉ, Mme KERGUIDUFF, M. MANAC'H, Mme CERIANI, M. HUMBERT, Mme PIRES, M. BRASSEUR, Mme DIAS, M. WALTER, Mme MAILLARD, M. PERRIN, Mme LE BRAS, M. MULLER, Mme DUMITRU, M. BACARI, Mme GUZIK, M. DUHEM, Mme NAIL, M. CHANDELIER, Mme LOISEAU, M. REMOND, Mme SERVAIS, Mme MERLAY-SOUTERBICQ, M. CARREL, Mme KEPEKLIAN, M. BEDON.

Absents excusés : Néant

La séance est ouverte le quorum étant atteint. Conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il convient de procéder à la nomination du secrétaire de séance. Il est proposé de désigner Mme Jannick LOISEAU pour assurer ces fonctions. Sans observation, elle est désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Vu le Code général des collectivités territoriales,
Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L115-3,
Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération 2020-09 du 6 février 2020.

Dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.

L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

Lorsqu'une vente ou une location a été effectuée en violation des dispositions prévues par l'article L115-3 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut demander à l'autorité judiciaire de constater la nullité de l'acte. L'action en nullité se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte ayant effectué la division.

Considérant le PLU approuvé par délibération 2020-09 du 6 février 2020 et les mesures de protection prescrites concernant les espaces verts et le patrimoine bâti ;

Considérant l'importance des enjeux patrimoniaux et naturels dans les zones UB et

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20200628-2020-DEL-063-DE
Date de télétransmission : 29/06/2020
Date de réception préfecture : 29/06/2020

UH déterminés par le PLU en ce qui concerne les espaces verts classés, les alignements d'arbres protégés, les arbres protégés, les ensembles bâtis remarquables, les bâtis protégés, les murs et clôtures protégées ;

Considérant que le conseil municipal avait instauré, par délibération 2017-060 du 6 juillet 2017 l'obligation de soumettre à déclaration préalable les divisions dans les zones UB et UH du PLU ;

Considérant que l'approbation de la révision du PLU par délibération 2020-09 du 6 février 2020 rend nécessaire l'adoption d'une nouvelle délibération concernant ce principe ;

Considérant la nécessité pour la commune de mettre en place les outils de protection proposés par le Code de l'urbanisme pour protéger son patrimoine, il est proposé de soumettre à déclaration préalable, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager sur l'ensemble des zones UB et UH du règlement graphique du PLU, joint à la présente.

Cet exposé entendu
Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal, à l'unanimité

Soumet à déclaration préalable sur l'ensemble des zones UB et UH telles que délimitées sur le règlement graphique du PLU ci-joint, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager,

Précise que la présente délibération sera exécutoire à compter de l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme approuvé par délibération 2020-09 du 6 février 2020.

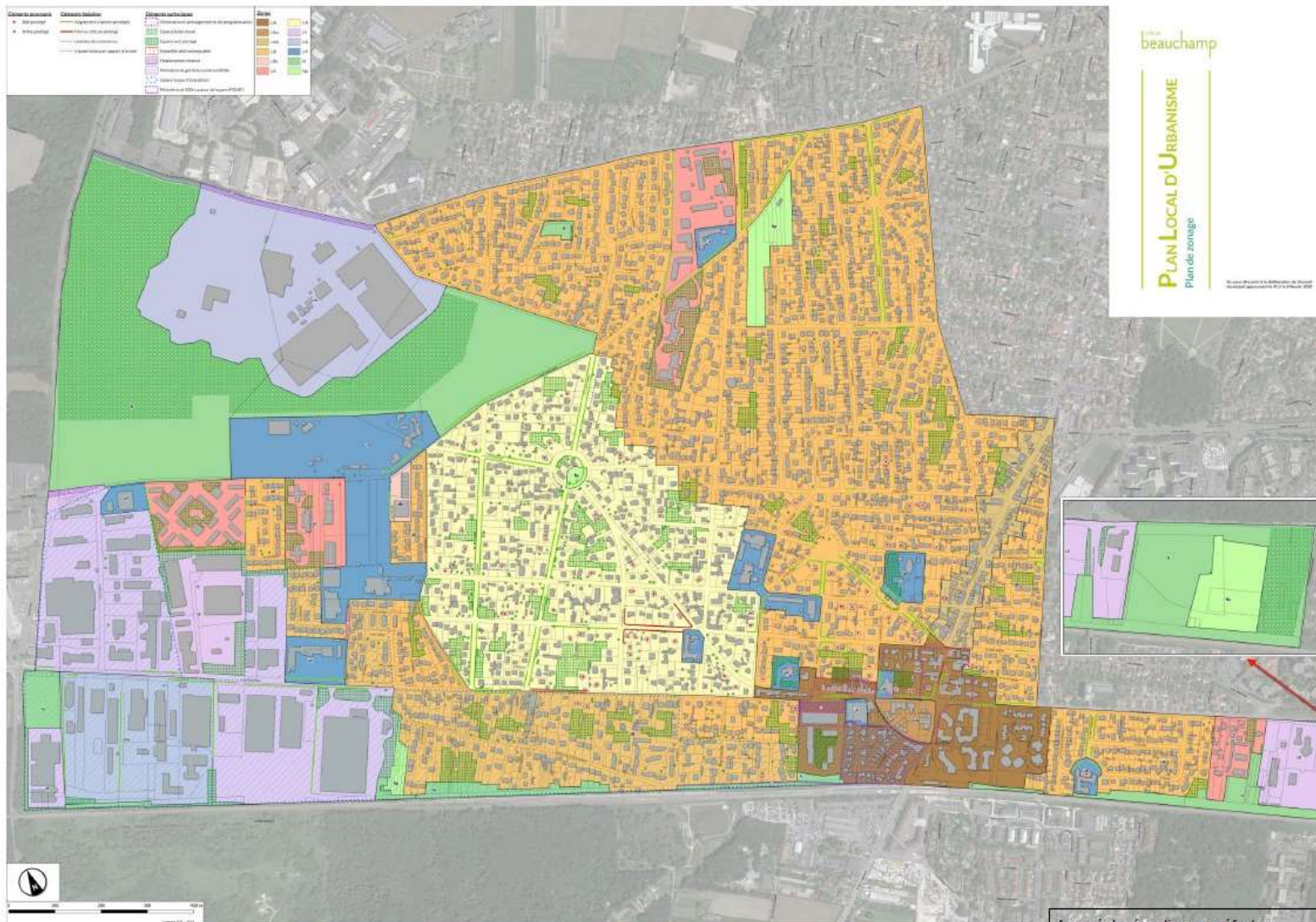
Dit que la présente délibération sera soumise à l'ensemble des formalités de publicité prévues par l'article L115-1 du code de l'urbanisme.

POUR EXTRAIT CONFORME BEAUCHAMP le 25 juin 2020

Le Maire,

Françoise NORDMANN

Accusé de réception en préfecture
095-219500519-20200629-2020-DEL-063-DE
Date de télétransmission : 29/06/2020
Date de réception préfecture : 29/06/2020



17. Délégation du droit de préemption à la Communauté d'agglomération ValParisis

Département
du
VAL D'OISE

ARRONDISSEMENT
D'ARGENTEUIL

CANTON
DE
TAVERNY

OBJET :

**Délégation du droit de
préemption à la
communauté
d'agglomération Val
Paris**

Nota - Le Maire certifie
que cette délibération a
été affichée à la porte de
la Mairie le

Que la convocation du
Conseil a été faite le 11
décembre 2020

et que le nombre des
Membres en exercice
est de : 29

Le Maire,


VILLE DE BEAUCHAMP

DEL n° 2020 - 093

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Du 17 décembre 2020

L'an deux mil vingt le 17 décembre à dix-huit heures trente, le Conseil municipal de la Commune de Beauchamp étant assemblé en session ordinaire, à la Salle de fêtes 153 chaussée Jules César à Beauchamp, après convocation légale, sous la présidence de Madame Françoise NORDMANN, Maire

Étaient présents les conseillers municipaux suivants : Mme NORDMANN, M. SEIGNÉ, Mme KERGUIDUFF, M. MANAC'H, Mme CERIANI, M. HUMBERT, Mme PIRES, M. WALTER (arrivé à 19h00), Mme LE BRAS, Mme DUMITRU, Mme GUZIK, Mme NAIL, Mme LOISEAU, M. REMOND, Mme SERVAIS, Mme MERLAY-SOUTERBICQ, M. CARREL.

Étaient excusés les conseillers municipaux suivants :

M. PLANCHE donne pouvoir à M. SEIGNÉ
Mme ARNAUD donne pouvoir à Mme NORDMANN
M. BRASSEUR donne pouvoir à M. WALTER
Mme DIAS donne pouvoir à Mme LE BRAS
Mme MAILLARD donne pouvoir à M. HUMBERT
M. MULLER donne pouvoir à M. WALTER
M. BACARI donne pouvoir à Mme PIRES
M. CHANDELIER donne pouvoir à Mme KERGUIDUFF
Mme KEPEKLIAN donne pouvoir à Mme MERLAY-SOUTERBICQ
M. BEDON donne pouvoir à M. CARREL

Étaient absents les conseillers municipaux suivants :

M. PERRIN
M. DUHEM

La séance est ouverte le quorum étant atteint. Conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il convient de procéder à la nomination du secrétaire de séance. Il est proposé de désigner Mme Isabelle MERLAY-SOUTERBICQ pour assurer ces fonctions. Sans observation, Mme Isabelle MERLAY-SOUTERBICQ est désignée pour remplir ces fonctions qu'elle a acceptées.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu les statuts de la communauté d'agglomération Val Parisis et notamment l'article II-A)1,

Vu la délibération n°53 du conseil communautaire de la communauté de communes Le Parisis du 18 décembre 2006 relative à la définition de l'intérêt communautaire pour les zones d'activités économiques,

Vu les délibérations du 1er février 2007 « Définition de l'intérêt communautaire pour les zones d'activités économiques » et du 17 décembre 2007 « Ajustement de l'intérêt communautaire des zones d'activités économiques » du Conseil municipal qui inclut les zones d'activités suivantes, zone industrielle est, ouest et nord,

Vu la délibération n°2018-105 du Conseil municipal du 22 novembre 2018 de Beauchamp approuvant les périmètres actualisés des zones d'activités économiques est, ouest et nord et les termes de la convention de mise à disposition afférente valant procès-verbal pour les trois ZAE,

Vu la délibération n°2018-106 du Conseil municipal du 22 novembre 2018 de Beauchamp déléguant le droit de préemption urbain à la communauté d'agglomération Val Parisis suite à trois périmètres des trois zones d'activités économiques

22 novembre 2018 de Beauchamp
Analyse de réception en préfecture
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020

Vu la délibération n° D/2018/140 du Conseil communautaire du 10 décembre 2018 approuvant les périmètres actualisés des zones d'activités économiques est, ouest et nord de Beauchamp, les termes de la convention de mise à disposition afférente valant procès-verbal pour les trois ZAE et acceptant la délégation du DPU sur les périmètres actualisés des trois zones d'activités économiques,

Vu la délibération n° 2020-009 du Conseil municipal de Beauchamp du 6 février 2020 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération n°2020-067 du Conseil municipal de Beauchamp du 18 juin 2020 instituant le droit de préemption urbain sur les zones urbaines telles que délimitées sur le plan de zonage du PLU.

La communauté d'agglomération Val Parisis dispose d'une compétence obligatoire «création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire». Cette compétence obligatoire inclut les zones d'activités Est, Ouest et nord, de Beauchamp.

Considérant le périmètre des ZAE correspond au zonage à vocation économique du PLU sur ces secteurs,

Considérant que les dispositions de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme permettent au titulaire du DPU de le déléguer à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement,

Considérant que cette délégation peut porter sur une ou plusieurs zones concernées ou être accordée ponctuellement à l'occasion de l'aliénation d'un bien,

Il y a lieu de le déléguer le droit de préemption urbain sur les périmètres actualisés des ZAE Est, Ouest et nord à la communauté d'agglomération Val Parisis pour l'exercice de ses compétences.

Cet exposé entendu
Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal, par 27 voix « POUR »,

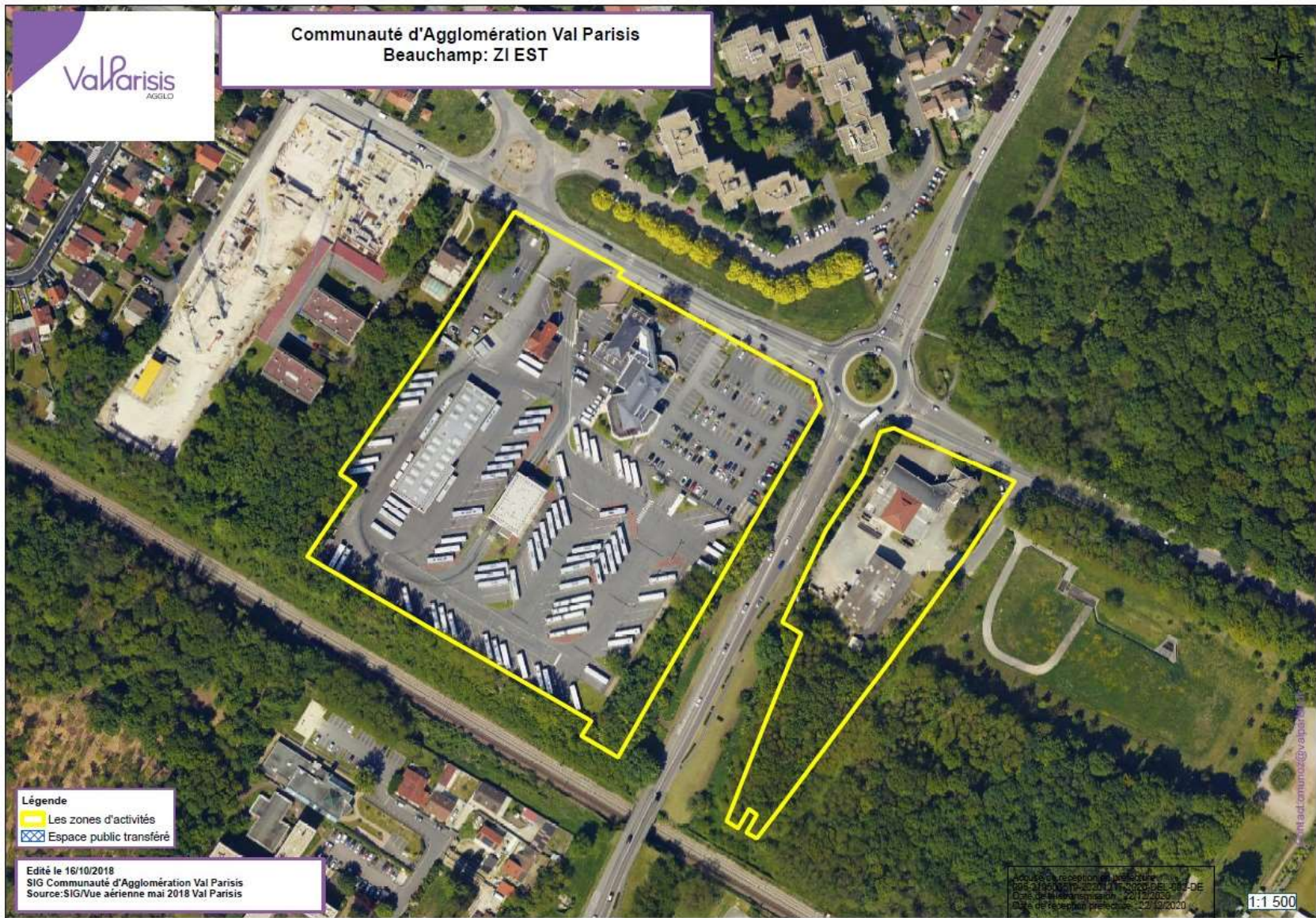
APPROUVE la délégation à la communauté d'agglomération Val Parisis du droit de préemption urbain sur le périmètre des ZAE Est, Ouest et Nord, tel que joint en annexe.

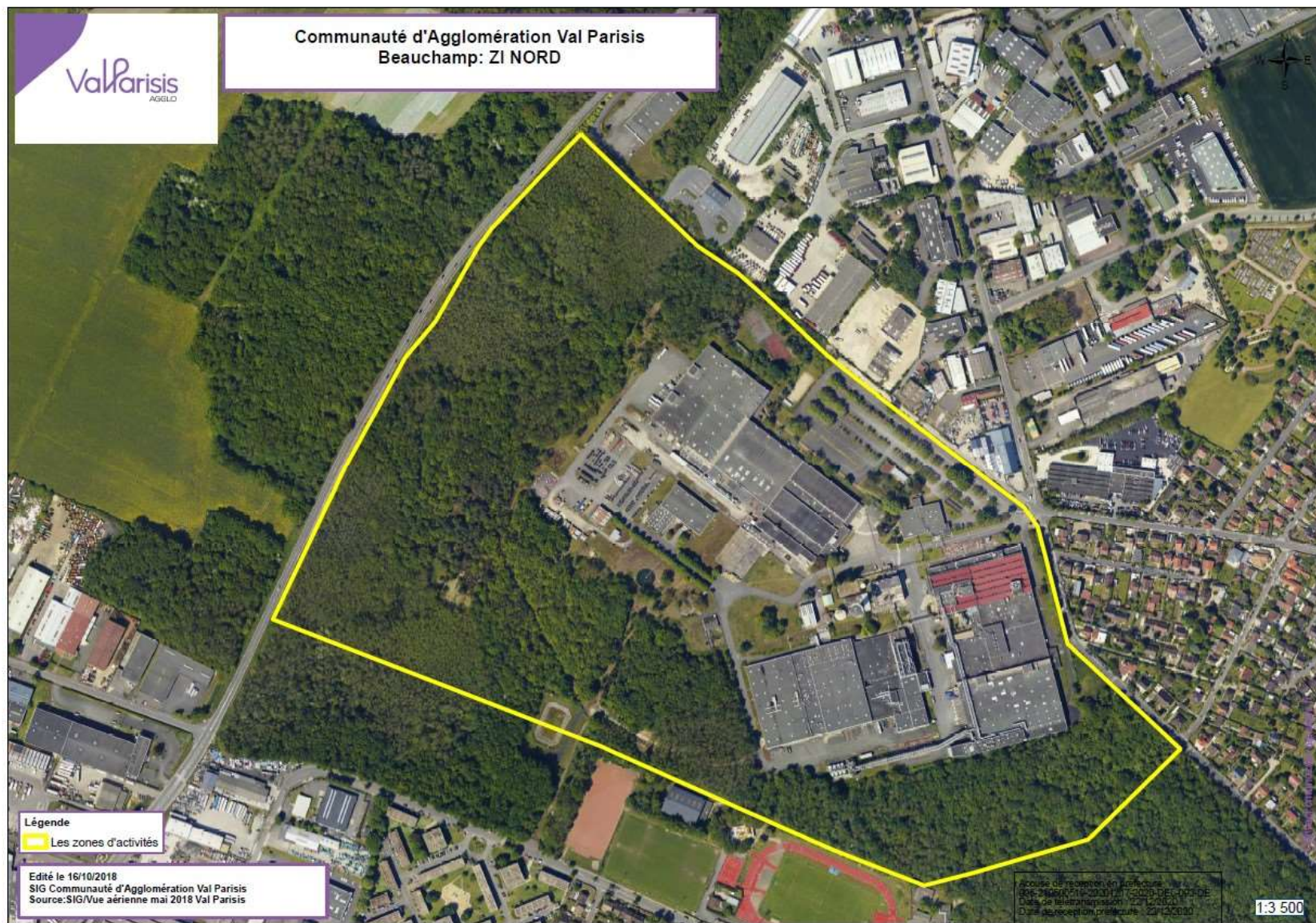
POUR EXTRAIT CONFORME

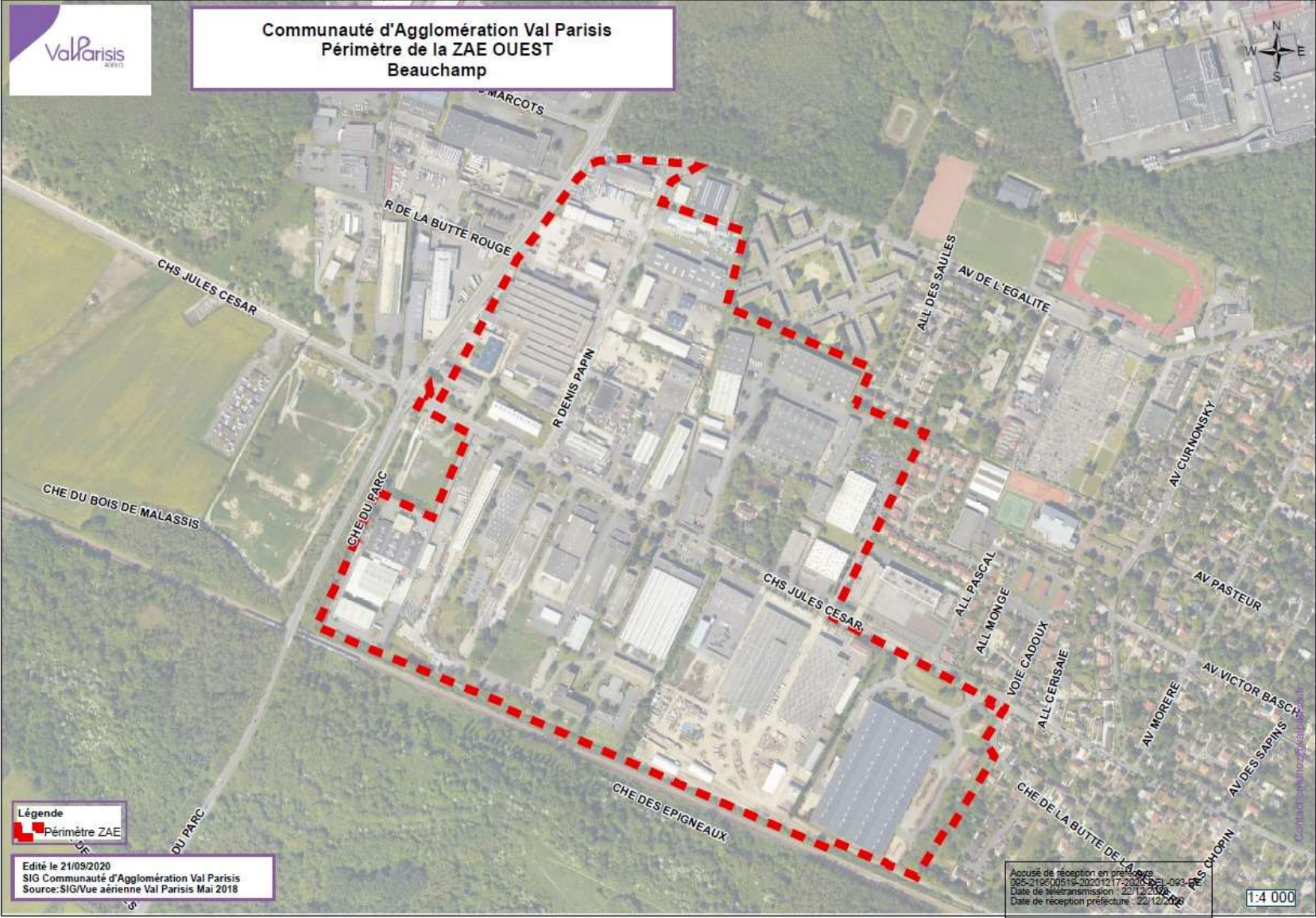
BEAUCHAMP le 21 décembre 2020
Le Maire,

Françoise NORDMANN

Accusé de réception en préfecture
095-218500518-20201217-2020-DJEL-093-DE
Date de télétransmission : 22/12/2020
Date de réception préfecture : 22/12/2020







**18. Délibération instaurant
une taxe
d'aménagement majorée
sur les secteurs Stade et
centre-ville**

Departement
du
VAL D'OISE

ARRONDISSEMENT
D'
ARGENTEUIL

CANTON
DE
TAVERNY

OBJET :
**Instauration d'une
taxe d'aménagement
majorée sur les
secteurs Stade et
centre ville.**

Nota - Le Maire certifie que cette
délibération a été affichée à la
porte de la Mairie le
- 6 DEC. 2018
Que la convocation du Conseil a été
faite 21 septembre 2018

et que le nombre des Membres en
exercice est de : 29

Le Maire,



VILLE DE BEAUCHAMP DEL n° 2018 - 107
EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Du 22 novembre 2018

4 DEC. 2018

ARRIVEE

L'an deux mil dix huit le 22 novembre à vingt heures trente, le Conseil municipal de la Commune de Beauchamp étant assemblé en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de Madame Françoise NORDMANN, Maire

Etaients présents : Mme NORDMANN, Maire, M. PLANCHE (arrivé 21h33), Mme ARNAUD, M. SEIGNÉ, Mme KERGUIDUFF, Mme CERIANI, M. DUHEM (arrivé 20h38), Mme TAKACS adjoints

M. BRASSEUR, Mme PIRES, M. MULLER, M. JENNY, Mme DIAS, M. PERRIN, Mme MAILLARD, M. HUMBERT, Mme NAIL, M. BACARI, Mme LE BRAS, M. WALTER, Mme DUMAY, M. JALEME, Mme OCCIS, Mme MERLAY, Mme AVELINE, M. CARREL, M. BRECHOTEAU

Absents excusés : M. PLANCHE pouvoir à M. SEIGNÉ
M. MANAC'H pouvoir à Mme NORDMANN
Mme BARROCA pouvoir à Mme PIRES

La séance est ouverte le quorum étant atteint. Conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il convient de procéder à la nomination du secrétaire de séance. Il est proposé de désigner M. David HUMBERT pour assurer ces fonctions. Sans observation, il est désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 331-14, L.331-15 et suivants,
Vu sa délibération n° 2015 - 86 en date du 26 novembre 2015 fixant le taux de la taxe d'aménagement sur le territoire communal.

L'article L331-14 du Code de l'urbanisme fixe que par délibération adoptée avant le 30 novembre, les communes bénéficiaires de la part communale de la taxe d'aménagement fixent les taux applicables à compter du 1er janvier de l'année suivante. Elles peuvent fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 %, selon les aménagements à réaliser. C'est dans ce cadre que la délibération n° 2015 - 86 en date du 26 novembre 2015 a fixé à 5% le taux de la taxe d'aménagement pour l'ensemble du territoire de la commune.

Au-delà de ce dispositif, la loi permet aux communes de voter par secteur un taux de taxe majoré. L'article L 331-15 du Code de l'urbanisme ouvre la possibilité d'augmenter jusqu'à 20% le taux de la part communale de la taxe d'aménagement, pour financer la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux rendues nécessaires en raison de l'importance des constructions à édifier dans ces secteurs.

A noter qu'il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé dans le cadre de la délibération n° 2015-37 du 25 juin 2015 autorise la création de programmes immobiliers en densification sur certains secteurs de la ville. Plusieurs opérations sont d'ores et déjà en cours de construction et vont venir saturer les capacités d'accueil des équipements scolaires de

la commune.

Les objectifs assignés à la commune par Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) en matière de densification urbaine notamment autour des gares et par la loi SRU en matière de production de logements sociaux contraignent la commune à la production de logements. Ainsi et dans l'attente de l'approbation d'un nouveau PLU, le développement de nouveaux programmes immobiliers, sur les secteurs stade et centre ville, secteurs où la pression des acteurs de l'immobilier est la plus forte, reste possible ce qui va générer des besoins scolaires supplémentaires auxquels les écoles actuelles ne peuvent répondre.

Les différentes simulations réalisées dans le cadre de l'étude urbaine actuellement en cours, fondées notamment sur le taux de scolarisation en fonction de la taille du ménage ou encore sur la typologie des logements permet de dégager un besoin moyen de l'ordre de 0,93 classe pour 100 logements ce qui représente une moyenne de 6000 m² de SDP (surface de plancher).

Le cout moyen d'une classe d'école est de 480 000 € H.T et hors acquisition foncière. Afin de participer au financement de ces travaux en équipements scolaires, il est proposé de majorer le taux de la part communale de la taxe d'aménagement à 15% au sein des deux secteurs concernés tels que défini sur la carte ci jointe.

Cet exposé entendu

Après en avoir délibéré,

Le Conseil municipal **par 24 voix « POUR » et 5 voix « CONTRE »**
(Mme Occis, Mme Merlay, Mme Aveline, M. Carrel, M. Brechoteau)

- **DECIDE D'INSTITUER** sur les secteurs stade et centre ville délimités sur le plan joint en annexe le taux de 15 % de taxe d'aménagement,
- **PRECISE** que la présente délibération accompagnée du plan est valable pour une durée d'un an reconductible. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu par l'article 331-14 du Code de l'urbanisme.
- **INDIQUE** que la délibération et le plan ci-joint seront annexés pour information au plan local d'urbanisme et transmis aux services de l'Etat conformément à l'article L 331 – 5 du Code de l'urbanisme.

POUR EXTRAIT CONFORME

BEAUCHAMP le 23 novembre 2018

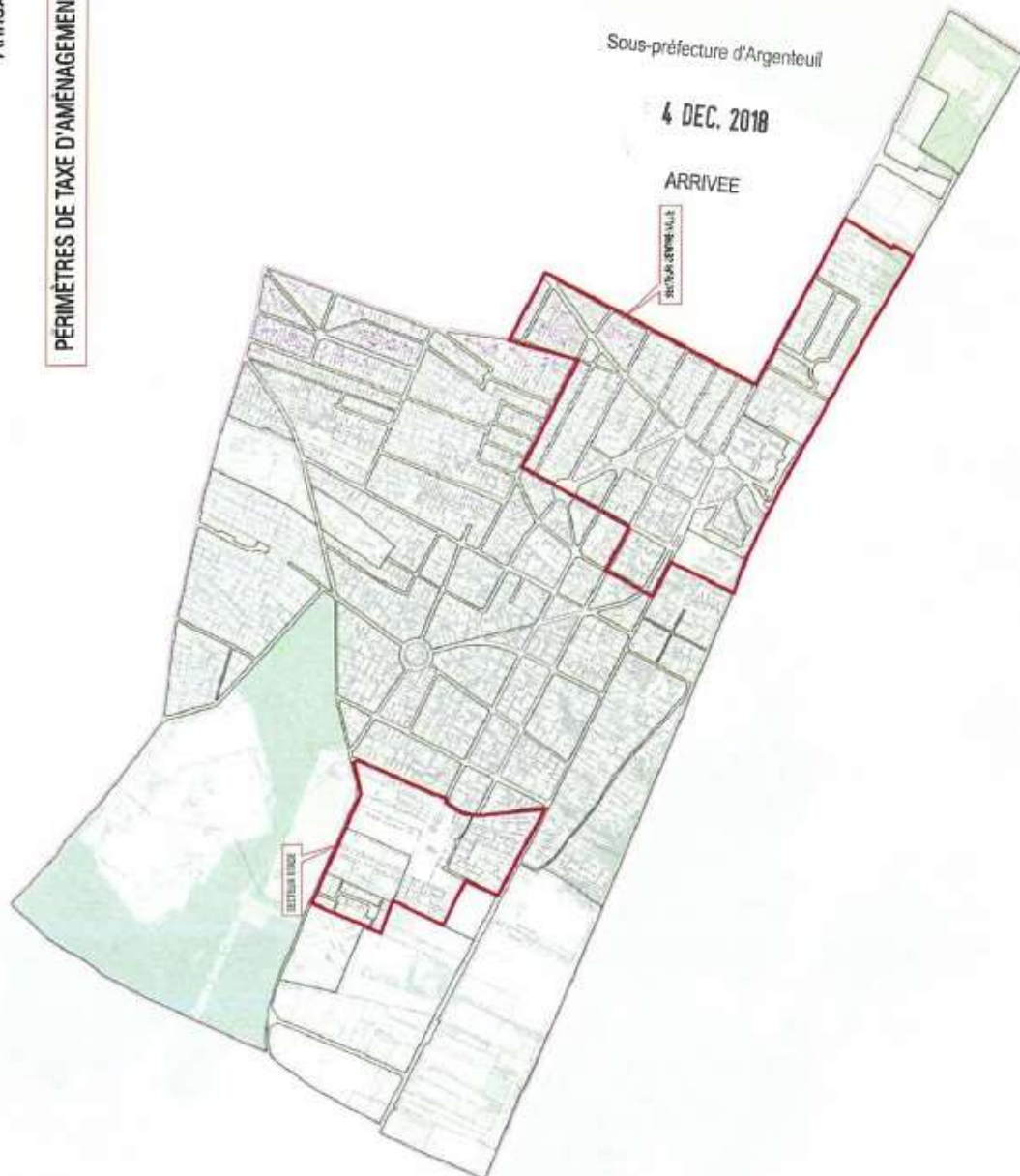


Le Maire,

Françoise NORDMANN

Annexe 4

PERIMÈTRES DE TAXE D'AMÉNAGEMENT MAJORÉE



19. Délibération instituant un droit de préemption sur l'Espace Naturel Sensible du Bois de Boissy

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

DELIBERATION DU CONSEIL GENERAL

N° 3-01

Séance du 25/02/1994

SERVICE : Mission Environnement**OBJET :** Création d'un périmètre d'espaces naturels sensibles sur les communes de Taverny, Saint-Leu-la-Forêt, le Plessis-Bouchard et Beauchamp**LE CONSEIL GENERAL,**

VU la Loi du 10 Août 1871 modifiée, relative aux Conseils Généraux,
VU la Loi n° 82.213 du 2 Mars 1982 modifiée, relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions,
VU le rapport du Président du Conseil Général, relatif à l'objet susvisé,
VU l'avis de la commission: Finances et Administration Générale
VU l'avis de la commission: Environnement-Espace Rural-Agriculture-Tourisme

Sur le rapport de **Mme GEORGES-PICOT Emelyne****Après en avoir délibéré :**

- **DECIDE** l'instauration d'un périmètre d'espaces naturels sensibles sur le territoire des communes de Taverny, Saint-Leu-la-Forêt, le Plessis-Bouchard et Beauchamp (Plan ci-annexé),

- **DECIDE** par conséquent l'instauration d'une zone de préemption sur ce périmètre,

- **DELEGUE** ce droit de préemption à l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France suivant les modalités définies dans une convention à intervenir,

- **DEMANDE** à être associé au projet d'aménagement,

- **FIXE** le taux de la participation du Département à 75% des frais de fonctionnement de cet espace naturel,

- **AUTORISE** le Président du Conseil Général à signer les conventions à intervenir ainsi que les pièces ou avenants s'y rapportant.

Jean-Philippe LACHENAUD

**Président du Conseil Général
Vice-Président du Conseil Régional**

