

# ENQUETE PUBLIQUE

du mardi 9 mai au lundi 5 juin 2023 (28 jours consécutifs)

*préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et enquête parcellaire conjointe pour  
le projet d'aménagement de l'ilot Triangle à Beauchamp*

**MÉMOIRE EN RÉPONSE**  
de la commune de Beauchamp  
au PV de Synthèse du 12 juin 2023

Le 26 juin 2023

## Table des matières

PREAMBULE .....	3
1/ REPNSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	4
1.1 JUSTIFICATION DU PROJET .....	4
1.2 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU PROJET .....	5
1.3 TRAVAUX ET PLANNING.....	6
1.4 LOGEMENTS ET EQUIPEMENTS .....	7
1.5 COMMERCE ET SERVICES.....	9
1.6 CADRE DE VIE ET NUISANCES.....	10
1.7 DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT .....	11
1.8 ESPACES NATURELS ET VEGETALISES .....	15
1.9 COMMUNICATION ET CONCERTATION .....	16
1.10 AUTRES OBSERVATIONS.....	16
2/ REPNSES AUX OBSERVATIONS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE .....	18
2.1 DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE .....	18
3/ REPNSES AUX OBSERVATIONS ET QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRIX .....	19
3.1 DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE .....	19
3.2 PERMEABILITE ET IMPERMEABILITES DES ESPACES .....	20
3.3 POLLUTION DES SOLS .....	21
3.4 AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION .....	22

# PREAMBULE

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, la commune de Beauchamp et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), qui aura le bénéfice de la DUP :

- ont reçu le Procès-verbal de synthèse de la part de la commissaire-enquêtrice en charge de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire conjointe du projet d'aménagement de l'îlot Triangle ;
- disposent du délai de 15 jours pour apporter leurs observations et compléments d'informations au PV de synthèse.

Pour rappel, situé en entrée de ville et à moins de 100 m de la gare de Montigny-Beauchamp, le projet mené sur l'îlot Triangle vise une recomposition complète du site existant et des espaces publics attenants dans le cadre de la requalification du centre-ville.

À terme, le secteur requalifié prendra la forme d'un îlot urbain multifonctionnel, densifié et paysagé, développant une offre de logements diversifiée, des commerces et des services de proximité, ainsi que des espaces publics généreux et pacifiés contribuant à redessiner le centre-ville, dans le respect des dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de son Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'enquête publique, qui s'est déroulée du mardi 9 mai au lundi 5 juin 2023 (28 jours consécutifs) a porté à la fois sur :

- L'utilité publique du projet ;
- L'état et le plan parcellaire nécessaires à la réalisation du projet.

Au cours de l'enquête, un total de 49 personnes se sont manifestées (observations reprises et listées par une numérotation au sein de la grille d'analyse du PV de synthèse), et ont émis des contributions de la manière suivante :

- Nombre de contributions formulées par courrier : 4
- Nombre de contributions formulées sur le registre papier : 5
- Nombre de contributions formulées sur le registre dématérialisé : 32
- Nombre de contributions formulées oralement et collectées au cours des permanences : 9

Au vu des observations émises, les principales thématiques abordées ont été :

- Caractéristiques techniques du projet (67 occurrences)
- Cadre de vie et nuisances (51 occurrences)
- Déplacements et stationnement (46 occurrences)
- Logements et équipements (42 occurrences)
- Commerces et services (34 occurrences)
- Espaces naturels / végétalisation (33 occurrences)
- Communication / concertation (12 occurrences)
- Autres (12 occurrences)
- Travaux et planning (9 occurrences)

D'un point de vue méthodologique, le mémoire en réponse est établi et hiérarchisé suivant les grandes thématiques de remarques faites par le public reprises dans le PV de synthèse et les observations émises par la commissaire-enquêtrice. Les éléments de justifications et compléments d'informations apportés sont ici synthétisés, néanmoins, l'intégralité des contributions ont été examinées et ont fait l'objet de réponses à partir du tableau de synthèse annexé au PV de synthèse.

# 1/ REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

## 1.1 JUSTIFICATION DU PROJET

La Commune de Beauchamp porte le projet de renouvellement urbain sur le secteur de l'îlot Triangle en lien étroit avec l'EPFIF depuis 2015. À l'exception de programmes immobiliers qui ont pu être réalisés ou qui sont en cours de livraison entre 2016 et 2019, donc antérieurement au Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 6 février 2020, **le projet de l'îlot Triangle est le seul d'initiative et sous maîtrise publique.**

Cette opération est réalisée afin de répondre à des obligations réglementaires en matière de :

- **production de logements sociaux** (objectif de 25%) édictée par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU),
- **densification humaine et des espaces d'habitats** (+15%) à proximité des gares conformément au Schéma Directeur de la Région IDF (SDRIF) ou au Plan Déplacement Régional IDF (PDUIF),
- **sobriété foncière**, dans l'objectif de non-artificialisation des sols (ZAN) édicté par la loi Climat et résilience du 22 août 2021 codifiée à l'article L 101-2-1 du code de l'urbanisme.

De par sa localisation stratégique à moins de 100m de la gare sur un site urbain, artificialisé et peu dense, le site cristallise les enjeux listés ci-dessus.

De plus, la commune de Beauchamp fait également partie de ce qu'on appelle la couronne péri-urbaine de l'agglomération parisienne, cette dernière caractérisée par à la fois par l'interpénétration de la ville et de la nature au sein duquel cohabitent développement économique et habitat résidentiel. Cette identification implique justement d'engager une densification humaine notamment autour d'une gare conformément au SDRIF, a contrario des espaces ruraux constitués par des « villages ».

Pour ces raisons, l'opération s'inscrit dans une logique de densification accentuée et de compacité foncière.

Outre la poursuite d'enjeux émanant des documents supra-communaux, **le projet s'inscrit dans un contexte local lié à la requalification du centre-ville** et de maîtrise du développement territorial dans la ligne directrice du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Centre-ville », qui avait fait l'objet en 2018-2019 d'un volet important de concertation locale.

La notice explicative (Pièce B), pièce maîtresse du dossier d'enquête publique à la DUP, et notamment l'argumentaire consacré à la justification de l'utilité publique du projet (p.45), traite des différents avantages du projet et abonde dans le sens d'une amélioration du cadre de vie de la commune, et plus particulièrement de la porte d'entrée du futur centre-ville requalifié, constitué autour de l'îlot Triangle.

La mixité du programme (logements / commerces / services d'environ 2500 m<sup>2</sup>), des logements neufs (environ 250 dont sociaux) performants et moins énergivores, des concepts marchands et une offre servicielle pertinents et enfin des espaces publics généreux, végétalisés et pacifiés, notamment articulés autour d'une place publique fédératrice, permettront d'assurer le continuum gare - centre-ville et le confortement du cadre de vie escompté.

**Le site actuel**, composé de 18 locaux commerciaux et de 24 logements répartis dans plusieurs bâtiments, **ne pouvait pas faire l'objet d'une réhabilitation** compte tenu des enjeux de densification et de production de logements qui ont été rappelés et des importants investissements qu'elle aurait nécessité pour la mise aux normes sécurité et accessibilité des cellules et des bâtiments parfois dans un état de dégradation avancée. Un projet d'aménagement d'ensemble permet dans le cas d'espèce de revoir la conception globale des bâtiments, l'organisation spatiale sur le plan urbain et des mobilités, et d'avoir justement in fine une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain existant.

## 1.2 CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU PROJET

Cette thématique est celle **qui a suscité le plus de réactions** dans le cadre de l'enquête publique (67 occurrences). Elle a occasionné un glissement plutôt vers des considérations portant sur les caractéristiques techniques ou de constructibilité du zonage du PLU, au détriment de l'objet réel de l'enquête publique qui portait sur l'utilité publique du projet et l'identification des parcelles nécessaires à sa réalisation.

Comme il est indiqué par la commissaire-enquêtrice, la recomposition des abords de l'îlot a été explicitée au sein des pièces D "Plan général des travaux" et E "Caractéristiques principales des ouvrages importants", et le futur programme immobilier a fait l'objet d'une perspective axonométrique afin de disposer d'une projection du volume potentiel. Ces représentations ont été réalisées à titre indicatif pour le dossier de DUP, et n'illustrent pas le projet final.

Les différentes composantes du projet (implantation, hauteur, toiture, ouvertures, aménagement paysager, procédé constructif ou encore l'architecture) ne sont donc pas à ce stade déterminées. **Elles feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur, et seront soumises en concertation préalable auprès du public**, démarche d'animation souhaitée par la commune dans la sélection finale du projet (voir partie 1.9 Communication et concertation).

Les problématiques liées à la hauteur, à l'architecture et à la toiture du futur programme sont celles qui ont fait l'objet d'un grand nombre d'interrogations. La question de la hauteur génère de profondes inquiétudes par rapport à des opérations récentes situées à proximité : l'immeuble du lot A de la ZAC de la gare de Montigny-lès-Cormeilles est mentionné à plusieurs reprises. Pourtant, il ne peut être admis une comparaison dans la mesure où le programme visé comprend du R+10 et une hauteur culminant à près de 33m. L'opération du quartier de la gare, côté Beauchamp, dont plusieurs immeubles font face à l'îlot Triangle est aussi évoqué concernant les hauteurs et la forme des toitures. Il est à noter que les hauteurs des futurs immeubles pourront être au maximum aux mêmes hauteurs que les immeubles côté quartier de la gare qui comprennent aujourd'hui du R+3+C voire R+4+C et culminent à 19m de hauteur, et ce en application du PLU qui autorise cette hauteur maximale sur la zone du projet.

Différentes hauteurs ont été intégrées dans le dossier de DUP et ont pu apporter une certaine confusion compréhensible. Les hauteurs définitives seront examinées à partir du PLU, qui est la seule réglementation applicable en matière et plus particulièrement les règles issues de la zone UA (et sous-secteur UAa), qui sont les suivantes :

- Article UA8 / sous-secteur UAa : hauteur maximum des constructions fixée à 16m à l'égout du toit ou acrotère et à 19m au faitage ;
- Article UA9 : toitures à pentes et toitures terrasses autorisées (deux à quatre pentes) et pour les toitures terrasses n'excédant pas 40% de la surface totale de la couverture par construction.

et les dispositions issues de l'OAP centre-ville dans un rapport de comptabilité, dont les dispositions sont les suivantes :

- volonté de créer des épannelages entre le point le plus haut Sud-Est (19 m) et le point le plus bas Nord-Ouest (15m) de façon à créer une transition côté tissu pavillonnaire.

La perspective axonométrique du projet réalisée à titre indicatif afin de disposer d'une représentation pour le dossier de DUP (Pièce B « Notice explicative » p.32) évoque une hauteur à 18m. La hauteur 18,25m, visible sur le plan de coupe de la pièce E "Caractéristiques principales des ouvrages importants" est la hauteur mesurée au faitage au sein de cette même perspective axonométrique. Ces 18,25m doivent être comprises comme la hauteur qui a été arrondie à 18m sur la perspective axonométrique. En revanche, les hauteurs de 22 et 25m consignées au sein des observations du public sont totalement erronées et ne transparaissent nullement dans les différentes pièces des dossiers d'enquêtes.

Enfin, d'autres observations ont été rapportées sur le plan de la gestion des eaux pluviales ou encore du mode de chauffage (gaz ou non). La réponse à ces questions demeure à ce stade prématuré, tant que le projet n'est pas encore arrêté.

Il peut être indiqué que le futur programme immobilier respectera les dispositions de la réglementation environnementale 2020 (RE2020) au sein de laquelle la solution gaz pourra être également retenue. Néanmoins, il pourra être envisagé l'utilisation d'autres modes de chauffage, dans une logique vertueuse de réduction de consommation énergétique. S'agissant des modalités de gestion et d'évacuation des eaux pluviales, le dispositif final sera instruit conformément aux dispositions réglementaires du PLU et au règlement d'assainissement en vigueur sur le territoire intercommunal (19 novembre 2019).

Pour rappel, ces problématiques feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur.

### 1.3 TRAVAUX ET PLANNING

Les nuisances générées en phase travaux constituent des points de vigilance justifiés par le public, directement concernées au quotidien.

Un calendrier de réalisation de travaux est à ce stade difficile à figer compte tenu de l'imbrication du projet avec la procédure de DUP, la libération effective des locaux, la sélection de l'opérateur ou encore la phase d'instruction des autorisations d'urbanisme. Sous réserve des différents aléas précisés ci-dessus, **il peut être escompté un démarrage des travaux en 2026 pour une durée prévisionnelle de 24 mois.**

Les travaux portant sur le programme immobiliser seront exécutés conformément à un Plan d'Installation de Chantier (PIC), élaboré et validé par les services techniques de la commune de façon à anticiper, gérer et sécuriser les flux, et conformément à la charte locale chantier - faibles nuisances, approuvé le 28/11/2017, qui sera signée par l'opérateur final. La police municipale sera chargée du contrôle et respect de la réglementation.

Il n'y aura aucune incidence sur le fonctionnement du marché. Les volants, qui sont actuellement installés sur le parking Clémenceau, seront relocalisés sur le parvis de l'avenue du Général de Gaulle.

## 1.4 LOGEMENTS ET EQUIPEMENTS

Plusieurs observations reposent sur une potentielle inadéquation entre les projections démographiques, découlant de l'opération de l'ilot Triangle et d'autres qui ont été livrées et les capacités d'accueil des équipements scolaires, de loisirs, de petite enfance ou encore sportifs.

Les objectifs démographiques poursuivis par la commune émanent du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, en vigueur depuis le 6 février 2020, qui prévoit à horizon 2030 : 11000 habitants, +1320 logements par rapport au recensement INSEE 2015 (p.101 et 115 du rapport de présentation du PLU).

**Ces objectifs démographiques, intégrés dans le PLU, tiennent compte de l'opération de l'ilot Triangle ainsi que des programmes collectifs qui ont été livrés entre 2019-2022 sur la commune**, et autorisés sous l'égide de l'ancien PLU de 2015. Ces opérations immobilières sont les suivantes :

- Green city : 60 logements dont 18 sociaux
- Promogim CJC : 169 logements dont 51 sociaux
- ALILA : 35 logements sociaux
- B & G Promotion - résidence Olympe de Gouges : 155 logements dont 68 sociaux

Suivant le ratio de projection démographique établi par l'INSEE en 2019 (2,19 hab/logement), l'ilot Triangle (pour rappel, environ 250 logements) pourrait entraîner l'arrivée d'environ 548 habitants. Cette donnée indicative ne correspond en rien aux chiffres évoqués au sein d'une observation (+7000 voire 10000 habitants sont mentionnés) d'autant que le nombre moyen d'habitants par logement est en constante diminution depuis plusieurs années.

Les années de références dans l'analyse sociodémographique de la notice explicative de la DUP (p.8) tiennent compte des derniers recensements de l'INSEE 2018 et 2019. Les chiffres ne tiennent effectivement pas compte des livraisons de quatre opérations immobilières échelonnées entre 2019 et 2022., listés ci-dessus. Par ailleurs, un programme est en cours de construction (ARG15 : 28 logements dont 9 sociaux) et deux autres programmes en phase judiciaire. Aussi, les données démographiques définitives de ces programmes seront intégrées au prochain recensement de l'INSEE 2024.

Il est effectivement rappelé au sein de la notice DUP (p.36), des objectifs de production, correspondant au PLHi de la CA Val Parisis 2018-2023, qui n'a jamais été approuvé, et ne revêt donc aucun rapport de compatibilité avec le PLU sur la partie des perspectives de développements démographiques de la commune. Il a été néanmoins évoqué dans la notice compte tenu du travail collaboratif engagé avec les communes et son état d'avancement certain au moment de son arrêt.

**Les seuls objectifs démographiques et de production de logements qui sont suivis sont ceux inhérents au PADD du PLU.**

Au moment de l'élaboration du dossier de DUP, le taux de logements locatifs sociaux était de 18,35% au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Dans l'attente du décompte officiel annuel établi par la Préfecture en fin d'année n+1, la commune avait indiqué un total de 700 logements sociaux en 2021 dans la notice. **Le décompte officiel 2022 fait état d'un total de 704 logements sociaux avec un taux de logements locatifs sociaux de 18,06%.** C'est pour cette raison qu'il ne peut être donné un chiffre plus récent situé dans la temporalité de la présente enquête publique dans la mesure où l'inventaire annuel est toujours arrêté en fin d'année n+1.

Plusieurs observations ont concerné la typologie des futurs logements. Bien que celle-ci ne soit pas arrêtée précisément puisque le projet n'est pas encore arrêté, le PLU régit leur production, notamment sur la partie sociale. En application de l'OAP "Centre-ville" du PLU, le projet prévoit un programme d'environ 250 logements dont 45% de logements sociaux (dont 55% en accession directe). Le ratio de 45% exigé en matière d'opérations de logements (au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de logements ou au moins 12 logements) est intégré dans les dispositions réglementaires de la zone UA du PLU. Elles prévoient en outre un ratio de 30% de logements avec une superficie minimale de 66 m<sup>2</sup>.

L'apport de population a suscité de vives inquiétudes sur les équipements de la part du public, en particulier sur la partie scolaire et en accueil de loisirs.

Tout d'abord, **l'évolution des besoins en accueil scolaire et de loisirs a été anticipée par la collectivité.** Compte tenu de la livraison de logements de plusieurs programmes collectifs, la commune a engagé courant 2022 une étude prospective et programmatique des besoins en effectifs scolaires. Les projections du projet de l'ilot Triangle y ont été intégrées.

A partir des résultats de cette étude, **il a été arrêté un besoin de création de classes (+5 en maternelle et +7 en élémentaire) ainsi que l'accroissement de la capacité d'accueil du restaurant scolaire (+ 60 places)** et de l'accueil de loisirs. Ce déploiement des capacités d'accueil scolaire et accueil de loisirs a d'ores et déjà été engagé et se poursuivra à horizon 2035.

Le volet crèches n'a pas été intégré au sein de l'étude. Néanmoins, la commune travaille sur d'autres ouvertures, la dernière en date gérée par l'association IFAC au sein de la résidence Olympe de Gouges située avenue de l'égalité.

Si l'évolution des besoins en accueil de loisirs est indéniable en raison de l'arrivée du projet, en revanche, il n'existe actuellement aucune tension au sein des structures existantes. La situation qui a pu être évoquée au sein d'une observation, n'a été que transitoire sur l'été et la rentrée 2023 en raison de difficultés de recrutements. La capacité d'accueil a été accrue à plus de 40% et est aujourd'hui adaptée à la demande.

La capacité d'accueil future des équipements sportifs n'a pas été posée par la commune, dans la mesure où elle bénéficie d'une armature sportive confortable avec près de 26 équipements, et d'un ratio nombre d'équipements par habitant satisfaisant, 29,87 pour 10000 (recensement data équipement.gouv.fr - sur la base du recensement population légale INSEE 2015) à l'échelle du département (29,73) et de la Région IDF (23,55).

## 1.5 COMMERCES ET SERVICES

La réalisation de commerces et de services en pied d'immeubles (environ 2500 m<sup>2</sup>) constitue un pan de l'opération de l'îlot Triangle. Actuellement, on dénombre 18 locaux (cf. pièce B « Notice explicative » p. 25). Pour la mise en œuvre effective du projet, la majorité d'entre eux sont vacants (6 sont encore ouverts actuellement) et ont fait l'objet de mesures d'accompagnement par l'EPFIF dans le cadre des négociations amiables soit pour une cessation d'activités ou une réinstallation.

Il convient de préciser qu'au regard de l'état des cellules commerciales et des bâtiments dans lesquels ils sont intégrés, et des **non-conformités en matière d'accessibilité et de sécurité**, ces commerces étaient amenés à péricliter. Au travers du projet, la commune a fait le choix d'anticiper sur cette problématique.

La stratégie d'implantation commerciale a cristallisé plusieurs interrogations du public. Sans évoquer les problématiques d'insertion urbaine, il convient de rappeler que compte tenu de la localisation du site à moins de 100m de la gare et en entrée de ville, **le site est une cible pour l'installation privilégiée de commerces et de services**. Leur installation participera à l'élan de dynamisme nouveau souhaité pour la commune, et articulé autour la future place publique. C'est en cela que l'îlot Triangle reconfiguré constitue un point d'étape du parcours chaland depuis la gare vers le centre-ville et au travers de la place publique, et que la vocation programmatique future des cellules qui seront directement accessible depuis la gare est stratégique.

Il a pu être relevé au sein d'une observation l'absence de pertinence d'intégrer ce volet commercial et serviciel au sein du projet, qualifiant à tort la commune de « ville-dortoir ». Cette affirmation est pourtant erronée. Pour une commune de moins de 9000 habitants, Beauchamp dispose d'une armature commerciale confortable avec près de 115 cellules commerciales (recensement 2021 CCI) et un nombre de commerces et de services de 11,8 pour 1000 habitants - ratio satisfaisant à l'échelle de l'intercommunalité ou du département (8,0). A une échelle plus élargie, elle est également pourvoyeuse d'un grand nombre d'emplois du fait de l'existence de ses trois zones d'activités (dont le détail est consultable en pièce B « Notice explicative » du dossier d'enquête préalable à la DUP, p. 11 et 12).

Comme l'a relevé la commissaire-enquêtrice p.32 de la pièce B « Notice explicative », une étude programmatique commerciale est actuellement menée par la commune (à échéance de l'automne 2023), en préfiguration de la consultation qui sera lancée pour sélectionner l'opérateur final. À l'appui d'une analyse de marché et de la zone de chalandise, **la commune souhaite se doter d'une stratégie d'implantation commerciale pertinente à l'échelle de Beauchamp et du centre-ville requalifié avec des volumes et des concepts adaptés et pertinents**. Elle sera vigilante quant au respect des différentes conclusions qui auront pu être dégagées de l'étude, par le futur opérateur.

Aussi, le dimensionnement, le nombre ou encore la nature des futures cellules ne sont à ce stade pas encore connues, le projet n'étant ni arrêté, ni en phase de commercialisation par l'opérateur. Pour rappel, l'objet de l'enquête publique ne portait pas sur la composition du programme. Cependant, il peut être indiqué qu'il semble évident qu'**il sera prévu des synergies entre l'emplacement du marché actuel et la future place publique** : les conclusions de l'étude programmatique commerciale qui est en cours, permettront d'apporter des pistes de réflexions.

Un constat est établi par le public sur une désertification des services de santé (spécialistes ou encore médecins généralistes) sur Beauchamp. Il convient de préciser que cette situation reste inhérente aux territoires, et n'est pas cantonnée à Beauchamp. Il peut être imaginé que la partie servicielle, intégrée dans le programme, pourrait faire office de locomotive et faciliter l'installation de services de santé. Là encore, il s'agit de tout l'enjeu de l'étude programmatique qui est en cours, et qui permettra d'affiner ces questionnements. Il convient de préciser que la commune de Beauchamp mène à son échelle une action sur cette problématique et a initié l'ouverture d'un cabinet de santé en 2019 avec l'installation de deux médecins généralistes.

## 1.6 CADRE DE VIE ET NUISANCES

Plusieurs remarques ont été consignées sur les éventuels risques de tension et de sécurité, qui pourraient être engendrés par l'arrivée de nouvelles populations. Ne faisant pas l'objet de la présente enquête publique, aucune réponse ne sera apportée sur ces points.

Des inquiétudes ont été émises sur les différentes nuisances (sonores ou encore visuelles) qui pourraient être induites par le projet. La commune a l'ambition de concilier la requalification du centre-ville au travers du développement de l'îlot Triangle et de conforter le cadre de vie plébiscité par les habitants.

La Pièce B « Notice explicative » du dossier de DUP, et notamment l'argumentaire consacré à la justification de l'utilité publique du projet p.45, abonde dans le sens d'une amélioration du cadre de vie au travers du projet. **Le programme mixte (logements / commerces/ services) répondra à des exigences de performance énergétique et de respect du développement durable, à la lutte contre les îlots de chaleurs avec notamment la recherche d'une végétalisation en cœur d'îlot et la plantation d'arbres.** Le confortement du cadre de vie est également recherché avec :

-l'ambition d'améliorer qualitativement l'entrée de ville, aujourd'hui au caractère très routier et composé d'un îlot avec des bâtiments hétéroclites et vieillissants,

-la requalification des espaces publics qui constitue l'un des éléments clés dans la restructuration du centre-ville, et visera à terme **une réorganisation et une pacification des flux, une végétalisation et en outre la réalisation d'une vaste place publique fédératrice apportant de l'animation sur le plan commercial et une aménité sur le plan urbain.**

Au niveau des hauteurs, il y a une volonté de créer des épaulements entre le point le plus haut Sud-Est (19 m) et le point le plus bas Nord-Ouest (15m) de façon à créer une transition côté tissu pavillonnaire. Au regard de tous ces paramètres, la commune veillera donc à une insertion harmonieuse du projet dans son environnement.

Concernant plus spécifiquement la requalification des abords attenants de l'îlot Triangle, les grandes intentions sont précisées et matérialisées à titre indicatif au sein des pièces D "Plan général des travaux" et E "Caractéristiques principales des ouvrages importants". Elle implique en outre une réorganisation des places de stationnement et une mise aux normes des trottoirs), ainsi qu'un recalibrage des chaussées de façon à sécuriser les flux et intégrer des bandes cyclables.

Plusieurs acteurs sont concernés dans cette requalification des voies : en effet, l'avenue du Général Leclerc – RD 106 est sous gestion du Conseil Départemental du Val d'Oise, la Chaussée Jules César sous gestion communautaire (CA Val Parisis) et enfin l'avenue Georges Clémenceau sous gestion communale. Cette multiplicité d'acteurs implique leur nécessaire mobilisation de façon à accompagner et coordonner la requalification des espaces.

Aussi, **les espaces seront entretenus et gérés suivant le gestionnaire et le régime de domanialité**. Ceux constitutifs du domaine public seront entretenus par les collectivités concernées (commune, CA Val Parisis et CDVO), ceux intégrés dans l'assiette foncière privée par l'opérateur final.

Enfin, la problématique de la gestion future des déchets a également été soulevée. La réponse à cette question reste à ce stade prématurée, tant que le projet n'est pas encore arrêté, néanmoins l'organisation de la gestion des déchets sera interne au programme immobilier et fera l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur.

## 1.7 DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

Il existe actuellement trois parking mobilisés dans le cadre du projet :

- Parking côté avenue Alexandre Dumas : 15 places ;
- Parking côté avenue Clémenceau : 16 places ;
- Parking côté avenue Jules Verne : 29 places.



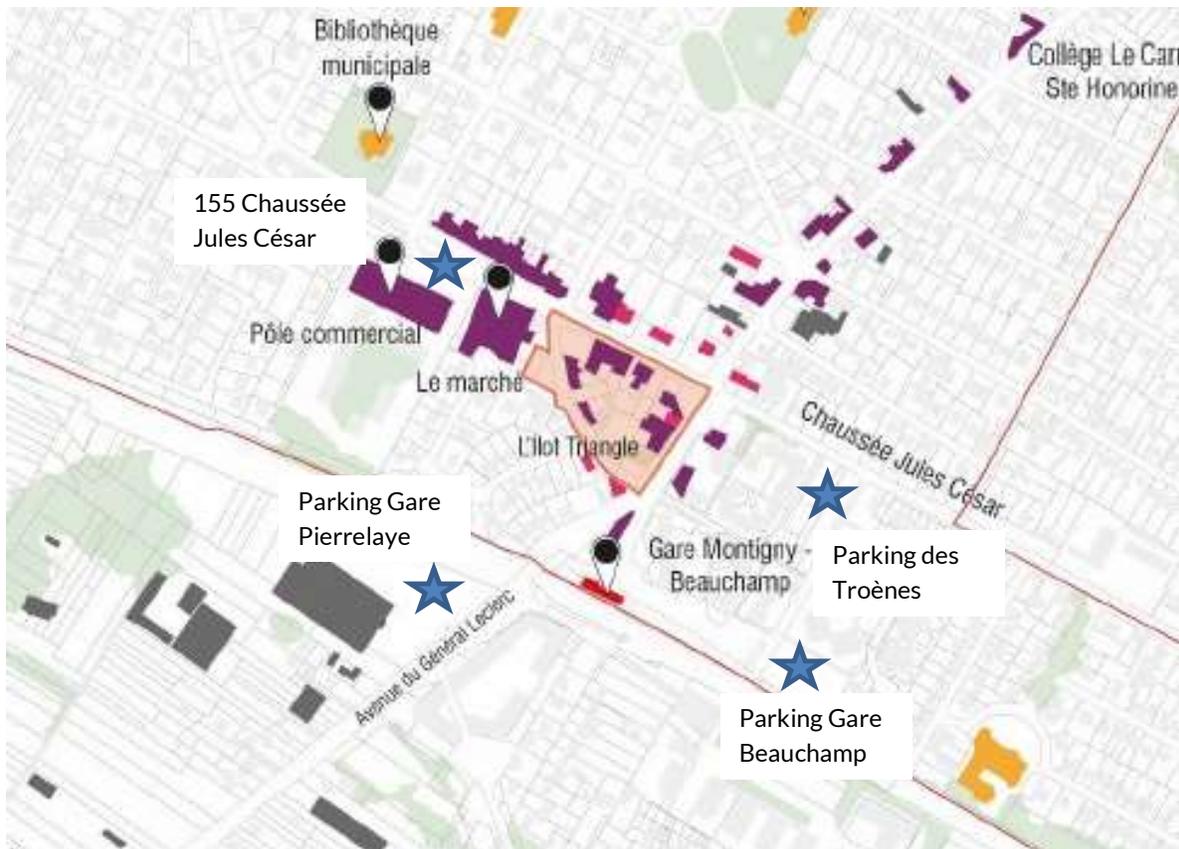
De façon complémentaire, on dénombre 11 places de stationnement répartis sur les linéaires de la Chaussée Jules César et de l'avenue Georges Clémenceau soit un total de 45 places au sein de l'ilot Triangle et un total de 26 places à l'extérieur.

Les trois parkings existants ainsi que les places répartis autour de l'ilot seront soit en partie intégrés dans le socle foncier privé final, soit resteront du domaine public. L'impact parcellaire sur les parkings communaux et les domaines publics est détaillé au sein de la pièce B "Notice explicative" du dossier d'enquête publique à la DUP en pages 43 et 44.

Il a été signalé de façon récurrente au sein de plusieurs observations, un risque de saturation de ces infrastructures. **Une campagne de comptages a été effectuée en mai et juin 2023, a révélé une absence de saturation des trois parkings** susmentionnées à toute heure de la journée et durant le marché (qui a lieu le jeudi et le dimanche). Ces indicateurs chiffrés, dont vous trouverez un tableau synthétique ci-dessous, invalident donc cette information.

	Taux d'occupation moyen par jour (%)				Taux d'occupation moyen - jour de marché (%)	
	08H/10H	10H/12H	13H/15H	15H/17H	Jeudi 08H/12H	Dimanche 08H/12H
Parking Alexandre Dumas	69%	76%	59%	62%	68%	87%
Parking Jules Verne	62%	76%	72%	73%	74%	52%
Parking Georges Clémenceau	35%	46%	44%	41%	42%	38%

**Il convient d'ajouter qu'à proximité directe du site-projet, on retrouve une offre complémentaire en matière de stationnement** : 50 places au 155 Chaussée Jules César, ainsi que d'autres poches de stationnement à la gare parking des Troènes de 66 places - parking de la gare de 149 places et enfin 159 places sur le parking de Pierrelaye de l'autre côté de la voie ferrée, situé à moins de 200 m de l'ilot Triangle.



En outre, le parking du 155 Chaussée Jules César était jusqu'à juillet 2022, de propriété privée. Une fois son acquisition effective, la commune a procédé à des travaux importants de réfection, de mise aux normes et de végétalisation. Ce parking dispose actuellement de 50 places + 2 places PMR + 1 place convoyeur de fonds + 2 places dédiées à l'implantation prochaine de 8 arceaux deux roues.

Le fait que le parking ait toujours eu un usage public, et ce même avant le rachat par la commune, n'entraînait malheureusement pas une disponibilité de stationnement immédiate. Le parking était en proie à un stationnement abusif régulier. Aussi, la réglementation du parking a également fait partie des mesures prises par la commune de façon à enrayer ce problème.

La problématique du stationnement, une fois le projet sorti de terre et des circulations, a été souligné au sein de plusieurs observations. Dans le cadre de la reconstitution des abords de l'îlot, il est prévu de nouvelles poches de stationnement dont la spatialisation et le nombre restent à déterminer, néanmoins une trentaine de places serait possible. Cet aspect du projet est précisé au sein des pièces D "Plan général des travaux" et E "Caractéristiques principales des ouvrages importants" qui matérialisent à titre indicatif le report des places de stationnement sur le domaine public.

Par sa situation géographique, à moins de 100m de la gare, le projet de l'îlot Triangle tend justement à réduire l'utilisation des voitures au profit des transports en commun.

À ce titre, **des aménagements seront également dédiés aux circulations douces. Ils s'intègrent dans un maillage viaire plus vaste à l'échelle de la Communauté d'Agglomération dans le cadre de son plan vélo communautaire.** Le développement cyclable sur Beauchamp, comporte plusieurs itinéraires, restant à créer, permettant de lier les zones d'activités et le secteur gare et notamment favoriser la desserte des équipements sportifs. Ces projets d'itinéraires se situent au niveau des routes départementales 411 et 106 (avenue de la gare) et notamment de la Chaussée Jules César (qui est une voirie d'intérêt communautaire). Deux voies ceinturant donc l'îlot sont concernées par ce plan cyclable.

Actuellement, il est comptabilisé sur Beauchamp trois aménagements cyclables :

- 2 pistes cyclables bidirectionnelles (le long du parc Barrachin et de la Chaussée Jules César - ZAE ouest) ;
- 1 voie verte le long du Chemin de Pontoise à Saint Prix, le long du site d'activités ZAE Nord.

**La sécurisation et la pacification de la traversée de la route départementale et de son carrefour constitue un enjeu indéniable à la réussite de création du continuum gare-centre-ville** et va dans le sens du projet de requalification du pôle gare, porté par la CA Val Parisis.

En outre, **un parc de stationnement souterrain intégré au programme immobilier est prévu.** Le nombre de places de stationnement au sein du programme immobilier sera examiné à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et des dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, soit :

- 1 place par logement pour l'accès direct ;
- 0,5 place pour le BRS (Bail Réel Solidaire) assimilable à du logement social ;
- 1 place pour 3 logements pour la part de la résidence réalisée en LLS ;
- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de commerces et de services.

La gestion et l'organisation de ce stationnement interne ne sont pas à ce stade déterminées et feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur. **Il pourrait être toutefois envisagé un système de partage des places de façon à pouvoir mobiliser les places qui seraient inutilisées et donc renforcer l'offre en stationnement sur le secteur.**

Dans la mesure où l'Autorité Environnementale a dispensé la réalisation d'une évaluation environnementale par décision n°DIREAT-SCDD-2022-016 du 25/01/2022, et donc de potentielles études d'impacts, aucune étude portant sur le trafic routier, n'a été effectuée. Les problématiques de desserte et d'intensification de l'offre en transports en commun (bus et train) relevant des prérogatives d'Ile-de-France Mobilités, aucune étude trafic n'a également été diligentée.

## 1.8 ESPACES NATURELS ET VEGETALISES

En écho à ce qui a été développé en partie 1.2 « Caractéristiques techniques du projet », l'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur l'aménagement paysager du projet.

La dimension paysagère du projet sera examinée à partir de la réglementation du PLU de la zone UA (et dispositions particulières en zone UAa) et dans un rapport de compatibilité avec l'OAP "Centre-ville". Il sera exigé un traitement d'au moins 30% des espaces libres en espaces verts, une perméabilité de ces espaces libres et la plantation d'arbres à moyen développement (8 à 15 m de haut à terme) pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

La végétalisation des espaces publics et la création d'un vaste cœur d'îlot vert au sein du programme immobilier sont une composante importante du projet, pour laquelle la commune sera particulièrement exigeante quant à leur prise en compte. D'autant qu'actuellement les espaces publics de la commune, et notamment aux abords de l'îlot Triangle (à l'exception du square Altstadt) sont très peu végétalisés. À ce sujet, il n'y a pas de méprise dans l'énoncé de la notice explicative du dossier de DUP à la p.4, les espaces publics existants évoqués constituent en majorité des espaces de parking, à usage principal donc de stationnement, et aux trottoirs/chaussées, à usage donc de la circulation. Plusieurs arbres et bandes enherbées complètent ces espaces au niveau du square Altstadt. La notice liste les enjeux du projet et rappelle à cet endroit précis l'intérêt de redéfinir les futurs espaces publics, une fois requalifiés intégrant dès leur conception plusieurs fonctions.

Il a pu être reproché dans certains commentaires, à une « bétonnisation » du site au détriment des espaces verts existants. Il convient de rappeler que le site est actuellement artificialisé à plus de 80% comme le stipule un premier diagnostic réalisé par le cabinet EODD, dont les résultats sont intégrés dans la Pièce B « Notice explicative » du dossier de DUP en p.21,22 et 23. En écho à ce qui a été développé en partie 1.1 « Justification du projet », cette opération est réalisée afin de répondre à des obligations réglementaires en matière de production de logements sociaux, densification humaine et des espaces d'habitats et dans le cas d'espèce, de **sobriété foncière**, dans l'objectif de non-artificialisation des sols (ZAN) édicté par la loi Climat et résilience du 22 août 2021 codifiée à l'article L 101-2-1 du code de l'urbanisme. Le projet s'inscrit résolument dans une logique de renouvellement urbain, et non d'extension urbaine sur un site urbain, qui cristallise tous les enjeux listés ci-dessus.

Outre, le respect des obligations réglementaires, **le projet devra satisfaire des obligations contractuelles au regard de la convention d'intervention foncière avec l'EPFIF**, qui exige d'engager dans le cadre des opérations immobilières de contribuer à cet objectif ZAN, à développer la nature en ville et à promouvoir des projets à forte qualité environnementale.

Ensuite, il convient de rappeler que l'Autorité Environnementale a dispensé la réalisation d'une évaluation environnementale par décision n°DIREAT-SCDD-2022-016 du 25/01/2022, ne soulignant aucune sensibilité écologique au niveau du site-projet. Un total de 20 arbres a été comptabilisé sur le site-projet (dont le domaine public). Plusieurs d'entre eux sont situés au niveau du square Altstadt (à l'emplacement du square de l'ancienne poste) dont un arbre issu d'un don du jumelage franco-allemand. D'un diamètre d'environ 29m, **cet arbre d'essence charme, sera conservé et déplacé dans le cadre de l'opération.**

Ce volet sera intégré dans la phase de consultation auprès des opérateurs.

## 1.9 COMMUNICATION ET CONCERTATION

La commune de Beauchamp souhaite intégrer une démarche d'animation locale forte autour du projet au sein de laquelle **les habitants seront partie prenantes durant la consultation** qui sera engagée prochainement auprès des opérateurs.

Cette volonté municipale s'inscrit dans une dynamique impulsée en fin d'année 2022 avec le lancement de sa plateforme citoyenne visant à associer les habitants dans les réflexions portées sur des sujets déterminants et avec la reprise de l'organisation de conseils de quartiers.

La consultation opérateurs sur le projet de l'ilot Triangle permettra de parachever les premières mesures de concertations locales engagées dans le cadre de l'étude urbaine de 2018-2019 autour de la révision du PLU et au sein desquelles les habitants avaient été sollicités sur l'avenir de leur commune. Pour rappel, un vaste questionnaire, un forum participatif des 6 quartiers ainsi que plusieurs réunions publiques avaient eu lieu en 2018-2019 afin de recueillir l'avis des habitants, il en était advenu que de fortes attentes avaient été exprimées sur le plan de l'urbanisme, de l'attractivité future des commerces et des services et notamment de l'aménagement des espaces publics au sein du centre-ville.

Il a pu être indiqué que l'enquête publique n'avait pas fait l'objet de publicité sur les communes limitrophes, dont Montigny-lès-Cormeilles, en écho avec de précédentes opérations situées en limite de territoire. Les mesures de publicité réglementaires ont effectivement été diligentées au sein de la commune-siège dans laquelle s'exerce l'enquête publique, et n'avaient donc à être effectuées au-delà des limites administratives communales, et ce conformément aux dispositions réglementaires (cf. Pièce A Informations juridiques et administratives du dossier de DUP).

## 1.10 AUTRES OBSERVATIONS

D'autres observations ont pu être émises sur différentes thématiques (coûts des travaux et leur financement, demandes de précisions sur des indicateurs chiffrés et sources de données), parfois sans objet par rapport à la présente enquête publique (concernant des projets d'urbanisme attendants), n'appelant donc pas de remarques.

Néanmoins, il a été dressé une liste de plusieurs observations intéressantes au sein du PV de synthèse, pour lesquelles une réponse peut être apportée.

Quelle est la répartition des coûts entre la Mairie et l'EPFIF pour le projet ? Le Conseil Départemental du Val d'Oise participe-t-il également ? Quel est le coût des démolitions ?

Le budget consolidé de l'opération fait l'objet d'une pièce spécifique "F" Appréciation Globale et Sommaire des Dépenses du dossier d'enquête publique préalable à la DUP. Cette pièce fait état de la répartition des coûts entre la commune et l'EPFIF, ce dernier a à sa charge le coût des acquisitions foncières. Néanmoins, il convient de rappeler qu'à la fin des acquisitions, **la commune est engagée à l'obligation de rachat des terrains**. Le coût des démolitions n'est pas compris dans ce bilan, puisqu'il sera à la charge de l'opérateur final. Enfin, la répartition des coûts entre les différents partenaires concernés (CDVO et CA Val Parisis) sera à déterminer au moment où le projet sera plus abouti.

La réalisation du projet va entraîner une augmentation des coûts, dont les aides sociales, et la commune n'en a pas les moyens. Les impôts vont-ils augmenter du fait du projet ?

Le budget consolidé de l'opération fait l'objet d'une pièce spécifique "F" Appréciation Globale et Sommaire des Dépenses du dossier d'enquête publique préalable à la DUP. Cette pièce fait état de la répartition des coûts entre la commune et l'EPFIF, ce dernier a à sa charge le coût des acquisitions foncières. Néanmoins, il convient de rappeler qu'à la fin des acquisitions, la commune est engagée à l'obligation de rachat des terrains. Le financement des équipements publics sera réparti suivant les différentes maîtrises d'ouvrage (CDVO, CAVP) et effectué notamment en partie avec la taxe d'aménagement majorée de 15%, instituée sur le centre-ville le 22/11/2018.

Dans les 5 % d'espaces non-bâties, la notice explicative (page 7) oublie de prendre en compte le Bois Barrachin et le Bois de Boissy qui sont des espaces naturels classés en zone N au PLU.

La décomposition de l'occupation du sol repose sur la base de données du Mode d'occupation du Sol (MOS) de l'IAURif en date de 2021 qui apportait la répartition suivante les 5% d'espaces non bâtis correspondent aux parcs communaux existants, le bassin du SIARE ou encore le cimetière, comptabilisés comme des espaces publics naturels ouverts. Les 15% comprennent bien le parc Barrachin et le bois de Boissy.

L'association BARDE estime que le contexte hydrogéologique présenté page 18 de la Notice explicative (pièce B du dossier d'enquête publique préalable à la DUP) est erroné et à revoir.

Il n'y a pas de méprise dans le contexte hydrogéologique du site, repris de l'Etat initial de l'Environnement effectué au moment de la révision du PLU. Il n'y a aucun cours d'eau à l'échelle de la commune, le plus proche est le ru de Liesse et traverse Pierrelaye. Le site étant situé en partie basse sur le plan topographique, les eaux de ruissellement sont captées par plusieurs talwegs situés à proximité. Il n'existe pas sur le site de problématiques de risque inondation.

L'association BARDE indique que l'affirmation «...considérant que le projet se trouve en zone urbaine dense et est totalement artificialisé...» n'est pas exacte, puisqu'il existe sur l'îlot des arbres, des arbustes, du fleurissement et un potager et que l'autorité environnementale devrait donc modifier son avis en conséquence.

Il ne sera pas émis de commentaires sur la nature de la décision de l'Autorité Environnementale, a pris en considération l'ensemble des caractéristiques de l'îlot et a dispensé la réalisation d'une évaluation environnementale.

Le dossier de saisine de l'Autorité Environnementale comportait les pièces exigées, les annexes 1 à 8 soit : formulaire CERFA, plan de situation, photographies, plan du périmètre de projet, la situation du projet par rapport aux sites *Natura* 2022. En outre, plusieurs annexes ont été jointes en complément dont les pièces H3b et H3c intégrées au dossier de DUP, les règles d'urbanisme (servitudes d'utilité publique, Plan d'Exposition au Bruit, empreintes sonores des infrastructures ferrées et sonores) ainsi qu'une étude portant sur les mesures de bruit du site.

Néanmoins, il convient effectivement de nuancer l'affirmation consistant à indiquer que le site est totalement artificialisé, dans la mesure où le diagnostic écologique qui avait été réalisé, avait conclu à une artificialisation à près de 80%.

## **2/ REPONSES AUX OBSERVATIONS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

### **2.1 DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

Une note environnementale (pièce H3b) a été jointe au dossier d'enquête publique préalable à la DUP, elle était une pièce constitutive du dossier de saisine au cas par cas formulée auprès de l'Autorité environnementale. L'Autorité Environnementale a dispensé d'évaluation environnementale projet, par décision n°DRIEAT-SCDD-2022-016 en date du 25 janvier 2022.

Elle y formule une observation visant à s'assurer de l'absence d'espèces et/ou d'habitats protégés sur le site, et procéder à une demande de dérogation relative à l'interdiction de porter atteinte à ces espèces et habitats protégés.

Comme le souligne la commissaire-enquêtrice, la note fait essentiellement état d'une synthèse bibliographique sans préciser les espèces pouvant éventuellement être présentes (au niveau des arbres adultes ou des espaces en friche, par exemple).

Il est demandé comment le Maître d'Ouvrage compte-t-il procéder pour respecter cette observation et la réglementation associée.

L'Autorité Environnementale a rendu sa décision n°DRIEAT-SCDD-2022-016 en date du 25 janvier 2022 dispensant de réaliser une évaluation environnementale, **ne soulignant pas de sensibilité écologique au niveau du site-projet.**

De plus, dans la mesure où le site a été régulièrement occupé, et encore jusqu'à présent, il ne pouvait pas être diligenté une étude approfondie permettant d'apprécier la connaissance précise de l'état de l'environnement. Un premier diagnostic mené par EODD avait permis de dégager des indicateurs surfaciques en matière d'espaces verts, notamment de pleine terre (Pièce B « Notice explicative du dossier de DUP p.23). De façon complémentaire, sur la base d'un relevé du patrimoine arboré de la commune et des vues aériennes (vue aérienne 2022 - SIG Val Parisis), il peut être constaté à titre indicatif :

- sur le domaine public, 14 arbres dont 1 mort (poiriers à fleurs, platanes et albizia),
- sur le domaine privé, 6 arbres (essences non connues).

**Les investigations qui seraient nécessaires au respect de la réglementation légale associée ainsi que les mesures qui en découleraient, seront à la charge de l'opérateur qui sera sélectionné à l'issue de la consultation.**

### **3/ REPONSES AUX OBSERVATIONS ET QUESTIONS DE LA COMMISSAIRE-ENQUETRIX**

En complément des questionnements émis par le public, ou encore par l'Autorité Environnementale, il est demandé des demandes de compléments qui sont les suivantes.

#### **3.1 DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

La décision n°DRIEAT-SCDD-2022-016 du 25 janvier 2022 dispensant de réaliser une évaluation environnementale en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement évoque l'existence d'un avis de l'Agence Régionale de la Santé d'Ile-de-France en date du 24 décembre 2021. Cet avis peut-il être transmis ?

D'autres avis ont-ils par ailleurs été sollicités auprès des services de l'Etat ? Dans l'affirmative, ceux-ci peuvent-ils être transmis ?

L'avis évoqué de l'ARS a été sollicité par la DRIEAT dans le cadre de son instruction interne du dossier et n'a pas été communiqué à la commune. Dans la mesure où cet avis est le seul visé au sein de la décision de la DRIEAT, il n'en existe logiquement pas d'autres.

### 3.2 PERMEABILITE ET IMPERMEABILITES DES ESPACES

Est-il possible de transmettre les surfaces avant-après des espaces perméables et imperméables sur les parcelles concernées par le projet (sur le périmètre DUP) ?

Pour rappel, dans la mesure où le site a été régulièrement occupé, et encore jusqu'à présent, il ne pouvait pas être diligenté une étude approfondie sur la nature des sols, et donc sur leur capacité de perméabilité et d'infiltration des eaux pluviales.

Sur la base des vues aériennes (vue aérienne 2022 - SIG Val Parisis), il peut être constaté à titre indicatif qu'il existe sur le périmètre de l'opération, un total d'environ 1476 m<sup>2</sup> d'espaces verts susceptibles de revêtir un caractère perméable :

- sur le domaine public, environ 632m<sup>2</sup> d'espaces verts (pelouses, espaces plantés et/ou engazonnés),
- sur le domaine privé, environ 844 m<sup>2</sup>.

La comptabilisation des espaces verts a été effectuée en appui des définitions du PLU (lexique p. 19) suivantes :

- "espace vert" soit tout "espace libre planté et/ou engazonné situé au-dessus d'un ouvrage enterré (parking ou voie de circulation par exemple)" : à ce titre les espaces plantés des parkings et des trottoirs ont été pris en compte ;
- "espace vert de pleine terre" soit " espace libre planté et/ou engazonné ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement imperméable" : à ce titre, les fonds de terrains (jardins ou en friche) ont été pris en compte.

**Le stade de définition du projet ne permet pas d'entrer dans le détail de la considération de la perméabilité des surfaces après-projet.** Néanmoins, dans la mesure où les espaces verts existants représentent une proposition d'environ 20% du périmètre du projet et que les espaces publics sont essentiellement minéralisés au niveau du revêtement., le projet final ne pourra qu'être plus vertueux et accroître la perméabilité du site.

Aussi, le projet respectera le PLU de Beauchamp concernant les règles édictées en matière de gestion des eaux pluviales au sein du règlement de la zone UAa (infiltration obligatoire à la parcelle - dispositions à prendre en matière de traitement et revêtement de sols le plus perméables possibles, **obligations de traitement de 30% des espaces libres de toute construction en espaces verts**) applicable sur l'îlot Triangle et au travers de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement de la CA Val Paris (19/11/2019).



### 3.3 POLLUTION DES SOLS

Une étude historique de pollution des sols a été réalisée dans le cadre du projet (et mise à disposition dans le cadre de l'enquête publique). Quelles sont les étapes suivantes, permettant de confirmer / infirmer les éventuelles pollutions des sols, et à quelle échéance ?

Dans la mesure où le site a été régulièrement occupé, et encore jusqu'à présent, il ne pouvait pas être diligenté des études globales permettant d'apprécier la connaissance de l'état des sols. Les investigations seront à la charge de l'opérateur qui sera sélectionné à l'issue de la consultation, au moment de la démolition du site.

### 3.4 AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

La notice explicative (pièce B du dossier d'enquête publique préalable à la DUP) donne des détails quant à la prise en compte du SDAGE dans le cadre du projet. Cette analyse est toutefois basée sur le SDAGE 2016-2021, qui avait réglementairement été annulé (avec un retour au SDAGE 2010-2015), mais qui a surtout depuis été remplacé par le SDAGE 2022-2027, adopté le 23 mars 2022. Aussi, comment sont/seront prises en compte les dispositions du SDAGE en vigueur depuis début 2022 ?

La prise en compte du SDAGE 2016-2021 au sein de la notice explicative Pièce B du dossier d'enquête publique préalable à la DUP constitue une erreur matérielle. Approuvé le 23 mars 2022, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027, planifie la politique de l'eau sur une période de 6 ans dans l'objectif d'améliorer la gestion de l'eau sur le bassin, en l'occurrence Seine et des cours d'eau côtiers". Les orientations sont les suivantes :

- Orientation 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Orientation 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Orientation 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- Orientation 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Orientation 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Le document est assorti d'un programme de mesures identifiant des actions à mettre en œuvre localement, traduit en fiches par unité hydrographique.

La commune de Beauchamp fait partie de l'unité hydrographique (regroupement de bassins versants), et plus particulièrement "Rivières d'Ile-de-France" - "Confluence Oise". La qualité physico-chimique du ru de Liesse (à proximité du territoire de Beauchamp) et des masses d'eaux souterraines est médiocre en raison des paramètres liés à l'assainissement et de la densité importante des sites industriels et d'activités, constituant un réel risque de pollution. L'amélioration de l'efficacité des systèmes d'assainissement (collecte et traitement) ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales doit être poursuivies.

Le PLU de Beauchamp respecte les dispositions du document par l'intermédiaire des règles édictées en matière de gestion des eaux pluviales au sein du règlement de la zone UAa (infiltration obligatoire à la parcelle - dispositions à prendre en matière de traitement et revêtement de sols le plus perméables possibles, obligations de traitement des espaces libres de toute construction en espaces verts) applicable sur l'îlot Triangle et au travers de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement de la CA Val Paris (19/11/2019). **Le projet reste compatible avec ce document actuellement en vigueur.**

La même question se pose concernant le PGRI, celui en vigueur étant le PGRI 2022-2027, approuvé le 3 mars 2022.

La prise en compte du PGRI 2016-2021 au sein de la notice explicative Pièce B du dossier d'enquête publique préalable à la DUP constitue une erreur matérielle. Approuvé le 3 mars 2022, le PGRI du Bassin Seine-Normandie 2022-2027 fixe pour 6 ans quatre grands objectifs afin de réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'activité économique et le l'environnement :

- Objectif 1 : Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité
- Objectif 2 : Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages
- Objectif 3 : Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise
- Objectif 4 : Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque

Ce document fixe des objectifs spécifiques pour les Territoires reconnus comme à Risque d'Inondations (TRI), la commune de Beauchamp n'est pas concernée.

De la même façon que pour le SDAGE, le PLU de la commune de Beauchamp respecte les dispositions du document par l'intermédiaire des règles édictées au sein du règlement de la zone UAa applicable sur l'îlot Triangle et au travers de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement de la CA Val Paris (19/11/2019). **Le projet reste compatible avec ce document actuellement en vigueur.**

Des réflexions sur la prise en compte du SRCAE Ile-de-France et du futur Plan Climat Energie du Val Paris dans le cadre du projet ont-elles / seront-elles menées ? Notamment, comment seront intégrés les objectifs spécifiques aux bâtiments (sobriété des usages énergétiques et pérennité des performances), aux énergies renouvelables, aux consommations électriques et à l'adaptation au changement climatique (prise en compte des effets d'îlots de chaleur urbains) ?

Dans la hiérarchie des normes, le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE) et le Plan Climat Air Energie Territorial (émanant de l'intercommunalité), doivent être pris en compte au sein des PLU et traduits dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

En l'absence de PCAET adopté, le PLU s'appuie directement sur les dispositions du SRCAE parmi les actions mentionnées dans le chapitre « Synthèse des actions recommandées aux collectivités territoriales ». Celui-ci a été approuvé par le Conseil Régional d'Île-de-France le 23 novembre 2012, puis arrêté le 14 décembre 2012 par le préfet de région, il constitue un cadre de référence régional notamment pour les collectivités dans l'élaboration de leur PCAET.

Le SRCAE fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques à l'échelle régionale visant à réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, à améliorer la qualité de l'air, le développement des énergies renouvelables et l'adaptation aux effets du changement climatique.

Il établit trois grandes priorités :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et le triplement dans le résidentiel,

- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- la réduction des 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

La notice de présentation Pièce B du dossier de DUP fait mention du PCAET de la CA Val Parisis qui était au moment de la constitution du dossier de DUP en phase d'arrêt.

Le PCAET a été arrêté une seconde fois et approuvé par le Conseil communautaire en date du 11/04/2023 afin de tenir compte des remarques émises par l'Autorité Environnementale. Le document dispose dorénavant d'une portée réglementaire.

Pour rappel, le PADD de la commune dispose d'ores et déjà d'un axe spécifique portant sur l'amélioration de la qualité de vie et la préservation et confortement des espaces naturels. Comme il est indiqué dans la notice (p.28 précisément), **le projet répondra aux différents axes stratégiques tels qu'approuvés par le PCAET**, et par voie de la hiérarchie des normes au SRCAE également, à savoir la recherche de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, et diminution des obligations de déplacements. **Le projet respectera donc ce document réglementaire.**

En outre, le projet devra satisfaire les obligations contractuelles dans le cadre de la convention d'intervention foncière engagée avec l'EPFIF, et notamment leur Plan Pluriannuel d'Interventions (PPI) prévoyant la réduction de l'empreinte carbone, l'augmentation de valorisation des matériaux, l'intégration de matériaux biosourcés. Ces éléments sont mentionnés dans la partie 2,2,4 (p.33) de la notice explicative Pièce B du dossier d'enquête publique préalable.

### 3.4 AUTRES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

La notice explicative (pièce B du dossier d'enquête publique préalable à la DUP) donne des détails quant à la prise en compte du SDAGE dans le cadre du projet. Cette analyse est toutefois basée sur le SDAGE 2016-2021, qui avait réglementairement été annulé (avec un retour au SDAGE 2010-2015), mais qui a surtout depuis été remplacé par le SDAGE 2022-2027, adopté le 23 mars 2022. Aussi, comment sont/seront prises en compte les dispositions du SDAGE en vigueur depuis début 2022 ?

La prise en compte du SDAGE 2016-2021 au sein de la notice explicative Pièce B du dossier d'enquête publique préalable à la DUP constitue une erreur matérielle. Approuvé le 23 mars 2022, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027, planifie la politique de l'eau sur une période de 6 ans dans l'objectif d'améliorer la gestion de l'eau sur le bassin, en l'occurrence Seine et des cours d'eau côtiers". Les orientations sont les suivantes :

- Orientation 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Orientation 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Orientation 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- Orientation 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Orientation 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Le document est assorti d'un programme de mesures identifiant des actions à mettre en œuvre localement, traduit en fiches par unité hydrographique.

La commune de Beauchamp fait partie de l'unité hydrographique (regroupement de bassins versants), et plus particulièrement "Rivières d'Ile-de-France" - "Confluence Oise". La qualité physico-chimique du ru de Liesse (à proximité du territoire de Beauchamp) et des masses d'eaux souterraines est médiocre en raison des paramètres liés à l'assainissement et de la densité importante des sites industriels et d'activités, constituant un réel risque de pollution. L'amélioration de l'efficacité des systèmes d'assainissement (collecte et traitement) ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales doit être poursuivies.

Le PLU de Beauchamp respecte les dispositions du document par l'intermédiaire des règles édictées en matière de gestion des eaux pluviales au sein du règlement de la zone UAa (infiltration obligatoire à la parcelle - dispositions à prendre en matière de traitement et revêtement de sols le plus perméables possibles, obligations de traitement des espaces libres de toute construction en espaces verts) applicable sur l'îlot Triangle et au travers de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement de la CA Val Paris (19/11/2019). **Le projet reste compatible avec ce document actuellement en vigueur.**

La même question se pose concernant le PGRI, celui en vigueur étant le PGRI 2022-2027, approuvé le 3 mars 2022.

La prise en compte du PGRI 2016-2021 au sein de la notice explicative Pièce B du dossier d'enquête publique préalable à la DUP constitue une erreur matérielle. Approuvé le 3 mars 2022, le PGRI du Bassin Seine-Normandie 2022-2027 fixe pour 6 ans quatre grands objectifs afin de réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'activité économique et le l'environnement :

- Objectif 1 : Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité
- Objectif 2 : Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages
- Objectif 3 : Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise
- Objectif 4 : Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque

Ce document fixe des objectifs spécifiques pour les Territoires reconnus comme à Risque d'Inondations (TRI), la commune de Beauchamp n'est pas concernée.

De la même façon que pour le SDAGE, le PLU de la commune de Beauchamp respecte les dispositions du document par l'intermédiaire des règles édictées au sein du règlement de la zone UAa applicable sur l'îlot Triangle et au travers de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement de la CA Val Paris (19/11/2019). **Le projet reste compatible avec ce document actuellement en vigueur.**

Des réflexions sur la prise en compte du SRCAE Ile-de-France et du futur Plan Climat Energie du Val Paris dans le cadre du projet ont-elles / seront-elles menées ? Notamment, comment seront intégrés les objectifs spécifiques aux bâtiments (sobriété des usages énergétiques et pérennité des performances), aux énergies renouvelables, aux consommations électriques et à l'adaptation au changement climatique (prise en compte des effets d'îlots de chaleur urbains) ?

Dans la hiérarchie des normes, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France et le Plan Climat Air Energie Territorial (émanant de l'intercommunalité), doivent être pris en compte au sein des PLU et traduits dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Pour rappel, le PADD de la commune dispose d'un axe spécifique portant sur l'amélioration de la qualité de vie et la préservation et confortement des espaces naturels.

La notice de présentation Pièce B du dossier d'enquête publique préalable à la DUP (partie compatibilité du projet p,33), n'avait pas rappelé les dispositions en vigueur du SRCE, dans la mesure où les orientations réglementaires cartographiées ne concernaient pas le territoire de Beauchamp. Toutefois, il peut être utilement rappelé que la carte des objectifs fait apparaître à proximité de Beauchamp :

- un « corridor de la sous-trame arborée » frôlant la limite ouest de la commune (se poursuit vers la forêt de St-Germain-en-Laye au sud-est, et la forêt de Montmorency au nord-ouest). Elle est à « fonctionnalité réduite », c'est-à-dire fragilisée par les activités humaines et les pratiques agricoles actuelles ;
- un lieu de connexion multi-trame.

Le PLU de Beauchamp, approuvé le 6 février 2020, prend en compte les différents éléments de la trame verte et bleue régionale cartographiés par le SRCE, l'opération de l'ilot Triangle constituant une traduction de l'OAP, et située en partie centrale de la commune, n'impacte pas ces éléments. **Le projet respecte donc ce document réglementaire.**

La notice de présentation Pièce B fait mention du PCAET, qui était au moment de la constitution du dossier de DUP en phase d'arrêt. Le document a été arrêté une seconde fois par le Conseil communautaire en date du 17/04/2023, impliquant qu'il n'y a encore à ce stade aucune portée réglementaire de ce document. Néanmoins, comme il est indiqué dans la notice (p,28 précisément), le projet respectera les différents axes stratégiques tels qu'arrêtés à ce à savoir la recherche de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, et diminution des obligations de déplacements.

En outre, le projet devra satisfaire les obligations contractuelles dans le cadre de la convention d'intervention foncière engagée avec l'EPFIF, et notamment leur Plan Pluriannuel d'Interventions (PPI) prévoyant la réduction de l'empreinte carbone, l'augmentation de valorisation des matériaux, l'intégration de matériaux biosourcés. Ces éléments sont mentionnés dans la partie 2,2,4 (p.33) de la notice explicative Pièce B du dossier d'enquête publique préalable.

Thèmes		1	2	3	4	5	6	7	8	9	Réponses de la Commune de Beauchamp		
		CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DU PROJET	COMMERCES ET SERVICES	LOGEMENTS ET EQUIPEMENTS	TRAVAUX ET PLANNING	CADRE DE VIE ET NUISANCES	DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	ESPACES NATURELS / VEGETALISATION	COMMUNICATION ET CONCERTATION	AUTRES			
Observations / Questionnements													
PERMANENCE N°1 (13 MAI 2023) - PRESENTIEL													
Anonyme (P1)	13/05/2023	Se renseigne sur le projet et les raisons de l'enquête publique (entend parler du projet depuis un moment)	X						X		La Commune de Beauchamp porte le projet de renouvellement urbain sur le secteur de l'îlot Triangle en lien étroit avec l'EPFIF depuis 2015. Cette opération permet de répondre à des obligations réglementaires de production de logements sociaux (objectif de 25%) édictées par la loi SRU, de densification humaine et des espaces d'habitats (+15%) à proximité des gares conformément au Schéma Directeur de la Région IDF (SDRIF). En outre, le projet s'inscrit dans un contexte local lié à la requalification du centre-ville et de maîtrise du développement territorial dans la ligne directrice du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Centre-ville". Dans ce cadre, le projet vise à renforcer la centralité urbaine et commerciale du secteur du centre-ville de par la mixité du programme (logements, commerces et services), une nouvelle offre de logements neufs (dont sociaux) respectueux de l'environnement et enfin des espaces publics généreux, de qualité et pacifiés permettant de conforter le continuum gare-centre-ville et leur réappropriation par les habitants. La présente enquête publique porte sur l'utilité publique du projet d'aménagement envisagé (enquête préalable à la DUP) et la détermination de l'état et le plan nécessaire au projet afin de mener le processus d'expropriation (enquête parcellaire).		
		Se demande à quelle échéance se fera le projet				X						Un calendrier de réalisation de travaux est à ce stade difficile à figer compte tenu de l'imbrication du projet avec la procédure de DUP, libération effective des locaux, sélection de l'opérateur, finalisation des études. Sous réserve des aléas précisés ci-dessus, il peut être escompté un démarrage des travaux en 2026 pour une durée prévisionnelle de 24 mois.	
		Se dit en faveur du projet vu l'état du quartier actuellement	X										N'appelle pas de remarques.
Anonyme (P2)	13/05/2023	Se renseigne sur le projet et les raisons de l'enquête publique (entend parler du projet depuis un moment)	X						X		La Commune de Beauchamp porte le projet de renouvellement urbain sur le secteur de l'îlot Triangle en lien étroit avec l'EPFIF depuis 2015. Cette opération permet de répondre à des obligations réglementaires de production de logements sociaux (objectif de 25%) édictées par la loi SRU, de densification humaine et des espaces d'habitats (+15%) à proximité des gares conformément au Schéma Directeur de la Région IDF (SDRIF). En outre, le projet s'inscrit dans un contexte local lié à la requalification du centre-ville et de maîtrise du développement territorial dans la ligne directrice du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Centre-ville". Dans ce cadre, le projet vise à renforcer la centralité urbaine et commerciale du secteur du centre-ville de par la mixité du programme (logements, commerces et services), une nouvelle offre de logements neufs (dont sociaux) respectueux de l'environnement et enfin des espaces publics généreux, de qualité et pacifiés permettant de conforter le continuum gare-centre-ville et leur réappropriation par les habitants. La présente enquête publique porte sur l'utilité publique du projet d'aménagement envisagé (enquête préalable à la DUP) et la détermination de l'état et le plan nécessaire au projet afin de mener le processus d'expropriation (enquête parcellaire).		
		Se demande à quelle échéance se fera le projet				X						Un calendrier de réalisation de travaux est à ce stade difficile à figer compte tenu de l'imbrication du projet avec la procédure de DUP, libération effective des locaux, sélection de l'opérateur, finalisation des études. Sous réserve des aléas précisés ci-dessus, il peut être escompté un démarrage des travaux en 2026 pour une durée prévisionnelle de 24 mois.	
		Comment fonctionneront le marché et les commerces pendant les travaux? Comment seront réalisés les travaux au vu du secteur très contraint?		X			X					Les commerces de l'îlot seront vacants puisque les bâtiments sont voués à démolition. Ils ont fait l'objet de mesures d'accompagnement par l'EPFIF dans le cadre de leur cessation d'activité ou réinstallation. Il n'y aura aucune incidence sur le fonctionnement du marché. Les volants seront relocalisés sur le parvis de l'avenue du Général de Gaulle. Les travaux seront exécutés conformément à un Plan d'Installation de Chantier, élaboré et validé par les services techniques de la commune de façon à anticiper, gérer et sécuriser les flux, et conformément à la charte locale chantier - faibles nuisances, approuvée le 28/11/2017, qui sera signée par l'opérateur final.	
		Quelle est la répartition des coûts entre la Mairie et l'EPFIF ? Le CD95 participe-t-il? Quel est le coût des démolitions?									X	Le budget consolidé de l'opération fait l'objet d'une pièce spécifique "F" Appréciation Globale et Sommaire des Dépenses du dossier d'enquête publique préalable à la DUP. Cette pièce fait état de la répartition des coûts entre la commune et l'EPFIF, ce dernier a à sa charge le coût des acquisitions foncières. Néanmoins, il convient de rappeler qu'à la fin des acquisitions, la commune est engagée à l'obligation de rachat des terrains. Le coût des démolitions n'est pas compris dans ce bilan, puisqu'il sera à la charge de l'opérateur final. Enfin, la répartition des coûts entre les différents partenaires concernés (CDVO et CA Val Parisis) sera à déterminer au moment où le projet sera plus abouti.	
		Le marché est-il conservé à terme?		X								Il n'y aura aucune incidence sur le fonctionnement du marché, une fois le programme livré. Les volants seront relocalisés sur le parvis de l'avenue du Général de Gaulle. Il est par ailleurs envisagé des synergies entre l'emplacement du marché actuel et la future place publique, prévue dans le projet : les conclusions de l'étude programmatique commerciale qui est en cours, permettront d'apporter des pistes de réflexions.	
PERMANENCE N°2 (24 MAI 2023) - PRESENTIEL													
Anonyme (P3)	24/05/2023	Depuis 6 ans, les constructions s'enchaînent sur Beauchamp, il y a tout le temps des travaux, au profit de constructeurs immobiliers et au déficit des riverains et de l'architecture historique de la ville				X					La commune est effectivement concernée depuis plusieurs années par une dynamique de projets immobiliers privés sur son territoire, au travers de permis de construire délivrés par la précédente Municipalité entre 2016 et 2019. Ces projets sont rendus possibles en zone urbaine par des droits à construire qui leur sont octroyés par l'intermédiaire d'autorisations d'urbanisme conformes au PLU en vigueur de la commune. A l'exception des programmes qui sont visés, le projet de l'îlot Triangle reste le seul d'initiative et sous maîtrise publique.		
		Les commerces sont aujourd'hui vacants sur l'îlot car il y a le projet, et qu'il n'y a donc plus d'investissement des habitants et des commerçants	X	X								Les commerces de l'îlot sont progressivement libérés puisque les bâtiments sont voués à démolition. Ils ont fait l'objet de mesures d'accompagnement par l'EPFIF dans le cadre de leur cessation d'activités ou réinstallation. Il convient de préciser qu'au regard de l'état des cellules commerciales et des bâtiments dans lesquels ils sont intégrés, et des non-conformités en matière d'accessibilité et de sécurité, ces commerces étaient amenés à périliter. Au travers du projet, la commune a fait le choix d'anticiper sur cette problématique.	
		Comment redynamiser le centre alors que des commerces à proximité directe ne parviennent déjà pas à se pérenniser ? (maison de la presse, primeur...)		X								Il s'agit ici de l'un des objectifs poursuivis par une étude programmatique commerciale qui est en cours d'exécution, menée en préfiguration de la consultation qui sera lancée pour sélectionner l'opérateur final. A l'appui d'une analyse de marché, la commune souhaite se doter d'une stratégie d'implantation commerciale pertinente à l'échelle de Beauchamp et du centre-ville requalifié avec des volumes et des concepts adaptés et pertinents.	
		Quels commerces seront implantés ?		X								La réponse à cette question est à ce stade prématurée, dans l'attente de pistes programmatiques découlant de l'étude qui est en cours et de la commercialisation effective des cellules par l'opérateur final. La commune restera vigilante au respect des conclusions de l'étude notamment dans le cadre de la consultation menée auprès des opérateurs.	
		Pourquoi reconstruire l'îlot alors que ce qui existe ne marche pas?		X								La question est assez ouverte et appelle un large spectre de réponses possibles. Une opération comme celle de l'îlot Triangle vise justement à repenser et à améliorer l'aménagement et l'organisation spatiale du site sur le plan urbain, commercial et des mobilités. Si l'on s'en tient à la problématique commerciale, un programme neuf accompagné d'une recomposition complète des espaces publics est gage d'une attractivité nouvelle et d'un dynamisme nouveau. Il convient de rappeler que compte de sa localisation à moins de 100m de la gare, le site est une cible pour l'installation privilégiée de commerces et de services.	
		Le projet va entraîner plus de pollution, de déplacements, de problèmes de stationnement (qui est déjà un souci aujourd'hui)					X	X					Les problèmes de pollution évoqués semblent relever des émissions de gaz à effet de serre des véhicules moteurs. De par sa situation géographique, à moins de 100m de la gare, le projet de l'îlot Triangle tend justement à réduire l'utilisation des voitures au profit des transports en commun. Dans le cadre de la recomposition des abords de l'îlot, il est également prévu de nouvelles poches de stationnement dont la spatialisation et le nombre restent à déterminer, néanmoins une trentaine de places serait possible. En outre, un parc de stationnement souterrain intégré au programme immobilier est prévu. La gestion et l'organisation de ce stationnement interne ne sont pas à ce stade déterminées et feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur. Il pourrait être toutefois envisagé un système de partage des places de façon à pouvoir mobiliser les places qui seraient inutilisées et donc renforcer l'offre en stationnement sur le secteur. Enfin, des comptages ont été effectués durant le mois de juin 2023 ont révélé l'absence de saturation des trois parking concernés par le projet à toute heure de la journée et pendant le marché.
		Le projet ne favorise pas la bonne image de la ville, le cadre de vie et le bien vivre des futures générations					X						La notice explicative de la DUP, et notamment l'argumentaire consacré à la justification de l'utilité publique du projet (p.45), abonde dans le sens d'une amélioration du cadre de vie au travers du projet de l'îlot Triangle. Le programme mixte (logements / commerces) répondra à des exigences de performance énergétique et de respect du développement durable, à la lutte contre les îlots de chaleur avec notamment la recherche d'une végétalisation en cœur d'îlot et la plantation d'arbres. Le confortement du cadre de vie est également recherché avec : -l'ambition d'améliorer qualitativement l'entrée de ville, aujourd'hui au caractère très routier et composé d'un îlot avec des bâtiments hétéroclites et vieillissants, -la requalification des espaces publics qui constitue l'un des éléments clés dans la restructuration du centre-ville, et visera à terme une réorganisation et une pacification des flux, une végétalisation et en outre la réalisation d'une vaste place publique fédératrice apportant de l'animation sur le plan commercial et une aménité sur le plan urbain.
Le projet va surcharger le quartier			X			X	X				Le projet envisagé sur l'îlot Triangle prévoira à terme environ 250 logements contre 24 existants et environ 2500 m² de services et commerces contre 1680 m² de surfaces actuellement, et ce sur la même assiette foncière dans un objectif de densification humaine et des espaces d'habitats exigée par le SDRIF (cf. note explicative du dossier de DUP, notamment la partie dédiée à la présentation du projet et à l'occupation foncière p.24) et de production de logements sociaux conformément aux exigences de la loi SRU (atteinte du taux de 25%). Sur le plan des déplacements, il convient de rappeler la localisation même du site-objet du projet, à moins de 100m de la gare, invitant donc à l'utilisation préférentielle des transports en commun (bus et train) et des mobilités douces. En outre, la recomposition des espaces publics permettra d'intégrer des aménagements dédiés aux circulations douces et donc de faciliter le parcours depuis et vers l'îlot.		
Anonyme (P4)	24/05/2023	Questions sur un autre projet proche, au 124 chaussée Jules César, renvoi vers le service Urbanisme de la Mairie								X	Sans objet par rapport à l'enquête publique.		

Anonyme (PS)	24/05/2023	Pourquoi ne pas réhabiliter seulement les commerces, sans la création de logements?		X	X									La réhabilitation des cellules commerciales, seules, n'a pas été retenue compte tenu de la production nécessaire de logements sociaux objectif de 25% loi SRU) et de la densification des espaces exigée par le SDRIF. En outre, des importants investissements auraient été nécessaires pour la mise aux normes sécurité et accessibilité et car elles sont partie prenantes (situées intégralement en rez-de-chaussée) de bâtiments également dégradés. Un projet d'aménagement d'ensemble permet dans le cas d'espèce de revoir la conception globale des bâtiments et d'avoier en fine une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain existant.	
		Il faut absolument prévoir a minima une place de stationnement par logement et bien penser les stationnements alentour au vu de la saturation actuelle								X					Le nombre de places de stationnement au sein du programme immobilier sera examiné à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et des dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, soit : - 1 place par logement pour l'accès direct - 0,5 place pour le BRS assimilable à du logement social - 1 place pour 3 logements pour la part de la résidence réalisée en LLS - 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de commerces et de services. Dans le cadre de la recomposition des abords de l'îlot, il est également prévu de nouvelles poches de stationnement dont la spatialisation et le nombre restent à déterminer, néanmoins une trentaine de places serait possible. Cet aspect du projet est précisé au sein des pièces D "Plan général des travaux" et E "Caractéristiques principales des ouvrages importants" qui matérialisent à titre indicatif le report des places de stationnement sur le domaine public.
		Besoin d'un projet agréable à voir et pas trop imposant	X				X								Le projet envisagé sur l'îlot Triangle prévoira à terme environ 250 logements contre 24 existants et environ 2500 m <sup>2</sup> de services et commerces contre 1680 m <sup>2</sup> de surfaces actuellement, et ce sur la même assiette foncière dans un objectif de sobriété foncière, de densification humaine et des espaces d'habitats exigée par le SDRIF (cf. note explicative du dossier de DUP, notamment la partie dédiée à la présentation du projet et à l'occupation foncière p.24) et de production de logements sociaux conformément aux exigences de la loi SRU (atteinte du taux de 25%). La notice explicative de la DUP, et notamment l'argumentaire consacré à la justification de l'utilité publique du projet (p.45), abonde dans le sens d'une amélioration du cadre de vie au travers du projet de l'îlot Triangle. Le programme mixte (logements / commerces) répondra à des exigences de performance énergétique et de respect du développement durable, à la lutte contre les îlots de chaleur avec notamment la recherche d'une végétalisation en coeur d'îlot et la plantation d'arbres. Le confortement du cadre de vie est également recherché avec : -l'ambition d'améliorer qualitativement l'entrée de ville, aujourd'hui au caractère très routier et composé d'un îlot avec des bâtiments hétéroclites et vieillissants, -la requalification des espaces publics qui constitue l'un des éléments clés dans la restructuration du centre-ville, et visera à terme une réorganisation et une pacification des flux, une végétalisation et en outre la réalisation d'une vaste place publique fédératrice apportant de l'animation sur le plan commercial et une aménité sur le plan urbain.
		Les trottoirs alentours seront-ils requalifiés (trottoirs dégradés)	X							X					La requalification des abords de l'îlot Triangle (trottoirs et voiries inclus) fait partie intégrante du projet. Le volet de mise aux normes de ces espaces sera employée dans le cadre de l'exécution des travaux. Les caractéristiques principales des ouvrages sont détaillées au sein de la pièce E du dossier d'enquête publique préalable à la DUP.
		Aujourd'hui, il y a 3 écoles maternelles (28 enfants) et 2 primaires : les classes sont déjà chargées, comment intégrer les nouveaux enfants? Idem crèches, équipements jeunesse...				X									L'évolution des besoins en accueil scolaire et de loisirs a été anticipée par la collectivité. Compte tenu de la livraison de logements de plusieurs programmes collectifs, la commune a engagé courant 2022 une étude prospective et programmatique des besoins en effectifs scolaires. Les projections du projet de l'îlot Triangle ont été intégrées. A partir des résultats de cette étude, il a été arrêté un besoin de création de classes (+5 en maternelle et +7 en élémentaire) ainsi que l'accroissement de la capacité d'accueil du restaurant scolaire (+ 60 places) et du centre de loisirs. Ce déploiement des capacités d'accueil scolaire et centre de loisirs a d'ores et déjà été engagé et se poursuivra à horizon 2035. Le volet crèches n'a pas été intégré au sein de l'étude. Néanmoins, la commune travaille sur d'autres ouvertures, la dernière en date l'organisme IFAC au sein de la résidence Olympe de Gougues.
		Comment seront gérées les nuisances sonores en phase "travaux"?					X	X							Les travaux seront exécutés conformément à un Plan d'Installation de Chantier, élaboré et validé par les services techniques de la commune de façon à anticiper et gérer et sécuriser les flux. L'arrêté préfectoral n°2009-297 en date du 28/04/2009 portant sur les mesures lié au bruit constitue la réglementation locale applicable pour les nuisances générées par les chantiers. La charte locale chantier - faibles nuisances, approuvée le 28/11/2017, sera signée par l'opérateur final. La police municipale sera chargée du contrôle et respect de la réglementation.
		Combien de temps dureront les travaux? 2-3 ans? Comme le secteur fonctionnera-t-il pendant cette période?					X								Un calendrier de réalisation de travaux est à ce stade difficile à figer compte tenu de l'imbrication du projet avec la procédure de DUP, libération effective des locaux, sélection de l'opérateur, finalisation des études. Sous réserve des aléas précisés ci-dessus, il peut être escompté un démarrage des travaux en 2026 pour une durée prévisionnelle de 24 mois.
		Inquiétude : nuisances sonores pendant les travaux et à terme, saturation des stationnements, moins de calme...					X	X		X					L'arrêté préfectoral n°2009-297 en date du 28/04/2009 portant sur les mesures lié au bruit constitue la réglementation locale applicable pour les nuisances générées par les chantiers. La charte locale chantier - faibles nuisances, approuvée le 28/11/2017, sera signée par l'opérateur final. La police municipale sera chargée du contrôle et respect de la réglementation. Dans le cadre de la recomposition des abords de l'îlot, il est également prévu de nouvelles poches de stationnement dont la spatialisation et le nombre restent à déterminer, néanmoins une trentaine de places serait possible. En outre, un parc de stationnement souterrain intégré au programme immobilier est prévu. La gestion et l'organisation de ce stationnement interne ne sont pas à ce stade déterminées et feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur. Il pourrait être toutefois envisagé un système de partage des places de façon à pouvoir mobiliser les places qui seraient inutilisées et donc renforcer l'offre en stationnement sur le secteur. Enfin, des comptages ont été effectués durant le mois de juin 2023 ont révélé l'absence de saturation des trois parking concernés par le projet à toute heure de la journée et pendant le marché.
		Le marché sera-t-il conservé?			X										Il n'y aura aucune incidence sur le fonctionnement du marché, une fois le programme livré. Les volants seront relocalisés sur le parvis de l'avenue du Général de Gaulle. Il est par ailleurs envisagé des synergies entre l'emplacement du marché actuel et la future place publique, prévue dans le projet : les conclusions de l'étude programmatique commerciale qui est en cours, permettront d'apporter des pistes de réflexions.
		Il faut également prévoir des places de stationnement dédiées pour les visiteurs des nouveaux habitants									X				Le nombre de places de stationnement au sein du programme immobilier sera examiné à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et des dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, soit : - 1 place par logement pour l'accès direct - 0,5 place pour le BRS assimilable à du logement social - 1 place pour 3 logements pour la part de la résidence réalisée en LLS - 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de commerces et de services. La gestion et l'organisation du stationnement interne au programme immobilier ne sont à ce stade pas déterminées et feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur.
Il faut continuer la concertation sur le projet										X			La commune de Beauchamp souhaite intégrer une démarche d'animation locale forte autour du projet au sein de laquelle les habitants seront partie prenantes durant la consultation qui sera engagée prochainement auprès des opérateurs. Cette volonté municipale s'inscrit dans une dynamique impulsée en fin d'année 2022 avec le lancement de sa plateforme citoyenne visant à associer les habitants dans les réflexions portées sur des sujets déterminants et avec la reprise de l'organisation de conseils de quartiers. La consultation opérateurs sur le projet de l'îlot Triangle permettra de parachever les premières mesures de concertations locales engagées dans le cadre de l'étude urbaine de 2018-2019 autour de la révision du PLU et au sein desquelles les habitants avaient été sollicités sur l'avenir de leur commune. Pour rappel, un vaste questionnaire, un forum participatif des 6 quartiers ainsi que plusieurs réunions publiques avaient eu lieu en 2018-2019 afin de recueillir l'avis des habitants, il en était advenu que de fortes attentes avaient été exprimées sur le plan de l'urbanisme, de l'attractivité future des commerces et des services et notamment de l'aménagement des espaces publics au sein du centre-ville.		
A qui appartenaient toutes les parcelles maîtrisées désormais, historiquement?												X	Sans objet par rapport à l'enquête publique.		
PERMANENCE N°3 (1 JUIN 2023) - DISTANCIEL / RAS PERMANENCE N°4 (5 JUIN 2023) - PRESENTIEL															
Riverain propriétaire d'un restaurant rue A. DUMAS (P6)	05/06/2023	S'interroge sur le projet, sa hauteur et son organisation (pas de bâtiment directement devant sa façade qui gacherait la vue...)	X						X					L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur les caractéristiques de constructibilité du zonage qui ont été déterminées par le PLU approuvé le 6 février 2020. Cependant, les problématiques liées à l'implantation, la hauteur, les ouvertures ou encore les compositions d'ensemble architectural seront examinées à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et dans un rapport de compatibilité avec l'OAP "Centre-ville". Elles ne sont à ce stade pas déterminées puisque le projet n'est pas encore arrêté. Elles feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur, et seront soumises en concertation préalable auprès du public.	



G. DARLE (P14)	26/05/2023	Incidences sur les stationnements : places supprimées, quels types de parkings seront créés (privés / publics, fermés / ouverts, sécurisés...)																	Les trois parking existants (45 places au total) et 26 places répartis autour de l'îlot seront mobilisés dans la requalification globale du projet, certains seront en partie intégrés dans le socle foncier privé final, d'autres resteront du domaine public. L'impact parcellaire sur les parkings communaux et les domaines publics est détaillé au sein de la pièce B "Notice explicative" du dossier d'enquête publique à la DUP en pages 43 et 44. Dans le cadre de la recomposition des abords de l'îlot, il est également prévu de nouvelles poches de stationnement dont la spatialisation et le nombre restent à déterminer, néanmoins une trentaine de places serait possible. Cet aspect du projet est précisé au sein des pièces D "Plan général des travaux" et E "Caractéristiques principales des ouvrages importants" qui matérialisent à titre indicatif le report des places de stationnement sur le domaine public. En outre, un parc de stationnement souterrain intégré au programme immobilier est prévu. Le nombre de places de stationnement au sein du programme immobilier sera examiné à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et des dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, soit : - 1 place par logement pour l'accès direct - 0,5 place pour le BRS assimilable à du logement social - 1 place pour 3 logements pour la part de la résidence réalisée en LLS - 1 place pour 100 m² de commerces et de services. La gestion et l'organisation du stationnement interne au programme immobilier ne sont à ce stade pas déterminées et feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur. Il pourrait être toutefois envisagé un système de partage des places de façon à pouvoir mobiliser les places qui seraient inutilisées et donc renforcer l'offre en stationnement sur le secteur.			
		Comment se stationner si on veut aller dans les commerces?																		Dans le cadre de la recomposition des abords de l'îlot, il est également prévu de nouvelles poches de stationnement dont la spatialisation et le nombre restent à déterminer, néanmoins une trentaine de places serait possible. Cet aspect du projet est précisé au sein des pièces D "Plan général des travaux" et E "Caractéristiques principales des ouvrages importants" qui matérialisent à titre indicatif le report des places de stationnement sur le domaine public. En outre, un parc de stationnement souterrain intégré au programme immobilier est prévu. Dans le cadre d'un stationnement effectué à court terme pour du commerce de proximité, il pourrait être envisagé un système de stationnement plus adapté. Cet élément, ainsi que le nombre et la matérialisation définitive des places seront intégrés dans les réflexions au moment de l'avant-projet des travaux portant sur les espaces publics, qui seront soumises en concertation préalable auprès du public.		
		Pas de renseignement sur la structure et l'implantation des immeubles		X																	L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur les caractéristiques de constructibilité du zonage qui ont été déterminées par le PLU approuvé le 6 février 2020. Cependant, les problématiques liées à l'implantation, la hauteur, les ouvertures ou encore les compositions d'ensemble architectural seront examinées à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et dans un rapport de compatibilité avec l'OAP "Centre-ville". Elles ne sont à ce stade pas déterminées puisque le projet n'est pas encore arrêté. Elles feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur, et seront soumises en concertation préalable auprès du public.	
B. NAGARD (P15)	26/05/2023	Incidences sur les stationnements : comparaison nombre de places de parking existantes et futures																		Il existe actuellement sur trois parking mobilisés dans le cadre du projet : Parking côté Alexandre Dumas 15 places - parking Clémenceau 16 places - parking Jules Verne 29 places ainsi que 11 places répartis sur les linéaires Chaussée Jules César et Av. Georges Clémenceau soit un total de 45 places au sein de l'îlot Triangle et un total de 26 places à l'extérieur. Il convient d'ajouter qu'à proximité directe du site-projet, on retrouve une offre complémentaire en matière de stationnement : 50 places au 155 Chaussée Jules César, ainsi que d'autres poches de stationnement à la gare parking des Trènes de 66 places - parking de la gare de 149 places et enfin 159 places sur le parking de Pierrelaye de l'autre côté de la voie ferrée, situé à moins de 200 m de l'îlot. Dans le cadre de la recomposition des abords de l'îlot, il est également prévu de nouvelles poches de stationnement dont la spatialisation et le nombre restent à déterminer, néanmoins une trentaine de places serait possible. Cet aspect du projet est précisé au sein des pièces D "Plan général des travaux" et E "Caractéristiques principales des ouvrages importants" qui matérialisent à titre indicatif le report des places de stationnement sur le domaine public. En outre, un parc de stationnement souterrain intégré au programme immobilier est prévu. La gestion et l'organisation de ce stationnement interne ne sont pas à ce stade déterminées et feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur. Il pourrait être toutefois envisagé un système d'auto-partage de façon à pouvoir mobiliser les places qui seraient inutilisées et donc renforcer l'offre en stationnement sur le secteur.		
Anonyme (P16)	31/05/2023	Plus d'habitants peut entrainer des soucis Végétalisation qui devra être entretenue car les espaces actuels sur la ville ne le sont pas assez																			Sans objet par rapport à l'enquête publique.	
		Le stationnement sera compliqué																				Sans objet par rapport à l'enquête publique.  Dans le cadre de la recomposition des abords de l'îlot, il est également prévu de nouvelles poches de stationnement dont la spatialisation et le nombre restent à déterminer, néanmoins une trentaine de places serait possible. Cet aspect du projet est précisé au sein des pièces D "Plan général des travaux" et E "Caractéristiques principales des ouvrages importants" qui matérialisent à titre indicatif le report des places de stationnement sur le domaine public. En outre, un parc de stationnement souterrain intégré au programme immobilier est prévu. La gestion et l'organisation de ce stationnement interne ne sont pas à ce stade déterminées et feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur. Il pourrait être toutefois envisagé un système de partage des places de façon à pouvoir mobiliser les places qui seraient inutilisées et donc renforcer l'offre en stationnement sur le secteur. Des comptages ont été effectués durant le mois de juin 2023 ont révélé l'absence de saturation des trois parking concernés par le projet à toute heure de la journée et pendant le marché.
Anonyme (P17)	01/06/2023	Demande à ce que les balcons ne soient pas transparents pour que les habitants ne masquent pas eux-mêmes les vis-à-vis																			L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur les caractéristiques de constructibilité du zonage qui ont été déterminées par le PLU approuvé le 6 février 2020. Cependant, les problématiques liées à l'implantation, la hauteur, les ouvertures ou encore les compositions d'ensemble architectural seront examinées à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et dans un rapport de compatibilité avec l'OAP "Centre-ville". Elles ne sont à ce stade pas déterminées puisque le projet n'est pas encore arrêté. Elles feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur, et seront soumises en concertation préalable auprès du public.	
		Bâtiment trop haut																				L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur les caractéristiques de constructibilité du zonage qui ont été déterminées par le PLU approuvé le 6 février 2020. Cependant, les problématiques liées à l'implantation, la hauteur, les toitures, les ouvertures ou encore les compositions d'ensemble architectural seront examinées à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et dans un rapport de compatibilité avec l'OAP "Centre-ville". Elles ne sont à ce stade pas déterminées puisque le projet n'est pas encore arrêté. Elles feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur, et seront soumises en concertation préalable auprès du public. La hauteur et la volumétrie du programme immobilier seront examinées à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et les dispositions particulières de la zone UAa : La hauteur et la volumétrie du programme immobilier seront examinées à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et les dispositions particulières de la zone UAa : hauteur maximum des constructions fixée à 16m à l'égoût du toit ou acrotère et à 19m au faitage : article 8- zone UAa et à partir de l'OAP centre-ville : volonté de créer des épaulements entre le point le plus haut Sud-Est (19 m) et le point le plus bas Nord-Ouest (15m) de façon à créer une transition côté tissu pavillonnaire. hauteur maximum des constructions fixée à 16m à l'égoût du toit ou acrotère et à 19m au faitage : article 8- zone UAa et à partir de l'OAP centre-ville : volonté de créer des épaulements entre le point le plus haut Sud-Est (19 m) et le point le plus bas Nord-Ouest (15m) de façon à créer une transition côté tissu pavillonnaire.
		La ville est sale et cela fera plus d'espaces à entretenir																				Sans objet par rapport à l'enquête publique.
		Adéquation avec les écoles?																			L'évolution des besoins en accueil scolaire et de loisirs a été anticipée par la collectivité. Compte tenu de la livraison de logements de plusieurs programmes collectifs, la commune a engagé courant 2022 une étude prospective et programmatique des besoins en effectifs scolaires. Les projections du projet de l'îlot Triangle y ont été intégrées. A partir des résultats de cette étude, il a été arrêté un besoin de création de classes (+5 en maternelle et +7 en élémentaire) ainsi que l'accroissement de la capacité d'accueil du restaurant scolaire (+ 60 places) et du centre de loisirs. Ce déploiement des capacités d'accueil scolaire et centre de loisirs a d'ores et déjà été engagé et se poursuivra à horizon 2035.	
REGISTRE DE BEAUCHAMP PARCELLAIRE - HORS PERMANENCES / RAS REGISTRE DEMATERIALISE / COURRIELS																						
Anonyme (P18)	12/05/2023	Il est demandé de ne pas mettre un immense immeuble comme à Montigny les Corneilles																			L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur les caractéristiques de constructibilité du zonage qui ont été déterminées par le PLU approuvé le 6 février 2020. Cependant, les problématiques liées à l'implantation, la hauteur, les ouvertures ou encore les compositions d'ensemble architectural seront examinées à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et dans un rapport de compatibilité avec l'OAP "Centre-ville". Elles ne sont à ce stade pas déterminées puisque le projet n'est pas encore arrêté. Elles feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur, et seront soumises en concertation préalable auprès du public.  Il convient de rappeler que le programme mentionné de Montigny-lès-Corneilles, situé au sein de la ZAC de la gare, comprend des immeubles en R+9 voire R+10 d'une hauteur maximale de 33m . Le PLU de Beauchamp prévoit en zone UA une hauteur maximale de 19m au faitage et minimale de 15m à partir de l'OAP.	



A. WEGENER (P24)	21/05/2023	Le mail n'entre pas dans le projet général, car il n'y a pas de monument ou élément mis en valeur par celui-ci	X				X					L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur un projet prédéfini mais sur ses principes. Les problématiques liées à l'implantation, aux matériaux ou procédés constructifs des espaces publics seront examinées à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et dans un rapport de compatibilité avec l'OAP "Centre-ville". Elles ne sont à ce stade pas déterminées puisque le projet n'est pas encore arrêté. Elles feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur, et seront soumises en concertation préalable auprès du public. Il pourrait être effectivement envisagé un geste architectural ou du mobilier pas tant pour le parcours piéton mais pour animer la future place publique.		
		19 mètres de haut est trop important	X										L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur les caractéristiques de constructibilité du zonage qui ont été déterminées par le PLU approuvé le 6 février 2020. Cependant, les problématiques liées à l'implantation, la hauteur, les toitures, les ouvertures ou encore les compositions d'ensemble architectural seront examinées à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et dans un rapport de compatibilité avec l'OAP "Centre-ville". Elles ne sont à ce stade pas déterminées puisque le projet n'est pas encore arrêté. Elles feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur, et seront soumises en concertation préalable auprès du public. La hauteur et la volumétrie du programme immobilier seront examinées à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et les dispositions particulières de la zone UAa : hauteur maximum des constructions fixée à 16m à l'égoût du toit ou acrotère et à 19m au faîtage : article 8- zone UAa et à partir de l'OAP centre-ville : volonté de créer des épannelages entre le point le plus haut Sud-Est (19 m) et le point le plus bas Nord-Ouest (15m) de façon à créer une transition côté tissu pavillonnaire.	
		Trop de béton dans le projet (changement climatique)	X							X			L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur les caractéristiques de constructibilité du zonage qui ont été déterminées par le PLU approuvé le 6 février 2020. Cependant, les problématiques liées aux procédés constructifs ou encore les compositions d'ensemble architectural seront examinées à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et dans un rapport de compatibilité avec l'OAP "Centre-ville". Elles ne sont à ce stade pas déterminées puisque le projet n'est pas encore arrêté. Elles feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur, et seront soumises en concertation préalable auprès du public.	
		Apport de population et d'enfants dans les écoles déjà surchargées				X								L'évolution des besoins en accueil scolaire et de loisirs a été anticipée par la collectivité. Compte tenu de la livraison de logements de plusieurs programmes collectifs, la commune a engagé courant 2022 une étude prospective et programmatique des besoins en effectifs scolaires. Les projections du projet de l'îlot Triangle y ont été intégrées. A partir des résultats de cette étude, il a été arrêté un besoin de création de classes (+5 en maternelle et +7 en élémentaire) ainsi que l'accroissement de la capacité d'accueil du restaurant scolaire (+ 60 places) et du centre de loisirs. Ce déploiement des capacités d'accueil scolaire et centre de loisirs a d'ores et déjà été engagé et se poursuivra à horizon 2035.
		Aides sociales vont augmenter										X	Sans objet par rapport à l'enquête publique.	
		Nuisances pour les riverains : ensoleillement, activités, stationnement			X				X	X				Dans le cadre de la recomposition des abords de l'îlot, il est également prévu de nouvelles poches de stationnement dont la spatialisation et le nombre restent à déterminer, néanmoins une trentaine de places serait possible. En outre, un parc de stationnement souterrain intégré au programme immobilier est prévu. La gestion et l'organisation de ce stationnement interne ne sont pas à ce stade déterminées et feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur. Il pourrait être toutefois envisagé un système de partage des places de façon à pouvoir mobiliser les places qui seraient inutilisées et donc renforcer l'offre en stationnement sur le secteur.  La notice explicative de la DUP, et notamment l'argumentaire consacré à la justification de l'utilité publique du projet (p.45), abonde dans le sens d'une amélioration du cadre de vie au travers du projet de l'îlot Triangle. Le programme mixte (logements / commerces) répondra à des exigences de performance énergétique et de respect du développement durable, à la lutte contre les îlots de chaleur avec notamment la recherche d'une végétalisation en cœur d'îlot et la plantation d'arbres. Le confortement du cadre de vie est également recherché avec : -l'ambition d'améliorer qualitativement l'entrée de ville, aujourd'hui au caractère très routier et composé d'un îlot avec des bâtiments hétéroclites et vieillissants, -la requalification des espaces publics qui constitue l'un des éléments clés dans la restructuration du centre-ville, et visera à terme une réorganisation et une pacification des flux, une végétalisation et en outre la réalisation d'une vaste place publique fédératrice apportant de l'animation sur le plan commercial et une aménité sur le plan urbain.  Au niveau des hauteurs, il y a une volonté de créer des épannelages entre le point le plus haut Sud-Est (19 m) et le point le plus bas Nord-Ouest (15m) de façon à créer une transition côté tissu pavillonnaire. Au regard de tous ces paramètres, la commune veillera donc à une insertion harmonieuse du projet dans son environnement.
		Risques de tension entre les habitants				X								Sans objet par rapport à l'enquête publique.
		Quel intérêt de rajouter des commerces, au vu de ceux existants dans le bassin de chalandise		X								Il s'agit ici de l'un des objectifs poursuivis par une étude programmatique commerciale qui est en cours d'exécution, menée en préfiguration de la consultation qui sera lancée pour sélectionner l'opérateur final. A l'appui d'une analyse de marché, la commune souhaite se doter d'une stratégie d'implantation commerciale pertinente à l'échelle de Beauchamp et du centre-ville requalifié avec des volumes et des concepts adaptés et pertinents.		
		Pas de consultation préalable de la population sur le projet, et sur le schéma de principe mis à l'enquête								X		La commune de Beauchamp souhaite intégrer une démarche d'animation locale forte autour du futur projet au sein de laquelle les habitants seront partie prenantes durant la consultation qui sera engagée prochainement auprès des opérateurs. Cette volonté municipale s'inscrit dans une dynamique impulsée en fin d'année 2022 avec le lancement de sa plateforme citoyenne visant à associer les habitants dans les réflexions portées sur des sujets déterminants et avec la reprise de l'organisation de conseils de quartiers. La consultation opérateurs sur le projet de l'îlot Triangle permettra de parachever les premières mesures de concertations locales engagées dans le cadre de l'étude urbaine de 2018-2019 autour de la révision du PLU et au sein desquelles les habitants avaient été sollicités sur l'avenir de leur commune. Pour rappel, un vaste questionnaire, un forum participatif des 6 quartiers ainsi que plusieurs réunions publiques avaient eu lieu en 2018-2019 afin de recueillir l'avis des habitants, il en était advenu que de fortes attentes avaient été exprimées sur le plan de l'urbanisme, de l'attractivité future des commerces et des services et notamment de l'aménagement des espaces publics au sein du centre-ville.		
L. LUCAS (P25)	23/05/2023	Contre le projet (atteinte confort de vie et environnement)					X	X				Dans le cadre de la recomposition des abords de l'îlot, il est également prévu de nouvelles poches de stationnement dont la spatialisation et le nombre restent à déterminer, néanmoins une trentaine de places serait possible. En outre, un parc de stationnement souterrain intégré au programme immobilier est prévu. La gestion et l'organisation de ce stationnement interne ne sont pas à ce stade déterminées et feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur. Il pourrait être toutefois envisagé un système de partage des places de façon à pouvoir mobiliser les places qui seraient inutilisées et donc renforcer l'offre en stationnement sur le secteur.  La notice explicative de la DUP, et notamment l'argumentaire consacré à la justification de l'utilité publique du projet (p.45), abonde dans le sens d'une amélioration du cadre de vie au travers du projet de l'îlot Triangle. Le programme mixte (logements / commerces) répondra à des exigences de performance énergétique et de respect du développement durable, à la lutte contre les îlots de chaleur avec notamment la recherche d'une végétalisation en cœur d'îlot et la plantation d'arbres. Le confortement du cadre de vie est également recherché avec : -l'ambition d'améliorer qualitativement l'entrée de ville, aujourd'hui au caractère très routier et composé d'un îlot avec des bâtiments hétéroclites et vieillissants, -la requalification des espaces publics qui constitue l'un des éléments clés dans la restructuration du centre-ville, et visera à terme une réorganisation et une pacification des flux, une végétalisation et en outre la réalisation d'une vaste place publique fédératrice apportant de l'animation sur le plan commercial et une aménité sur le plan urbain.  Au niveau des hauteurs, il y a une volonté de créer des épannelages entre le point le plus haut Sud-Est (19 m) et le point le plus bas Nord-Ouest (15m) de façon à créer une transition côté tissu pavillonnaire. Au regard de tous ces paramètres, la commune veillera donc à une insertion harmonieuse du projet dans son environnement.		
Anonyme (P26)	23/05/2023	Evoque le besoin d'avoir un généraliste, un cardiologue, un dermatologue, un ophtalmo, un labo en remplacement de ceux qui sont partis de la ville		X								Cette remarque est sans objet avec la présente enquête publique. La réponse à cette question est à ce stade prématurée, dans l'attente de pistes programmatiques découlant de l'étude qui est en cours et de la commercialisation effective des cellules par l'opérateur final. Il convient de rappeler que compte de sa localisation à moins de 100m de la gare, le site est une cible pour l'installation privilégiée de commerces et notamment de services. Ces derniers pourraient constituer des locomotives et faciliter l'installation de services de santé. La commune restera vigilante au respect des conclusions de l'étude notamment dans le cadre de la consultation menée auprès des opérateurs.		
		Comment sera articulé le bâtiment à l'intérieur?	X									L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur les caractéristiques de constructibilité du zonage qui ont été déterminées par le PLU approuvé le 6 février 2020. La réponse à cette question est à ce stade prématurée, tant que le projet n'est pas encore arrêté, néanmoins l'organisation spatiale interne au programme immobilier fera l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur.		

Anonyme (P27)	23/05/2023	S'agit-il de logements privés, combien de locaux commerciaux?		X	X							<p>La typologie des logements et la répartition logements/ cellules commerciales et de services eront examinées à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et dans un rapport de compatibilité avec l'OAP "Centre-ville". Elles ne sont à ce stade pas déterminées puisque le projet n'est pas encore arrêté. Elles feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur, et seront soumises en concertation préalable auprès du public.</p> <p>La réglementation du PLU de la zone UA et les dispositions particulières de la zone UAa stipulent qu'une opération d'au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de logement ou au moins 12 logements, doit comporter un minimum de 45% de logements locatifs sociaux. Sur le nombre total de logements, une part sera donc consacrée à de l'accession sociale.</p> <p>L'OAP centre-ville stipule la réalisation d'un volume de 2500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces et de services. Le nombre de locaux commerciaux sera statué dans le cadre de l'étude programmatique commerciale qui est en cours.</p>	
		Quelle hauteur exactement (22, 18, 25 mètres)?	X									<p>Les hauteurs de 22 et 25 mètres communiquées sont erronées.</p> <p>Pour rappel, l'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur les caractéristiques de constructibilité du zonage qui ont été déterminées par le PLU approuvé le 6 février 2020. Cependant, les problématiques liées à l'implantation, la hauteur, les toitures, les ouvertures ou encore les compositions d'ensemble architectural seront examinées à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et dans un rapport de compatibilité avec l'OAP "Centre-ville". Elles ne sont à ce stade pas déterminées puisque le projet n'est pas encore arrêté. Elles feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur, et seront soumises en concertation préalable auprès du public.</p> <p>La hauteur et la volumétrie du programme immobilier seront examinées à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et les dispositions particulières de la zone UAa :</p> <p>hauteur maximum des constructions fixée à 16m à l'égoût du toit ou acrotère et à 19m au faîtage : article 8- zone UAa et à partir de l'OAP centre-ville :</p> <p>volonté de créer des épaulements entre le point le plus haut Sud-Est (19 m) et le point le plus bas Nord-Ouest (15m) de façon à créer une transition côté tissu pavillonnaire.</p> <p>La hauteur des 18m repose sur la perspective axonométrique du projet qui a été réalisée à titre indicatif afin de disposer d'une représentation pour le dossier d'enquête publique préalable à la DUP.</p>	
		Convient que l'îlot est aujourd'hui à rénover mais ne comprend pas forcément l'intérêt du projet	X										<p>La Commune de Beauchamp porte le projet de renouvellement urbain sur le secteur de l'îlot Triangle en lien étroit avec l'EPFIF depuis 2015. Cette opération permet de répondre à des obligations réglementaires de production de logements sociaux (objectif de 25%) édictées par la loi SRU, de densification humaine et des espaces d'habitats (+15%) à proximité des gares conformément au Schéma Directeur de la Région IDF (SDRIF). En outre, le projet s'inscrit dans un contexte local lié à la requalification du centre-ville et de maîtrise du développement territorial dans la ligne directrice du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Centre-ville". Dans ce cadre, le projet vise à renforcer la centralité urbaine et commerciale du secteur du centre-ville de par la mixité du programme (logements, commerces et services), une nouvelle offre de logements neufs (dont sociaux) respectueux de l'environnement et enfin des espaces publics généreux, de qualité et pacifiés permettant de conforter le continuum gare-centre-ville et leur réappropriation par les habitants. La présente enquête publique porte sur l'utilité publique du projet d'aménagement envisagé (enquête préalable à la DUP) et la détermination de l'état et le plan nécessaire au projet afin de mener le processus d'expropriation (enquête parcellaire).</p>
		Le projet ne répond pas aux enjeux climatiques : quels espaces verts?								X			<p>L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur les caractéristiques de constructibilité du zonage qui ont été déterminées par le PLU approuvé le 6 février 2020 ou encore l'aménagement paysager du projet. Cependant, la dimension paysagère du projet sera examinée à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et dans un rapport de compatibilité avec l'OAP "Centre-ville". Elles ne sont à ce stade pas déterminées puisque le projet n'est pas encore arrêté. Elles feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur, et seront soumises en concertation préalable auprès du public.</p> <p>Il sera exigé un traitement d'au moins 30% des espaces libres en espaces verts, une perméabilité des espaces libres et la plantation d'arbres à moyen développement (8 à 15 m de haut à terme) est imposée pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.</p> <p>La notice explicative de la DUP, et notamment l'argumentaire consacré à la justification de l'utilité publique du projet (p.45), abonde dans le sens d'une amélioration du cadre de vie au travers du projet de l'îlot Triangle. La commune sera soucieuse au respect des enjeux climatiques. En ce sens, le programme mixte (logements / commerces) répondra à des exigences de performance énergétique et de respect du développement durable, à la lutte contre les îlots de chaleur avec notamment la recherche d'une végétalisation en coeur d'îlot et la plantation d'arbres.</p>
Anonyme quartier de la gare (P28)	24/05/2023	Est-ce possible de prévoir moins de logements, et plus de verdure (pour lutter contre le réchauffement climatique)	X		X				X			<p>Cette opération permet de répondre à des obligations réglementaires de production de logements sociaux (objectif de 25%) édictées par la loi SRU, de densification humaine et des espaces d'habitats (+15%) à proximité des gares conformément au Schéma Directeur de la Région IDF (SDRIF). En outre, le projet s'inscrit dans un contexte local lié à la requalification du centre-ville et de maîtrise du développement territorial dans la ligne directrice du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Centre-ville". L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur les caractéristiques techniques et l'aménagement paysager du projet. Cependant, la dimension paysagère du projet sera examinée à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et dans un rapport de compatibilité avec l'OAP "Centre-ville". Elles ne sont à ce stade pas déterminées puisque le projet n'est pas encore arrêté. Elles feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur, et seront soumises en concertation préalable auprès du public.</p> <p>Il sera exigé un traitement d'au moins 30% des espaces libres en espaces verts, une perméabilité des espaces libres et la plantation d'arbres à moyen développement (8 à 15 m de haut à terme) est imposée pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces</p> <p>La notice explicative de la DUP, et notamment l'argumentaire consacré à la justification de l'utilité publique du projet (p.45), abonde dans le sens d'une amélioration du cadre de vie au travers du projet de l'îlot Triangle. La commune sera soucieuse au respect des enjeux climatiques. En ce sens, le programme mixte (logements / commerces) répondra à des exigences de performance énergétique et de respect du développement durable, à la lutte contre les îlots de chaleur avec notamment la recherche d'une végétalisation en coeur d'îlot et la plantation d'arbres.</p>	
		Pourquoi les immeubles seront-ils plus haut que ceux des 18-20-22-24 avenue de la gare?	X									<p>L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur les caractéristiques de constructibilité du zonage qui ont été déterminées par le PLU approuvé le 6 février 2020. Cependant, les problématiques liées à l'implantation, la hauteur, les toitures, les ouvertures ou encore les compositions d'ensemble architectural seront examinées à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et dans un rapport de compatibilité avec l'OAP "Centre-ville". Elles ne sont à ce stade pas déterminées puisque le projet n'est pas encore arrêté. Elles feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur, et seront soumises en concertation préalable auprès du public.</p> <p>La hauteur et la volumétrie du programme immobilier seront examinées à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et les dispositions particulières de la zone UAa :</p> <p>hauteur maximum des constructions fixée à 16m à l'égoût du toit ou acrotère et à 19m au faîtage : article 8- zone UAa et à partir de l'OAP centre-ville :</p> <p>volonté de créer des épaulements entre le point le plus haut Sud-Est (19 m) et le point le plus bas Nord-Ouest (15m) de façon à créer une transition côté tissu pavillonnaire.</p> <p>Il est à noter que les hauteurs des futurs immeubles seront à minima aux mêmes hauteurs que les immeubles côté quartier de la gare qui comprennent aujourd'hui du R+3+C voire R+4+C et culminent à 19m de hauteur.</p>	
		Peut-on planter des arbres déjà adultes?								X			<p>Sans objet par rapport à l'enquête publique.</p>
		Les places de stationnement existantes seront supprimées ; le parking qui se trouve près de la police Municipale dit Zone bleue n'est pas respecté, puisque plus verbalisé, et les personnes qui stationnent partent prendre le train ou habitent dans le quartier, ce qui est très gênant pour se rendre chez les médecins ==> cela risque d'empêcher avec les nouveaux immeubles							X				<p>Sans objet par rapport à l'enquête publique.</p>
		Pourquoi créer des commerces dans une ville dortoir		X									<p>Cette affirmation est erronée. Pour une commune de moins de 9000 habitants, Beauchamp dispose d'une armature commerciale confortable avec près de 115 cellules commerciales (recensement 2021 CCI) et un nombre de commerces et de services de 11,8 pour 1000 habitants - ratio satisfaisant à l'échelle de l'intercommunalité ou du département (8,0).</p>
Ce projet risque de faire augmenter les impôts pour les propriétaires										X	<p>Le budget consolidé de l'opération fait l'objet d'une pièce spécifique "F" Appréciation Globale et Sommaire des Dépenses du dossier d'enquête publique préalable à la DUP. Cette pièce fait état de la répartition des coûts entre la commune et l'EPFIF, ce dernier a à sa charge le coût des acquisitions foncières. Néanmoins, il convient de rappeler qu'à la fin des acquisitions, la commune est engagée à l'obligation de rachat des terrains. Le financement des équipements publics sera réparti suivant les différentes maîtrises d'ouvrage (CDVO, CAVP) et effectué notamment en partie avec la taxe d'aménagement majorée de 15%, instituée sur le centre-ville le 22/11/2018.</p>		



Anonyme (P33)	29/05/2023	Construction trop imposante, notamment à cet endroit	X								<p>Cette opération permet de répondre à des obligations réglementaires de production de logements sociaux (objectif de 25%) édictées par la loi SRU, de densification humaine et des espaces d'habitats (+15%) à proximité des gares conformément au Schéma Directeur de la Région IDF (SDRIF). En outre, le projet s'inscrit dans un contexte local lié à la requalification du centre-ville et de maîtrise du développement territorial dans la ligne directrice du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Centre-ville". Le site bénéficie d'une localisation stratégique, situé à moins de 100m de la gare cristallise donc les enjeux listés ci-dessus.</p>		
		Projet qui ne va pas avec le cadre de la ville, il y a beaucoup de maisons de ville qui ont plus de caractère					X				<p>La notice explicative de la DUP, et notamment l'argumentaire consacré à la justification de l'utilité publique du projet (p.45), abonde dans le sens d'une amélioration du cadre de vie au travers du projet de l'îlot Triangle. Le programme mixte (logements / commerces) répondra à des exigences de performance énergétique et de respect du développement durable, à la lutte contre les îlots de chaleur avec notamment la recherche d'une végétalisation en cœur d'îlot et la plantation d'arbres. Le confortement du cadre de vie est également recherché avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-l'ambition d'améliorer qualitativement l'entrée de ville, aujourd'hui au caractère très routier et composé d'un îlot avec des bâtiments hétéroclites et vieillissants,</li> <li>-la requalification des espaces publics qui constitue l'un des éléments clés dans la restructuration du centre-ville, et visera à terme une réorganisation et une pacification des flux, une végétalisation et en outre la réalisation d'une vaste place publique fédératrice apportant de l'animation sur le plan commercial et une aménité sur le plan urbain.</li> </ul> <p>Au niveau des hauteurs, il y a une volonté de créer des épaulements entre le point le plus haut Sud-Est (19 m) et le point le plus bas Nord-Ouest (15m) de façon à créer une transition côté tissu pavillonnaire. Au regard de tous ces paramètres, la commune veillera donc à une insertion harmonieuse du projet dans son environnement.</p>		
		Il y a déjà eu beaucoup de constructions de logements						X				N'appelle pas de remarques.	
		Il y a peu de magasins et le centre-ville est très calme mais rajouter des logements va casser l'esprit de petit centre-ville avec le marché		X	X								<p>La notice explicative de la DUP, et notamment l'argumentaire consacré à la justification de l'utilité publique du projet (p.45), abonde dans le sens d'une amélioration du cadre de vie au travers du projet de l'îlot Triangle. Le programme mixte (logements / commerces) répondra à des exigences de performance énergétique et de respect du développement durable, à la lutte contre les îlots de chaleur avec notamment la recherche d'une végétalisation en cœur d'îlot et la plantation d'arbres. Le confortement du cadre de vie est également recherché avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-l'ambition d'améliorer qualitativement l'entrée de ville, aujourd'hui au caractère très routier et composé d'un îlot avec des bâtiments hétéroclites et vieillissants,</li> <li>-la requalification des espaces publics qui constitue l'un des éléments clés dans la restructuration du centre-ville, et visera à terme une réorganisation et une pacification des flux, une végétalisation et en outre la réalisation d'une vaste place publique fédératrice apportant de l'animation sur le plan commercial et une aménité sur le plan urbain.</li> </ul> <p>Au niveau des hauteurs, il y a une volonté de créer des épaulements entre le point le plus haut Sud-Est (19 m) et le point le plus bas Nord-Ouest (15m) de façon à créer une transition côté tissu pavillonnaire. Au regard de tous ces paramètres, la commune veillera donc à une insertion harmonieuse du projet dans son environnement.</p>
		Le parking existant est très pratique							X				N'appelle pas de remarques.
											<p>L'évolution des besoins en accueil scolaire et de loisirs a été anticipée par la collectivité. Compte tenu de la livraison de logements de plusieurs programmes collectifs, la commune a engagé courant 2022 une étude prospective et programmatique des besoins en effectifs scolaires. Les projections du projet de l'îlot Triangle y ont été intégrées. A partir des résultats de cette étude, il a été arrêté un besoin de création de classes (+5 en maternelle et +7 en élémentaire) ainsi que l'accroissement de la capacité d'accueil du restaurant scolaire (+ 60 places) et du centre de loisirs. Ce déploiement des capacités d'accueil scolaire et centre de loisirs a d'ores et déjà été engagé et se poursuivra à horizon 2035. Le volet crèches n'a pas été intégré au sein de l'étude. Néanmoins, la commune travaille sur d'autres ouvertures, la dernière en date l'organisme IFAC au sein de la résidence Olympe de Gouges.</p>		
										X	<p>L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur les caractéristiques de constructibilité du zonage qui ont été déterminées par le PLU approuvé le 6 février 2020 ou encore l'aménagement paysager du projet. Cependant, la dimension paysagère du projet sera examinée à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et dans un rapport de compatibilité avec l'OAAP "Centre-ville". Elles ne sont à ce stade pas déterminées puisque le projet n'est pas encore arrêté. Elles feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur, et seront soumises en concertation préalable auprès du public.</p> <p>Il sera exigé un traitement d'au moins 30% des espaces libres en espaces verts, une perméabilité des espaces libres et la plantation d'arbres à moyen développement (8 à 15 m de haut à terme) est imposée pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres. L'arbre du jumelage franco-allemand (charme) sera conservé et déplacé dans le cadre de l'opération. Ce volet sera intégré dans la phase de consultation auprès des opérateurs.</p>		
C. VOGEL (P34)	29/05/2023	Construction trop importante qui dévalorise le centre-ville	X					X				<p>Cette opération permet de répondre à des obligations réglementaires de production de logements sociaux (objectif de 25%) édictées par la loi SRU, de densification humaine et des espaces d'habitats (+15%) à proximité des gares conformément au Schéma Directeur de la Région IDF (SDRIF). En outre, le projet s'inscrit dans un contexte local lié à la requalification du centre-ville et de maîtrise du développement territorial dans la ligne directrice du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation "Centre-ville". Le site bénéficie d'une localisation stratégique, situé à moins de 100m de la gare cristallise donc les enjeux listés ci-dessus. La notice explicative de la DUP, et notamment l'argumentaire consacré à la justification de l'utilité publique du projet (p.45), abonde dans le sens d'une amélioration du cadre de vie au travers du projet de l'îlot Triangle. Le programme mixte (logements / commerces) répondra à des exigences de performance énergétique et de respect du développement durable, à la lutte contre les îlots de chaleur avec notamment la recherche d'une végétalisation en cœur d'îlot et la plantation d'arbres. Le confortement du cadre de vie est également recherché avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-l'ambition d'améliorer qualitativement l'entrée de ville, aujourd'hui au caractère très routier et composé d'un îlot avec des bâtiments hétéroclites et vieillissants,</li> <li>-la requalification des espaces publics qui constitue l'un des éléments clés dans la restructuration du centre-ville, et visera à terme une réorganisation et une pacification des flux, une végétalisation et en outre la réalisation d'une vaste place publique fédératrice apportant de l'animation sur le plan commercial et une aménité sur le plan urbain.</li> </ul> <p>Au niveau des hauteurs, il y a une volonté de créer des épaulements entre le point le plus haut Sud-Est (19 m) et le point le plus bas Nord-Ouest (15m) de façon à créer une transition côté tissu pavillonnaire. Au regard de tous ces paramètres, la commune veillera donc à une insertion harmonieuse du projet dans son environnement.</p>	
		Ecoles et collège déjà saturés, ne pouvant plus accueillir d'élèves : quel avenir, pourquoi ne pas plutôt construire une nouvelle école? Utiliser le centre de loisirs est juste repousser le problème à plus tard									X		<p>L'évolution des besoins en accueil scolaire et de loisirs a été anticipée par la collectivité. Compte tenu de la livraison de logements de plusieurs programmes collectifs, la commune a engagé courant 2022 une étude prospective et programmatique des besoins en effectifs scolaires. Les projections du projet de l'îlot Triangle y ont été intégrées. A partir des résultats de cette étude, il a été arrêté un besoin de création de classes (+5 en maternelle et +7 en élémentaire) ainsi que l'accroissement de la capacité d'accueil du restaurant scolaire (+ 60 places) et du centre de loisirs. Ce déploiement des capacités d'accueil scolaire et centre de loisirs a d'ores et déjà été engagé et se poursuivra à horizon 2035. Le volet crèches n'a pas été intégré au sein de l'étude. Néanmoins, la commune travaille sur d'autres ouvertures, la dernière en date l'organisme IFAC au sein de la résidence Olympe de Gouges.</p>
		Il est difficile de circuler et stationner en centre-ville : supprimer des places + construire 250 logements vont empirer les choses									X		<p>Dans le cadre de la recomposition des abords de l'îlot, il est également prévu de nouvelles poches de stationnement dont la spatialisation et le nombre restent à déterminer, néanmoins une trentaine de places serait possible. Cet aspect du projet est précisé au sein des pièces D "Plan général des travaux" et E "Caractéristiques principales des ouvrages importants" qui matérialisent à titre indicatif le report des places de stationnement sur le domaine public. En outre, un parc de stationnement souterrain intégré au programme immobilier est prévu. La gestion et l'organisation de ce stationnement interne ne sont pas à ce stade déterminées et feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur. Il pourrait être toutefois envisagé un système de partage des places de façon à pouvoir mobiliser les places qui seraient inutilisées et donc renforcer l'offre en stationnement sur le secteur.</p> <p>Des comptages ont été effectués durant le mois de juin 2023 ont révélé l'absence de saturation des trois parking concernés par le projet à toute heure de la journée et pendant le marché.</p>
		Equipements sportifs ne peuvent pas répondre à toutes les demandes de la population qui s'inscrivent déjà dans d'autres villes, les choses vont empirer									X		<p>Cette affirmation est erronée. Pour une commune de moins de 9000 habitants, Beauchamp dispose d'une armature sportive confortable avec près de 26 équipements (recensement data équipement.gouv - sur la base du recensement population légale INSEE 2015) et un nombre d'équipements de 29,87 pour 10000 habitants - ratio satisfaisant à l'échelle du département (29,73) et de la Région IDF (23,55).</p>
		La poste est toute petite 43% de logements sociaux nécessitent plus d'aides et la ville n'a pas cette capacité financière		X									<p>Sans objet par rapport à l'enquête publique.</p> <p>Sans objet par rapport à l'enquête publique.</p>



<p><u>Page 9 Notice</u> : Il est mentionné que l'évolution de la population est en régression avant 2020. Cette information ne tient pas compte de toutes les opérations immobilières qui se sont développées ces trois dernières années car elle « oublie » les effets du PLU modifié du 6 février 2020. Le PLU a permis la réalisation de petites opérations grâce à des morcellements de parcelles et des opérations plus importantes réalisées par des promoteurs, L'association BARDE souhaite que l'ensemble des logements construits soit précisé en prenant la date de l'enquête publique et que soient listés les projets en cours.</p> <p>L'association souhaite connaître précisément le nombre de logements sociaux existants sur la commune à la date de la présente enquête publique, le nombre d'habitants correspondants et le delta pour atteindre le pourcentage réclamé par la loi SRU.</p>			X				X				<p>Les années de références dans l'analyse socio-démographique de la notice explicative de la DUP tiennent compte des derniers recensements de l'INSEE 2018 et 2019. Les chiffres ne tiennent effectivement pas compte des livraisons de trois opérations immobilières entre fin 2019 et 2022., soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Green city : 60 logements dont 18 sociaux</li> <li>- Promogim CJC : 169 logements dont 51 sociaux</li> <li>- ALILA : 35 logements sociaux</li> <li>- résidence Olympe de Gougues : 155 dont 68 sociaux</li> </ul> <p>Un autre programme est en cours de construction porté par ARG15 : 28 logements dont 9 sociaux</p> <p>Ces programmes ont été autorisés sous l'égide de l'ancien PLU de 2015. Aussi les données démographiques de ces programmes seront intégrées au prochain recensement de l'INSEE.</p> <p>Trois autres programmes immobiliers sont en cours, en phase judiciaire.</p> <p>Dans l'attente du décompte officiel annuel établi par la Préfecture, la commune avait indiqué un total de 700 logements sociaux en 2021 dans la notice. Depuis le décompte officiel 2022 fait état d'un total de 704 logements sociaux. Il ne peut être donné un chiffre plus récent situé dans la temporalité de la présente enquête publique dans la mesure où l'inventaire annuel est toujours arrêté en fin d'année n+1.</p>
<p>De nombreuses nuisances sont ressenties par les riverains et, le plus grave, c'est la baisse du prix de l'immobilier pour les propriétaires qui ont financièrement toute leur vie pour se sentir à l'abri du besoin. Ce climat délétère conduit certaines personnes à subir la situation avec le sentiment de ne pas pouvoir se faire entendre et des familles souffrent en silence. D'autres sont disposées à lutter et s'organisent en collectifs face à la puissance publique. C'est « le pot de terre contre le pot de fer ». L'augmentation des logements T1 et T2 ne profite pas aux personnes aux revenus modestes car les loyers ne seront pas accessibles pour eux. Ce sont les investisseurs qui vont en profiter et ce ne sont pas nécessairement des Beauchampois. Cette politique ne nous convient pas.</p>			X		X						<p>N'appelle pas de remarques.</p>
<p><u>Page 16 Notice</u> : Il est très justement précisé le manque d'espaces publics sur la ville. Il n'est pas fait état de la quasi absence d'équipements cyclable (circulations douces). Le projet ne fait pas état de la prise en compte du vélo (garage surveillé, raccords cyclables). Du cœur de ville à la gare, il faut emprunter une portion de trottoir d'un mètre de large parsemé de « nids de poules », c'est simplement scandaleux. Heureusement, la préservation de quelques espaces verts appelés « Coeurs d'îlots verts » ont été inclus dans le PLU modifié de 2019. Ils permettent de limiter l'artificialisation des sols, de conserver partiellement une petite faune et des îlots de fraîcheur.</p>				X	X	X					<p>La requalification des abords de l'îlot Triangle (trottoirs et voiries inclus) fait partie intégrante du projet. Les caractéristiques principales des ouvrages sont détaillées au sein de la pièce E du dossier d'enquête publique préalable à la DUP ainsi que la pièce D "Plan Général des Travaux". Ces derniers comprennent la réalisation d'aménagements dédiés aux circulations douces. Ils s'intègrent dans un maillage viaire plus vaste à l'échelle de la communauté d'agglomération dans le cadre de son plan vélo qui comprend aujourd'hui deux pistes cyclables bidirectionnelles (le long du parc Barrachin et de la Chaussée Jules César - ZAE ouest) et d'une voie verte le long du Chemin de Pontoise à Saint Prix.</p>
<p><u>Page 17 Notice</u> : A la consultation du PLU, vous constaterez que le cœur d'îlot vert de la parcelle Sémard Joffre a été partiellement rogné par l'agence immobilière SENAC derrière le double bâtiment en meulière appelé Villa Jules César. Les arbres ont déjà été arrachés. Un projet d'immeuble de 13 m de haut est programmé par le propriétaire pour des bureaux et des logements alors que le continuum urbain n'est constitué que de belles demeures. La construction du bâtiment de la Poste, à l'époque, avait pris en compte cette particularité pour intégrer des meulières dans son décor et un large retrait par rapport à la voirie.</p>				X			X				<p>N'appelle pas de remarques.</p>
<p><u>Page 18</u> : Le contexte hydrogéologique présenté est à revoir totalement car il est faux. Voir, page 14</p>									X		<p>Il n'y a pas de méprise dans le contexte hydrogéologique du site, repris de l'Etat initial de l'Environnement effectué au moment de la révision du PLU. Il n'y a aucun cours d'eau à l'échelle de la commune, le plus proche est le ru de Liesse et traverse Pierrelaye. Le site étant situé en partie basse sur le plan topographique, les eaux de ruissellement sont captées par plusieurs talwegs situés à proximité. Il n'existe pas sur le site de problématiques de risque inondation.</p>
<p><u>Page 23</u> : Comme précisé sur le plan représentant les indicateurs surfaciques écosystémiques, quelques espaces de pleine terre favorisent l'installation d'espaces verts durables avec des arbres de haute tige. L'association BARDE Beauchamp est très favorable au maintien du patrimoine végétal existant. L'association préconise de retoucher les sols en terre végétale avant les travaux de construction puis qu'elle soit stockée pendant la durée du chantier et enfin qu'elle soit régalée au moment des travaux de création des espaces verts. L'association demande que les arbres adultes qui sont conservés en L'association demande que les arbres adultes qui sont conservés en place soient protégés ; les troncs en particulier mais également un périmètre suffisant autour des ; les troncs en particulier mais également un périmètre suffisant autour des racines pour leur conserver un système racinaire suffisant en bonne santé. racines pour leur conserver un système racinaire suffisant en bonne santé.</p>							X				<p>L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur les caractéristiques techniques et l'aménagement paysager du projet. Cependant, la dimension paysagère du projet sera examinée à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et dans un rapport de compatibilité avec l'OAP "Centre-ville". Elles ne sont à ce stade pas déterminées puisque le projet n'est pas encore arrêté. Elles feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur, et seront soumises en concertation préalable auprès du public. Il sera exigé un traitement d'au moins 30% des espaces libres en espaces verts, une perméabilité des espaces libres et la plantation d'arbres à moyen développement (8 à 15 m de haut à terme) est imposée pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres. L'arbre du jumelage franco-allemand (charme) sera conservé et déplacé dans le cadre de l'opération. Ce volet sera intégré dans la phase de consultation auprès des opérateurs.</p>
<p><u>Page 33</u> : En 2.2.4, Objectifs environnementaux, il n'est pas précisé le mode de chauffage des bâtiments. L'association souhaite connaître l'énergie utilisée.</p>	X										<p>L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur les caractéristiques techniques du projet. La réponse à cette question est à ce stade prématurée, tant que le projet n'est pas encore arrêté, néanmoins le futur programme immobilier respectera les dispositions de la réglementation environnementale 2020 (RE2020) au sein de laquelle la solution gaz est possible. Il pourra être envisagé l'utilisation d'autres modes de chauffage, cette problématique fera l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur.</p>
<p><u>Page 35</u> : En 2.3.3, il est indiqué dans le deuxième paragraphe que le premier défi est de construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et aux transports collectifs. C'est une bonne chose mais, comme l'association le propose précédemment, l'avenue Clémenceau étant surdimensionnée, il est possible de fermer cette chaussée à l'intersection de l'avenue du Général Leclerc et de créer une circulation douce qui mène à la gare SNCF. La surface gagnée sur cette voirie permet la réalisation du mail planté et de la surface à bâtir. Pour juguler la circulation en sortie de cœur de ville, il faut doubler la voie de circulation au niveau de l'actuelle BNP au niveau du feu tricolore. Dans son plan de circulation cyclable, l'agglomération du Parisis aménage par tranches une liaison entre Pierrelaye et Le Plessis Bouchard Franconville. En conséquence, il est à prévoir une réservation de chaussée pour permettre cette liaison douce ou s'entendre financièrement avec l'agglomération pour réaliser la piste cyclable.</p>						X		X			<p>La requalification des abords de l'îlot Triangle (trottoirs et voiries inclus) fait partie intégrante du projet. Les caractéristiques principales des ouvrages sont détaillées au sein de la pièce E du dossier d'enquête publique préalable à la DUP ainsi que la pièce D "Plan Général des Travaux". Ces derniers comprennent la réalisation d'aménagements dédiés aux circulations douces. Ils s'intègrent dans un maillage viaire plus vaste à l'échelle de la communauté d'agglomération dans le cadre de son plan vélo qui comprend aujourd'hui deux pistes cyclables bidirectionnelles (le long du parc Barrachin et de la Chaussée Jules César - zae ouest) et d'une voie verte le long du Chemin de Pontoise à Saint Prix. La sécurisation et la pacification de la traversée de la route départementale et de son carrefour constitue un enjeu indéniable à la réussite de création du continuum gare-centre-ville et va dans le sens du projet de requalification du pôle gare, porté par la CA Val Parisis.</p>

<p>Page 36 : Les objectifs de production de logements entre 2018 et 2023 conduisent à environ 1 400 logements en phase d'achèvement ce qui conduit à une augmentation de population de 4 000 habitants environ. La ville est incapable d'accueillir une telle croissance d'habitants dans les meilleures conditions et le projet présenté n'en tient pas compte.</p>			X												<p>Les Objectifs de production rappelés ici (à l'exception du nombre d'habitants projetés) correspondent au PLHi de la CA Val Parisis 2018-2023, qui n'a jamais été approuvé, et ne revêt donc aucun rapport de compatibilité avec le PLU sur la partie des perspectives de développements démographiques de la commune. Il a été néanmoins évoqué dans la notice compte tenu du travail collaboratif engagé avec les communes et son état d'avancement certain au moment de son arrêt. Pour rappel, les objectifs démographiques ont été visés au sein du PADD du PLU, en vigueur depuis le 06/02/2020, qui prévoit à horizon 2030 11000 habitants, +1320 logements par rapport au recensement INSEE 2015. Ces objectifs tiennent compte de l'opération de l'îlot Triangle ainsi que des programmes collectifs qui ont été livrés entre 2019-2022.</p>
<p>Page 37 : Le projet ne présente pas la prise en compte de l'évaluation des eaux pluviales. Ce point est à éclaircir en raison de problématiques liées aux pluies décennales dans le secteur du cœur de ville. En effet, un certain nombre de Beauchampois ont constaté des inondations en période de précipitations exceptionnelles. D'autre part, le bassin de retenue des eaux d'orages du côté de Pierrelaye a été réalisé en raison de certains débordements dans le secteur des Bergères, à proximité du projet. L'association BARDE préconise, dans la mesure du possible, une gestion à la parcelle des eaux pluviales comme le conseille le Plan de Gestion des Risques d'inondation du Bassin Seine Normandie et le préconise le SDAGE. Cette orientation implique de prévoir un surcoût des travaux de Voirie et Réseaux Divers (VRD).</p>	X														<p>L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur les caractéristiques techniques du projet. La réponse à cette question est à ce stade prématurée, tant que le projet n'est pas encore arrêté, néanmoins, il sera instruit conformément aux dispositions réglementaires du PLU et législatives en matière d'intégration de matériaux/dispositifs en faveur du développement durable et au règlement d'assainissement en vigueur sur le territoire intercommunal.</p>
<p>Page 39 : La note explicative indique que le projet proposé par l'enquête publique est un projet de renouvellement urbain sur un site artificialisé et que l'objectif est de ne pas accroître cette artificialisation (sic : Zéro Artificialisation Nette). Un cœur d'îlot vert est prévu. L'association BARDE y est favorable.</p>	X						X								<p>N'appelle pas de remarques.</p>
<p>Page 46 : En E.3.2, il est mentionné que le centre ville de Beauchamp souffre d'un manque d'identité. L'association BARDE Beauchamp ne partage pas cet avis. Notre ville a conservé une identité qui la caractérise par rapport à ses voisins par un espace urbain à taille humaine où il fait bon vivre grâce à son pavillonnaire dominant et ses jardins privés avec des arbres adultes. C'est en particulier les belles demeures en meulière qui donnent du charme à ce secteur. L'association constate cependant que les constructions des années 60 et 70 de l'îlot « Triangle » tranchent dans le paysage par un urbanisme hétérogène et disgracieux.</p>				X											<p>L'absence d'une identité marquée est celle du centre-ville, et non de la commune qui est évoquée au sein de la notice explicative de la DUP, et notamment l'argumentaire consacré à la justification de l'utilité publique du projet (p.45). Ce constat est justifié justement au regard du caractère hétéroclite et vieillissant des constructions de l'îlot Triangle, de l'absence d'un centre-ville sur le plan urbain tenant du fait de la coupure urbaine de la route départementale, de l'absence d'espaces publics, du trait d'union avec la gare et de synergies commerciales malgré la présence effective des halles du marché.</p>
<p>Page 47 : En 3.3., il n'est pas précisé la typologie des commerces qui seront proposés en rez de chaussée. L'association met en garde sur le risque de rencontrer des écueils de commerces sans âme au pied d'immeubles au faible relief. Il est à éviter l'échec constaté à proximité : Les abords de la gare L'association préconise d'associer les Beauchampois au choix de ces commerces. Le document étudié souligne son intérêt à « Dynamiser l'offre commerciale ». L'association s'interroge sur la nature des commerces qui verront le jour compte tenu de l'offre de chalandise conséquent à proximité de Beauchamp. La patte d'oie d'Herblay, Les Halles de l'Aveyron, les hypermarchés de Montigny et de Taverny, ... Il est également présenté l'intérêt de l'intermodalité. Oui, mais il n'est pas présenté les interactions avec : La ville, l'agglomération, la SNCF et le Département. L'association le regrette et souhaite que la participation à la vie de ce nouvel îlot soit mieux mise en lumière pour les Beauchampois en ce qui concerne les partenaires institutionnels (circulations douces, pistes cyclables, garage à vélo sécurisés, recalibrage des chaussées, solutions de stationnement comme les P.I.R., ...).</p>		X						X							<p>Il s'agit ici de l'un des objectifs poursuivis par une étude programmatique commerciale qui est en cours d'exécution, menée en préfiguration de la consultation qui sera lancée pour sélectionner l'opérateur final. A l'appui d'une analyse de marché, la commune souhaite se doter d'une stratégie d'implantation commerciale pertinente à l'échelle de Beauchamp et du centre-ville requalifié avec des volumes et des concepts adaptés et pertinents.  Les partenaires (CDVO, CAVP) seront mobilisés à partir du moment où le projet sera plus abouti.</p>
<p>Page 2 pièce E : L'association BARDE Beauchamp propose de retravailler l'ensemble du réseau viaire proposé ceinturant l'îlot (Chaussée Jules César et Avenue G. Clémenceau). La proposition est d'utiliser le surdimensionnement de l'avenue Clémenceau en limitant la circulation automobile aux commerçants, aux habitants de l'îlot et du quartier des « Bleuets ». Cette proposition permet de rendre la circulation beaucoup moins dense et apaisée, de favoriser les circulations douces et de gagner en surface de construction de logements et de surface du cœur d'îlot vert. Avec cette option, il est possible de construire du logement entre l'îlot « Triangle » et l'extrême sud du quartier dit des « Bleuets » par l'édification d'une « arche » par dessus les circulations douces qui mènent à la gare. La contrepartie est de créer une voie de desserte sur la droite, dans le sens Beauchamp Le Plessis Bouchard au niveau du feu tricolore. L'association est fortement opposée à l'éventualité de prolonger ultérieurement un tissu commercial menant à la mairie par l'avenue du Maréchal Joffre pour préserver la tranquillité des habitants du secteur. L'association est favorable au prolongement du mail planté (voirie partagée et apaisée dite « promenade verte » par des plantations d'arbres d'alignement du l'avenue du Maréchal Joffre pour embellir le secteur et apporter de la fraîcheur en zone urbaine dense.</p>	X					X									<p>La requalification des abords de l'îlot Triangle (trottoirs et voiries inclus) fait partie intégrante du projet. Les caractéristiques principales des ouvrages sont détaillées au sein de la pièce E du dossier d'enquête publique préalable à la DUP ainsi que la pièce D "Plan Général des Travaux". Ces derniers comprennent la réalisation d'aménagements dédiés aux circulations douces. Ils s'intègrent dans un maillage viaire plus vaste à l'échelle de la communauté d'agglomération dans le cadre de son plan vélo qui comprend aujourd'hui deux pistes cyclables bidirectionnelles (le long du parc Barrachin et de la Chaussée Jules César - zone ouest) et d'une voie verte le long du Chemin de Pontoise à Saint Prix. Le reste de l'observation est sans objet par rapport à la présente enquête publique puisqu'elle concerne des préconisations hors périmètre de l'îlot Triangle.</p>
<p>Page 3 : L'association BARDE Beauchamp préconise de favoriser la perméabilité des espaces publics autant que possible pour deux raisons : Le traitement à la parcelle des eaux de ruissellement et l'amélioration des conditions de vie des plantations.</p>	X						X								<p>L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur les caractéristiques techniques du projet. La réponse à cette question est à ce stade prématurée, tant que le projet n'est pas encore arrêté, néanmoins, il sera instruit conformément aux dispositions réglementaires du PLU et législatives en matière d'intégration de matériaux/dispositifs en faveur du développement durable et au règlement d'assainissement en vigueur sur le territoire intercommunal.</p>

		<p>Page 6 : Il est constaté sur les plans présentés en pages 4, 6, 7 et 8, que les coupes des espaces publics ne présentent que les espaces hors sols. Les sols et les sous sols ne sont pas représentés alors que ce sont eux qui permettent l'installation et la vie des plantes. Les plantes ont des racines qui plongent dans le sol pour se nourrir donc, s'il n'y a pas de sol, il n'y a pas de vie possible pour elles. Concernant le choix des espèces d'arbres proposées, l'association BARDE Beauchamp préconise d'abandonner les sorbiers pour leur faible durabilité en milieu urbain. D'autre part, il est vivement conseillé d'éviter les plantations mono spécifiques et de diversifier les espèces pour limiter la prolifération éventuelle de maladies. Il est également conseillé de se rapprocher d'experts pour déterminer le choix des végétaux, afin de tenir compte de l'influence du réchauffement climatique sur la vie des plantes surtout en milieu urbain dense.</p>	X						X		N'appelle pas de remarques.	
		<p>Pièce H3 Page 2 : Le dossier stipule que «...considérant que le projet se trouve en zone urbaine dense et est totalement artificialisé... » L'association BARDE Beauchamp vous signale, comme vous avez pu le constater sur place, que c'est complètement faux. Sur cet îlot, il y a des arbres, des arbustes, du fleurissement et un potager. Madame la Commissaire Enquêtrice, nous espérons que l'autorité environnementale soit conduite à modifier son avis en conséquence.</p>							X	X	L'Autorité Environnementale a pris en considération l'ensemble des caractéristiques de l'îlot et a rendu sa décision "DRIAT-SCDD-2022-016 en date du 25 janvier 2022 dispensant de réaliser une évaluation environnementale, et n'appelle donc pas de remarques. Néanmoins, il convient effectivement de nuancer l'affirmation consistant à indiquer que le site est totalement artificialisé, dans la mesure où le diagnostic écologique qui avait été réalisé par EODD, avait conclu à une artificialisation à près de 80%.	
Anonyme (P37)	03/06/2023	Ecoles trop petites				X						L'évolution des besoins en accueil scolaire et de loisirs a été anticipée par la collectivité. Compte tenu de la livraison de logements de plusieurs programmes collectifs, la commune a engagé courant 2022 une étude prospective et programmatique des besoins en effectifs scolaires. Les projections du projet de l'îlot Triangle y ont été intégrées. A partir des résultats de cette étude, il a été arrêté un besoin de création de classes (+5 en maternelle et +7 en élémentaire) ainsi que l'accroissement de la capacité d'accueil du restaurant scolaire (+ 60 places) et du centre de loisirs. Ce déploiement des capacités d'accueil scolaire et centre de loisirs a d'ores et déjà été engagé et se poursuivra à horizon 2035.
		Stationnement insuffisant							X			Dans le cadre de la recomposition des abords de l'îlot, il est également prévu de nouvelles poches de stationnement dont la spatialisation et le nombre restent à déterminer, néanmoins une trentaine de places serait possible. Cet aspect du projet est précisé au sein des pièces D "Plan général des travaux" et E "Caractéristiques principales des ouvrages importants" qui matérialisent à titre indicatif le report des places de stationnement sur le domaine public. En outre, un parc de stationnement souterrain intégré au programme immobilier est prévu. La gestion et l'organisation de ce stationnement interne ne sont pas à ce stade déterminées et feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur. Il pourrait être toutefois envisagé un système de partage des places de façon à pouvoir mobiliser les places qui seraient inutilisées et donc renforcer l'offre en stationnement sur le secteur. Des comptages ont été effectués durant le mois de juin 2023 ont révélé l'absence de saturation des trois parking concernés par le projet à toute heure de la journée et pendant le marché.
		Bâtiments trop hauts	X									L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur les caractéristiques de constructibilité du zonage qui ont été déterminées par le PLU approuvé le 6 février 2020. Cependant, les problématiques liées à l'implantation, la hauteur, les ouvertures ou encore les compositions d'ensemble architectural seront examinées à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et dans un rapport de compatibilité avec l'OAP "Centre-ville". Elles ne sont à ce stade pas déterminées puisque le projet n'est pas encore arrêté. Elles feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur, et seront soumises en concertation préalable auprès du public. La hauteur et la volumétrie du programme immobilier seront examinées à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et les dispositions particulières de la zone UAa : hauteur maximum des constructions fixée à 16m à l'égoût du toit ou acrotère et à 19m au faitage : article 8- zone UAa et à partir de l'OAP centre-ville : volonté de créer des épaulements entre le point le plus haut Sud-Est (19 m) et le point le plus bas Nord-Ouest (15m) de façon à créer une transition côté tissu pavillonnaire. Le projet envisagé sur l'îlot Triangle prévoira à terme environ 250 logements contre 24 existants et environ 2500 m² de services et commerces contre 1680 m² de surfaces actuellement, et ce sur la même assiette foncière dans un objectif de sobriété foncière, de densification humaine et des espaces d'habitats exigée par le SDRIF (cf. note explicative du dossier de DUP, notamment la partie dédiée à la présentation du projet et à l'occupation foncière p.24) et de production de logements sociaux conformément aux exigences de la loi SRU (atteinte du taux de 25%).
		Une enquête de trafic a-t-elle été menée (voitures, bus, TC)								X		Les problématiques de desserte et d'intensification de l'offre en transports en commun relèvent des prérogatives d'Ile-de-France Mobilités. Aucune étude trafic n'a été effectuée dans le cadre du projet. L'autorité environnementale a pris par décision n°DRIAT-SCDD-2022-016 du 25/01/2022 a dispensé le projet de la réalisation d'une évaluation environnementale. Pour rappel, par sa situation géographique, à moins de 100m de la gare, le projet de l'îlot Triangle tend justement à réduire l'utilisation des voitures au profit des transports en commun. Dans le cadre de la recomposition des abords de l'îlot, il est également prévu de nouvelles poches de stationnement dont la spatialisation et le nombre restent à déterminer, néanmoins une trentaine de places serait possible. En outre, un parc de stationnement souterrain intégré au programme immobilier est prévu. La gestion et l'organisation de ce stationnement interne ne sont pas à ce stade déterminées et feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur. Il pourrait être toutefois envisagé un système de partage des places de façon à pouvoir mobiliser les places qui seraient inutilisées et donc renforcer l'offre en stationnement sur le secteur. Enfin, des comptages ont été effectués durant le mois de juin 2023 ont révélé l'absence de saturation des trois parking concernés par le projet à toute heure de la journée et pendant le marché.
		Positif car harmonise et de re dynamise le centre ville						X				N'appelle pas de remarques.
		Concernant la trame verte, il existe des espaces verts et des arbres adultes visibles depuis l'espace public. Le projet ne mentionne pas comment ils sont pris en compte ou remplacés.								X		L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur l'aménagement paysager du projet. Cependant, la dimension paysagère du projet sera examinée à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et dans un rapport de compatibilité avec l'OAP "Centre-ville". Elles ne sont à ce stade pas déterminées puisque le projet n'est pas encore arrêté. Elles feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur, et seront soumises en concertation préalable auprès du public. Il sera exigé un traitement d'au moins 30% des espaces libres en espaces verts, une perméabilité des espaces libres et la plantation d'arbres à moyen développement (8 à 15 m de haut à terme) est imposée pour 100 m² d'espaces libres. L'arbre du jumelage franco-allemand (charme) sera conservé et déplacé dans le cadre de l'opération. Ce volet sera intégré dans la phase de consultation auprès des opérateurs.
		Concernant la démographie, le projet amène des logements sans prendre en compte l'engorgement déjà existant dans les écoles. Pour preuve, la mairie a déjà organisé la transformation de bureaux et d'espaces communs en classe puisqu'il y a un manque constaté.				X						L'évolution des besoins en accueil scolaire et de loisirs a été anticipée par la collectivité. Compte tenu de la livraison de logements de plusieurs programmes collectifs, la commune a engagé courant 2022 une étude prospective et programmatique des besoins en effectifs scolaires. Les projections du projet de l'îlot Triangle y ont été intégrées. A partir des résultats de cette étude, il a été arrêté un besoin de création de classes (+5 en maternelle et +7 en élémentaire) ainsi que l'accroissement de la capacité d'accueil du restaurant scolaire (+ 60 places) et du centre de loisirs. Ce déploiement des capacités d'accueil scolaire et centre de loisirs a d'ores et déjà été engagé et se poursuivra à horizon 2035.
		Cela renforce la problématique des infrastructures autour de l'école comme la cantine. Certaines écoles doivent faire plusieurs services de 20 minutes pour nourrir les enfants. En rajoutant des enfants sans une refonte des infrastructures autour de l'école, cela va empirer				X						L'évolution des besoins en accueil scolaire a été anticipée par la collectivité. Actuellement, trois services de cantine sont effectués et répartis sur les 1h45 du temps de pause méridienne. Compte tenu de la livraison de logements de plusieurs programmes collectifs, la commune a engagé courant 2022 une étude prospective et programmatique des besoins en effectifs scolaires. Les projections du projet de l'îlot Triangle y ont été intégrées. A partir des résultats de cette étude, il a été arrêté un besoin de création de classes (+5 en maternelle et +7 en élémentaire) ainsi que l'accroissement de la capacité d'accueil du restaurant scolaire (+ 60 places) et du centre de loisirs. Ce déploiement des capacités d'accueil scolaire et centre de loisirs a d'ores et déjà été engagé et se poursuivra à horizon 2035.
		Il faut prendre des jours de congés pendant l'été car le centre de loisir a atteint sa capacité maximum.				X						Cette situation n'a été que transitoire sur l'été et la rentrée 2023 en raison de difficultés de recrutements. La capacité d'accueil a été accrue à plus de 40% et est aujourd'hui adaptée à la demande.
		Concernant l'esthétique, le design proposé page 32 de la notice explicative (pièce B) ressemble à une design de prison.	X									L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur les caractéristiques de constructibilité du zonage qui ont été déterminées par le PLU approuvé le 6 février 2020. Cependant, les problématiques liées à l'implantation, la hauteur, les ouvertures ou encore les compositions d'ensemble architectural seront examinées à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et dans un rapport de compatibilité avec l'OAP "Centre-ville". Elles ne sont à ce stade pas déterminées puisque le projet n'est pas encore arrêté. Elles feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur, et seront soumises en concertation préalable auprès du public. La représentation du projet qui a été intégrée dans le dossier d'enquête publique préalable à la DUP est une perspective axonométrique qui a été réalisée à titre indicatif afin de disposer d'une projection du volume potentiel. Elle ne représente donc pas le projet final.

Anonyme (P38)	04/06/2023	X														<p>L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur les caractéristiques de constructibilité du zonage qui ont été déterminées par le PLU approuvé le 6 février 2020. Cependant, les problématiques liées à l'implantation, la hauteur, les toitures, les ouvertures ou encore les compositions d'ensemble architectural seront examinées à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et dans un rapport de compatibilité avec l'OAP "Centre-ville". Elles ne sont à ce stade pas déterminées puisque le projet n'est pas encore arrêté. Elles feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur, et seront soumises en concertation préalable auprès du public.</p> <p>La hauteur et la volumétrie du programme immobilier seront examinées à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et les dispositions particulières de la zone UAa :</p> <p>hauteur maximum des constructions fixée à 16m à l'égoût du toit ou acrotère et à 19m au faitage : article 8- zone UAa</p> <p>forme urbaine ponctuée par les règles d'implantations aux articles 4 et 5</p> <p>toitures à pentes et toitures-terrasses autorisées (deux à quatre pentes) et pour les toitures-terrasses n'excédant pas 40% de la surface totale de la couverture par construction.</p> <p>et à partir de l'OAP centre-ville :</p> <p>volonté de créer des épannelages entre le point le plus haut Sud-Est (19 m) et le point le plus bas Nord-Ouest (15m) de façon à créer une transition côté tissu pavillonnaire.</p>
	De plus, cela créera un précédent sur la ville ce qui n'est pas en faveur de la configuration de la ville avec des rues étroites sur une grande partie de Beauchamp.					X										Sans objet par rapport à l'enquête publique, les voies ceinturant l'îlot ne sont pas étroites.
	La publicité n'a pas été faite sur la ville de Montigny. Pour autant, un tel projet aura un impact direct sur l'affluence dans la gare de Montigny Beauchamp et sur la circulation étant donné que l'accès a15 se fera par Montigny.									X						Les mesures de publicité réglementaires ont été diligentées au sein de la commune-siège dans laquelle s'exerce l'enquête publique, et n'avaient donc à être effectuées au-delà des limites administratives communales.
	Le nouveau quartier de Montigny proche de la gare n'avait aussi pas fait d'affichage sur la ville de Beauchamp et Beauchamp a été très impacté par ces constructions.									X						Même remarque que ci-dessus.
	Aussi, comment le bâtiment va être chauffé puisqu'on se pose tous la question de la transition énergétique ?	X														L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur les caractéristiques techniques du projet. La réponse à cette question est à ce stade prématurée, tant que le projet n'est pas encore arrêté, néanmoins le futur programme immobilier respectera les dispositions de la réglementation environnementale 2020 (RE2020). Il pourra être envisagé l'utilisation d'autres modes de chauffage, cette problématique fera l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur.
	En l'état, en tant que riverain, je trouve que les détails donnés sont très insuffisants pour se projeter, que la projection architecturale n'est pas harmonisée avec l'âme de Beauchamp, que la partie mobilité douce et trame verte est très peu prise en compte.	X					X		X							L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur les caractéristiques techniques du projet. Cependant, les problématiques liées à l'implantation, la hauteur, les ouvertures ou encore les compositions d'ensemble architectural seront examinées à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et dans un rapport de compatibilité avec l'OAP "Centre-ville". Elles ne sont à ce stade pas déterminées puisque le projet n'est pas encore arrêté. Elles feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur, et seront soumises en concertation préalable auprès du public. <p>La requalification des abords de l'îlot Triangle (trottoirs, insertion d'aménagement pour les mobilités douces, végétalisation et voiries inclus) fait partie intégrante du projet. Les caractéristiques principales des ouvrages sont détaillées au sein de la pièce E du dossier d'enquête publique préalable à la DUP.</p>
	Un projet immobilier à cet endroit peut amener du positif car il permettrait de densifier proche de la gare, de dynamiser l'aspect commercial.	X	X													N'appelle pas de remarques.
	Ce projet ressemble à une prison avec sa cour intérieure où se promène les détenus. Cet aspect massif avec de nombreuses fenêtres renforce aussi l'idée d'une grosse densification comme on pourrait le faire pour un bâtiment carcéral.	X														L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur les caractéristiques de constructibilité du zonage qui ont été déterminées par le PLU approuvé le 6 février 2020. Cependant, les problématiques liées à l'implantation, la hauteur, les ouvertures ou encore les compositions d'ensemble architectural seront examinées à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et dans un rapport de compatibilité avec l'OAP "Centre-ville". Elles ne sont à ce stade pas déterminées puisque le projet n'est pas encore arrêté. Elles feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur, et seront soumises en concertation préalable auprès du public. <p>La représentation du projet qui a été intégrée dans le dossier d'enquête publique préalable à la DUP est une perspective axonométrique qui a été réalisée à titre indicatif afin de disposer d'une projection du volume potentiel. Elle ne représente donc pas le projet final.</p>
	Je suis aussi surprise par le fait qu'aucune considération ne soit amenée sur les infrastructures scolaires associées à un projet d'une telle ampleur. Aucune communication n'a été faite sur comment les enfants vont être accueillis en sachant que la ville est déjà en retard sur le nombre de places et doit déjà construire des écoles et transformer des locaux communs en classe. Quelle est la stratégie pour ne pas avoir des classes surchargées ? Aussi, déjà aujourd'hui, les infrastructures connexes comme la cantine ou le périscolaire est insuffisant pour la ville.			X												L'évolution des besoins en accueil scolaire et de loisirs a été anticipée par la collectivité. <p>Compte tenu de la livraison de logements de plusieurs programmes collectifs, la commune a engagé courant 2022 une étude prospective et programmatique des besoins en effectifs scolaires. Les projections du projet de l'îlot Triangle y ont été intégrées.</p> <p>A partir des résultats de cette étude, il a été arrêté un besoin de création de classes (+5 en maternelle et +7 en élémentaire) ainsi que l'accroissement de la capacité d'accueil du restaurant scolaire (+ 60 places) et du centre de loisirs. Ce déploiement des capacités d'accueil scolaire et centre de loisirs a d'ores et déjà été engagé et se poursuivra à horizon 2035.</p>
	La cantine est divisée en plusieurs services afin de pouvoir nourrir les enfants, je crois que le service est de 25 minutes. Si l'offre de cantine n'est pas renforcée, faudra-t-il que les enfants mangent en moins de 15 minutes pour rajouter un service ?			X												L'évolution des besoins en accueil scolaire a été anticipée par la collectivité. <p>Actuellement, trois services de cantine sont effectués et répartis sur les 1h45 du temps de pause méridienne.</p>
	L'aspect végétal ne saute pas aux yeux. Pourtant la ville essaye de concourir aux meilleurs villages fleuris.									X						L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur l'aménagement paysager du projet. Cependant, la dimension paysagère du projet sera examinée à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et dans un rapport de compatibilité avec l'OAP "Centre-ville". Elles ne sont à ce stade pas déterminées puisque le projet n'est pas encore arrêté. Elles feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur, et seront soumises en concertation préalable auprès du public. <p>Il sera exigé un traitement d'au moins 30% des espaces libres en espaces verts, une perméabilité des espaces libres et la plantation d'arbres à moyen développement (8 à 15 m de haut à terme) est imposée pour 100 m² d'espaces libres.</p>
	Dans les écoles, il y a beaucoup de pédagogie autour de la transition énergétique et autour des espaces verts. Le projet ne reflète pas la même intention ou en tout cas, cela n'est pas flagrant.								X							Voir remarque ci-dessus.
Anonyme (P39)	04/06/2023	X														L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur les caractéristiques de constructibilité du zonage qui ont été déterminées par le PLU approuvé le 6 février 2020. Cependant, les problématiques liées à l'implantation, la hauteur, les toitures, les ouvertures ou encore les compositions d'ensemble architectural seront examinées à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et dans un rapport de compatibilité avec l'OAP "Centre-ville". Elles ne sont à ce stade pas déterminées puisque le projet n'est pas encore arrêté. Elles feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur, et seront soumises en concertation préalable auprès du public. <p>La hauteur et la volumétrie du programme immobilier seront examinées à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et les dispositions particulières de la zone UAa :</p> <p>hauteur maximum des constructions fixée à 16m à l'égoût du toit ou acrotère et à 19m au faitage : article 8- zone UAa</p> <p>forme urbaine ponctuée par les règles d'implantations aux articles 4 et 5</p> <p>toitures à pentes et toitures-terrasses autorisées (deux à quatre pentes) et pour les toitures-terrasses n'excédant pas 40% de la surface totale de la couverture par construction.</p> <p>et à partir de l'OAP centre-ville :</p> <p>volonté de créer des épannelages entre le point le plus haut Sud-Est (19 m) et le point le plus bas Nord-Ouest (15m) de façon à créer une transition côté tissu pavillonnaire.</p>
	Je ne trouve pas d'information sur comment le bâtiment va être chauffé.	X								X						L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur les caractéristiques techniques du projet. La réponse à cette question est à ce stade prématurée, tant que le projet n'est pas encore arrêté, néanmoins le futur programme immobilier respectera les dispositions de la réglementation environnementale 2020 (RE2020). Il pourra être envisagé l'utilisation d'autres modes de chauffage, cette problématique fera l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur.
	En effet, la taille des bâtiments a été discutée lors de l'étude urbaine et je ne crois pas me souvenir que 18 mètres était la conclusion.	X														L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur les caractéristiques de constructibilité du zonage qui ont été déterminées par le PLU approuvé le 6 février 2020. <p>Cependant, il convient de rappeler que la hauteur des 18m repose sur la perspective axonométrique du projet qui a été réalisée à titre indicatif afin de disposer d'une représentation pour le dossier d'enquête publique préalable à la DUP.</p> <p>La réglementation portant sur les hauteurs émane du règlement du PLU qui stipule pour la zone UA et plus particulièrement pour la zone UAa : hauteur maximum des constructions fixée à 16m à l'égoût du toit ou acrotère et à 19m au faitage : article 8- zone UAa</p> <p>et de l'OAP centre-ville :</p> <p>volonté de créer des épannelages entre le point le plus haut Sud-Est (19 m) et le point le plus bas Nord-Ouest (15m) de façon à créer une transition côté tissu pavillonnaire.</p>



		D'accord pour de nouveaux commerces et espaces verts, mais pas pour une construction massive de logements	X	X	X			X			Le projet envisagé sur l'îlot Triangle prévoira à terme environ 250 logements contre 24 existants et environ 2500 m <sup>2</sup> de services et commerces contre 1680 m <sup>2</sup> de surfaces actuellement, et ce sur la même assiette foncière dans un objectif de sobriété foncière, de densification humaine et des espaces d'habitats exigée par le SDRIF (cf. note explicative du dossier de DUP, notamment la partie dédiée à la présentation du projet et à l'occupation foncière p.24) et de production de logements sociaux conformément aux exigences de la loi SRU (atteinte du taux de 25%). La notice explicative de la DUP, et notamment l'argumentaire consacré à la justification de l'utilité publique du projet (p.45), abonde dans le sens d'une amélioration du cadre de vie au travers du projet de l'îlot Triangle. Le programme mixte (logements / commerces) répondra à des exigences de performance énergétique et de respect du développement durable, à la lutte contre les îlots de chaleur avec notamment la recherche d'une végétalisation en coeur d'îlot et la plantation d'arbres. Le confortement du cadre de vie est également recherché avec : -l'ambition d'améliorer qualitativement l'entrée de ville, aujourd'hui au caractère très routier et composé d'un îlot avec des bâtiments hétéroclites et vieillissants, -la requalification des espaces publics qui constitue l'un des éléments clés dans la restructuration du centre-ville, et visera à terme une réorganisation et une pacification des flux, une végétalisation et en outre la réalisation d'une vaste place publique fédératrice apportant de l'animation sur le plan commercial et une aménité sur le plan urbain.
Anonyme (P42)	04/06/2023	Beauchamp se transforme et pas de façon positive, Evitons de bétonner à tout va comme l'îlot Triangle et sa tour de 19 mètres, respectons l'environnement et construisons des immeubles à taille humaine. L'arrivée de nouveaux habitants (des centaines) va générer d'importants problèmes			X			X			Le projet envisagé sur l'îlot Triangle prévoira à terme environ 250 logements contre 24 existants et environ 2500 m <sup>2</sup> de services et commerces contre 1680 m <sup>2</sup> de surfaces actuellement, et ce sur la même assiette foncière dans un objectif de sobriété foncière, de densification humaine et des espaces d'habitats exigée par le SDRIF (cf. note explicative du dossier de DUP, notamment la partie dédiée à la présentation du projet et à l'occupation foncière p.24) et de production de logements sociaux conformément aux exigences de la loi SRU (atteinte du taux de 25%).
		Les écoles sont déjà saturées, il faudrait peut être construire une nouvelle école			X						L'évolution des besoins en accueil scolaire et de loisirs a été anticipée par la collectivité. Compte tenu de la livraison de logements de plusieurs programmes collectifs, la commune a engagé courant 2022 une étude prospective et programmatique des besoins en effectifs scolaires. Les projections du projet de l'îlot Triangle y ont été intégrées. A partir des résultats de cette étude, il a été arrêté un besoin de création de classes (+5 en maternelle et +7 en élémentaire) ainsi que l'accroissement de la capacité d'accueil du restaurant scolaire (+ 60 places) et du centre de loisirs. Ce déploiement des capacités d'accueil scolaire et centre de loisirs a d'ores et déjà été engagé et se poursuivra à horizon 2035.
		Les infrastructures sportives ne pourront pas absorber ces nouveaux arrivants			X						Cette affirmation est erronée. Pour une commune de moins de 9000 habitants, Beauchamp dispose d'une armature sportive confortable avec près de 26 équipements (recensement data équipement.gouv - sur la base du recensement population légale INSEE 2015) et un nombre d'équipements de 29,87 pour 10000 habitants - ratio satisfaisant à l'échelle du département (29,73) et de la Région IDF (23,55).
		La circulation dans Beauchamp est déjà compliquée, sans parler du stationnement							X		Dans le cadre de la recomposition des abords de l'îlot, il est également prévu de nouvelles poches de stationnement dont la spatialisation et le nombre restent à déterminer, néanmoins une trentaine de places serait possible. Cet aspect du projet est précisé au sein des pièces D "Plan général des travaux" et E "Caractéristiques principales des ouvrages importants" qui matérialisent à titre indicatif le report des places de stationnement sur le domaine public. En outre, un parc de stationnement souterrain intégré au programme immobilier est prévu. La gestion et l'organisation de ce stationnement interne ne sont pas à ce stade déterminées et feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur. Il pourrait être toutefois envisagé un système de partage des places de façon à pouvoir mobiliser les places qui seraient inutilisées et donc renforcer l'offre en stationnement sur le secteur. Des comptages ont été effectués durant le mois de juin 2023 ont révélé l'absence de saturation des trois parking concernés par le projet à toute heure de la journée et pendant le marché.
		Les commerces ne sont pas assez nombreux Les médecins : nous avons déjà des difficultés actuellement pour les RV je n'ose pas imaginer avec l'augmentation de la population		X	X					Cette remarque est sans objet avec la présente enquête publique. Cependant, il convient de rappeler que compte de sa localisation à moins de 100m de la gare, le site est une cible pour l'installation privilégiée de commerces et notamment de services. Ces derniers pourraient constituer des locomotives et faciliter l'installation de services de santé. La commune restera vigilante au respect des conclusions de l'étude notamment dans le cadre de la consultation menée auprès des opérateurs. En outre, il convient de préciser que la commune mène une action à son échelle avec l'ouverture en 2019 d'un cabinet de santé qui accueille depuis deux médecins généralistes.	
Anonyme (P43)	04/06/2023	Beaucoup de constructions depuis 5 ans						X			La commune est effectivement concernée depuis plusieurs années par une dynamique de projets immobiliers privés sur son territoire, au travers de permis de construire délivrés par la précédente Municipalité entre 2016 et 2019. Ces projets sont rendus possibles en zone urbaine par des droits à construire qui leur sont octroyés par l'intermédiaire d'autorisations d'urbanisme conformes au PLU en vigueur de la commune. A l'exception des programmes qui sont visés, le projet de l'îlot Triangle reste le seul d'initiative et sous maîtrise publique.
		Densité qui se ressent sur le stationnement, sur les écoles (30 élèves par classe)			X						Voir remarque ci-dessous.  L'évolution des besoins en accueil scolaire et de loisirs a été anticipée par la collectivité. Compte tenu de la livraison de logements de plusieurs programmes collectifs, la commune a engagé courant 2022 une étude prospective et programmatique des besoins en effectifs scolaires. Les projections du projet de l'îlot Triangle y ont été intégrées. A partir des résultats de cette étude, il a été arrêté un besoin de création de classes (+5 en maternelle et +7 en élémentaire) ainsi que l'accroissement de la capacité d'accueil du restaurant scolaire (+ 60 places) et du centre de loisirs. Ce déploiement des capacités d'accueil scolaire et centre de loisirs a d'ores et déjà été engagé et se poursuivra à horizon 2035. Le volet crèches n'a pas été intégré au sein de l'étude. Néanmoins, la commune travaille sur d'autres ouvertures, la dernière en date l'organisme IFAC au sein de la résidence Olympie de Gougues.
		On ne peut continuer à densifier sans les infrastructures			X			X			Dans le cadre de la recomposition des abords de l'îlot, il est également prévu de nouvelles poches de stationnement dont la spatialisation et le nombre restent à déterminer, néanmoins une trentaine de places serait possible. Cet aspect du projet est précisé au sein des pièces D "Plan général des travaux" et E "Caractéristiques principales des ouvrages importants" qui matérialisent à titre indicatif le report des places de stationnement sur le domaine public. En outre, un parc de stationnement souterrain intégré au programme immobilier est prévu. La gestion et l'organisation de ce stationnement interne ne sont pas à ce stade déterminées et feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur. Il pourrait être toutefois envisagé un système de partage des places de façon à pouvoir mobiliser les places qui seraient inutilisées et donc renforcer l'offre en stationnement sur le secteur. Des comptages ont été effectués durant le mois de juin 2023 ont révélé l'absence de saturation des trois parking concernés par le projet à toute heure de la journée et pendant le marché.
		Nouveaux commerces = bonne idée, mais il faut modérer le développement		X						Il s'agit ici de l'un des objectifs poursuivis par une étude programmatique commerciale qui est en cours d'exécution, menée en préfiguration de la consultation qui sera lancée pour sélectionner l'opérateur final. A l'appui d'une analyse de marché, la commune souhaite se doter d'une stratégie d'implantation commerciale pertinente à l'échelle de Beauchamp et du centre-ville requalifié avec des volumes et des concepts adaptés et pertinents.	
Marie-Laure Kepekian (P44)	05/06/2023	Je suis surprise que le square d'Altenstadt n'apparaisse pas en tant qu'espace vert et que sa suppression ne soit nulle part évoquée / symbole de notre jumelage franco-allemand, qu'est il prévu pour son remplacement? quid de l'arbre du jumelage ? et des autres ? Il ne serait pas acceptable que ceux ci soient purement et simplement supprimés, sans remplacement ...						X			L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur l'aménagement paysager du projet. Cependant, la dimension paysagère du projet sera examinée à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et dans un rapport de compatibilité avec l'ODAP "Centre-ville". Elles ne sont à ce stade pas déterminées puisque le projet n'est pas encore arrêté. Elles feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur, et seront soumises en concertation préalable auprès du public. Il sera exigé un traitement d'au moins 30% des espaces libres en espaces verts, une perméabilité des espaces libres et la plantation d'arbres à moyen développement (8 à 15 m de haut à terme) est imposée pour 100 m <sup>2</sup> d'espaces libres. L'arbre du jumelage franco-allemand (charme) sera conservé et déplacé dans le cadre de l'opération. Ce volet sera intégré dans la phase de consultation auprès des opérateurs.
		Il est dit page 17 de la pièce B que "L'acquisition récente du parking privé situé devant l'ensemble commercial Chaussée Jules César par la commune permet de compléter l'offre en matière de stationnement sur le secteur avec environ une cinquantaine de places supplémentaires" et page 5 de la pièce E que "Le versement au sein du domaine public du parking privé du 155 chaussée Jules César permettra avec sa cinquantaine de places de rétablir l'offre de stationnement public sur le périmètre du centre-ville". Le parking du 155 Ch JC était certes privé, mais TOTALEMENT accessible au public. Son intégration au domaine public de la commune ne renforce absolument pas l'offre de stationnement du centre ville. Il manque dans ce dossier un VRAI bilan, honnête de l'offre de stationnement accessible au public du centre ville AVANT et APRES .						X			Le parking du 155 Chaussée Jules César était jusqu'à juillet 2022, de propriété privée. Une fois son acquisition effective, la commune a procédé à des travaux importants de réfection, de mise aux normes et de végétalisation. Le fait que le parking aie toujours eu un usage public, n'entraîne pas une disponibilité immédiate. Aussi, la réglementation du parking a également fait partie des mesures prises par la commune de façon à enrayer le stationnement abusif habituel.  Il existe actuellement sur trois parking mobilisés dans le cadre du projet : Parking côté Alexandre Dumas 15 places - parking Clémenceau 16 places - parking Jules Verne 29 places ainsi que 11 places répartis sur les linéaires Chaussée Jules César et Av. Georges Clémenceau soit un total de 45 places au sein de l'îlot Triangle et un total de 26 places à l'extérieur.  Dans le cadre de la recomposition des abords de l'îlot, il est également prévu de nouvelles poches de stationnement dont la spatialisation et le nombre restent à déterminer, néanmoins une trentaine de places serait possible. Cet aspect du projet est précisé au sein des pièces D "Plan général des travaux" et E "Caractéristiques principales des ouvrages importants" qui matérialisent à titre indicatif le report des places de stationnement sur le domaine public. En outre, un parc de stationnement souterrain intégré au programme immobilier est prévu.



Mme CREURER (P47)	30/05/2023	Bâtiment prévu trop gros et trop grand	X							<p>L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur les caractéristiques de constructibilité du zonage qui ont été déterminées par le PLU approuvé le 6 février 2020.</p> <p>Le projet envisagé sur l'îlot Triangle prévoira à terme environ 250 logements contre 24 existants et environ 2500 m<sup>2</sup> de services et commerces contre 1680 m<sup>2</sup> de surfaces actuellement, et ce sur la même assiette foncière dans un objectif de sobriété foncière, de densification humaine et des espaces d'habitats exigée par le SDRIF (cf. note explicative du dossier de DUP, notamment la partie dédiée à la présentation du projet et à l'occupation foncière p.24) et de production de logements sociaux conformément aux exigences de la loi SRU (atteinte du taux de 25%).</p> <p>Les problématiques liées à l'implantation, la hauteur, les ouvertures ou encore les compositions d'ensemble architectural seront examinées à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et dans un rapport de compatibilité avec l'OAP "Centre-ville". Elles ne sont à ce stade pas déterminées puisque le projet n'est pas encore arrêté. Elles feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur, et seront soumises en concertation préalable auprès du public.</p> <p>La hauteur et la volumétrie du programme immobilier seront examinées à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et les dispositions particulières de la zone UAa :</p> <p>hauteur maximum des constructions fixée à 16m à l'égoût du toit ou acrotère et à 19m au faitage : article 8- zone UAa</p> <p>forme urbaine ponctuée par les règles d'implantations aux articles 4 et 5</p> <p>et à partir de l'OAP centre-ville :</p> <p>volonté de créer des épaulements entre le point le plus haut Sud-Est (19 m) et le point le plus bas Nord-Ouest (15m) de façon à créer une transition côté tissu pavillonnaire.</p>	
		Circulation et stationnement qui seront impossibles					X			<p>Dans le cadre de la recombinaison des abords de l'îlot, il est également prévu de nouvelles poches de stationnement dont la spatialisation et le nombre restent à déterminer, néanmoins une trentaine de places serait possible. Cet aspect du projet est précisé au sein des pièces D "Plan général des travaux" et E "Caractéristiques principales des ouvrages importants" qui matérialisent à titre indicatif le report des places de stationnement sur le domaine public. En outre, un parc de stationnement souterrain intégré au programme immobilier est prévu. La gestion et l'organisation de ce stationnement interne ne sont pas à ce stade déterminées et feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur. Il pourrait être toutefois envisagé un système de partage des places de façon à pouvoir mobiliser les places qui seraient inutilisées et donc renforcer l'offre en stationnement sur le secteur.</p> <p>Des comptages ont été effectués durant le mois de juin 2023 ont révélé l'absence de saturation des trois parking concernés par le projet à toute heure de la journée et pendant le marché.</p>	
		Il n'y a que 3 écoles maternelles et 2 écoles primaires qui ne peuvent déjà pas accueillir tout le monde			X						<p>L'évolution des besoins en accueil scolaire et de loisirs a été anticipée par la collectivité.</p> <p>Compte tenu de la livraison de logements de plusieurs programmes collectifs, la commune a engagé courant 2022 une étude prospective et programmatique des besoins en effectifs scolaires. Les projections du projet de l'îlot Triangle y ont été intégrées.</p> <p>A partir des résultats de cette étude, il a été arrêté un besoin de création de classes (+5 en maternelle et +7 en élémentaire) ainsi que l'accroissement de la capacité d'accueil du restaurant scolaire (+ 60 places) et du centre de loisirs. Ce déploiement des capacités d'accueil scolaire et centre de loisirs a d'ores et déjà été engagé et se poursuivra à horizon 2035.</p>
		La poste est très petite		X							<p>Sans objet par rapport à l'enquête publique.</p>
		Nuisances visuelles et sonores, perte du caractère village et de la tranquillité					X			<p>L'identification de la commune de Beauchamp à la notion de village n'est pas pertinente. Elle est située au sein de la couronne péri-urbaine de l'agglomération parisienne et est caractérisée par l'interpénétration de la ville et de la nature au sein du duquel cohabitent développement économique et habitat résidentiel. Cette caractérisation implique une densification humaine et des espaces d'habitats conformément au SDRIF.</p> <p>Dans le cadre de la recombinaison des abords de l'îlot, il est également prévu de nouvelles poches de stationnement dont la spatialisation et le nombre restent à déterminer, néanmoins une trentaine de places serait possible. En outre, un parc de stationnement souterrain intégré au programme immobilier est prévu. La gestion et l'organisation de ce stationnement interne ne sont pas à ce stade déterminées et feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur. Il pourrait être toutefois envisagé un système d'auto-partage de façon à pouvoir mobiliser les places qui seraient inutilisées et donc renforcer l'offre en stationnement sur le secteur.</p> <p>La notice explicative de la DUP, et notamment l'argumentaire consacré à la justification de l'utilité publique du projet (p.45), abonde dans le sens d'une amélioration du cadre de vie au travers du projet de l'îlot Triangle. Le programme mixte (logements / commerces) répondra à des exigences de performance énergétique et de respect du développement durable, à la lutte contre les îlots de chaleur avec notamment la recherche d'une végétalisation en cœur d'îlot et la plantation d'arbres. Le confortement du cadre de vie est également recherché avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-l'ambition d'améliorer qualitativement l'entrée de ville, aujourd'hui au caractère très routier et composé d'un îlot avec des bâtiments hétéroclites et vieillissants,</li> <li>-la requalification des espaces publics qui constitue l'un des éléments clés dans la restructuration du centre-ville, et visera à terme une réorganisation et une pacification des flux, une végétalisation et en outre la réalisation d'une vaste place publique fédératrice apportant de l'animation sur le plan commercial et une aménité sur le plan urbain.</li> </ul> <p>Au niveau des hauteurs, il y a une volonté de créer des épaulements entre le point le plus haut Sud-Est (19 m) et le point le plus bas Nord-Ouest (15m) de façon à créer une transition côté tissu pavillonnaire. Au regard de tous ces paramètres, la commune veillera donc à une insertion harmonieuse du projet dans son environnement.</p>	
A. CANU (P48)	05/06/2023	Difficile de donner un avis sans informations plus précises sur ce qui est prévu	X							<p>L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur les caractéristiques de constructibilité du zonage qui ont été déterminées par le PLU approuvé le 6 février 2020. Cependant, les problématiques liées à l'implantation, la hauteur, les ouvertures ou encore les compositions d'ensemble architectural seront examinées à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et dans un rapport de compatibilité avec l'OAP "Centre-ville". Elles ne sont à ce stade pas déterminées puisque le projet n'est pas encore arrêté. Elles feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur, et seront soumises en concertation préalable auprès du public.</p> <p>La requalification des abords de l'îlot Triangle (trottoirs, insertion d'aménagement pour les mobilités douces, végétalisation et voiries inclus) fait partie intégrante du projet. Les caractéristiques principales des ouvrages sont détaillées au sein de la pièce E du dossier d'enquête publique préalable à la DUP.</p>	
		Bâtiment trop haut par rapport au PLU	X							<p>L'objet de la présente enquête publique ne porte pas sur les caractéristiques de constructibilité du zonage qui ont été déterminées par le PLU approuvé le 6 février 2020. Les problématiques liées à l'implantation, la hauteur, les toitures, les ouvertures ou encore les compositions d'ensemble architectural seront examinées à partir de la réglementation du PLU de la zone UA et dans un rapport de compatibilité avec l'OAP "Centre-ville". Elles ne sont à ce stade pas déterminées puisque le projet n'est pas encore arrêté. Elles feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur, et seront soumises en concertation préalable auprès du public. Elles respecteront les dispositions réglementaires en vigueur du PLU qui sont les suivantes dans le règlement en zone UA et sous-secteur UAa :</p> <p>hauteur maximum des constructions fixée à 16m à l'égoût du toit ou acrotère et à 19m au faitage : article 8- zone UAa</p> <p>et dans l'OAP centre-ville :</p> <p>volonté de créer des épaulements entre le point le plus haut Sud-Est (19 m) et le point le plus bas Nord-Ouest (15m) de façon à créer une transition côté tissu pavillonnaire.</p>	
		Quartier déjà difficile en termes de stationnement pour accéder aux commerces et services						X			<p>Il existe actuellement sur trois parking mobilisés dans le cadre du projet : Parking côté Alexandre Dumas 15 places - parking Clémenceau 16 places - parking Jules Verne 29 places ainsi que 11 places répartis sur les linéaires Chaussée Jules César et Av. Georges Clémenceau soit un total de 45 places au sein de l'îlot Triangle et un total de 26 places à l'extérieur. Il convient d'ajouter qu'à proximité directe du site-projet, on retrouve une offre complémentaire en matière de stationnement : 50 places au 155 Chaussée Jules César, ainsi que d'autres poches de stationnement à la gare parking des Trènes de 66 places - parking de la gare de 149 places et enfin 159 places sur le parking de Pierrelaye de l'autre côté de la voie ferrée, situé à moins de 200 m de l'îlot.</p> <p>Dans le cadre de la recombinaison des abords de l'îlot, il est également prévu de nouvelles poches de stationnement dont la spatialisation et le nombre restent à déterminer, néanmoins une trentaine de places serait possible. Cet aspect du projet est précisé au sein des pièces D "Plan général des travaux" et E "Caractéristiques principales des ouvrages importants" qui matérialisent à titre indicatif le report des places de stationnement sur le domaine public. En outre, un parc de stationnement souterrain intégré au programme immobilier est prévu. La gestion et l'organisation de ce stationnement interne ne sont pas à ce stade déterminées et feront l'objet de discussions dans le cadre de la consultation qui sera engagée auprès du futur opérateur. Il pourrait être toutefois envisagé un système de partage des places de façon à pouvoir mobiliser les places qui seraient inutilisées et donc renforcer l'offre en stationnement sur le secteur.</p> <p>Des comptages ont été effectués durant le mois de juin 2023 ont révélé l'absence de saturation des trois parking concernés par le projet à toute heure de la journée et pendant le marché.</p>
		Engorgement de la circulation routière est à prévoir, au vu de l'étroitesse des rues							X		<p>Sans objet par rapport à l'enquête publique, les voies ceinturant l'îlot ne sont pas étroites. En outre, la requalification des abords de l'îlot Triangle (trottoirs et voiries inclus) fait partie intégrante du projet. Le volet de mise aux normes de ces espaces sera employée dans le cadre de l'exécution des travaux.</p> <p>Les caractéristiques principales des ouvrages sont détaillées au sein de la pièce E du dossier d'enquête publique préalable à la DUP.</p>

