

EPFIF / MAIRIE DE BEAUCHAMP

Arrêté préfectoral n°2023-17223 prescrivant, au profit de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et sur le territoire de la commune de Beauchamp, l'ouverture 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 à Beauchamp

ENQUETE PUBLIQUE

Du 9 mai 2023 au 5 juin 2023

Enquête publique préalable à la Déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire conjointe pour le projet d'aménagement de l'îlot Triangle à Beauchamp

Commissaire enquêtrice : Anaïs SOKIL

Par décision n°E23000020/95 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 14 mars 2023

Diffusion :

Préfecture du Val d'Oise (Original)
Tribunal administratif de Cergy (Copie)
Anaïs SOKIL, commissaire enquêtrice (Copie)

PARTIE N°1 : RAPPORT D'ENQUETE

PARTIE N°2 : CONCLUSIONS MOTIVEES

Ces deux parties sont indépendantes. Elles ne sont reliées entre elles que dans un souci de praticité de lecture et de présentation.

SOMMAIRE

GLOSSAIRE

PREAMBULE

PARTIE I : RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

A. GENERALITES ET CONTEXTE	15
1. Objet de l'enquête publique	15
2. Cadre juridique.....	17
3. Présentation succincte du projet soumis à enquête publique	20
4. Présentation du parcellaire concerné et de l'enquête associée.....	27
5. La concertation préalable	27
6. Le rôle du commissaire enquêteur	28
7. Composition du dossier d'enquête publique.....	28
B. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	31
1. Désignation du commissaire enquêteur	31
2. Organisation et modalités de l'enquête publique	31
3. Information des propriétaires concernés par l'enquête parcellaire.....	41
4. Déroulement de l'enquête publique	42
5. Consultations diverses et concertation	45
6. Demande de report de la remise du rapport et des conclusions motivées	45
C. ANALYSE DES OBSERVATIONS	46
1. Observations émises par le public sur le projet.....	48
2. Observations émises par les propriétaires directement concernés par l'enquête parcellaire	80
3. 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	81
4. Observations complémentaires de la Commissaire Enquêtrice	83

D. SUITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE	89
1. La Déclaration d'Utilité Publique	89
2. L'expropriation.....	89
3. Modification du projet.....	89

PARTIE II : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

A. RAPPEL SUCCINCT DE LA PROCEDURE	93
B. POINT SUR LE DEROULEMENT ET LA REGULARITE DES ENQUETES PUBLIQUES	94
C. OBSERVATIONS DU PUBLIC SUR LE PROJET	95
D. AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET	96
1. Localisation et contexte du projet	96
2. Analyse des avantages et inconvénients du projet	97
E. AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE	101

ANNEXES

GLOSSAIRE

ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

APUR : Atelier Parisien d'URbanisme

ARS : Agence Régionale de la Santé

BARDE : Beauchamp Association de Riverains pour la Défense de l'Environnement

BRS : Bail Réel Solidaire

CA : Communauté d'Agglomération

CD : Conseil Départemental

CDVO : Comité Départemental du Val d'Oise

CO₂ : Dioxyde de carbone

DDT : Direction Départementale des Territoires

DGS : Direction Générale des Services

DRIEAT : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

ELAN : Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

EPFIF : Etablissement Public Foncier d'Île-de-France

IAU : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme

LLS : Logement Locatif Social

OAP : Orientation d'Aménagement Programmatique

PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable

PCAET : Plan Climat-Air-Energie Territorial

PEB : Plan d'Exposition au Bruit

PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation

PDUIF : Plan de Déplacement Urbain de l'Île-de-France

PLH : Plan Local d'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PMR : Personne à Mobilité Réduite

PPA : Plan de Prévention de l'Atmosphère

PV : Procès-Verbal

RD : Route Départementale

RE : Réglementation Environnementale

RT : Réglementation Thermique

SCDD : Service Connaissance et Développement Durable de la DRIEAT

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

SRHH : Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

TAM : Taxe d'Aménagement Majorée

VRD : Voiries Réseaux Divers

ZAE : Zone d'Aménagement Economique

ZAN : Zéro Artificialisation Nette

PREAMBULE

L'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et l'enquête parcellaire conjointe, objets de ce rapport, portent sur le projet d'aménagement de l'îlot Triangle, sur la commune de Beauchamp. Le projet a pour objectif la recomposition urbaine de l'îlot existant et des voiries.

En sa qualité de maître d'ouvrage la Commune de Beauchamp souhaite mettre en œuvre une procédure en vue d'obtenir la déclaration d'utilité publique et le cas échéant, de mener le processus d'expropriation, étant précisé, que la Déclaration d'Utilité Publique est demandée au bénéfice de l'EPFIF.

La réalisation du projet nécessite ainsi l'obtention d'une déclaration d'utilité publique et la détermination exacte des parcelles à acquérir pour sa réalisation. L'enquête publique porte donc sur ces deux aspects.

L'Autorité compétente pour organiser l'enquête publique relative à ce projet est la Préfecture du Val d'Oise. J'ai été désignée par décision du 14 mars 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en qualité de commissaire enquêteur pour conduire ces enquêtes publiques.

Leurs dates ont été calées du mardi 9 mai au lundi 5 juin 2023. Toutes les modalités de l'enquête publique ont été fixées dans l'arrêté préfectoral n°2023-17223 prescrivant, au profit de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et sur le territoire de la commune de Beauchamp, l'ouverture 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 à Beauchamp.

Le présent document se décompose en deux grandes parties :

- **Le rapport d'enquête publique**, commun aux deux aspects de l'enquête, reprenant les modalités de celle-ci et l'analyse des observations émises dans ce cadre ;
- **L'avis motivé du commissaire enquêteur**, sur chaque aspect de l'enquête publique unique, soit deux avis distincts.

PARTIE I : RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

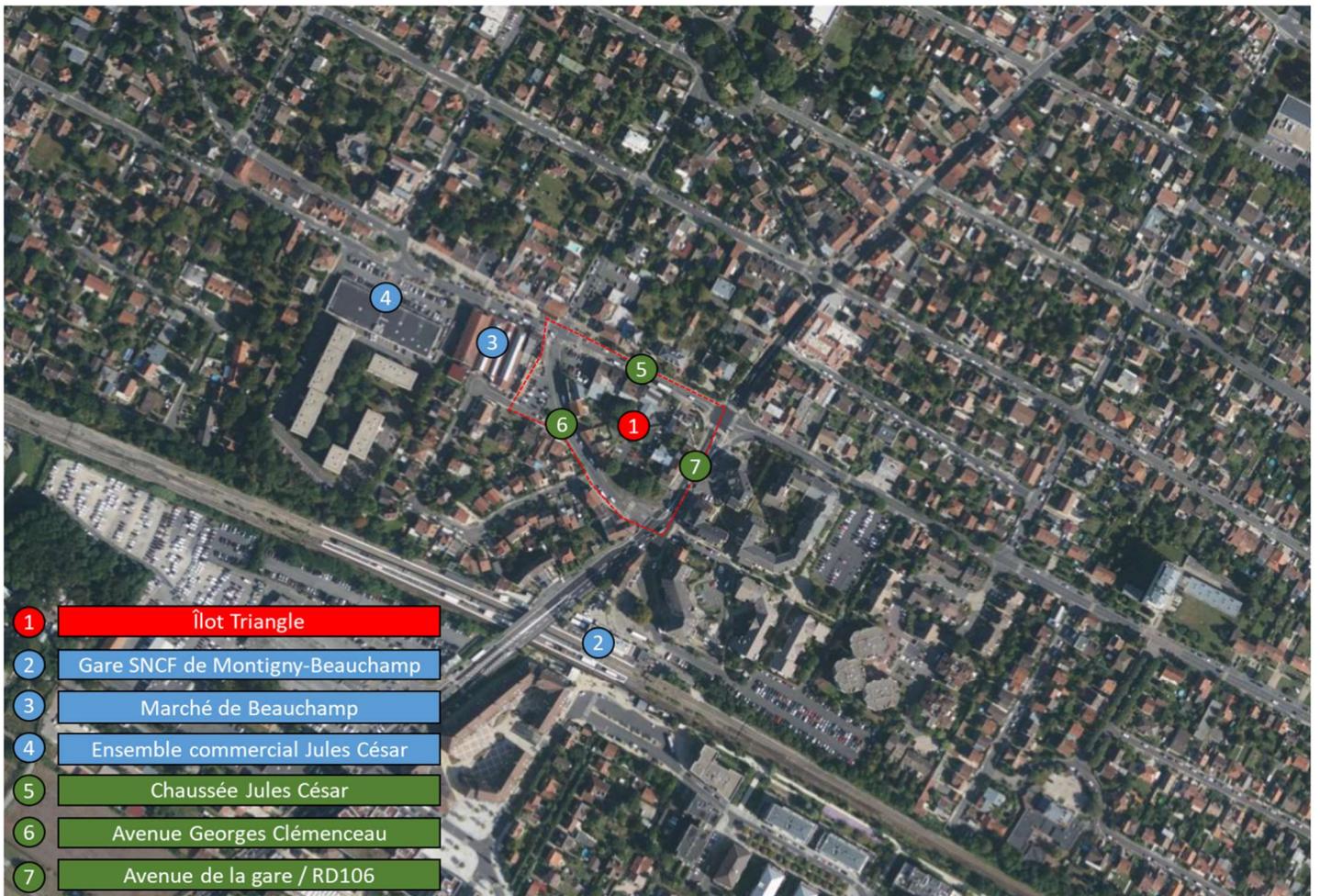
A. GENERALITES ET CONTEXTE

1. Objet de l'enquête publique

Beauchamp est une commune du Val d'Oise, située à 20 kilomètres environ au nord-ouest de Paris et à 8 kilomètres au sud-est de Pontoise, dans la vallée de Montmorency et intégrée à la Communauté d'Agglomération du Val Parisis.

Le secteur du « Triangle » se situe dans le centre-ville de Beauchamp, à 100 mètres de la gare de Montigny-Beauchamp (troisième gare du territoire communautaire) et constitue la porte d'entrée de la Ville.

Actuellement, l'îlot se compose de bâtiments (locaux commerciaux, quelques habitations), espaces de stationnement, quelques espaces verts/espaces non bâtis/friches et voiries.



Localisation du projet en rouge et des éléments proches



Zoom sur l'îlot – Vue aérienne permettant d'identifier la constitution de l'îlot

« Le projet urbain a pour objectif la recomposition urbaine de l'îlot existant et des voiries. Actuellement composé de bâtiments d'habitation et de locaux à usage d'activités, peu qualitatifs, hétéroclites et de faible hauteur, cet îlot peu dense doit muter afin de permettre une redéfinition de l'espace public, un renforcement de la centralité communale et constituer un trait d'union entre le centre-ville et le quartier de la gare. » - **Page 4 de la notice explicative.**

Le projet envisagé prévoit la réalisation :

- D'un programme immobilier (logements et commerces-services) ;
- L'aménagement d'une place publique ;
- La requalification des voiries existantes.

Un dossier d'enquête publique a été établi pour le projet. L'enquête publique correspondante comprend DEUX aspects :

- La demande de déclaration d'utilité publique du projet ;
- L'enquête parcellaire dans le cadre des acquisitions foncières, éventuellement par voie d'expropriation, nécessaires à la réalisation du projet.

Pour mémoire, si un rapport unique est présenté par le commissaire enquêteur, ce dernier doit néanmoins émettre deux avis motivés distincts correspondant aux deux volets de la procédure.

2. Cadre juridique

Règlementation applicable

La présente enquête publique est notamment régie par les textes suivants :

- Code de l'Expropriation, et notamment :
 - Les articles L110-1 et 2 et L112-1 ;
 - Les articles L121-1 et suivants ;
 - Les articles L122-1 et suivants ;
 - Les articles R111-1 et suivants ;
 - Les articles R112-1 et suivants ;
 - Les articles R121-1 et 2 ;
 - Les articles R131-1 et suivants ;

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/texte_lc/LEGITEXT000006074224/2023-06-18/

- Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (« loi SRU »)

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000207538>

- LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (« Loi ALUR »)

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000028772256>

- Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (« loi ELAN »)

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000037639478>

Contexte supra-communal : documents de planification supérieurs

On peut également rappeler l'existence des documents supra-communaux suivants, s'appliquant au territoire :

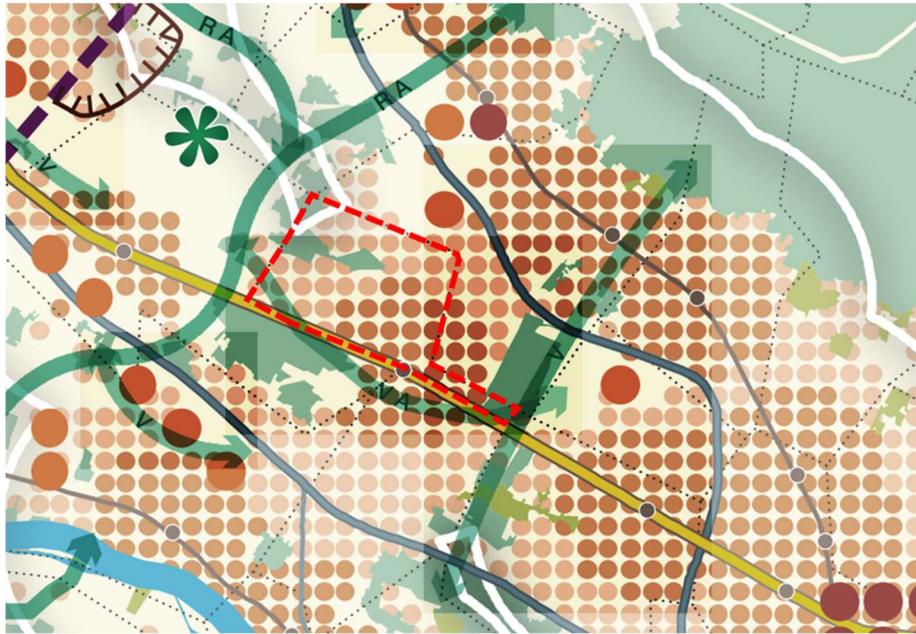
- Le Schéma Directeur Ile-de-France (SDRIF) approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, et dernièrement modifié suite à l'arrêté de DUP du 15 juillet 2019 – à *noter qu'une révision du SDRIF est prochainement à venir* ;
- Le Plan de Déplacements Urbains Ile-de-France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2022-2027 ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Ile-de-France, adopté par arrêté n°2013294-0001 ;
- Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRCAE) Ile-de-France, arrêté le 14 décembre 2012 par le Préfet de Région ;
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) Ile-de-France approuvé par arrêté interpréfectoral du 31 janvier 2018 (et en cours de révision) ;
- Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) Ile-de-France, signé le 19 décembre 2017 ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 2022-2027 approuvé le 3 mars 2022 ;
- Le PCAET du Val Paris, arrêté en Conseil communautaire du 27 septembre 2021 ;
- Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Paris-Charles de Gaulle.

Un PLH est par ailleurs être en cours d'établissement par la Communauté d'agglomération du Val Paris. A noter qu'un Schéma Régional des Carrières est également à l'étude.

La commune fait partie de « l'agglomération centrale » cartographiée dans le SDRIF et fait donc partie des grandes polarités urbaines à conforter entre cœur de métropole et espace rural. Plus précisément, l'ilot du Triangle est indiqué comme « quartier à densifier à proximité d'une gare » : ils sont définis par un rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir.

Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% :

- De la densité humaine ;
- De la densité moyenne des espaces d'habitat.



Polariser et équilibrer

- Les espaces urbanisés**
- Espace urbanisé à optimiser
 - Quartier à densifier à proximité d'une gare
 - Secteur à fort potentiel de densification
- Les nouveaux espaces d'urbanisation**
- Secteur d'urbanisation préférentielle
 - Secteur d'urbanisation conditionnelle
- Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares
- Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**
- Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

Relier et structurer

Les infrastructures de transport

	Existant	Projet (broad)	Projet (Principe de liaison)
Les réseaux de transports collectifs	Niveau de service national et international	-----	-----
	Niveau de service métropolitain	Réseau: R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10 Réseau: R11, R12, R13, R14, R15, R16, R17, R18, R19, R20	Réseau: R21, R22, R23, R24, R25, R26, R27, R28, R29, R30 Réseau: R31, R32, R33, R34, R35, R36, R37, R38, R39, R40
	Niveau de service territorial	-----	-----
	Gare internationale, station de métro, gare TGV	•	•
Les réseaux routiers et fluviaux	Autosites et échangeurs	-----	-----
	Projet de liaison principale	-----	-----
	Projet de liaison	-----	-----
	Aménagement fluvial	-----	-----

- Les aéroports et les aérodromes**
- L'armature logistique**
- Site multimodal d'enjeux nationaux
 - Site multimodal d'enjeux métropolitain
 - Site multimodal d'enjeux territoriaux

Extrait du SDRIF au niveau de Beauchamp

3. Présentation succincte du projet soumis à enquête publique

Localisation et occupation actuelle du site

Comme indiqué précédemment, le secteur du « Triangle » se situe dans le centre-ville de Beauchamp, à 100 mètres de la gare de Montigny-Beauchamp.

Actuellement, l'îlot se compose de bâtiments de faible hauteur, qui correspondent à d'anciennes maisons bourgeoises (les premières constructions dans l'îlot datent de 1920, les dernières datant des années 1960), et de trois parkings publics. La quasi-totalité des bâtiments comportent, en rez-de-chaussée, des locaux à usage commerciaux ou de services. Quelques espaces verts/espaces non bâtis/friches sont également présents. L'emprise bâtie représente 3 070 m² environ, dont 45% sont à usage de logements et 55% à usage de locaux commerciaux ou professionnels. L'îlot se caractérise par une faible densité bâtie avec 24 logements, soit seulement 35 logements par hectare, ce qui caractérise la sous-densification de ce secteur de centre-ville.

Précisons que la majorité des biens a déjà été acquise par l'EPFIF et a été libérée au fur et à mesure, certains étant désormais libres de toute occupation. A ce jour, sur les 24 logements existants, 12 sont occupés par des locataires dans le cadre de baux d'habitation ou de conventions d'occupation précaire et 2 sont occupés par des propriétaires occupants.

Selon le dossier d'enquête publique, la plupart des logements et locaux présents sont énergivores (avec des indices supérieurs à 450Kwhg/m² par an) et présentent des indices d'émission de Gaz à Effet de Serre élevés (supérieurs à 70 kg de CO₂ /m² par an).

L'îlot est accessible directement depuis Montigny-lès-Cormeilles et Herblay-sur-Seine par la RD 106 (avenue de la Gare). Il est également bordé au nord par la Chaussée Jules César et à l'ouest par l'avenue Georges Clémenceau.

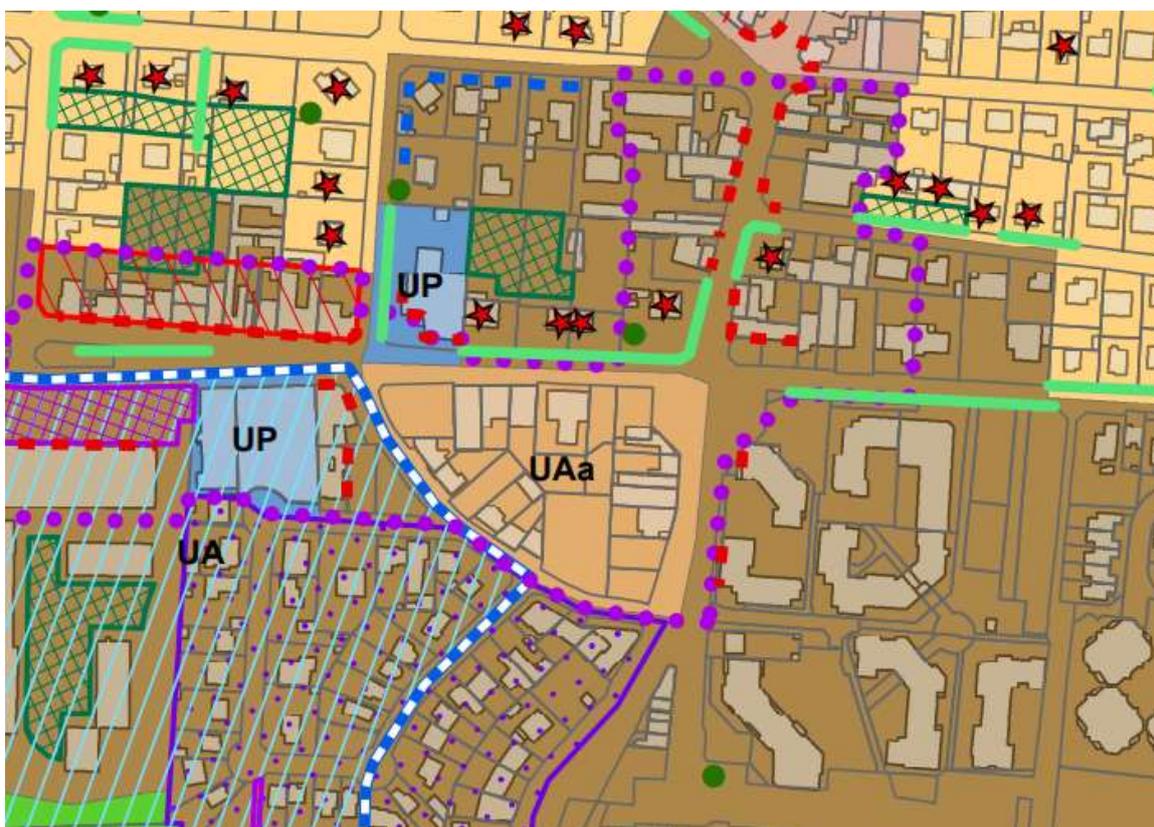
Notons que la notice explicative du dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique dresse un portrait synthétique du territoire dans lequel s'inscrit le projet : accessibilité routière et ferroviaire, espaces de stationnement, âge de la population, parc de logements, zones d'activités...).

Des photographies de l'îlot sont présentées plus loin dans le rapport.

Inscription du projet dans le PLU de Beauchamp

Dans le Plan Local d'urbanisme, dont la dernière évolution (modification simplifiée n°1) a été approuvée le 30 septembre 2021), le secteur est essentiellement situé en zone UAa (zone urbaine). La zone UA comprend en effet deux secteurs repérés sur le plan de zonage, où s'appliquent des dispositions spécifiques, dont le secteur UAa « ilot proche du marché ». A noter que le parking de la clinique vétérinaire est localisé en zone UA « simple ».

Aucun élément particulier n'est par ailleurs recensé au droit de l'îlot : Espace Boisé Classé, Espace vert protégé, bâti ou arbre protégé... Le parking de la clinique vétérinaire est toutefois concerné par une zone à risque d'inondation.



Eléments ponctuels

- ★ Bâti protégé
- Arbre protégé

Eléments linéaires

- Implantation par rapport à la voie
- Linéaire de commerces
- Mur ou clôture protégés
- Alignement d'arbres protégés

Eléments surfaciques

- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Espace boisé classé
- Espace vert protégé
- Ensemble bâti remarquable
- Emplacement réservé
- Périmètre de gel de la constructibilité
- Zone à risque d'inondation
- Périmètre de 500m autour de la gare (PDUIF)
- Périmètre dans lequel sont autorisés les ICPE soumises à autorisation

Zones

- UA
- UAa
- UAab
- UB
- UBc
- UC
- UH
- UI
- Uis
- UP
- N
- Np

Extrait du plan de zonage du PLU

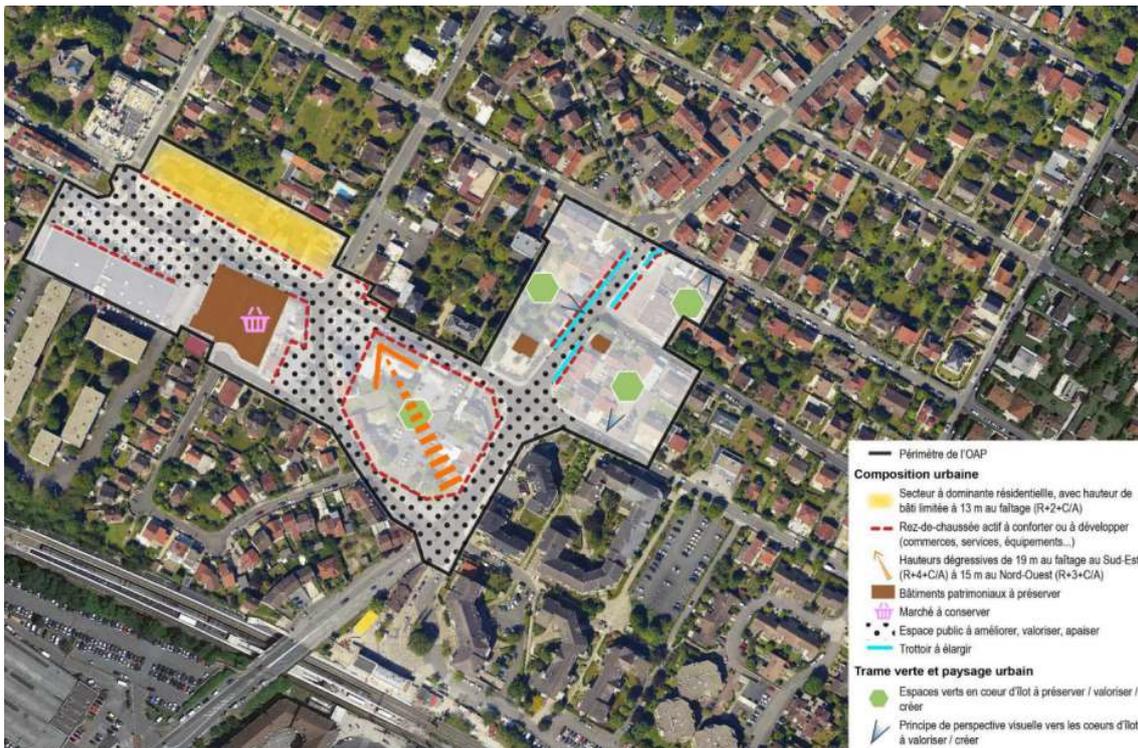
Le PADD du PLU met en avant les objectifs suivants pour le secteur :

- Inscrire le centre-ville et les abords de la gare en secteur de développement privilégié ;
- Conforter les commerces et services de proximité en centre-ville et pôles de quartier ;
- Conforter les éléments de nature en ville.



Extrait du PADD

Le PLU inclut enfin le secteur dans une OAP plus vaste dite « centre-ville ».



OAP définie dans le PLU de Beauchamp

Les objectifs de cette OAP sont replacés ci-après (et consultables directement sur <https://ville-beauchamp.fr/sites/beauchamp/files/document/2020-02/AR-3.0-Beauchamp-PLU%20-%20OAP%20-%203%20f%C3%A9vrier%202020.pdf>).

L'OAP Centre-ville

Superficie : 4,16 ha

Programmation / Aménagement : (Les éléments suivants sont complémentaires du règlement).

◆ Programme des constructions

- Renforcer la mixité fonctionnelle du centre-ville par des programmes mixtes Habitat/Activités
- Intégrer des locaux en rez-de-chaussée permettant d'accueillir des activités commerciales et/ou de services à la population.
- Assurer l'éco-performance des constructions (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable...)
- Sur l'îlot « triangle » (entre la Chaussée J. César et l'Avenue G. Clémenceau)
 - Produire environ 250 logements, dont 45% minimum de logements locatifs sociaux
 - Concevoir un épannelage permettant d'assurer une transition en termes de gabarit entre le point le plus haut le long de l'avenue de Général Leclerc et le tissu urbain pavillonnaire au nord.
- Au nord de la chaussée J. César (entre l'Avenue du Maréchal Foch et l'Avenue Pierre Curie)
 - Préserver une forme bâtie de type « place de village » : constructions mitoyennes à l'alignement, limitation de la hauteur à 13m au faitage, logements dans les étages...
- Maintenir la vocation commerciale de la halle du marché

◆ Accès / Maillage viaire / cheminements piétons-vélos

- Maintenir les axes de circulations existants
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement :
 - pour permettre des circulations sécurisées et apaisées ;
 - en réservant une part suffisante des espaces créés pour les modes actifs (piétons, vélos...);
- Concevoir des programmes limitant le recours au stationnement sur espace public
- Sur l'avenue du Général Leclerc, au nord de la Chaussée J. César : observer un recul suffisant pour permettre un élargissement ultérieur des trottoirs sans réduire l'espace dédié aux automobiles.

◆ Traitement paysager

- Intégrer un ou plusieurs cœurs d'îlot vert dans la conception des programmes bordant l'Avenue du Général Leclerc et y ménager des percées visuelles depuis l'espace public.
- Traiter les espaces communs et publics avec un soin particulier (plantations et végétalisations généreuses) ;
- Arborer les espaces de stationnement public ou collectif ;
- Assurer un traitement paysager et arboré de l'ensemble des espaces privatifs, notamment pour créer des transitions.

◆ Préservation du patrimoine

- Conserver les caractéristiques architecturales de la halle du marché et des maisons situées au 122 Chaussée J. César et au 22 Avenue du Général Leclerc.

Extrait du PLU

Programme Local de l'Habitat du Val Paris

Le Programme Local de l'Habitat du Val Paris semble être en cours de révision et n'est pas disponible en ligne. Le dossier d'enquête publique précise toutefois qu'il a retenu 11 actions stratégiques dont celle de « Construire 2 000 logements par an dont 33 % sociaux, pour répondre aux besoins de tous, détendre le marché et s'inscrire dans les objectifs des lois sur le Grand Paris et SRU ». Sur Beauchamp, les objectifs sont les suivants :

**Détail des objectifs de production de logements fixés par le PLH pour Beauchamp
(PLH de la CA du Val Parisis – 2018-2023)**

Objectifs de construction sur 2018-2023	Nombre total de logements	Dont locatif social	Part de locatif social dans les projets	Nb log./an	Nb logts locatifs sociaux/an
En achèvement de travaux	791	311	39,3%	132	52
En ouverture de chantier	544	235	43,2%	91	39

Le projet de renouvellement urbain de l'îlot du Triangle permettra la création nette d'environ 250 logements. Il participe ainsi à la réalisation des objectifs inscrits dans le PLH. Il envisage également la création d'un habitat mixte avec la réalisation d'un minimum de 45% de logements locatifs sociaux, dans un îlot qui ne compte actuellement aucun logement social.

Il convient toutefois de rappeler que le PLHi de la CA Val Parisis 2018-2023 n'a, à ce stade, pas été approuvé, et ne revêt donc aucun rapport de compatibilité avec le PLU sur les perspectives de développements démographiques de la commune. Les seuls objectifs démographiques et de production de logements qui sont suivis sont donc, in fine, ceux inhérents au PADD du PLU.

Description succincte du projet et justification de l'utilité publique

Les enjeux mis en avant pour le projet sont les suivants :

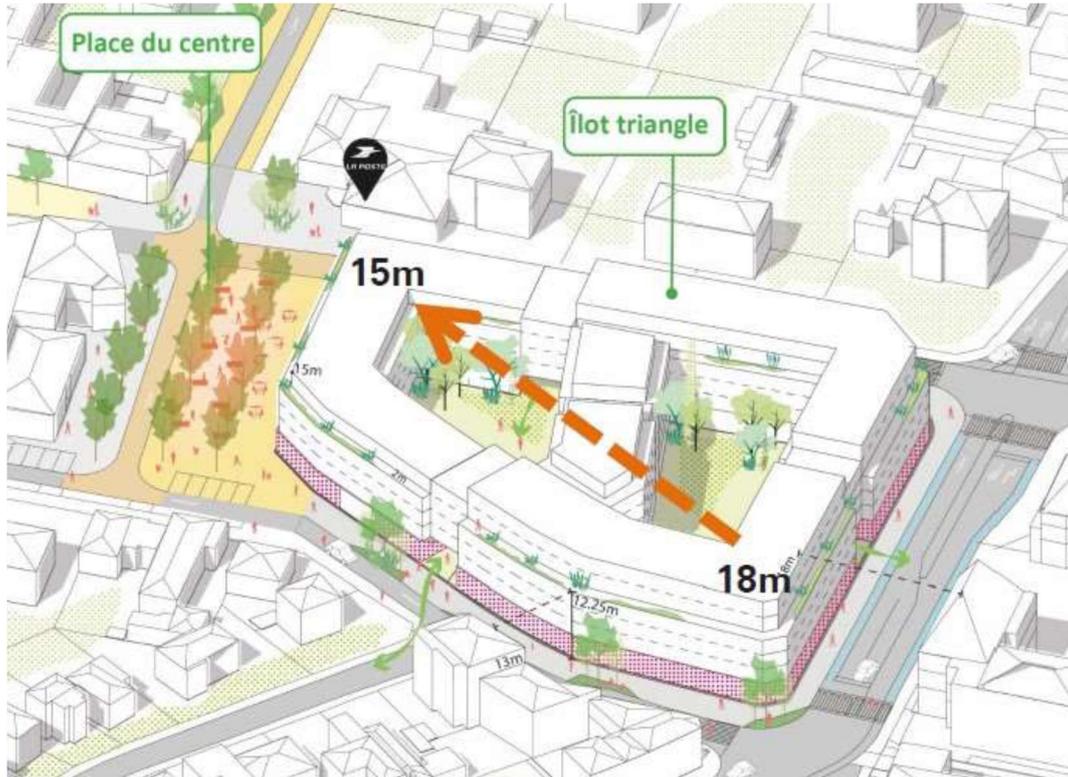
- Proposer une offre de logements et d'activités diversifiée et plus importante que celle existante à ce jour ;
- Privilégier la construction de logements sur un foncier déjà urbanisé (pour éviter l'étalement urbain et dans la mesure où la commune dispose de peu de foncier) ;
- Permettre la production de logements sociaux afin de répondre aux exigences de la loi SRU ;
- Dynamiser le centre-ville avec une offre de locaux proposée aux petits commerces, à des services et en créant de l'emploi ;
- Redéfinir les espaces publics.

Le projet envisagé prévoit ainsi la réalisation :

- D'un programme immobilier développant environ 17 500 m² avec :
 - 250 logements environ dont 55% de logements en accession directe et 45% de logements sociaux ;
 - 2 500 m² maximum de commerces et de services en rez-de-chaussée actifs.
- L'aménagement d'une place publique (qui inclut le parking actuellement situé à l'intersection de l'avenue Clémenceau et de la chaussée Jules César) ;
- La requalification des voiries existantes (avec une déviation de la voirie existante et sa requalification en espace partagé piétons/cycles.)

Un coeur d'îlot « vert » ouvert est envisagé, avec un parc de stationnement en souterrain. Pour les bâtiments, des hauteurs dégressives de 18m au faitage au sud-est à 15m au nord-ouest sont prévues. La requalification des espaces publics implique également une réorganisation des places de stationnement et des trottoirs, une végétalisation de l'ensemble des espaces publics et un recalibrage des chaussées de façon à sécuriser les flux et intégrer des bandes cyclables (sur l'avenue de la Gare).

La notice explicative précise que le projet sera réalisé par un opérateur immobilier public ou privé, qui sera retenu au terme d'une consultation, comportant une dimension de concertation locale qui sera lancée par la Commune, avec pour ambition de répondre aux enjeux et objectifs définis.



Axonométrie indicative du projet (Cabinet Richez)

Le dossier d'enquête publique (pièce B « Notice explicative ») met en évidence le bilan coûts / avantages suivants¹.

Inconvénients / Coûts	Avantages / Bénéfices
<ul style="list-style-type: none"> • Atteinte au droit de propriété par le recours à l'expropriation, pour les 3 dernières propriétés privées restant à acquérir, étant précisé que les négociations amiables en cours depuis 5 ans se poursuivront également pendant la phase d'expropriation • Nuisances en phase travaux • Sujets de relogement pour 12 foyers et d'éviction commerciale pour 6 commerces dont un local professionnel 	<ul style="list-style-type: none"> • Concrétiser un projet inscrit au PLU • Assurer le renouvellement urbain d'un site déjà artificialisé et bénéficiant d'un potentiel de densification, répondant ainsi aux objectifs fixés par le SDRIF et la loi ZAN • Absence d'artificialisation des sols • Réaliser une forte proportion de logements locatifs sociaux (45%) permettant ainsi à la commune de tendre vers le seuil de 25 % imposé par la loi et participer à la réponse aux besoins cruciaux de logements en Ile-de-France • Créer un parc de logements confortables, et performants en matière de sobriété énergétique • Favoriser la mixité sociale par des logements diversifiés • Créer un lien entre la gare et le centre-ville • Dynamiser et renouveler l'offre de commerces de centre-ville • Conforter la trame verte paysagère du territoire au sein d'un secteur urbain très dense et participer à la qualité du cadre de vie du centre-ville • Faciliter l'intermodalité en prévoyant des aménagements dédiés aux mobilités douces et aux moyens de transports collectifs sur un secteur proche de la gare • Requalifier les espaces publics et les voiries en intégrant des espaces végétalisés • Créer une place centrale à fort potentiel sur le plan économique, social et culturel • Aucune étude d'impact sur l'environnement n'a été exigée par l'Autorité Environnementale

¹ Certains de ces aspects sont repris et détaillés / débattus dans le cadre des observations émises dans le cadre de l'enquête publique et des réponses transmises par la Mairie de Beauchamp et l'EPFIF.

Le dossier précise par ailleurs que la mise en œuvre de la procédure visée par l'enquête publique permettra une maîtrise foncière publique totale et donc de parachever les 20% de la surface du site restants à acquérir, et d'éteindre les servitudes de droit privé subsistant en raison de l'existence par le passé du lotissement des Bleuets et de rendre possible la réalisation de l'opération de renouvellement urbain.

Point sur le financement du projet

L'appréciation sommaire des dépenses précise que le montant total du projet est estimé à 15,7 M€, dont :

- 13 M€ pour les acquisitions foncières ;
- 2,7 M€ pour les aménagements (travaux préparatoires, études générales, travaux VRD, frais et aléas).

Le coût de la construction des bâtiments en tant que tels et des aménagements internes n'est pas compris dans ce montant (ces coûts seront à la charge de l'opérateur final). Rappelons que l'EPFIF a à sa charge le coût des acquisitions foncières mais qu'à terme, la commune est engagée à l'obligation de rachat des terrains.

4. Présentation du parcellaire concerné et de l'enquête associée

Ce volet de l'enquête publique unique a pour but de déterminer précisément les parcelles concernées par le projet et à en rechercher les propriétaires ou les titulaires de droits réels. Cette enquête doit définir l'emprise des terrains nécessaires à la bonne réalisation du projet. Elle obéit aux dispositions des articles R131-1 à R131-10 du code de l'expropriation. Il s'agit d'un préalable indispensable au transfert de propriété qui peut intervenir soit par acquisition amiable, soit par ordonnance du juge d'expropriation. Elle permet aux ayant droits de signaler toute erreur ou omission que pourrait comporter le dossier d'enquête s'agissant, notamment, des limites de propriétés ou des références cadastrales.

Les propriétaires concernés doivent être informés par une notification individuelle de l'ouverture de l'enquête publique, de sa durée et des dates et horaires des permanences du commissaire enquêteur ainsi que des conditions de consultation du dossier et de recueil des observations.

Note de la Commissaire Enquêteur : Les notifications individuelles ont été envoyées aux propriétaires par l'EPFIF, en recommandé avec accusé de réception (envois le 17 avril 2023). L'une des propriétaires restantes n'est pas allée chercher son recommandé (retour à l'expéditeur le 11 mai 2023). Cette notification a donc été affichée sur les deux panneaux administratifs de la Commune (Mairie et centre technique municipal) à partir du 24 mai 2023.

Les intéressés peuvent alors consigner leurs observations par écrit sur le registre de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique et après réception des conclusions du commissaire enquêteur, un arrêté de cessibilité peut être pris contenant toutes les précisions nécessaires pour la poursuite des opérations.

Sur le périmètre concerné par le projet, l'état parcellaire a fait apparaître les parcelles suivantes, appartenant à cinq propriétaires privés :

- La parcelle AI 524, de 192 m² au 11 avenue de la Gare (un propriétaire) ;
- Les parcelles AI 921, de 236 m², et AI 923, de 518 m², sur la chaussée Jules César (135-137) (un propriétaire) ;
- La parcelle AI 541, de 248 m², au 143 chaussée Jules César (un propriétaire) ;
- La parcelle AI 539, de 242 m², au 12 avenue Georges Clémenceau (deux propriétaires).

Une parcelle, de 3m², appartient également au Conseil Départemental du Val d'Oise.

Les autres parcelles concernées par l'opération appartiennent à la Commune de Beauchamp ou à l'EPFIF.

5. La concertation préalable

Le projet n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable au titre de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme. Des informations ont toutefois été diffusées sur le projet au préalable de l'enquête publique (dans le cadre des procédures d'évolution du PLU de la commune, via le bulletin municipal, lors de rencontres de quartier...).

6. Le rôle du commissaire enquêteur

L'enquête publique permet d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information.

Le commissaire enquêteur est désigné, pour mener l'enquête publique, sur la base d'une liste départementale d'aptitude, révisée chaque année par une commission présidée par le président du tribunal administratif.

Le commissaire enquêteur a alors la responsabilité de conduire, de manière impartiale (il signe à ce titre, avant chaque enquête, une déclaration dans laquelle il indique n'avoir aucun intérêt dans le projet), l'enquête publique nécessaire. Il est notamment chargé de veiller au respect de la procédure et à la bonne information du public, via la mise à disposition d'un dossier d'enquête, la tenue de permanences d'accueil du public et le recueil d'observations, écrites sur un registre d'enquête ou envoyées de manière dématérialisée. Il entend toute personne dont il juge l'audition utile, visite les lieux concernés s'il le souhaite, et préside, le cas échéant une réunion publique si cela s'avère nécessaire.

À l'issue de l'enquête publique, il transmet à l'autorité organisatrice de celle-ci un rapport relatant la manière dont s'est déroulée celle-ci, faisant état des propositions produites ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage et rédige, sur un document séparé mais lié au rapport, des conclusions motivées où il donne son avis personnel. Ces documents sont rendus publics.

7. Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique, mis à disposition en Mairie et sur la page internet dédiée, se composait des pièces suivantes :

Pièces au titre de la demande de Déclaration d'Utilité Publique

- **Pièce 0 : Sommaire** – document de 1 page ;
- **Pièce A : Informations juridiques et administratives** – document de 7 pages présentant l'objet et les conditions de l'enquête, la composition du dossier, l'organisation et le déroulement de l'enquête et les textes régissant l'enquête ;
- **Pièce B : Notice explicative** – document de 50 pages présentant l'objet de l'opération (contexte, présentation du territoire, enjeux), le projet technique soumis à enquête et la justification de l'utilité publique du projet ;
- **Pièce C : Plan de situation** – document de 1 page présentant la localisation générale du projet ;
- **Pièce D : Plan général des travaux** – document de 1 page présentant, donc, le plan général des travaux du projet (essentiellement voiries) ;
- **Pièce E : Caractéristiques générales des ouvrages les plus importants** – document de 9 pages présentant les caractéristiques des principaux ouvrages (espaces publics, voiries, espaces verts) ;
- **Pièce F : Appréciation sommaire des dépenses** : document de 1 page présentant les coûts de l'opération ;
- **Pièce G : Plan périmétrique de la Déclaration d'Utilité Publique** – document de 1 page présentant la bande DUP ;

- **Pièce H : Pièces complémentaires :**

- H1 : Délibération de la Commune de Beauchamp sur le lancement des procédures (4 pages) ;
- H2 : Convention foncière conclue entre la Commune et l'EPFIF (22 pages), Délibération de la Commune ayant précédé sa signature (4 pages) et Délibération de l'EPFIF ayant précédé sa signature (1 page) ;
- H3 : Pièces relatives à l'examen cas par cas de l'Autorité environnementale : Avis de l'Autorité Environnementale (3 pages), Etude bibliographique espaces naturels et enjeux biodiversité (9 pages) et Méthodologie relative aux études de sol (6 pages).

Pièces au titre de l'enquête parcellaire

- **Pièce 0 : Sommaire** – document de 1 page ;
- **Pièce A : Plan parcellaire** – document de 1 page présentant le plan parcellaire concerné ;
- **Pièce B : Etat parcellaire** – document de 14 pages présentant un tableau récapitulatif de l'état parcellaire (avec numéro de parcelle, surfaces, propriétaires concernés...) ;
- **Pièce C : Notice parcellaire** – document de 6 pages présentant l'objet de l'opération et de l'enquête parcellaire et son déroulement ainsi que l'avancement de la maîtrise foncière sur le site ;
- **Pièce D : Délibération de la Commune de Beauchamp sur le lancement des procédures** – document de 4 pages.

Autres pièces versées à l'enquête publique

Les documents suivants ont également été versés à l'enquête publique :

- **L'arrêté préfectoral n°2023-17223** prescrivant, au profit de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et sur le territoire de la commune de Beauchamp, l'ouverture 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 à Beauchamp – document de 5 pages ;
- **Un article du bulletin municipal de juin 2023** – document de 1 page présentant un article publié dans le bulletin municipal au sujet du projet et de l'enquête en juin 2023 ;
- **L'avis d'affichage / avis d'enquête publique** – document de 1 page (affiche apposée sur le territoire communal – publicité légale) ;
- **Les premières parutions légales** de l'avis dans les journaux en date du 26 avril 2023.

Cette composition était conforme à la réglementation.

[Retour à l'accueil](#)

DOSSIER D'ENQUÊTE

Conformément aux termes de l'arrêté préfectoral, l'ensemble du dossier d'enquête consultable en version numérique ci-dessous est également disponible en version papier au siège de l'enquête à la Mairie de Beauchamp au 1 Place Camille Fouinat à Beauchamp.

Tout déployer

Tout fermer

1 1- ARRETE DU PREFET



Arrete n2023 17223 ouverture enquete publique 5 mai 2023	297.75 Ko		
--	-----------	--	--

2 2- MESURES DE PUBLICITE



ARTICLE BULLETIN MUNICIPAL			
Article enquete publique bulletin municipal mai juin 2023	1.06 Mo		

AVIS D AFFICHAGE			
avis d affichage de l enquete publique	2.00 Mo		

AVIS DE PARUTION			
1er avis de parution dans la presse locale Le parisien	228.64 Ko		
1er avis de parution dans la presse locale LG95	1.32 Mo		

3 3- DOSSIER D ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DUP



PIECE 0 sommaire	433.18 Ko		
PIECE A info juridiques admin	1.00 Mo		
PIECE B notice explicative	3.89 Mo		
PIECE C plan de situation A4	364.67 Ko		
PIECE D plan general travaux	279.33 Ko		
PIECE E caract princ ouvrages imp	1.11 Mo		
PIECE F apprec glob somm depenses	567.36 Ko		
PIECE G plan perimetre dup	316.28 Ko		
PIECE H1 delib commune beauchamp	1.44 Mo		
PIECE H2a convention fonciere commune epfif	3.73 Mo		
PIECE H2b delib commune beauchamp signature	192.69 Ko		
PIECE H2c delib epfif signature	560.41 Ko		
PIECE H3a avis autorite environnementale	236.50 Ko		
PIECE H3b etude biblio espaces naturels biodi	1.67 Mo		
PIECE H3c methodo etudes de sol	1.18 Mo		

4 4- DOSSIER D ENQUETE PARCELLAIRE



PIECE 0 sommaire	310.76 Ko		
PIECE A plan parcellaire	472.45 Ko		
PIECE B etat parcellaire	182.53 Ko		
PIECE C notice parcellaire	1.40 Mo		
PIECE D delib commune beauchamp	1.44 Mo		

Composition des dossiers d'enquête telle que présentée sur le site dédié

B. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 14 mars 2023, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Madame Anaïs SOKIL en qualité de commissaire enquêtrice pour la présente enquête publique (annexe n°1).

2. Organisation et modalités de l'enquête publique

a. Contact avec la Préfecture, réunion de présentation et transmission du dossier d'enquête publique au Commissaire Enquêteur

Après contact avec le pôle Foncier de la DDT, une première réunion de présentation du projet et de l'enquête a été organisée. Celle-ci s'est déroulée le 28 mars 2023, en mairie de Beauchamp (Pour la Mairie : Françoise NORDMANN – Maire, Jean-Yves ETCHEBARNE – Directeur des Services Techniques, Jean-Christophe GARROUTY – Directeur Général des Services (DGS), Sandra DA CRUZ – Responsable du service à la population, Alison FALEMPIN – Responsable Urbanisme, aménagement et foncier ; pour l'EPFIF : Simon BIENAIME – Chef de projet foncier ; pour la DDT (en distanciel) : Alicia LAURENT et Barbara KANCEL-DIOMAR (pôle foncier)).

Cet échange a également été l'occasion d'évoquer :

- Le calage des dates de début et de fin de l'enquête publique ;
- Le calage du nombre et des dates de permanences en Mairie (3 permanences + une permanence téléphonique) ;
- Les mesures de publicité de l'enquête publique.

Une première version numérique du dossier d'enquête publique m'a été transmise dans la foulée, en date du 30 mars 2023 et la version définitive (les modifications étant mineures par rapport à la première version) par mail le 3 mai 2023.

b. Arrêté d'ouverture d'enquête publique

L'Arrêté préfectoral n°2023-17223 prescrivant, au profit de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et sur le territoire de la commune de Beauchamp, l'ouverture 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 à Beauchamp, a précisé les modalités d'enquête (annexe n°2).

L'arrêté a été transmis à la commissaire enquêtrice le 12 avril 2023.

c. Première visite de site avec le porteur de projet

Une première visite du site, en présence de Françoise NORDMANN (Maire de Beauchamp) et de Alison FALEMPIN (Responsable Urbanisme), s'est ensuite déroulée le 20 avril 2023. Le projet a, sur place, été rappelé dans les grandes lignes. Quelques photos ont été prises lors de ce passage.



Parking au croisement de la chaussée Jules César et de l'avenue Georges Clémenceau



Parking d'Altenstadt au croisement l'avenue Georges Clémenceau et de l'avenue de la Gare



Espace non bâti depuis l'avenue Georges Clémenceau



Bâti au croisement de la Chaussée Jules César et de l'avenue de la Gare



Espace sur l'avenue Georges Clémenceau



Parking de la clinique vétérinaire



Chaussée Jules César



Maisons chaussée Jules César (hors périmètre DUP)

d. Signature des registres d'enquête

Le registre d'enquête publique préalable à la DUP a été complété et paraphé le 18 avril 2023, à la Direction Départementale des Territoires du Val d'Oise, avant envoi à la Mairie. Le registre d'enquête parcellaire a été complété et paraphé le 4 mai 2023, à la Mairie de Beauchamp. *Il était initialement envisagé un seul registre, d'où les deux séances de signature.*

e. Vérification de la publicité

Vérification de l'affichage réglementaire

Une vérification de l'affichage réglementaire a été effectuée en date du 4 mai 2023 en Mairie, ainsi que sur le site même. Celui-ci était à priori en place depuis le 24 avril 2023.

A noter que, suite à cette visite, des affiches complémentaires ont été ajoutées par la mairie sur le site de l'îlot du Triangle et sur les panneaux non officiels (affichage libre) du territoire à partir du 5 mai 2023.

L'affichage était bien visible (grand format (A2), écrits noirs sur fond jaune). La localisation des différents panneaux est donnée en annexe n°3.



LIBERTÉ • ÉGALITÉ • FRATERNITÉ
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DU VAL-D'OISE
Direction départementale des territoires

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de BEAUCHAMP

**Avis d'ouverture d'enquête préalable à la DUP et parcellaire conjointe,
au bénéfice de l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF),
concernant le projet d'aménagement de l'îlot Triangle à Beauchamp.**

Par arrêté préfectoral N° 2023-17223, il sera procédé du mardi 9 mai à 8h30 au lundi 5 juin 2023 à 19h inclus, soit pendant 28 jours consécutifs à une enquête préalable à la DUP et parcellaire conjointe relative au projet d'aménagement de l'îlot Triangle à Beauchamp.

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Beauchamp – 1 place Camille Fouinat – 95250 BEAUCHAMP.

Le dossier d'enquête (préalable à la DUP et parcellaire) sera consultable sur le site internet de la préfecture à l'adresse suivante : <https://www.val-doise.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-et-construction/Urbanisme-Planification-Logement/Les-declarations-d-utilite-publique/DUP>

- sur un poste informatique situé en mairie de Beauchamp, aux horaires et jours ci-dessous,
- sur le site internet de la ville à l'adresse suivante : <http://www.ville-beauchamp.fr> ainsi que sur sa plateforme participative : <https://jeparticipe.ville-beauchamp.fr/registre/ilottriangle>

Pendant toute la durée de l'enquête, un exemplaire du dossier d'enquête (préalable à la DUP et parcellaire) ainsi que des registres d'enquête, permettant à chacun d'y consigner ses observations dans le respect des mesures sanitaires en vigueur, seront déposés et mis à la disposition du public aux jours et horaires d'ouverture habituels de la Mairie, soit :

- à la mairie de Beauchamp à l'accueil - 1 place Camille Fouinat – 95250 BEAUCHAMP
- lundi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 19h30
- du mardi au jeudi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
- vendredi de 8h30 à 12h00
- à l'exclusion des samedis, dimanches et jours fériés, sauf pour le samedi 13 mai 2023 où une permanence sera assurée par la commissaire enquêteuse de 9h à 12h

Madame Anaïs SOKIL, directrice d'études environnement, est désignée en qualité de commissaire enquêteuse.

Elle se tiendra à la disposition du public avec le dossier d'enquête et un registre d'enquête lors des 3 permanences qu'elle assurera aux lieux, jours et heures suivants :

Mairie de Beauchamp place Camille Fouinat – 95250 BEAUCHAMP :

- le samedi 13 mai 2023 de 09h à 12h dans la salle annexe de la mairie,
- le mercredi 24 mai 2023 de 14h à 17h dans la salle du conseil municipal,
- le lundi 5 juin 2023 de 16h à 19h dans la salle du conseil municipal.

Une permanence en visioconférence via l'outil JITSY MEET est prévue :

- le jeudi 1^{er} juin 2023 de 17h30 à 19h30

Les inscriptions se feront directement sur l'interface du registre numérique mentionné ci-dessus via un onglet spécifique.

Les observations pourront également être adressées par écrit à l'attention personnelle de la commissaire enquêteuse, au siège de l'enquête, à l'adresse indiquée précédemment. Ces observations seront annexées au registre d'enquête sans délai.

La participation du public pourra également s'effectuer par voie électronique à l'adresse courriel suivante : ilottriangle@mail.registre-numerique.fr

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables sur le registre dématérialisé de l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://jeparticipe.ville-beauchamp.fr/registre/ilottriangle>

Les courriers et courriels réceptionnés le lundi 5 juin 2023 après 19h00, après la clôture de l'enquête, ne seront pas pris en compte.

La commissaire enquêteuse disposera d'un délai d'un mois, à compter de la clôture de l'enquête préalable à la DUP et parcellaire conjointe, pour dresser le procès-verbal de l'opération et donner son avis sur l'ensemble des ouvrages projetés.

Ces documents seront tenus à disposition du public, à réception et pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, en mairie de Beauchamp, à l'accueil, 1 place Camille Fouinat 95250 BEAUCHAMP ainsi que sur son site internet <http://www.ville-beauchamp.fr> et sa plateforme participative : <https://jeparticipe.ville-beauchamp.fr/registre/ilottriangle> et à la préfecture du Val d'Oise ou pourront être consultés sur le site internet de la préfecture du Val d'Oise : <https://www.val-doise.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-et-construction/Urbanisme-Planification-Logement/Les-declarations-d-utilite-publique/DUP>

Toute personne physique ou morale concernée pourra demander communication de ces pièces à la mairie de Beauchamp ou à la préfecture du Val d'Oise (Direction Départementale des Territoires – Service Urbanisme et Aménagement Durable – Pôle Foncier).

Les personnes intéressées autres que les propriétaires, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes sont tenus de se faire connaître à l'expiration dans un délai d'un mois, à défaut de quoi elles seront, en vertu des dispositions des articles L311-1 à L311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, déchues de tous droits à l'indemnité.

Publié le 11 mai 2023 à 10h00 - 1 rue Frédéric Bastiat - 95018 PARRIS - Tél. 01 42 96 94 51 - contact@publiliste.fr

Avis d'enquête publique



Affichage en Mairie



Affichage au centre technique municipal



Affichage sur le bâtiment au croisement de la Chaussée Jules César et de l'avenue de la Gare



Affichage avenue Georges Clémenceau



Affichage avenue de la Gare



Affichage chaussée Jules César (9 mai 2023)

Une annonce a également été ajoutée sur les panneaux lumineux de la ville, à partir du 4 mai 2023.



Affichage lumineux le 9 mai 2023

Le certificat d’affichage, transmis par la Mairie en date du 9 juin 2023, est présenté en annexe n°4.

Publication dans les journaux

L’avis d’enquête publique a été publié dans les journaux suivants (annexe n°5) :

- Le Parisien – Edition 95, le 26 avril 2023 et le 10 mai 2023 ;
- La Gazette du Val d’Oise, le 26 avril 2023 et le 10 mai 2023.

Informations sur le site internet de la commune et via des médias complémentaires

En complément, l’avis d’enquête publique a été publié sur le site internet de la commune, et sur la page Facebook de la commune, à partir du 4 mai 2023. Des informations ont également été transmises via le bulletin municipal de juin 2023 (annexe n°6).

À la une

VOIR PLUS



Page « A la une » du site internet de Beauchamp le 5 mai 2023

Toutes les actualités



Page « Actualités » du site internet de Beauchamp le 4 mai 2023

Accueil > ma ville > découvrir la ville > grands projets > ilot triangle ouverture de l'enquete publique



Îlot triangle - Ouverture de l'enquête publique

Le projet d'aménagement urbain dit de « l'îlot triangle » poursuit son évolution avec un point d'étape au mois de mai : l'enquête publique.



Contenu

Liens utiles

Documents

Pour rappel, l'îlot triangle est un site composé d'anciens bâtiments, délimité par les avenues de la Gare, Georges Clemenceau et la chaussée Jules César, à proximité directe de la gare de Montigny-Beauchamp. La municipalité a amorcé ce projet de refonte urbaine dans l'objectif de faire de cet espace un levier de redynamisation du centre-ville. La construction de logements, de commerces et de services en pied d'immeubles va apporter à la fois de la densité résidentielle et commerciale en coeur de ville et participer à l'amélioration du cadre de vie avec des espaces publics pacifiés et végétalisés.

Une commissaire-enquêtrice a été nommée par le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise pour recueillir les avis des habitants sur ce projet structurant. Elle assurera des permanences en mairie et à l'issue de l'enquête, elle remettra un rapport au préfet du Val d'Oise dans lequel seront consignées ses conclusions.

Ainsi, du 9 mai au 5 juin, les Beauchampois sont appelés à faire part de leurs observations sur les sujets suivants :

- Une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'aménagement de l'îlot Triangle à Beauchamp ;
- Une enquête parcellaire en vue de la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération.

Consultez le dossier

Les pièces des dossiers de déclaration d'utilité publique et parcellaire ainsi que les registres d'enquêtes sont disponibles :

- En mairie (1 place Camille Fouinat) aux horaires d'ouverture, en format papier et sur un poste informatique ;
- Sur la plateforme participative en ligne : jeparticipe.ville-beauchamp.fr ;
- Sur le site internet de la préfecture du Val d'Oise : val-oise.gouv.fr.

Consignez vos observations

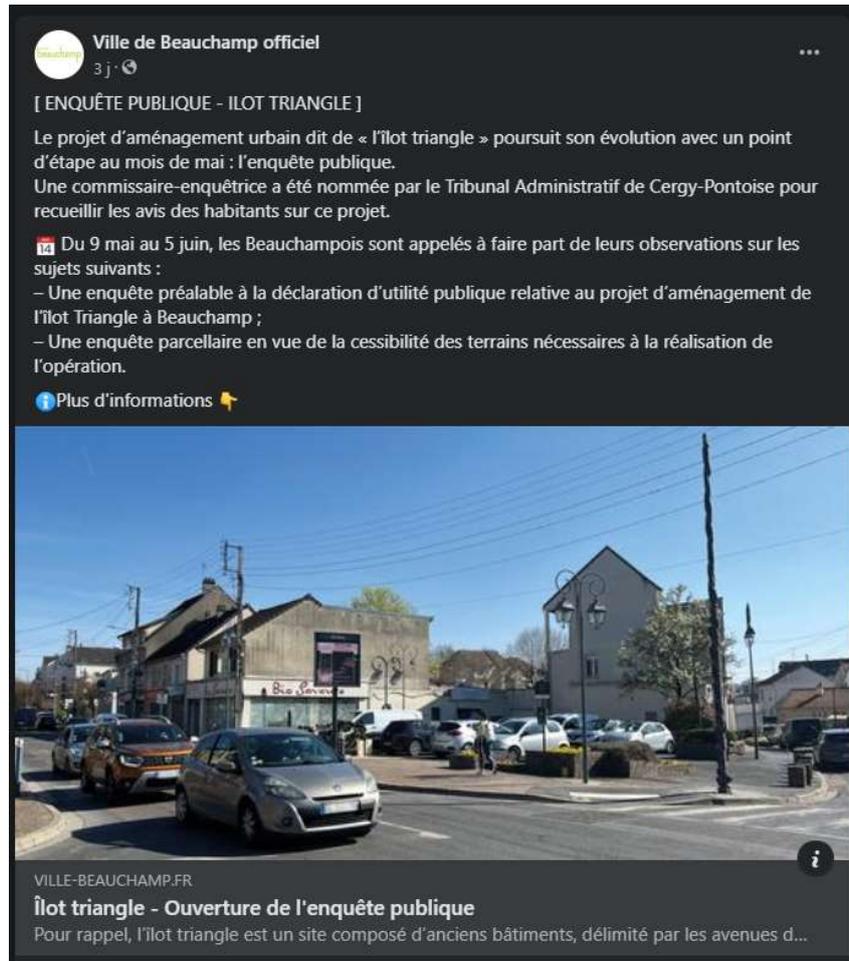
- En mairie sur registre papier ;
- Sur le registre numérique accessible depuis jeparticipe.ville-beauchamp.fr ;
- Lors des permanences de la commissaire enquêtrice, exceptionnellement de façon orale ;
- Par voie postale à la mairie de Beauchamp, site 1 place Camille Fouinat 95250 Beauchamp, à l'attention de la commissaire enquêtrice ;
- Par courriel à l'adresse suivante : ilottriangle@mail.registre-numerique.fr

Permanences de la commissaire-enquêtrice

- Samedi 13 mai de 9h à 12h dans la salle annexe de la mairie.
- Mercredi 24 mai de 14h à 17h dans la salle du conseil municipal.
- Lundi 5 juin de 16h à 19h dans la salle du conseil municipal.

Une permanence en visioconférence via l'outil JITSY MEET est prévue le jeudi 1er juin de 17h30 à 19h30, les créneaux sont à réserver via l'interface du registre électronique.

Site internet de la ville de Beauchamp le 4 mai 2023



Publication Facebook du le 6 mai 2023

Un article, évoquant le projet et l'enquête publique, est également paru dans la presse (Gazette du Val d'Oise), le 3 mai 2023 ([annexe n°7](#)).

Enfin, une information était relayée sur le site de la Préfecture du Val d'Oise.

Information sur le site de la Préfecture le 4 mai 2023

f. Ouverture de l'enquête publique

Le mardi 9 mai 2023 matin, je me suis rendue en mairie de Beauchamp pour vérifier la bonne mise à disposition du dossier et des registres d'enquête. Ceux-ci étaient disponibles sur demande à l'accueil de la Mairie.

g. Visites en cours d'enquête / Eléments de contexte visuels aux observations du public

Plusieurs secteurs ont été revisités en cours d'enquête publique, pour permettre d'appréhender au mieux les observations du public.

Passage sur le parking et les espaces verts d'Altenstadt et sur l'avenue Georges Clémenceau – le 5 juin 2023

Suite à des observations du public, indiquant que l'îlot comprenait des espaces verts et arbres adultes d'intérêt, peu pris en compte dans le cadre du projet (espaces libres visibles depuis l'avenue Georges Clémenceau et espace d'Altenstadt, un passage complémentaire sur site a été effectué le 5 juin 2023. Il confirme la présence de « poches vertes » dans l'espace artificialisé (comme cela peut, par ailleurs, être vu sur les photos aériennes ou certains plans du dossier d'enquête publique).



Espaces verts à l'entrée du parking d'Altenstadt



Arbres à l'entrée du parking d'Altenstadt



Arbres au fond du parking d'Altenstadt



Espaces en friche depuis l'avenue Georges Clémenceau

Passage sur le parking de la zone commerciale Chaussée Jules César (hors périmètre du projet) – le 12 juin 2023

Ce parking a été visité pour essayer d’appréhender l’éventuelle saturation des espaces de stationnement remontée dans plusieurs contributions (en complément des autres espaces de stationnement).



Parking de la zone commerciale de la chaussée Jules César

A 17h30, le parking était peu rempli.

On peut également noter que lors des différents passages (visites de site, publicité, visites complémentaires...), des places étaient disponibles (bien que parfois peu nombreuses) au niveau des différents parkings (Poste, Marché, Clinique vétérinaire, Altenstadt...). *Pour autant, ces constats ponctuels ne permettent pas d’infirmier une éventuelle saturation des places de parking à certains autres moments particuliers (marché, samedi...).*

Rappelons également que ces différents espaces sont en zone bleue.

3. Information des propriétaires concernés par l’enquête parcellaire

Les notifications individuelles ont été envoyées aux propriétaires par l’EPFIF, en recommandé avec accusé de réception (envois le 17 avril 2023).

L’une des propriétaires restantes n’est pas allée chercher son recommandé (retour à l’expéditeur le 11 mai 2023). Cette notification a donc été affichée sur les deux panneaux administratifs de la Commune (Mairie et centre technique municipal) à partir du 24 mai 2023 (annexe n°8).

4. Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et l'enquête parcellaire conjointe, se sont déroulées du mardi 9 mai 2023 au lundi 5 juin 2023.

Le dossier d'enquête publique et les registres ont été mis à la disposition du public à la Mairie de Beauchamp aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir :

- Le lundi, de 8h30 à 12 et de 13h30 à 19h ;
- Les mardi, mercredi et jeudi, de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30 ;
- Le vendredi, de 8h30 à 12h ;
- Le samedi sur rendez-vous.

3 permanences ont été assurées, en mairie de Beauchamp :

- Permanence n°1, en date du 13 mai 2023 ;
- Permanence n°2, en date du 24 mai 2023 ;
- Permanence n°3, en date du 5 juin 2023.

Une permanence téléphonique a, de plus, été organisée le 1^{er} juin 2023.

La prise de rendez-vous pouvait s'effectuer via la plateforme du registre dématérialisé.

■ Visiopermanences

Les visiopermanences sont des permanences dématérialisées en visioconférence sur prise de rendez-vous. La visiopermanence vous permet de voir et dialoguer avec la commissaire enquêtrice et de partager des documents. L'accès à la visiopermanence s'effectue directement dans votre navigateur. Pour plus d'informations, consulter notre [FAQ](#).

Le calendrier des visiopermanences

La réservation de visiopermanences sera possible dès l'ouverture de l'enquête.

Jeudi 01 Juin 2023

Cette permanence aura lieu de 17h30 à 19h30. Chaque rendez-vous est planifié pour une durée de quinze minutes.

Créneaux

17h30 - 17h45	17h45 - 18h00	18h00 - 18h15
18h15 - 18h30	18h30 - 18h45	18h45 - 19h00
19h00 - 19h15	19h15 - 19h30	

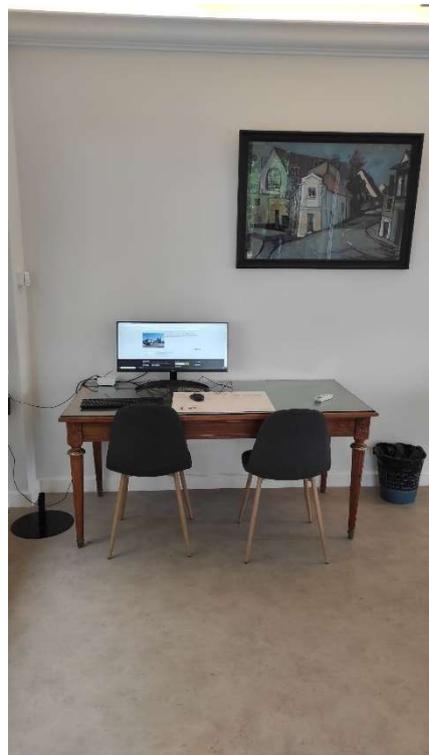
Créneau expiré Créneau réservé Créneau libre

Fonctionnement des visiopermanences

1. Prenez rendez-vous dans le calendrier ci-avant en cliquant sur le créneau horaire disponible que vous avez choisi (*vous ne pourrez réserver qu'un seul créneau par permanence*) ;
2. À réception de l'e-mail accusant réception de votre rendez-vous et vous en précisant le détail, vous devrez confirmer votre accord dans les quarante-huit heures en cliquant sur le bouton "Confirmez". Au-delà, votre rendez-vous sera considéré comme annulé et le créneau horaire correspondant remis à disposition du public ;
3. Afin de permettre à la commissaire enquêtrice de préparer au mieux votre entretien, merci de préciser le sujet que vous souhaitez aborder : commune concernée, point de modification sur la commune ou document du dossier, référence cadastrale, etc ;
4. Vous recevrez une heure avant la visiopermanence un e-mail de rappel ;
5. 15 minutes avant l'heure programmée de votre rendez-vous, cliquez sur le lien qui vous a été transmis par dans l'e-mail de rappel pour entrer en salle d'attente et patientez jusqu'à l'appel de la commissaire enquêtrice ;
6. À l'heure dite, la commissaire enquêtrice se mettra en relation visuelle avec vous (une marge de 5 minutes est envisageable)

Prise de rendez-vous pour la permanence téléphonique

Les salles affectées aux permanences (salle annexe de la Mairie (permanence 1) et salle du Conseil Municipal (permanences 2 et 3)) permettaient de recevoir plusieurs personnes en simultané. Un PC était disponible en salle (PC normalement disponible dans la salle du conseil municipal pour consultation du dossier en dehors des permanences).



Salle affectée   la première permanence



Salle affectée aux permanences 2 et 3

Le dossier d'enquête était également disponible sur un site internet dédié (<https://www.registre-numerique.fr/ilottriangle>), en association avec une adresse mail pour le recueil des observations dématérialisées (ilottriangle@mail.registre-numerique.fr).

Logo: **beauchamp** JE PARTICIPE!

Accueil Questionnaire Budget participatif Registre numérique

Se connecter

JE PARTICIPE

Bienvenue sur la plateforme participative de la Ville de Beauchamp

La démarche

Projet d'aménagement urbain dit de « L'ilot Triangle » - Registre numérique

L'enquête publique se tiendra du 9 mai au 5 juin 2023. Vous pouvez déposer votre observation ou consulter les pièces du dossier en mairie ou via ce registre dématérialisé.

Je participe

Registre numérique

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans incident particulier. La participation du public peut être considérée comme moyennement significative.

L'enquête publique a été clôturée le 5 juin 2023, à 19h. Les registres ont été récupérés ce même jour.

Le procès-verbal de synthèse a été transmis le 12 juin 2023, lors d'un entretien en présence de Simon BIENAIME (EPFIF), Françoise NORDMANN (Maire de Beauchamp), Jean-Yves ETCHEBARNE (DGS Beauchamp), Jean-Christophe GARROUTY (DGS Beauchamp), Sandra DA CRUZ (Responsable du service à la population) et Alison FALEMPIN (Responsable Urbanisme) (annexe n°9).

Le mémoire en réponse de la Mairie et de l'EPFIF m'a été transmis, par mail, en date du 26 juin 2023 (annexe n°10) – avec quelques compléments à la marge en date du 27 juin 2023 (relatifs à la prise en compte du SRCAE).

5. Consultations diverses et concertation

a. Concertation préalable L103-2

Aucune concertation préalable L103-2 n'a été organisée.

b. Avis de l'Autorité Environnementale

La DRIEAT a émis un avis en date du 25 janvier 2022 (n°SCDD-2022-016) dispensant d'évaluation environnementale le projet de renouvellement urbain de l'îlot Triangle.

Cet avis a été intégré au dossier d'enquête publique.

c. Avis de l'Agence Régionale de la Santé

Un avis de l'ARS Ile-de-France a été sollicité par la DRIEAT dans le cadre de son instruction interne de la demande d'examen au « cas par cas ». L'avis émis le 24 décembre 2021 n'a toutefois pas été communiqué à la commune.

6. Demande de report de la remise du rapport et des conclusions motivées

Pour des raisons personnelles impératives, j'ai demandé, le vendredi 30 juin à la DDT du Val d'Oise, Autorité Organisatrice de l'enquête publique, un léger report de délai pour la remise du rapport et des conclusions motivées (report demandé du 4 au 7 juillet). Cette demande a été acceptée lundi 3 juillet (confirmation écrite par mail de la DDT).

C. ANALYSE DES OBSERVATIONS

Lors des 3 permanences en présentiel, 12 personnes se sont présentées :

- Permanence n°1, en date du 13 mai 2023 : 2 personnes ;
- Permanence n°2, en date du 24 mai 2023 : 3 personnes ;
- Permanence n°3, en date du 5 juin 2023 : 7 personnes.

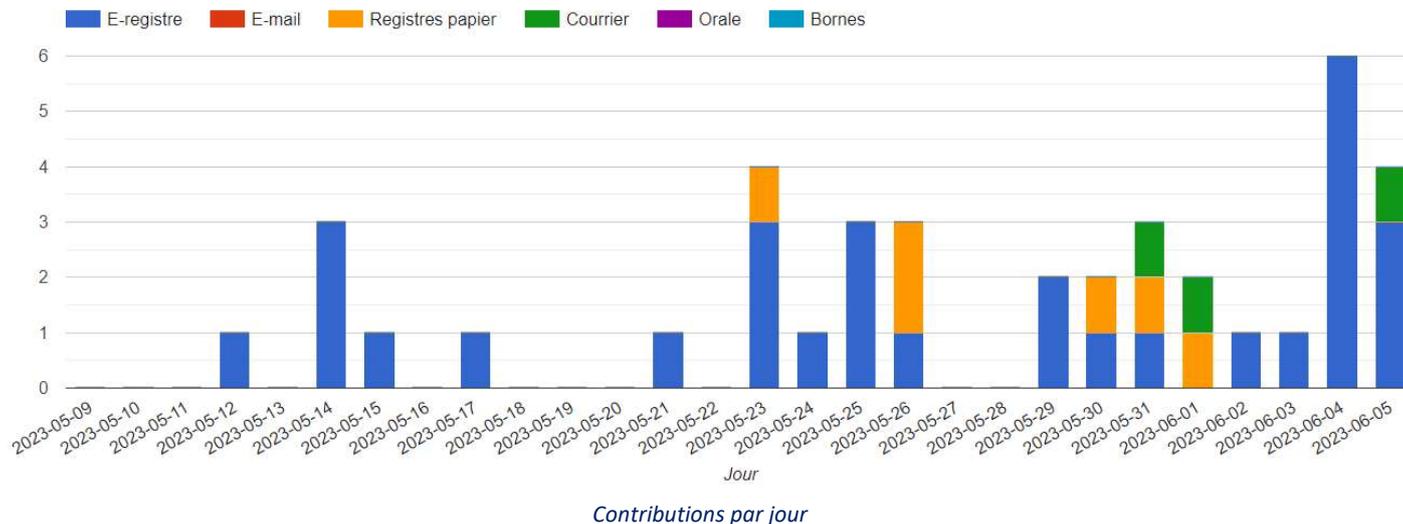
En complément, une permanence téléphonique, en date du 1^{er} juin 2023, a été prévue. Malgré les deux réservations effectuées au préalable, personne ne s’y est présenté.

32 personnes ont déposé des observations sur le registre dématérialisé. En dehors des permanences, 5 personnes ont déposé des observations écrites sur le registre de l’enquête publique préalable à la DUP. Quatre courriers ont également été reçus (dont un de l’association BARDE, également transmis via le registre dématérialisé).

En revanche, aucune des personnes concernées par l’enquête parcellaire ne s’est manifestée pendant la durée de l’enquête publique.

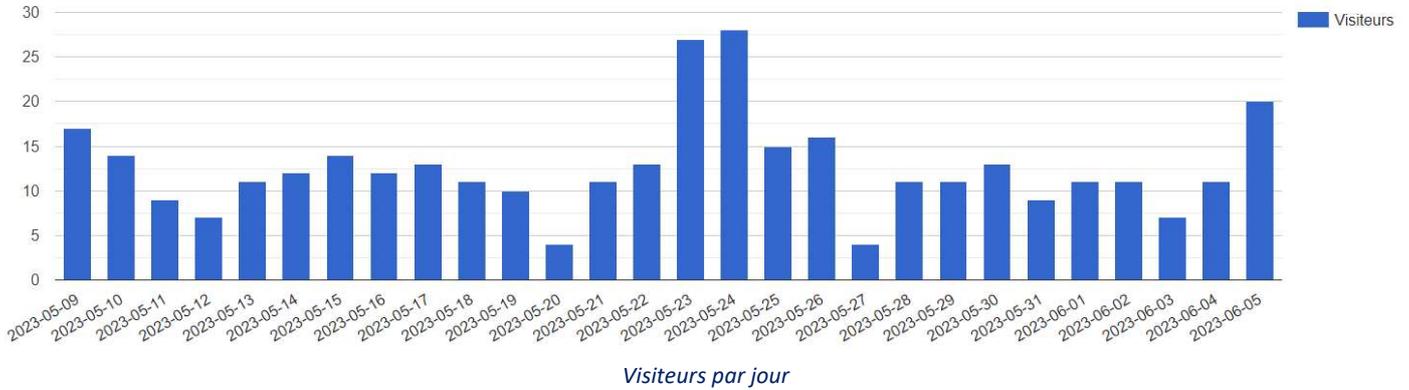
Soit, au total, 49 personnes qui se sont manifestées pendant toute la durée de l’enquête publique (en décomptant les doublons constatés).

A noter également la réception de quelques spams sur l’adresse mail ouverte pendant toute la durée de l’enquête publique.



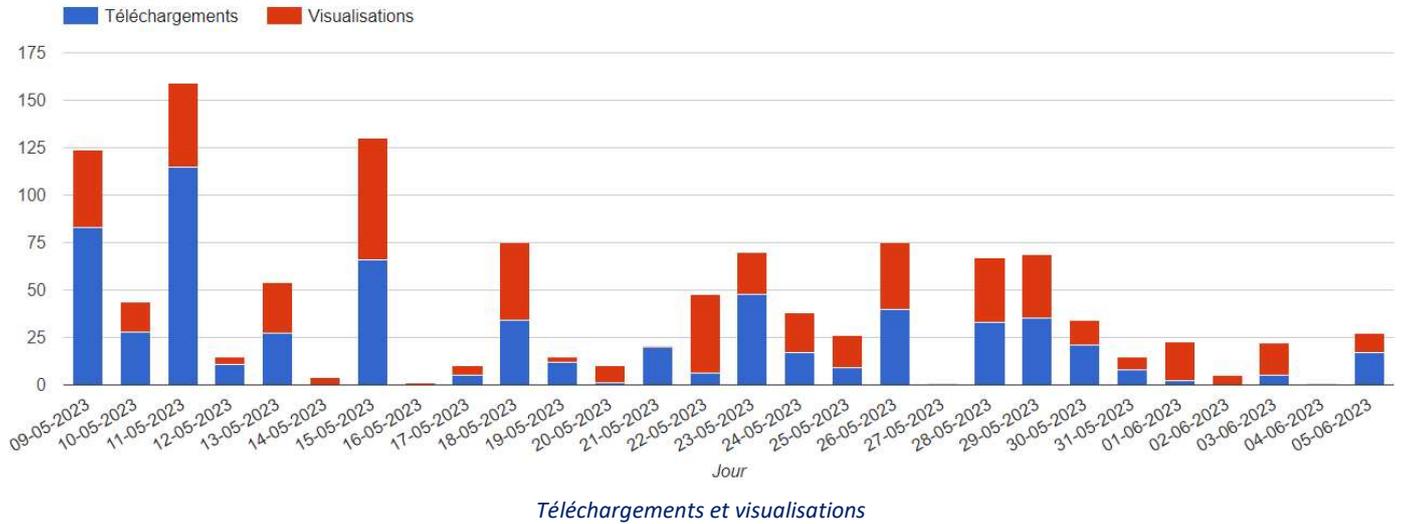
Il est intéressant de noter, en complément que, sur le registre dématérialisé, il y a eu :

- 251 visiteurs et 585 visites ;
- 639 téléchargements de documents ;
- 537 visualisations de documents.



Les documents les plus téléchargés ont été :

- Le Plan Général des travaux (52 téléchargements, 39 visualisations) ;
- Les caractéristiques principales des ouvrages (41 téléchargements, 38 visualisations) ;
- Le Plan de Situation (42 téléchargements, 30 visualisations) ;
- La notice explicative (34 téléchargements, 38 visualisations) ;
- Le périmètres DUP (31 téléchargements, 23 visualisations).



1. Observations émises par le public sur le projet

Les observations ont été exprimées sous cinq formes :

- Sur le registre DUP, de façon manuscrite (observations repérées par la lettre « RP-DUP ») ;
- Par mail, ou sur le registre électronique transmis via les adresses ouvertes dans le cadre de l'enquête publique (<https://www.registre-numerique.fr/ilottriangle> et ilottriangle@mail.registre-numerique.fr) (observations repérées par la lettre « RE ») ;
- Oralement et collectées par la commissaire enquêtrice lors des permanences (observations repérées par la lettre « O ») ;
- Par courrier (observations repérées par la lettre « C »).

Les réponses du porteur de projet sont présentées au fur et à mesure, observation après observation, **en bleu**. Mes propres commentaires sont également présentés au fil de l'eau, **en vert**.

Il convient également de signaler que, en complément du mémoire en réponse, les porteurs du projet ont répondu à chaque observation, directement dans le tableau de synthèse qui avait été annexé au PV de synthèse.

Un code couleur y a été ajouté, pour faire le lien avec les réponses du mémoire :

- **Caractéristiques techniques du projet** ;
- **Commerces et services** ;
- **Logements et équipements** ;
- **Travaux et planning** ;
- **Cadre de vie et nuisances** ;
- **Déplacements et stationnement** ;
- **Espaces naturels / Végétalisation** ;
- **Communication et concertation** ;
- **Autres**.

Ce code couleur est repris ci-après pour plus de clarté.

Sans reprendre chaque annotation du tableau, la cohérence du mémoire en réponse avec ce tableau a été vérifiée ; l'ensemble des sujets y est bien repris.

a. Observation générale sur la justification du projet tel qu'il est présenté

Observation n°1 (O/RE) : Plusieurs observations sont plutôt favorables à la redynamisation du centre-ville et au renouvellement urbain de l'îlot. L'ampleur / la consistance du projet est en revanche globalement source d'inquiétude (nombre de logements, hauteur du bâtiment, végétalisation...), plusieurs riverains émettant le souhait d'un projet d'échelle « plus humaine » (moins conséquent). Cette inquiétude semble également être en lien avec plusieurs constructions récentes qui auraient été engagées sur la commune ou aux alentours, témoignant d'une densification du territoire, parfois ressentie par les riverains comme déraisonnable et allant à l'encontre de « l'esprit de village » de la commune et de son patrimoine / histoire architectural(e). Le projet, tel que présenté, pour plusieurs contributeurs, ne favorise pas la bonne image de la ville et le cadre de vie des habitants actuels et futurs.

Note de la Commissaire Enquêtrice : Cette observation générale est rappelée en préambule puisque fréquente dans les observations (de manière très succincte ou plus détaillée, selon les cas). Le Maître d'Ouvrage peut, s'il le souhaite, apporter des compléments d'information.

Observation n°2 (O/RE) : Pourquoi ne pas réhabiliter seulement les commerces, sans la création de logements ? Ne peut-on prévoir moins de logements ?

Observation n°3 (RE) : Pourquoi ne pas plutôt créer une école sur l'îlot, au vu de la saturation actuelle des équipements ?

Réponse des MOA aux observations 1 à 3

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 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 préalable 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'ilot Triangle.

La mixité du programme (logements / commerces / services d'environ 2500 m²), 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.

Avis de la commissaire enquêtrice

Les porteurs du projet, dans leur mémoire en réponse, apportent / rappellent des éléments de contexte pertinents, permettant d'explicitier la justification du montage du projet tel qu'il est proposé.

On peut, en complément, se reporter aux documents de planification suivants, évoqués dans le mémoire en réponse (et plus en amont dans le présent rapport) :

- **SDRIF :** <https://www.institutparisregion.fr/planification/ile-de-france-2030/le-schema-directeur-de-la-region-ile-de-france-sdrif/> ;
- **PDUIF :** <https://pduif.fr/-Le-PDUIF-.html> ;
- **PLU de Beauchamp :** <https://ville-beauchamp.fr/services-et-demarches/urbanisme/le-plan-local-durbanisme-approuve>.

b. Observations portant sur la conception technique du projet

Observation n°4 (RP-DUP) : Il y a peu de détails dans le dossier sur la conception des bâtiments, leur implantation... Comment sera articulé le bâtiment à l'intérieur de l'emprise ? Quel type d'architecture le cas échéant ? Certaines observations notent qu'en l'état, le bâtiment ressemble à une « prison ».

Note de la Commissaire Enquêtrice : Le Plan Général des Travaux (pièce D du dossier d'enquête publique préalable à la DUP) présente essentiellement les aménagements de voiries prévus, sans visuel des bâtiments. Le visuel de l'OAP associée (couvrant un secteur plus vaste), inscrite dans le PLU, est présenté, en complément, page 29 de la Notice explicative (pièce B du dossier d'enquête publique préalable à la DUP – également visible page 5 du document complet relatif aux OAP sur le site de la ville : <https://ville-beauchamp.fr/sites/beauchamp/files/document/2020-02/AR-3.0-Beauchamp-PLU%20-%20OAP%20-%203%20f%C3%A9vrier%202020.pdf>) ; celle-ci donne simplement les principes d'îlot vert en cœur d'îlot à préserver, de rez-de-chaussée actifs à conforter et de hauteurs dégressives du sud-est (19m) au nord-ouest (15m). Enfin, toujours dans cette pièce, on retrouve page 32 l'axonométrie indicative – les espaces verts ne sont toutefois ici plus en cœur d'îlot et les hauteurs indiquées vont de 18 à 15m.

Bien que le projet ne soit pas, à priori, aujourd'hui, réellement défini d'un point de vue architectural, des éléments complémentaires permettraient au public de mieux appréhender le projet envisagé. Cela est par ailleurs également en lien avec d'autres observations présentées plus loin (végétalisation, équipements, matériaux...).

Observation n°5 (O/RP-DUP/RE) : Le bâtiment envisagé est trop imposant / trop haut. Des demandes d'un bâtiment au maximum à 15 mètres / R+2+Combles maximum émergent notamment. Cela permettrait de garder un cœur de ville plus accueillant. Les immeubles semblent être prévus plus hauts que ceux des 18-20-22-24 avenue de la gare. Par ailleurs, une hauteur de 18 mètres avec un toit plat ne produit pas le même effet que la même hauteur avec un toit à deux pans. Une observation indique par ailleurs que la hauteur est trop importante par rapport à ce que prévoit le PLU. Certaines observations évoquent par ailleurs des hauteurs variables : 18, 19, 22 ou 25 mètres.

Note de la Commissaire Enquêtrice : Les hauteurs prévisionnelles maximales indiquées ne sont, en effet, pas toujours les mêmes dans le dossier. La notice explicative (pièce B du dossier d'enquête publique préalable à la DUP) indique, selon les pages, 18 (page 32) ou 19 mètres (page 29) ; les caractéristiques des ouvrages les plus importants (page 7) indique 18,25 mètres. Aucune mention de 22 ou 25 mètres ne semble toutefois apparaître dans le dossier.

Le type de toit pourrait également être précisé : toit plat (comme on peut le pressentir dans la pièce B) ou deux pans (comme on peut le voir sur les coupes de la pièce E du dossier d'enquête publique préalable à la DUP (Caractéristiques des ouvrages les plus importants)).

A noter que, dans le PLU, l'îlot est localisé en zone UAa. Le règlement de cette zone précise : « En secteur UAa, la hauteur maximum des constructions est fixée à 16 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 19 m au faitage ».

Observation n°6 (O) : Des toitures végétalisées seront-elles prévues ? Une bonne conception sur ce genre de sujet doit être effectuée afin de pouvoir être performant. Par exemple, il y avait un toit végétalisé sur une école de Beauchamp mais il y avait des fuites. Le coût pour mettre en place, puis retirer ce toit a été important car la conception a été mauvaise.

Observation n°7 (O) : Comment seront gérées les eaux pluviales à terme ? Il existe aujourd'hui des problématiques liées aux pluies décennales dans le secteur du cœur de ville. 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. 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, est à envisager. Cette orientation implique de prévoir un surcout des travaux de Voirie et Réseaux Divers (VRD).

Observation n°8 (RP-DUP) : Il faudrait que les balcons ne soient pas transparents pour que les habitants ne masquent pas eux-mêmes les éventuels vis-à-vis.

Observation n°9 (RE) : Il conviendrait de concerter avec la population sur l'architecture des bâtiments.

Note de la Commissaire Enquêtrice : Voir également observation n°49.

Observation n°10 (RE) : Au niveau du mail piéton, il n'y a pas de monument ou élément mis en valeur par celui-ci.

Observation n°11 (RE) : Est-il prévu des bancs, arbres, zones d'ombres et points d'eau pour rendre la place agréable ?

Observation n°12 (RE) : Comment le bâtiment sera-t-il chauffé ?

Observation n°13 (RE) : Quels matériaux seront utilisés ?

Réponse des MOA aux observations 4 à 13

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'ilot 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 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'ilot 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 compatibilité, 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 compris 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 – [Voir point 1 ci-dessous](#).

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 prématurée, 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 – [Voir point 2 ci-dessous](#).

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) – [Voir point 3 ci-dessous](#).

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

Avis de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice prend bonne note de ces éléments et notamment de la volonté et de l'engagement de la commune d'associer les riverains au choix du projet architectural définitif (implantation du bâtiment, hauteur, toiture, ouvertures, aménagement paysager, procédé constructif ou encore architecture).

Point 1 : De nouveau, on peut se reporter au PLU, et notamment à son règlement (<https://ville-beauchamp.fr/sites/beau champ/files/document/2021-11/R%C3%A8glement%20du%20PLU.pdf>) précisant les dispositions règlementaires en zone UAa qui seront applicables au projet le cas échéant. Les OAP sont consultables sur <https://ville-beauchamp.fr/sites/beau champ/files/document/2020-02/AR-3.0-Beauchamp-PLU%20-%20OAP%20-%203%20f%C3%A9vrier%202020.pdf>.

Point 2 : La RE 2020 est la réglementation qui régit désormais les performances environnementales des bâtiments neufs, depuis le 1^{er} janvier 2022. Elle a été mise en place pour répondre à trois grands objectifs :

- Améliorer la performance énergétique des bâtiments et favoriser la décarbonation de l'énergie ;
- Réduire l'impact environnemental des constructions neuves ;
- Assurer un confort optimal pendant les grosses chaleurs d'été.

Quelques informations intéressantes sont disponibles ici, évoquant notamment les évolutions entre la RT2012, applicable auparavant, et la RE2020 : <https://www.ecologie.gouv.fr/reglementation-environnementale-re2020>.

Point 3 : Le règlement du Service d'Assainissement Collectif de la Communauté d'Agglomération du Val Paris, dont dépend Beauchamp, est consultable au lien suivant : https://valparisis.fr/sites/valparisis/files/document/annexe_bc-2019-40a - reglement_dassainissement .pdf.

c. Observations relatives à la réalisation des travaux et aux échéances du projet

Observation n°14 (O) : A quelle échéance devrait être réalisé le projet ?

Observation n°15 (O) : Combien de temps dureront les travaux (prévision) ?

Observation n°16 (O) : Comment seront réalisés les travaux au vu du secteur très contraint dans lequel s'inscrit le projet ? Comment fonctionnera le secteur pendant ces travaux ?

Note de la Commissaire Enquêtrice : Voir également observation n°23 sur le fonctionnement du marché et des commerces pendant les travaux.

Observation n°17 (O) : Comment seront gérées les nuisances, notamment sonores, en phase « travaux » ?

Réponse des MOA aux observations 14 à 17

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

Avis de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse.

D'après les informations trouvées sur le site internet de la commune, la « charte locale chantier - faibles nuisances » est un document cadre qui pose les bases de la collaboration de la commune avec les promoteurs intervenant sur le territoire, pour inciter les entreprises à réduire les nuisances occasionnées lors des chantiers et pour préserver la tranquillité des habitants. Cette charte pourrait utilement être mise à disposition du public, pour information.

d. Observations portant sur les logements et l'apport de population associée, ainsi que sur les équipements

Observation n°18 (C) : Les objectifs de production de logements entre 2018 et 2023 (objectifs du PLH) conduisent à environ 1 400 logements en phase d'achèvement ce qui conduit à une augmentation de population de 4 000 habitants environ. Selon l'association BARDE, notamment, la ville est incapable d'accueillir une telle croissance d'habitants dans les meilleures conditions et le projet présenté n'en tient pas compte.

Observation n°19 (C) : Il est mentionné dans le dossier que l'évolution de la population est en régression avant 2020. Le courrier de l'association BARDE indique que 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 :

- 1 avenue Pierre CURIE ;
- Avenue du Général LECLERC, côté Taverny (3 projets) ;
- Avenue du Général LECLERC, site de l'ancien garage Peugeot ;
- Foyer ADOMA, en bordure du cimetière.

Il conviendrait que l'ensemble des logements construits soit précisé en prenant la date de l'enquête publique et que soient listés les projets en cours. Combien de logements sociaux sont recensés sur la commune à la date de la présente enquête publique ? A combien d'habitants cela correspond-il et quel est le delta pour atteindre le pourcentage réclamé par la loi SRU ?

Note de la Commissaire Enquêtrice : Il serait en effet intéressant de disposer d'un état des lieux le plus récent possible quant au nombre de logements / habitants sur la commune et quant au pourcentage de logements sociaux à date dans le parc global de la commune.

Observation n°20 (O/RP-DUP/RE) : Aujourd'hui, sur la commune, il y a 3 écoles maternelles (28 enfants par classe) et 2 écoles primaires. Les classes sont déjà surchargées, comment intégrer les nouveaux enfants des logements prévus ? Des bureaux et des espaces communs ont déjà été transformés en classe puisqu'il y a un manque constaté. La question se pose également sur le collège.

La question se pose également pour les crèches et les équipements « jeunesse » (centres de loisirs - sachant que le centre de loisirs actuel semble être utilisé comme équipement scolaire faute de place et que certaines familles ne peuvent y faire garder leurs enfants) et sportifs (actuellement, les équipements sportifs ne peuvent pas répondre à toutes les demandes de la population qui s'inscrivent donc dans d'autres villes) : les choses risquent d'empirer avec la mise en place du projet.

Une problématique existe également autour de 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, la situation risque d'empirer : le temps de cantine va-t-il être encore réduit ?

Note de la Commissaire Enquêtrice : Une estimation du nombre d'enfants (sur la base des constats sur la commune et des statistiques INSEE, par exemple) a-t-elle été menée ? L'adéquation entre la population apportée par le projet et la capacité des équipements (scolaires, périscolaires, petite enfance et sportifs) a-t-elle été vérifiée ?

Observation n°21 (RE) : Quelle est la répartition et le nombre de logements en copropriété, logements sociaux ?

Note de la Commissaire Enquêtrice : Le dossier d'enquête publique préalable à la DUP précise que 250 logements sont prévus, avec 45% de logements sociaux et 55% de logements en accession directe.

Réponse des MOA aux observations 18 à 21

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 – [Voir point 4 ci-dessous](#).

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 Parisien 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^{er} 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 régleme 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 m² 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 m².

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 – [Voir point 5 ci-dessous](#).

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) – [Voir point 6 ci-dessous](#).

Avis de la commissaire enquêtrice

Les Porteurs de projet apportent des éléments complémentaires intéressants sur l'adéquation entre densification / apport de population et capacité des équipements.

Point 4 : Les chiffres détaillés du dernier recensement de l'INSEE pour la commune de Beauchamp sont consultables ici : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-95051>. En 2020, on retrouve :

- 3 901 logements pour 8 900 habitants, soit 2,28 habitants par logement ;
- En considérant 250 logements, on arrive donc à 570 habitants supplémentaires.

Soit globalement le même ordre de grandeur que les chiffres de 2019 évoqués par la Mairie, et une augmentation de la population communale estimée, liée au projet, de 6,4%.

Pour les années passées, on retrouve :

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Habitants	6 324	7 798	8 319	8 934	8 986	8 777	8 733
Logements	2 285	2 951	3 020	3 290	3 604	3 661	3 756
Nombre d'habitants par logement	2,77	2,64	2,75	2,72	2,49	2,4	2,33

Le nombre d'habitants par logement diminue donc en effet depuis 1982.

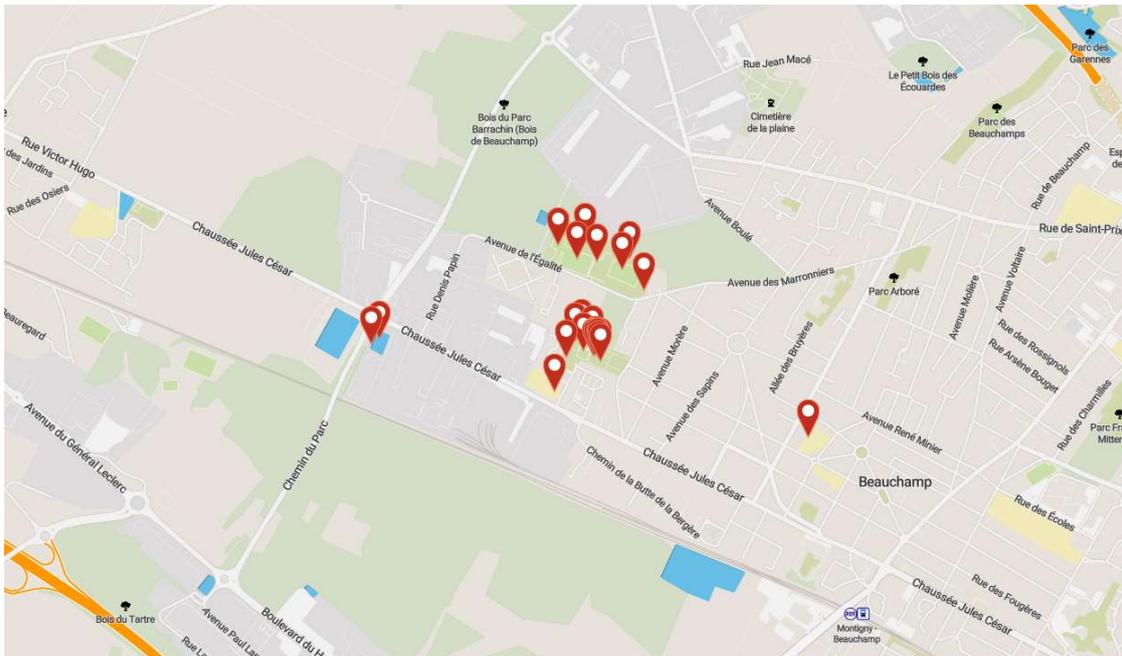
A noter que les recensements passés, mais également les résultats de ceux à venir seront disponibles sur le site de l'INSEE : <https://www.insee.fr/fr/accueil>.

Point 5 : L'étude prospective et programmatique des besoins en effectifs scolaires évoquée pourrait utilement être mise à disposition du public, au moins sous forme de synthèse.

Point 6 : Les chiffres 2018 de l'INSEE (<https://www.insee.fr/fr/statistiques/5039905?sommaire=5040030>) indiquent un nombre d'équipements sportifs pour 10 000 habitants de 23,4 pour l'Île-de-France. Pour le Val d'Oise, on est à 29,7, également sur 2019, avec une densité de 2,9 par km². 26 équipements sont en effet recensés sur <https://equipements.sports.gouv.fr/explore/dataset/data-es/table/?q=95250> – sachant toutefois que des doublons semblent exister dans la base (plusieurs fléchages sur le même équipement) – pour une population totale de 8 900 habitants, on arrive donc à 29,2 équipements pour 10 000 habitants.

En France, la moyenne est de 46,2 équipements pour 10 000 habitants. L'Île-de-France, tout en ayant une forte densité d'équipements au km², fait ainsi partie des régions les moins bien pourvues (pour 10 000 habitants), du fait de la densité de la population.

Aussi, le nombre d'équipements sportifs de la commune par habitant peut vraisemblablement ne pas être considéré comme confortable pour les riverains / usagers. Cette densité reste néanmoins classique pour la région.



Localisation des équipements sportifs sur Beauchamp

On peut également se reporter [aux réponses aux observations 4 à 13](#), pour ce qui est des dispositions réglementaires du PLU.

Enfin, l'information n'étant pas reprise dans le mémoire, la Mairie a rappelé dans le tableau de synthèse que, actuellement, trois services de cantine sont effectués et répartis sur les 1h45 du temps de pause méridienne, soit un service toutes les 35 minutes.

e. Observations portant sur les commerces et services

Observation n°22 (O) : Les commerces sont aujourd'hui vacants sur l'ilot, du fait du projet, qui implique une baisse d'investissement des habitants et des commerçants sur la zone.

Observation n°23 (O) : Le marché sera-t-il bien conservé à terme ? Comment fonctionnera-t-il pendant les travaux ? Comment fonctionneront les autres commerces pendant les travaux ?

Note de la Commissaire Enquêtrice : Voir également observation n°16 sur le fonctionnement global du secteur pendant les travaux.

Observation n°24 (O) : Quels types de commerces seront implantés ? Il manque aujourd'hui, sur la commune, un traiteur, des restaurants...

Note de la Commissaire Enquêtrice : Il est indiqué dans la notice explicative (pièce B du dossier DUP, page 32) qu'une « étude sera menée fin 2022 afin de préciser la programmation commerciale et servicielle ». Cette étude est-elle achevée ? Quels en sont les résultats ?

Observation n°25 (O) : De manière générale, comment redynamiser concrètement le centre alors que des commerces à proximité directe ne parviennent déjà pas à se pérenniser (maison de la presse, primeur...) ? Quel est l'intérêt de rajouter des commerces, au vu de ceux existants déjà dans le bassin de chalandise ?

Observation n°26 (O/RE) : La ville est aujourd'hui un désert médical. Il y a un besoin de généraliste, cardiologue, dermatologue, ophtalmologue et laboratoire d'analyses en remplacement de ceux qui sont partis de la ville. L'augmentation de la population rendra par ailleurs d'autant plus difficile la prise de rendez-vous avec les médecins présents sur le territoire.

Observation n°27 (RE) : La Poste est aujourd'hui trop petite.

Note de la Commissaire Enquêtrice : La Poste n'est pas localisée dans le périmètre de l'ilot mais à proximité directe (de l'autre côté de la chaussée Jules César).

Observation n°28 (RE) : Comment sont compensés / reconstitués les commerces supprimés ?

Observation n°29 (RE) : Actuellement, il y a un couturier / retoucheur au 10 avenue Georges Clemenceau : il serait important de garder cette boutique, de veiller à ce que le loyer ne devienne pas trop important pour pouvoir rester sur place.

Note de la Commissaire Enquêtrice : Au vu de l'adresse, il s'agit à priori d'un des commerces situés dans le périmètre foncier de l'ilot du Triangle. Celui-ci sera-t-il conservé à terme ?

Observation n°30 (C) : L'association BARDE est 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.

Réponse des MOA aux observations 22 à 30

La réalisation de commerces et de services en pied d'immeubles (environ 2500 m²) constitue un pan de l'opération de l'ilot 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 de la future place publique. C'est en cela que l'ilot 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 accessibles 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 – [Voir point 7 ci-dessous](#).

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse.

Point 7 : L'étude programmatique commerciale évoquée pourrait utilement être mise à disposition du public, au moins sous forme de synthèse, une fois achevée. Beaucoup de réponses concrètes aux différents questionnements émis pendant l'enquête publique devraient s'y retrouver.

Aucune réponse n'est donnée à l'observation n°30 qui concerne néanmoins le périmètre global de l'OAP et non le projet même de l'îlot du Triangle. On peut toutefois rappeler que les informations relatives à l'urbanisme réglementaire et à l'aménagement du territoire communal peuvent être obtenues auprès du service Urbanisme de la Mairie :

Mairie de Beauchamp

Service urbanisme, aménagement et foncier

1 Place Camille Fouinat / BP70083

urbanisme@ville-beauchamp.fr

<https://ville-beauchamp.fr/services-et-demarches/urbanisme/accueil-du-service-urbanisme-amenagement-et-foncier>

f. Observations portant sur le cadre de vie et les nuisances

Observation n°31 (O/RE) : Des inquiétudes ont émergé quant à la tranquillité et au calme du secteur (nuisances sonores, squats) à terme. Le projet risque d'apporter des risques de tension et de sécurité au sein de la population.

Observation n°32 (O/RP-DUP/RE) : Actuellement des problèmes d'entretien des espaces sont constatés sur la commune. Comment les nouveaux espaces (dont les espaces végétalisés) seront-ils gérés à terme ? Quid des bennes enterrées pour les déchets, qui amènent parfois la présence de déchets directement sur la voirie ?

Observation n°33 (RE) : Le projet va nuire à l'ensoleillement des propriétés et constructions alentours.

Réponse des MOA aux observations 31 à 33

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'ilot 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 coeur d'ilot et la plantation d'arbres– [Voir point 8 ci-dessous](#).

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 ilot 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.

Concernant plus spécifiquement la requalification des abords attenants de l'ilot 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.

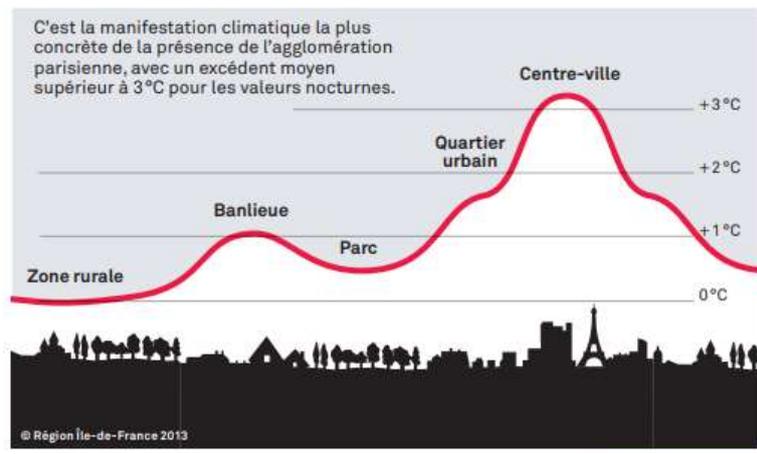
Ceux constitutifs du domaine public seront entretenus par les collectivités concernées (commune, CA Val Parisis et CDVO), ceux intégrés dans l'assiette foncière privée par l'opérateur final. Enfin, la problématique de la gestion future des déchets a également été soulevée. La réponse à cette question 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.

Avis de la commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur prend bonne note de ces éléments de réponse.

Point 8 : Rappelons que l'artificialisation d'un terrain se définit comme une absence de biodiversité. Il en va ainsi des zones bétonnées (voiries, constructions), mais également de pelouses rases ou de terrains de sport/terrains de golf par exemple. Les espaces enherbés peuvent évidemment néanmoins contribuer légèrement à la diminution des effets d'îlot de chaleur urbain, par rapport à une route ou place bétonnée.

Selon les principes retenus aujourd'hui, le projet comprendra quelques espaces verts, notamment en cœur d'îlot. On peut considérer que, sans que cela améliore forcément de manière significative l'existant (cela étant difficile à appréhender à ce stade, au vu des informations disponibles), l'effet d'îlot de chaleur urbain ne sera pas nécessairement amplifié.



L'effet d'îlot de chaleur urbain (SDRIF)

Aussi, plusieurs guides existent sur le sujet et pourraient utilement être mis à disposition / portés à la connaissance des opérateurs candidats (puis de l'opérateur final) :

- Guide de l'APUR « Atténuer les îlots de chaleur urbains » : https://www.apur.org/sites/default/files/icu_cahier5.pdf?token=bf0a3ME2 ;
- Guide de l'IAU « Les îlots de chaleur urbains » : https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_774/Les_ilots_de_chaleur_urbains_REPERT_OIRE.pdf ;
- Guide de l'ADEME « Rafraîchir les villes, des solutions variées » : <https://librairie.ademe.fr/cadic/5604/recueil-rafraichissement-urbain-011441.pdf>.

On peut également se reporter aux réponses aux observations 4 à 13, notamment en ce qui concerne la réglementation environnementale 2020.

g. Observations relatives aux déplacements et au stationnement

Observation n°34 (RE) : Une étude de trafic routier a-t-elle été réalisée dans le cadre du projet ? La circulation dans Beauchamp est déjà compliquée (problématique amplifiée par l'étroitesse de certaines rues) et cette situation va empirer avec la mise en place du projet.

Note de la Commissaire Enquêtrice : Une estimation des trafics, sur la base de constats locaux et/ou des habitudes de la population (taille des ménages, taux de motorisation...), à défaut de relevés, a-t-elle été réalisée ?

Observation n°35 (C) : L'association BARDE propose de retravailler l'ensemble du réseau viaire ceinturant l'îlot (Chaussée Jules César et Avenue Georges 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 permettrait 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'extrémité sud du quartier dit des « Bleuets » par l'édification d'une « arche » par-dessus les circulations douces qui mènent à la gare. La contrepartie serait de créer une voie de desserte sur la droite, dans le sens Beauchamp → Le Plessis Bouchard, au niveau du feu tricolore.

Observation n°36 (RE) : Une étude de trafic ferroviaire ou bus a-t-elle été menée pour prendre en compte les 700-1 000 personnes supplémentaires prévues sur le quartier ?

Observation n°37 (O/RP-DUP/RE) : Le parking actuel est pratique. Le stationnement est déjà compliqué sur la commune, et en particulier sur le secteur. Le projet, en supprimant des places de stationnement va aggraver ce phénomène. Le parking qui se trouve près de la police Municipale en Zone bleue n'est pas respecté, puisque non verbalisé (des personnes qui stationnent partent prendre le train ou habitent dans le quartier). Cette situation risque de s'aggraver.

De manière générale, il est demandé plus de places de parking à terme que l'estimation présentée actuellement. Quel bilan exact avant-après ? Il est par ailleurs indiqué dans le dossier d'enquête publique que l'acquisition récente du parking privé situé devant l'ensemble commercial de la 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, mais son intégration au domaine public de la commune ne renforce en réalité pas l'offre de stationnement du centre-ville, puisqu'il était initialement, bien que privé, accessible au public.

Note de la Commissaire Enquêtrice : Un bilan clair du nombre de places avant-après (privées, publiques) serait en effet utile, les plans ne permettant pas forcément de se rendre compte exactement des espaces prévus – sur l'îlot et les voiries le desservant et dans un périmètre un peu plus large (avec indication des saturations éventuelles constatées actuellement).

Observation n°38 (O/RP-DUP) : Quels types de parkings seront créés : publics / privés, ouverts / fermés, sécurisation... ? Il conviendrait de prévoir a minima une place de stationnement privée par logement.

Observation n°39 (O/RP-DUP) : Des places seront-elles prévues spécifiquement pour les visiteurs des logements ? Pour les usagers des commerces ? Il conviendrait de réserver les places en dehors de l'îlot aux usagers des commerces. Le marché de Beauchamp, par exemple, attire de nombreux chalandes des villes avoisinantes qui ne viennent pas à pied, à vélo ou en transports en commun. La création de la place du centre-ville est une bonne chose pour le marché, mais si les difficultés de stationnement dissuadent les clients des alentours d'y venir, cela risque d'être contreproductif.

Observation n°40 (O) : Les trottoirs autour de l'îlot sont très dégradés. Seront-ils repris dans le cadre du projet ?

Note de la Commissaire Enquêtrice : Le dossier d'enquête publique préalable à la DUP précise que le projet est accompagné de requalifications de voiries et espaces publics (dont les trottoirs – page 32 de la pièce B).

Observation n°41 (RE/C) : Comment sont prises en compte les mobilités douces dans le cadre du projet ? Il n'est pas fait état, dans le dossier, de la quasi absence d'équipements cyclables (circulations douces). Le projet ne fait pas état de la prise en compte du vélo (garage surveillé, raccordements cyclables). Actuellement, du cœur de ville à la gare, il faut emprunter une portion de trottoir d'un mètre de large parsemé de « nids de poules ».

Observation n°42 (C) : Toujours pour les modes doux, l'association BARDE propose, l'avenue Clémenceau étant surdimensionnée, 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 permettrait la réalisation du mail planté et de la surface à bâtir. Pour juguler la circulation en sortie de cœur de ville, il faudrait alors doubler la voie de circulation au niveau de l'actuelle BNP au niveau du feu tricolore.

Note de la Commissaire Enquêtrice : Le dossier d'enquête publique préalable à la DUP (pièce E, page 5) précise qu'un stationnement vélos / motos sera mis en place du fait de la proximité de la gare. Des aménagements semblent bien être prévus : espace partagé piétons-cycles, bandes cyclables...

Observation n°43 (C) : 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.

Note de la Commissaire Enquêtrice : Les aménagements envisagés sur l'agglomération sont visibles sur <https://experience.arcgis.com/experience/3295a0a7e1454c7ba221df01d2321118/page/Les-am%C3%A9nagements-cyclables/>. Des précisions sur le lien entre les aménagements prévus dans le cadre du projet et ceux, plus globaux, de l'agglomération peuvent-elles être apportées ?

Réponse des MOA aux observations 34 à 43

Il existe actuellement trois parkings 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.



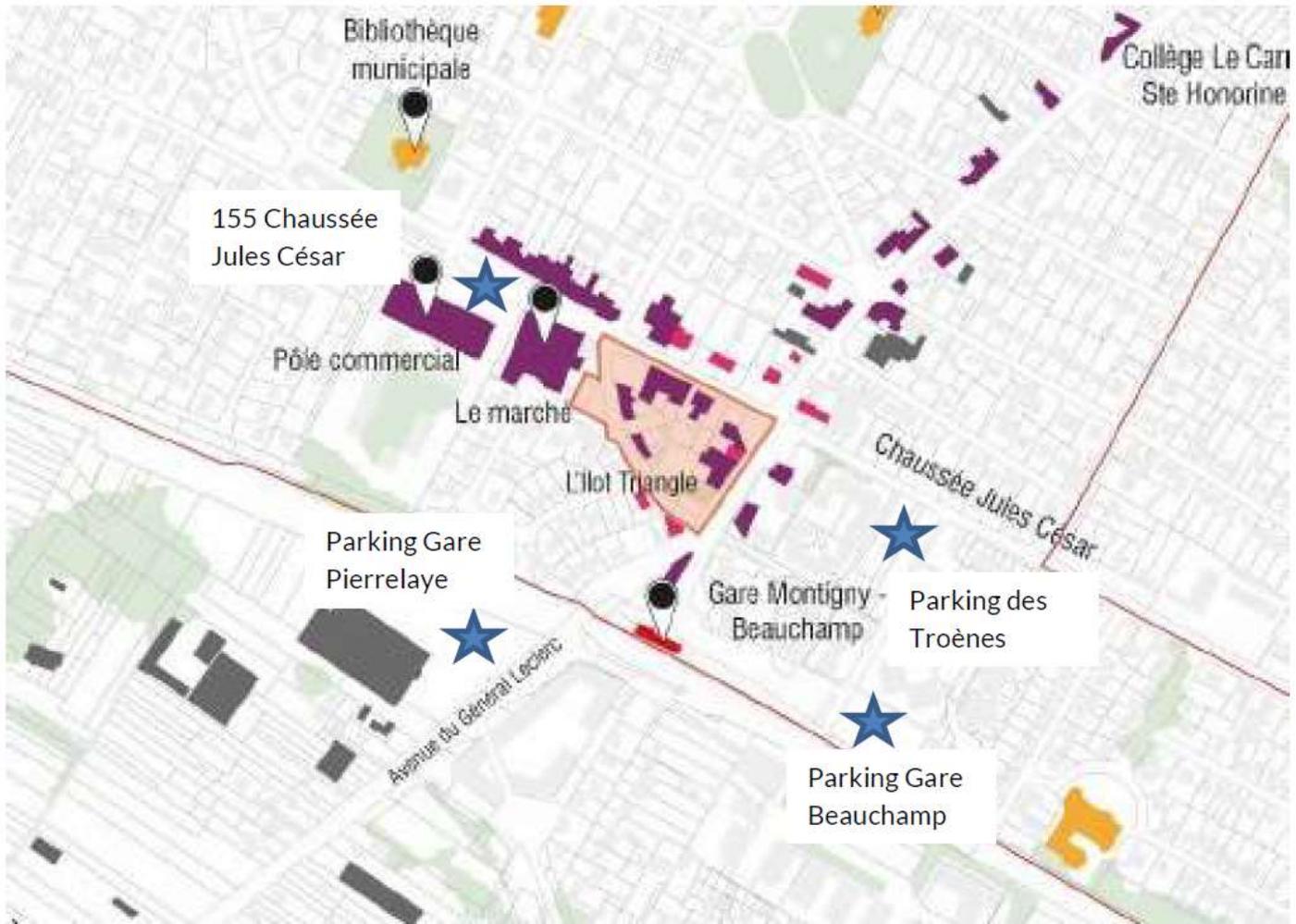
De façon complémentaire, on dénombre 11 places de stationnement réparties sur les linéaires de la Chaussée Jules César et de l'avenue Georges Clémenceau soit un total de 45 places au sein de l'ilot Triangle et un total de 26 places à l'extérieur.

Les trois parkings existants ainsi que les places réparties autour de l'ilot seront soit en partie intégrées 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 susmentionnés 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 – [Voir point 9 ci-dessous.](#)

	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 recomposition des abords de l'ilot, 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'ilot 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 constituent 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 m² 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'impact, 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 – [Voir point 10 ci-dessous](#).

Avis de la commissaire enquêtrice

Les Porteurs de projet apportent des éléments complémentaires intéressants sur le stationnement présent et futur et les modes doux.

Point 9 : Il convient de noter que lors de plusieurs passages, à des heures variées (visites de site, publicité, visites complémentaires...), des places étaient disponibles (bien que parfois peu nombreuses) au niveau des différents parkings (Poste, Marché, Clinique vétérinaire, Altenstadt, zone commerciale de la chaussée Jules César...). J'indiquais initialement que ces constats ponctuels ne permettaient pas d'infirmer une éventuelle saturation des places de parking à certains autres moments particuliers (marché, samedi...). Les enquêtes menées par la Mairie semblent néanmoins confirmer cet aspect.

Rappelons également qu'une trentaine de places semble envisageable dans le cadre du projet (contre 60 aujourd'hui sur l'îlot).

Aussi, la suppression de trois parkings, combinée à la création de logements et de nouveaux commerces / services peut venir modifier la situation en termes de saturation des stationnements.

La Mairie rappelle l'existence d'autres espaces de stationnement proches : outre le parking de 50 places au 155 chaussée Jules César, on retrouve les parkings des gares de Beauchamp et Pierrelaye (plutôt libres le week-end) et le parking des Troènes. Depuis ces parkings, la place actuelle du marché est disponible en :

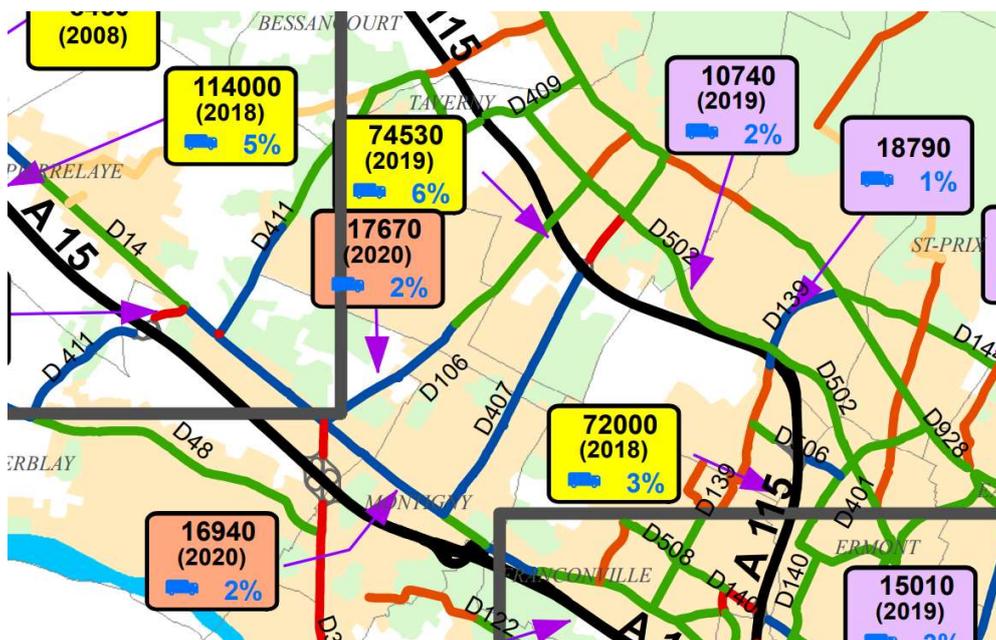
- 2 minutes à pied (140 mètres) depuis le parking du 155 chaussée Jules César ;
- 5 minutes à pied (400 mètres) depuis les parkings de la gare de Montigny-Beauchamp ;
- 4 minutes à pied (300 mètres) depuis le parking des Troènes (119 chaussée Jules César).
- 1 minute à pied (80 mètres) depuis le parking de la Poste (très réduit néanmoins).

Ces distances semblent raisonnables en termes d'accès aux commerces ou de visites. La proximité de la gare devrait par ailleurs normalement permettre de limiter la place du transport routier au profit des modes doux et des transports en commun.

Il conviendra néanmoins de s'assurer de la suffisance de places PMR sur le secteur.

Aussi, il conviendrait de pouvoir appréhender plus finement cet aspect, sur la base, par exemple, de statistiques de l'INSEE : apport de population affiné, taux de motorisation... Ceci afin d'anticiper les éventuelles problématique sur ce sujet. Cette analyse pourrait être demandée aux opérateurs candidats dans le cadre de la consultation, un projet ne pouvant de toute façon pas fonctionner à terme correctement sans prendre en compte son insertion dans l'espace existant, paysager, comme cela a été mis en avant plusieurs fois dans le mémoire en réponse, mais également viaire et de stationnement.

Point 10 : Concernant les trafics, la carte de circulation 2019 sur le Val d'Oise ne présente des trafics que sur la RD106 : trafic moyen journalier annuel tous véhicules de 74 530, dont 6% de poids-lourds.



Extrait de la carte de trafic 2019 du Conseil Départemental du Val d'Oise

Vraisemblablement, même en considérant un véhicule par nouvel habitant, l'augmentation du trafic sur cette route devrait rester raisonnable. Cela est plus difficile à appréhender sur les autres voiries, et notamment dans la mesure où le plan de circulation va évoluer avec la requalification inscrite dans le projet.

Là aussi, il conviendrait donc de pouvoir appréhender plus finement cet aspect afin d'anticiper les éventuelles problématiques. Cette analyse pourrait être couplée à celle du stationnement et demandée aux opérateurs candidats dans le cadre de la consultation.

Enfin, les problématiques relatives aux transports en commun peuvent être remontées à Ile-de-France Mobilités via <https://www.iledefrance-mobilites.fr/aide-et-contacts#signaler-un-probleme>.

h. Observations sur les espaces naturels / végétalisés

Observation n°44 (O/RE) : Il est mentionné dans le dossier que les espaces publics existants se limitent à des fonctions routières et au stationnement. Or, il existe des espaces verts avec des arbres adultes (Platanes, paulownia, poiriers fleurs...), une pelouse, du fleurissement, des bancs publics... Sur les espaces privés, des arbres adultes, un potager et des espaces verts sont visibles de la rue. La perméabilité des espaces publics doit être préservée autant que possible (pour le traitement à la parcelle des eaux de ruissellement et l'amélioration des conditions de vie des plantations).

Les platanes localisés sur le square d'Altenstadt seront-ils conservés ? Ce square est le symbole du jumelage franco-allemand ; aussi, qu'est-il prévu pour son remplacement ? Quid de l'arbre du jumelage (et des autres arbres) ? Il ne serait pas acceptable que ceux-ci soient purement et simplement supprimés, sans remplacement.

De manière générale, les espaces végétalisés (végétation basse et arbres) actuels doivent être préservés et développés. Ils sont insuffisants en l'état et dans le projet tel qu'il est présenté, qui manque par ailleurs de détails quant à leur prise en compte (alors que la ville concourt aux meilleurs villages fleuris).

Le projet apporte trop de bétonnisation, ce qui ne permet pas de lutter efficacement contre les îlots de chaleur urbain (au contraire des espaces végétalisés).

Note de la Commissaire Enquêtrice : Effectivement, des espaces « libres » (friches) sont présents sur l'avenue Georges Clémenceau ; des arbres sont également perceptibles en cœur d'îlot, depuis la voirie, et en entrée du parking d'Altenstadt. Ces espaces sont également bien visibles sur les vues aériennes de la zone. La préservation de ces espaces et des arbres n'est pas clairement précisée dans le dossier.

Observation n°45 (RE) : Il y a aujourd'hui un manque de contrôle concernant les coupes des arbres dans certaines propriétés privées de la commune.

Note de la Commissaire Enquêtrice : Cette observation ne relève pas directement de l'objet de la présente enquête publique.

Observation n°46 (RE) : Est-il possible de planter des arbres déjà adultes ?

Observation n°47 (C) : 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. Concernant le choix des espèces d'arbres proposées, il est demandé 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.

L'association BARDE préconise également de retrousser 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. Il est demandé que les arbres adultes qui sont conservés en place soient protégés (troncs, en particulier, mais également un périmètre suffisant autour des racines pour leur conserver un système racinaire suffisant en bonne santé).

Réponse des MOA aux observations 44 à 47

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 m² d'espaces libres.

La végétalisation des espaces publics et la création d'un vaste coeur 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°DRIAT-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.

Avis de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse, et notamment du déplacement et de la conservation, dans le cadre de l'opération, de l'arbre de jumelage du square d'Altenstadt.

On peut également se reporter aux réponses aux observations 4 à 13, pour ce qui est des dispositions réglementaires du PLU et à la réponse à l'observation 58 pour ce qui est de la prise en compte des espèces protégées.

Au-delà de l'arbre du jumelage, il pourrait être demandé aux opérateurs candidats d'essayer d'intégrer / de conserver autant que possible les différents arbres adultes du secteur dans l'aménagement de l'îlot.

i. Observations relatives à la communication et à la concertation

Observation n°48 (RE) : Il n'y a pas eu de consultation préalable de la population ou de réunion publique sur le projet, et notamment sur le schéma de principe mis à l'enquête publique.

Note de la Commissaire Enquêtrice : Est-il possible de rappeler les étapes préalables d'échanges et concertations avec le public qui ont pu avoir lieu, sur le projet de l'îlot Triangle ?

Observation n°49 (O/C) : Il convient de continuer la concertation avec le public / les riverains autour du projet, au-delà de l'enquête publique (sur l'architecture du bâtiment, les commerces envisagés...).

Note de la Commissaire Enquêtrice : Voir également observation n°9.

Observation n°50 (RE) : La publicité n'a pas été faite sur la ville de Montigny, alors qu'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. Le nouveau quartier de Montigny, proche de la gare, n'avait pas non plus fait l'objet d'un affichage sur la ville de Beauchamp et la ville a été très impactée par ces constructions.

Réponse des MOA aux observations 48 à 50

La commune de Beauchamp souhaite intégrer une démarche d'animation locale forte autour du projet au sein de laquelle les habitants seront parties 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.

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).

Avis de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse. Pas de remarque complémentaire. La plateforme évoquée est accessible via <https://jeparticipe.ville-beauchamp.fr/>.

j. Autres observations

Observation n°51 (O) : Quelle est la répartition des coûts entre la Mairie et l'EPPFIF pour le projet ? Le Conseil Départemental du Val d'Oise participe-t-il également ? Quel est le coût des démolitions ?

Observation n°52 (RE) : 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 ?

Observation n°53 (C) : Dans les 5 % d'espaces non-bâti, la notice explicative (page 7) oublie de prendre en compte le Bois Barachin et le Bois de Boissy qui sont des espaces naturels classés en zone N au PLU.

Note de la Commissaire Enquêtrice : Cette observation ne relève pas directement de l'objet de la présente enquête publique, ces espaces n'étant pas affectés par le projet.

Observation n°54 (C) : 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.

Note de la Commissaire Enquêtrice : Cette observation ne relève pas directement de l'objet de la présente enquête publique, le site concerné étant toutefois localisé à proximité directe, de l'autre côté de la chaussée Jules César. Une autre observation (orale) portait également sur un autre projet proche, situé au 124 chaussée Jules César – il s'agit sans doute du même projet que ci-dessus. La personne a été dirigée vers le service Urbanisme de la Mairie.

Observation n°55 (C) : 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.

Observation n°56 (C) : 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.

Note de la Commissaire Enquêtrice : Il n'appartient pas à la Commissaire Enquêtrice d'apporter un jugement sur la décision de l'Autorité Environnementale de soumettre ou non un projet à étude d'impact sur l'environnement. Pour autant, est-il possible de préciser les différentes pièces qui ont été transmises à l'Autorité Environnementale pour lui permettre d'émettre son avis ?

Réponse des MOA aux observations 51 à 56

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 attenants), 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.

Pour l'observation n°51

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.

Pour l'observation n°52

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 – [Voir point 11 ci-dessous](#).

Pour l'observation n°53

La décomposition de l'occupation du sol repose sur la base de données du Mode d'occupation du Sol (MOS) de l'AURIF 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 – [Voir point 12 ci-dessous](#).

Pour l'observation n°55

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 – [Voir point 13 ci-dessous](#).

Pour l'observation n°56

Il ne sera pas émis de commentaires sur la nature de la décision de l'Autorité Environnementale, qui a pris en considération l'ensemble des caractéristiques de l'ilot 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 – [Voir point 14 ci-dessous](#).

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%.

Avis de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse.

Point 11 : Le législateur donne la possibilité aux communes de majorer la Taxe d'Aménagement (TAM) sur la partie du territoire où la pression des acteurs de l'immobilier est la plus forte. L'objet de cette taxe est de faire participer les promoteurs au financement des équipements publics rendus nécessaires par l'arrivée des habitants dans les logements qu'ils construisent. Des détails sont présentés sur <https://ville-beauchamp.fr/services-et-demarches/urbanisme/la-taxe-damenagement-cest-quoi#:~:text=C'est%20dans%20cet%20esprit,les%20100%20premiers%20m%C2%B2%20habitables.>

Point 12 : Les cartes sont consultables sur https://cartoviz.institutparisregion.fr/?id_appli=Mos2021&x=652682.6414147746&y=6859158.6331838565&zoom=11.

Point 13 : Rappelons toutefois que des zones à risque d'inondation sont bien cartographiées dans le PLU : c'est notamment le cas du parking de la clinique vétérinaire ( Zone à risque d'inondation). Dans ces secteurs, en zone UA, on retrouve les dispositions suivantes :

- « Dans le cas de terrains dont plus de 50% de leur surface est concernée par la trame de risque d'inondation repérée sur le plan de zonage : les sous-sols sont autorisés à condition de faire l'objet d'un cuvelage préservant leur étanchéité, et de prévoir toutes mesures évitant les inondations depuis les accès ;
- La hauteur maximale des constructions peut être majorée de 1,5 m, à condition que la cote du plancher du rez-de-chaussée soit surélevée de 1,5 m par rapport au terrain naturel ;
- Les sous-sols, dès lors qu'ils sont autorisés, ne doivent pas dépasser de 1 m le niveau du trottoir ou du terrain naturel avant travaux, sauf dans les secteurs concernés par la trame de risque d'inondation. »

Néanmoins, rappelons que, d'après les plans disponibles, aucune construction ne devrait être réalisée sur ce secteur : c'est la place piétonne qui sera aménagée en partie en cet endroit. Des réflexions en termes de limitation de l'imperméabilisation (pour réduire les risques liés aux ruissellements urbains) pourraient être engagées dans le cadre de la définition plus précise du projet.

Point 14 : Le dossier déposé est disponible sur : <https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/2022-cas-par-cas-95-a4623.html> (toutefois sans certaines annexes).

2. Observations émises par les propriétaires directement concernés par l'enquête parcellaire

Aucune observation n'a été transmise (courrier ou dépôt sur le registre) en ce qui concerne l'enquête parcellaire, directement par les personnes concernées.

Observation n°57 (O) : Une observation, d'un tiers, pose néanmoins la question de la propriété initiale des parcelles qui sont d'ores-et-déjà maîtrisées.

Réponse du MOA à l'observation n°57

Aucune réponse n'a été apportée.

Avis de la commissaire enquêtrice

Au vu de la nature du questionnement, la commissaire enquêtrice n'a pas de remarque complémentaire, l'enquête publique parcellaire portant sur l'état actuel de la maîtrise foncière.

3. 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

Une demande d'examen au « cas par cas » a été déposée dans le cadre du projet (demande n°F01122P0208 reçue complète le 22 décembre 2021). En retour, la DRIEAT a décidé de ne pas soumettre le projet à étude d'impact sur l'environnement. Cette décision soulevait néanmoins quelques aspects, dont le suivant qui mériterait des compléments d'information :

Observation n°58 : Le maître d'ouvrage devra s'assurer de l'absence d'espèces protégées sur le site, et, en cas d'impacts résiduels du projet sur des espèces protégées ou leurs habitats, il devra, avant d'entreprendre tout travaux, procéder à une demande de dérogation relative à l'interdiction de porter atteinte à des espèces protégées ou à leurs habitats (article L.411-1 du code de l'environnement).

Note de la Commissaire Enquêtrice : Comment le Maître d'Ouvrage compte-t-il procéder pour respecter cette observation et la réglementation associée ? Une note environnementale (pièce H3b) a été jointe au dossier d'enquête publique préalable à la DUP mais celle-ci 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).

Réponse des MOA à l'observation n°58

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 Paris), 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.

Avis de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse et notamment du transfert de la responsabilité des inventaires spécifiques vers l'opérateur qui sera in fine retenu.

Le cas échéant, et conformément à la réglementation, une autorisation administrative et environnementale pourra ainsi être demandée, en cas de soumission du projet (dérogation d'atteinte aux espèces protégées dans le cas présent).

4. Observations complémentaires de la Commissaire Enquêtrice

Observation n°59 : 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 ?

Réponse des MOA à l'observation n°59

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

Pas de remarque complémentaire.

Observation n°60 : 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) ?

Réponse des MOA à l'observation n°60

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 1 476 m² d'espaces verts susceptibles de revêtir un caractère perméable :

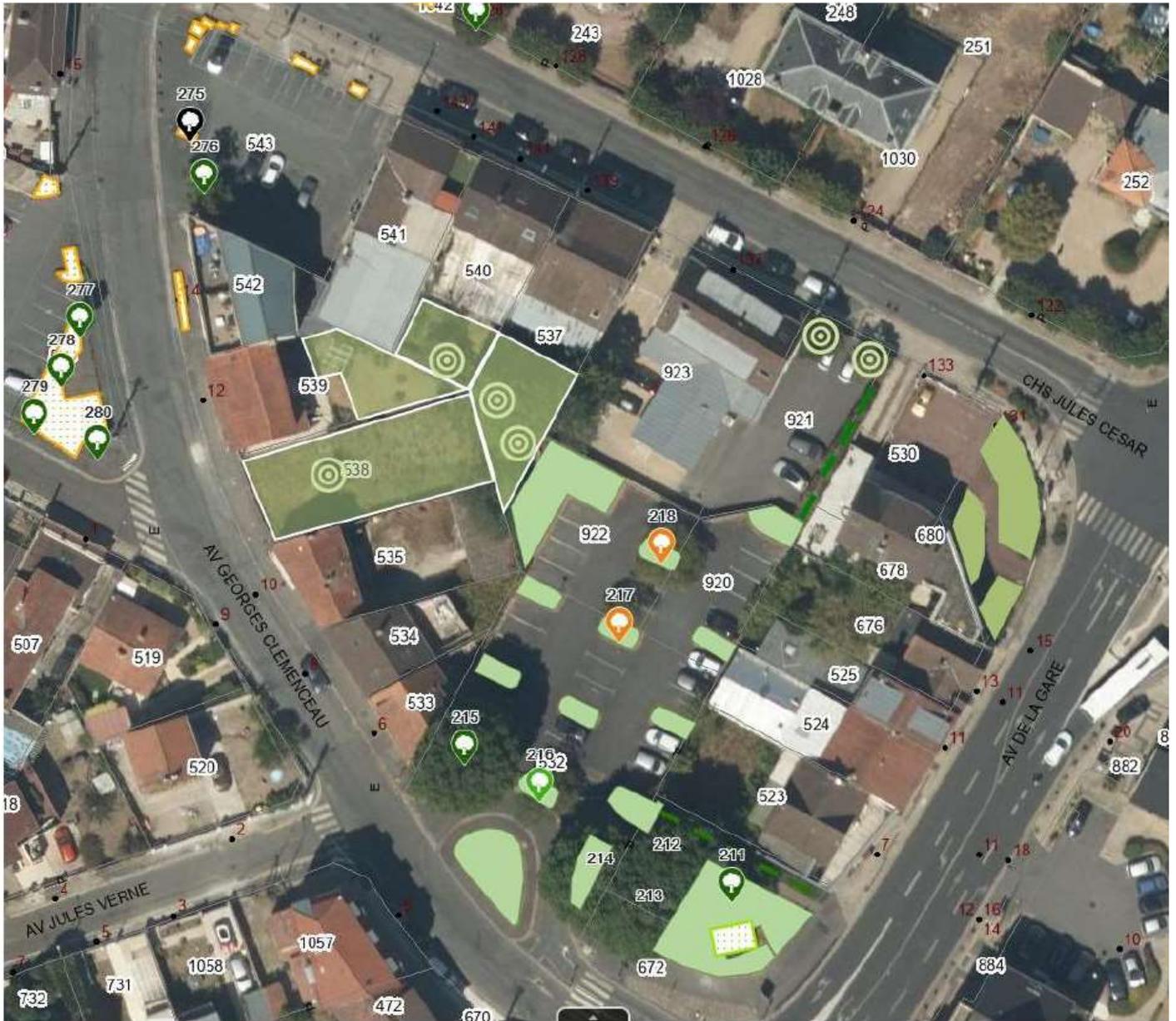
- Sur le domaine public, environ 632m² d'espaces verts (pelouses, espaces plantés et/ou engazonnés) ;
- Sur le domaine privé, environ 844 m².

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 Parisis (19/11/2019).



Avis de la commissaire enquêteur

Au vu des éléments transmis, et en considérant :

- Le périmètre de la DUP qui est de 1,2 hectare ;
- Une proposition de 20% du périmètre en espaces verts.

On arrive à 2 400 m² d'espaces verts dans le projet, contre 1 476 m² actuellement, ce qui est effectivement plus important. Au-delà des surfaces en tant que telles, il convient néanmoins d'être vigilant sur le type d'espèces implantées (hauteur, espèces indigènes et adaptées au changement climatique, diversité...).

Observation n°61 : 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 ?

Réponse des MOA à l'observation n°61

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice prend bonne note de ces éléments de réponse.

Observation n°62 : 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 ?

Le SDAGE 2022-2027 est disponible ici : <https://www.eau-seine-normandie.fr/domaines-d-action/sdage>.

Réponse des MOA à l'observation n°62

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 Parisis (19/11/2019). Le projet reste compatible avec ce document actuellement en vigueur.

Avis de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice prend bonne note de ces correctifs. Un échange complémentaire avec le service Police de l'Eau de la DDT pourrait être intéressant dans le cadre des études ultérieures, pour vérifier l'adéquation des systèmes d'assainissement et de gestion des eaux pluviales qui seront mis en place avec le nouveau SDAGE approuvé en 2022.

On peut également se reporter aux réponses aux observations 4 à 13, pour ce qui est du règlement du Service d'Assainissement Collectif de la Communauté d'Agglomération du Val Parisis.

Observation n°63 : La même question se pose concernant le PGRI, celui en vigueur étant le PGRI 2022-2027, approuvé le 3 mars 2022.

Le PGRI 2022-2027 est disponible ici : <https://www.prefectures-regions.gouv.fr/ile-de-france/Region-et-institutions/L-action-de-l-Etat/Amenagement-du-territoire-transport-et-environnement/Prevention-des-risques/Prevention-et-gestion-des-risques/Le-Plan-de-Gestion-des-Risques-d-Inondation-PGRI-du-bassin-Seine-Normandie-2022-2027-approuve>.

Réponse des MOA à l'observation n°63

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 Parisis (19/11/2019). Le projet reste compatible avec ce document actuellement en vigueur.

Avis de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice prend bonne note de ces correctifs. Pas de remarque complémentaire. Rappelons néanmoins qu'en dehors de ce document, des dispositions spécifiques existent dans le PLU pour les secteurs à risque d'inondation (voir réponse aux observations 51 à 56).

Observation n°64 : Des réflexions sur la prise en compte du SRCAE Ile-de-France et du futur Plan Climat Energie du Val Parisis 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) ?

Le SRCAE est disponible ici : <http://www.srcae-idf.fr/>. Le projet de plan climat du Val Parisis est consultable ici : <https://valparisis.fr/grands-projets/les-enjeux/le-plan-climat>.

Réponse des MOA à l'observation n°64

Version 1 du mémoire

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.

Version 2 du mémoire

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.

Avis de la commissaire enquêtrice

Au vu de la confusion initiale entre SRCE et SRCAE, il a été demandé une légère reprise du mémoire en réponse (d'où les deux versions présentées).

Pas de remarque complément, suite aux réponses apportées. L'application de la RE2020 permettra également sans doute de contribuer à l'atteinte des objectifs inscrits dans le SRCAE (voir réponse aux observations 4 à 13).

D. SUITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1. La Déclaration d'Utilité Publique

Une fois le rapport du commissaire enquêteur réceptionné, en application de l'article L122-1 du Code de l'Expropriation, le préfet saisit la collectivité et lui demande de se prononcer, dans un délai ne pouvant dépasser six mois, sur l'intérêt général du projet. Après transmission de ces éléments, le préfet a un an pour déclarer d'utilité publique le projet et prendre un arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique. L'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique. Il précise également le délai accordé pour réaliser l'expropriation. Il ne peut excéder 5 ans.

La Déclaration d'Utilité Publique peut être contestée et attaquée par la voie d'un recours gracieux ou contentieux non suspensif devant les juridictions administratives (Tribunal Administratif et Cour Administrative d'Appel) dans un délai de deux mois suivant sa publication.

A noter que, dans le cas d'un avis défavorable du commissaire enquêteur suite à l'enquête publique, la collectivité portant le projet doit prendre une délibération motivée réitérant la demande d'autorisation ou de déclaration d'utilité publique.

2. L'expropriation

Le cas échéant, le juge prononce, via un arrêté de cessibilité, l'expropriation des immeubles et des droits réels déclarés cessibles. Dans l'attente, des accords amiables peuvent continuer à être passés.

3. Modification du projet

Le maître d'ouvrage engagera les études de détail nécessaires à la définition précise du projet. Le projet qui sera effectivement réalisé pourra différer de celui ayant fait l'objet de la présente enquête publique, pour tenir compte notamment des observations recueillies au cours de la présente enquête. Si des modifications substantielles en résultaient, une nouvelle enquête pourrait s'avérer nécessaire.

PARTIE II : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

A. RAPPEL SUCCINCT DE LA PROCEDURE

L'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et l'enquête parcellaire conjointe, objets de ce rapport, portent sur le projet d'aménagement de l'îlot Triangle, sur la commune de Beauchamp. Celui-ci a pour objectif la recomposition urbaine de l'îlot existant et des voiries.

En sa qualité de maître d'ouvrage la Commune de Beauchamp souhaite mettre en œuvre une procédure en vue d'obtenir la déclaration d'utilité publique et le cas échéant, de mener le processus d'expropriation, étant précisé, que la Déclaration d'Utilité Publique est demandée au bénéfice de l'EPFIF.

La réalisation du projet nécessite ainsi l'obtention d'une déclaration d'utilité publique et la détermination exacte des parcelles à acquérir pour sa réalisation. L'enquête publique porte donc sur ces deux aspects.

J'ai été désignée par décision du 14 mars 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en qualité de commissaire enquêtrice pour la présente enquête publique.

L'Autorité compétente pour organiser l'enquête publique relative à ce projet est la Préfecture du Val d'Oise.

Les dates de l'enquête publique ont été calées du mardi 9 mai au lundi 5 juin 2023. Toutes les modalités ont été fixées dans l'arrêté préfectoral n°2023-17223 prescrivant, au profit de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et sur le territoire de la commune de Beauchamp, l'ouverture 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 à Beauchamp.

Le présent document se décompose en deux grandes parties :

J'ai pris connaissance des enjeux de l'enquête suite à un échange avec la Mairie de Beauchamp et l'EPFIF le 28 mars 2023, à la transmission du dossier par la Mairie en date du 30 mars 2023 et à une visite sur site en date du 20 avril 2023, toujours en présence de la Mairie. Plusieurs visites de site ont par la suite également été effectuées.

Le procès-verbal de synthèse a été transmis à la Mairie de Beauchamp et à l'EPFIF le 12 juin 2023. Le mémoire en réponse m'a été transmis, par mail, en date du 26 juin 2023 – avec quelques compléments à la marge en date du 27 juin 2023 (relatifs à la prise en compte du SRCAE).

B. POINT SUR LE DEROULEMENT ET LA REGULARITE DES ENQUETES PUBLIQUES

Il convient, en synthèse, de souligner :

- Que le dossier d'enquête publique a été transmis bien en amont du démarrage de l'enquête et que la Mairie de Beauchamp s'est montrée disponible pour les échanges et visites préalables requis et réalisés ;
- Que la publicité légale de l'enquête a été correctement assurée (affichage, publications dans les journaux). En complément des obligations réglementaires, la diffusion d'informations sur le site internet de la Mairie, ou encore le bulletin municipal a également permis d'informer de manière efficace le public des enquêtes publiques à venir ;
- Que l'enquête publique en tant que telle s'est déroulée de manière satisfaisante, sans incident majeur, et conformément à l'arrêté préfectoral n°2023-17223 prescrivant, au profit de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et sur le territoire de la commune de Beauchamp, l'ouverture 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 à Beauchamp ; ;
- Que le dossier d'enquête publique était facilement consultable par le public en Mairie, lors des permanences ou via la page dédiée et que son contenu était, par ailleurs, conforme à la réglementation ;
- Que la Mairie a mis en ligne, au fur et à mesure, les observations du public (registre « papier » DUP), ce qui a permis une consultation de l'ensemble par les personnes intéressées ;
- Que le personnel de la Mairie s'est montré disponible et a contribué à ce que cette enquête se déroule dans de bonnes conditions, notamment en ce qui concerne l'accueil et la gestion des flux lors des permanences ;
- Que la participation du public peut être jugée comme significative.

Le procès-verbal de synthèse a été transmis à la Mairie de Beauchamp et à l'EPFIF le 12 juin 2023. Le mémoire en réponse m'a été transmis, par mail, en date du 26 juin 2023 avec quelques compléments à la marge en date du 28 juin 2023. Celui-ci répondait à la quasi-totalité des questionnements / observations émis(es) lors de l'enquête publique. **Il semble important de préciser que, en complément du mémoire en réponse, la Mairie et l'EPFIF ont répondu à chaque contribution recensée dans le tableau de synthèse annexé au Procès-Verbal : dans le cadre d'une procédure où l'étape même de PV de synthèse – Mémoire en réponse ne constitue pas une obligation réglementaire, il convient de mettre positivement en avant la démarche.**

J'estime ainsi que l'enquête publique s'est déroulée en conformité avec la réglementation en vigueur, dans de bonnes conditions d'organisation, de publicité et d'information.

C. OBSERVATIONS DU PUBLIC SUR LE PROJET

Lors des 3 permanences en présentiel, 12 personnes se sont présentées :

- Permanence n°1, en date du 13 mai 2023 : 2 personnes ;
- Permanence n°2, en date du 24 mai 2023 : 3 personnes ;
- Permanence n°3, en date du 5 juin 2023 : 7 personnes.

En complément, une permanence téléphonique, en date du 1^{er} juin 2023, a été prévue. Malgré les deux réservations effectuées au préalable, personne ne s'est manifesté.

32 personnes ont déposé des observations sur le registre dématérialisé. En dehors des permanences, 5 personnes ont déposé des observations écrites sur le registre de l'enquête publique préalable à la DUP. Quatre courriers ont également été reçus (dont un de l'association BARDE, également transmis via le registre dématérialisé).

En revanche, aucune des personnes concernées par l'enquête parcellaire ne s'est manifestée pendant la durée de l'enquête publique.

Soit, au total, 49 personnes qui se sont manifestées pendant toute la durée de l'enquête publique (en décomptant les doublons constatés).

Il est intéressant de noter, en complément que, sur le registre dématérialisé, il y a eu :

- 251 visiteurs et 585 visites ;
- 639 téléchargements de documents ;
- 537 visualisations de documents.

Les observations émises lors de l'enquête publique ont, pour la quasi-totalité, reçu des explications complémentaires intéressantes et pertinentes, présentées dans le Mémoire en réponse au PV de synthèse et dans le tableau de synthèse annoté transmis en annexe du Procès-Verbal.

De nouveau, dans le cadre d'une procédure où l'étape de PV de synthèse – Mémoire en réponse ne constitue pas une obligation réglementaire, l'acceptation de cette étape, et la complétude avec laquelle elle a été menée se doivent d'être mises en avant.

D. AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

En préambule, on peut rappeler que la notion d'utilité publique n'est pas réellement définie dans la loi. Il est toutefois possible d'appréhender les conditions à remplir pour qu'un projet puisse être déclaré d'utilité publique, au regard de la jurisprudence notamment. Il convient, par exemple, que :

- Le projet présenté soit réellement justifié ;
- Le projet présenté soit le plus optimisé possible (d'un point de vue technique, environnemental, social, économique ou encore géographique) ;
- Les atteintes, le cas échéant, à la propriété des personnes expropriées, ne soient pas disproportionnées par rapport à l'objectif poursuivi.

Ces différents aspects sont regardés dans la suite du présent document.

1. Localisation et contexte du projet

Le projet est envisagé sur le secteur du « Triangle », qui se situe dans le centre-ville de Beauchamp, à 100 mètres de la gare de Montigny-Beauchamp.

Actuellement, l'îlot se compose de bâtiments de faible hauteur, qui correspondent à d'anciennes maisons bourgeoises (les premières constructions dans l'îlot datent de 1920, les dernières datant des années 1960), et de trois parkings publics. La quasi-totalité des bâtiments comportent, en rez-de-chaussée, des locaux à usage commerciaux ou de services. Quelques espaces verts/espaces non bâtis/friches sont également présents.

L'îlot se caractérise aujourd'hui par une faible densité bâtie avec 24 logements, soit seulement 35 logements par hectare, ce qui caractérise la sous-densification de ce secteur de centre-ville. Selon le dossier d'enquête publique, la plupart des logements et locaux présents sont par ailleurs énergivores et présentent des indices d'émission de Gaz à Effet de Serre élevés.

Par ailleurs, le dossier d'enquête publique (et le mémoire en réponse de la Mairie) met en avant que la construction de logements sur le site (avec une part de logements sociaux), s'inscrit dans les objectifs du SDRIF, notamment, et dans le cadre des lois SRU/ELAN. En effet, sur la Ville de Beauchamp, le taux de logements sociaux s'élève actuellement à 18,06 %, et est donc inférieur à l'obligation des 25 % de logements sociaux à atteindre d'ici 2025.

Aucune alternative géographique n'est proposée puisque le projet concerne le renouvellement urbain d'un secteur existant. Par ailleurs, la majorité des biens a déjà été acquise par l'EPFIF et a été libérée au fur et à mesure, certains étant désormais libres de toutes de toute occupation. A ce jour, sur les 24 logements existants, 12 sont occupés par des locataires dans le cadre de baux d'habitation ou de conventions d'occupation précaire et 2 sont occupés par des propriétaires occupants.

L'îlot est accessible directement depuis Montigny-lès-Cormeilles et Herblay-sur-Seine par la RD 106 (avenue de la Gare). Il est également bordé au nord par la Chaussée Jules César et à l'ouest par l'avenue Georges Clémenceau.

Enfin, il convient d'indiquer que le projet est compatible avec le Plan Local d'urbanisme, qui :

- Inclut le secteur dans une OAP (plus vaste) dite « centre-ville » ;
- Inscrit, dans le PADD, le centre-ville et les abords de la gare en secteur de développement privilégié, avec renforcement des commerces et services de proximité en centre-ville et pôles de quartier et des éléments de nature en ville.

Le secteur est essentiellement situé en zone UAa (zone urbaine). La zone UA comprend en effet deux secteurs repérés sur le plan de zonage, où s'appliquent des dispositions spécifiques, dont le secteur UAa « ilot proche du marché ». A noter que le parking de la clinique vétérinaire est localisé en zone UA « simple ». Aucun élément particulier n'est par ailleurs recensé au droit de l'îlot : Espace Boisé Classé, Espace vert protégé, bâti ou arbre protégé... Le parking de la clinique vétérinaire est toutefois concerné par une zone à risque d'inondation.

2. Analyse des avantages et inconvénients du projet

Comme indiqué précédemment, les observations émises lors de l'enquête publique ont globalement reçu des explications complémentaires pertinentes, présentées dans le mémoire en réponse, notamment sur les aspects suivants :

- Le volume de l'opération (nombre de logements, commerces, requalification de voiries), avec les raisons qui ont abouti au projet proposé à l'enquête publique et notamment la compatibilité du projet avec les objectifs régionaux, en termes de densification, de production de logements, de commerces et d'accessibilité « modes doux » ;
- L'adéquation entre le projet, l'apport de population associé et les équipements présents sur la commune ;
- Les actions de communication / concertation menées au préalable de l'enquête publique et qui seront également suivies après ladite enquête ;
- Les principes qui seront suivis pour limiter les incidences sur l'environnement au sens large (aspects paysagers, réglementation environnementale, gestion du chantier...) ;
- Le stationnement sur la zone.

Certains thèmes sont par ailleurs reportés, en conformité avec la réglementation, à des phases ultérieures (dérogation aux espèces protégées si nécessaire, études complémentaires de pollution des sols...).

Sur la base de ces différents éléments, une analyse des avantages et inconvénients du projet est établie.

Ainsi :

- Après analyse du dossier d'enquête publique, examen de la réglementation applicable et recherches d'éléments bibliographiques complémentaires ;
- Après plusieurs visites sur le site du projet et sur le territoire proche ;
- Après analyse de l'ensemble des observations recueillies pendant l'enquête publique et de l'avis de dispense de l'Autorité Environnementale ;
- Après rédaction et envoi à la Mairie et à l'EPPFIF du procès-verbal de synthèse comportant les différents questionnements ;
- Après avoir pris connaissance des compléments de la Mairie et de l'EPPFIF, dans leur mémoire en réponse ;

J'en déduis le bilan des avantages et inconvénients du projet suivant :

Avantages du projet

- Le projet permettra le renouvellement urbain d'un quartier aujourd'hui peu qualitatif, avec des locaux commerciaux globalement vacants et, de manière générale, des bâtiments énergivores et hétéroclites (qui seront remplacés par des bâtiments soumis à la RE 2020) ;
- Le projet prend place dans le centre-ville de Beauchamp, en zone déjà urbanisée, ce qui permet d'éviter l'étalement urbain (notamment dans la mesure où la commune dispose de peu de foncier) ;
- Le projet, par la création d'environ 250 logements, dont 45% de logements sociaux, permettra un « rattrapage » en termes de pourcentage de logements sociaux sur le parc de logements global (la commune étant actuellement à 18,06% de logements sociaux) ;
- Le projet permettra, en proposant des commerces et services en rez-de-chaussée (environ 2 500m²), de dynamiser et renouveler l'offre du centre-ville. Il intègre par ailleurs une place centrale à fort potentiel sur le plan économique, social et culturel, qui sera en lien avec le marché actuellement en place. Une étude programmatique commerciale sera réalisée d'ici fin 2023 pour préciser les besoins ;
- Le projet est compatible avec le PLU en vigueur (il est inclus dans une OAP et inscrit, dans le PADD, en secteur de développement privilégié, avec renforcement des commerces et services de proximité en centre-ville et pôles de quartier et des éléments de nature en ville) et avec les autres documents de planification supra-communaux (SDRIF, PDUIF...) ;
- La réalisation du projet sera précédée de travaux de dépollution des sols – ce qui permettra donc de limiter les incidences des polluants détectés sur les sols et d'améliorer l'existant sur ce point ;
- Le projet permettra la requalification des espaces publics alentours et l'intégration d'aménagements spécifiques aux modes doux, conformément aux documents de planification supra-communaux et en lien avec la gare de Montigny-Beauchamp, localisée à moins de 100 mètres ;
- Le projet prend place sur des terrains déjà en grande partie maîtrisés.

Inconvénients du projet

- Le projet nécessite des expropriations, bien que le parcellaire soit en grande partie déjà maîtrisé, comme précisé précédemment. Sur les 23 propriétés de l'îlot « Triangle », 4 restent encore à acquérir, appartenant à 3 propriétaires distincts ;
- Le projet nécessite l'éviction commerciale de plusieurs commerces, dont un local professionnel ;
- Le projet entraînera la suppression d'espaces de stationnement appréciés des usagers et riverains de la zone ;
- Le projet entraînera la suppression de plusieurs arbres adultes et espaces en friche non bétonnés. Selon les principes retenus aujourd'hui, le projet comprendra quelques espaces verts, notamment en cœur d'îlot. On peut considérer que, sans que cela améliore forcément de manière significative l'existant (cela étant difficile à appréhender à ce stade, au vu des informations disponibles), l'effet d'îlot de chaleur urbain ne sera pas nécessairement amplifié ;
- La création de 250 logements et de commerces entraînera de nouveaux flux, qui se reporteront sur les rues existantes (chaussée Jules César, avenue de la gare et avenue Georges Clémenceau (requalifiée)) et les stationnements (places créées et hors îlot). A ce stade, aucune étude de circulation ou de stationnement, spécifique au projet, n'a été réalisée et il est donc difficile d'en apprécier les incidences associées ;
- Une opposition de certains riverains a été constatée pendant l'enquête publique, notamment au regard des incidences potentielles (déplacements et le stationnement, prise en compte des espaces végétalisés, cadre paysager et architectural, nuisances en phase travaux...).

Plusieurs de ces inconvénients sont toutefois à modérer car pris en compte dans le cadre du projet ou compensés le cas échéant (charte locale chantier à faible nuisance, exigences intégrées le cas échéant dans le dossier de consultation, traitement paysager, réglementation environnementale...).

Il convient également de rappeler que, à ce stade, si elles s'avèrent nécessaires, les procédures administratives relatives à la Loi sur l'Eau (gestion des eaux pluviales, notamment) ou aux espèces protégées sont reportées à des phases ultérieures. *Il est, pour autant, toujours préférable de disposer d'éléments concrets, au stade de la demande de Déclaration d'Utilité Publique, pour appréhender au mieux les enjeux d'un projet. Ces procédures, et les mesures qui pourraient en découler, seront donc à suivre le cas échéant.*

Le projet présenté à l'enquête publique permettra le renouvellement urbain d'un quartier aujourd'hui peu qualitatif, avec des locaux commerciaux globalement vacants, peu de logements, et, de manière générale, des bâtiments énergivores et hétéroclites.

Il prend place dans le centre-ville de Beauchamp, en zone déjà urbanisée, ce qui permet d'éviter l'étalement urbain, conformément, notamment, aux objectifs de la loi ZAN « Zéro Artificialisation Nette ».

La création de logements répond par ailleurs à un besoin, inscrit dans les documents supra-communaux s'appliquant de fait à la commune, devant par ailleurs rattraper son retard en termes de pourcentage de logements sociaux. Le projet permettra, de plus, en proposant des commerces et services en rez-de-chaussée, de dynamiser et renouveler l'offre du centre-ville. Les aménagements de voirie sont rendus nécessaires du fait de la mise en place du projet et permettront par ailleurs l'intégration d'aménagements « modes doux » en conformité avec, ici aussi, les documents de planification supérieurs, et en lien avec la gare de Montigny-Beauchamp, localisée à proximité directe.

Plusieurs inconvénients, présentés ci-avant, peuvent être modérés du fait de la mise en place de mesures ou de prise en compte dans le cadre du projet. Certains ne sont toutefois pas encore très précis à ce stade.

Aussi, conformément à la théorie du bilan, je considère que le projet, tel que présenté dans le dossier d'enquête et via les éléments complémentaires transmis en réponse au PV de synthèse, **peut être qualifié « d'utilité publique ».**

J'émet donc un avis favorable à la demande de déclaration d'utilité publique du projet de l'îlot Triangle à Beauchamp, assorti des deux réserves suivantes (indissociables) :

- **Intégrer dans le dossier de consultation des opérateurs candidats, un volet « environnemental » fort avec :**
 - Une analyse des flux et du stationnement découlant du projet, permettant de dimensionner au mieux le secteur et son accès au regard de ces enjeux ;
 - La réalisation de relevés faunistiques et floristiques en période favorable, au niveau des espaces libres / verts et arborés, qui permettront de confirmer ou infirmer la présence d'espèces protégées ou à enjeu sur le site et d'engager, le cas échéant, les procédures qui pourraient s'avérer nécessaires avant tout démarrage des travaux (dérogation d'atteinte aux espèces protégées). Ces relevés devront également permettre de définir des mesures d'évitement, de réduction et de compensation, si nécessaires, qui devront être discutées avec la DRIEAT ;
 - Une analyse de la possibilité de conservation, dans le périmètre du projet, de tout ou partie des arbres adultes présents ;
 - Une analyse de la gestion des eaux pluviales à mettre en place dans le cadre du projet, et du risque de ruissellement, dans le respect des documents de planification et notamment du SDAGE Seine-Normandie 2022-2027. Le cas échéant, les principes devront être discutés avec le service Police de l'Eau de la DDT ;
 - Des analyses de sols, permettant d'identifier précisément les éventuels polluants en présence et le plan de gestion associé à mettre en place ;
 - Une analyse de la prise en compte et de la limitation des îlots de chaleur urbain dans le cadre du projet.

Les études en tant que telles qui découleraient de ces éléments pourront alors être menées par l'opérateur retenu, une partie de l'analyse devant néanmoins être faite sur la base des méthodologies qui seront présentées au stade des candidatures.

- **Concierter avec la population, selon des modalités à préciser ultérieurement, à l'issue de la présente enquête publique, conformément à l'engagement pris dans le mémoire en réponse par les pétitionnaires, sur les propositions qui seront présentées par les opérateurs candidats et sur le projet de l'opérateur retenu.**

J'émet par ailleurs la recommandation suivante :

- **Mettre à disposition du public les éventuelles études déjà réalisées ou en cours sur le secteur, a minima sous forme de synthèse** : charte locale chantier - faibles nuisances, étude prospective et programmatique des besoins en effectifs scolaires, étude programmatique commerciale, analyse de la saturation du stationnement.

Fait à Saint-Brice-sous-Forêt

Le 7 juillet 2023

Anaïs SOKIL

E. AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE

Ce volet de l'enquête publique conjointe a pour but de déterminer précisément les parcelles concernées par le projet et à en rechercher les propriétaires ou les titulaires de droits réels. Cette enquête doit définir l'emprise des terrains nécessaires à la bonne réalisation du projet. Il s'agit d'un préalable indispensable au transfert de propriété qui peut intervenir soit par acquisition amiable, soit par ordonnance du juge d'expropriation.

L'enquête parcellaire s'adresse aux seuls propriétaires identifiés. Elle a un caractère contradictoire en ce sens que les propriétaires présumés sont appelés individuellement à prendre connaissance du dossier et admis à discuter la localisation et l'étendue de l'emprise. Ils doivent ainsi être informés par une notification individuelle de l'ouverture de l'enquête publique, de sa durée et des dates et horaires des permanences du commissaire enquêteur ainsi que des conditions de consultation du dossier et de recueil des observations.

Sur le secteur du projet, les parcelles communales cadastrées (hors voiries publiques) représentent plus de 42 % de la surface de l'îlot. Depuis près de 5 ans, l'EPFIF mène des négociations avec les propriétaires privés en vue de l'acquisition des biens à l'amiable et, à ce jour, sur les 23 propriétés de l'îlot « Triangle », 4 restent à acquérir, appartenant à 3 propriétaires distincts.

Le dossier présenté à l'enquête publique était conforme à la réglementation. Les notifications individuelles ont bien été envoyées aux propriétaires par l'EPFIF, en recommandé avec accusé de réception (envois le 17 avril 2023). L'une des propriétaires restantes n'est pas allée chercher son recommandé (retour à l'expéditeur le 11 mai 2023). Cette notification a donc été affichée sur les deux panneaux administratifs de la Commune (Mairie et centre technique municipal) à partir du 24 mai 2023.

Aucune observation n'a été transmise (courrier ou dépôt sur le registre) en ce qui concerne l'enquête parcellaire, directement par les personnes concernées.

Aussi, au regard du dossier d'enquête publique, l'emprise définie par l'expropriant semble ainsi adaptée au projet.

Aussi, en cas de Déclaration d'Utilité Publique pour le projet, je considère que l'emprise définie dans le dossier d'enquête parcellaire est cohérente.

Fait à Saint-Brice-sous-Forêt

Le 7 juillet 2023

Anaïs SOKIL

ANNEXES

Annexe 1 : Décision du 14 mars 2023 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant Madame Anaïs SOKIL en qualité de commissaire enquêteur pour la présente enquête publique

Annexe 2 : Arrêté préfectoral n°2023-17223 prescrivant, au profit de l’Etablissement public foncier d’Ile-de-France (EPFIF) et sur le territoire de la commune de Beauchamp, l’ouverture 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 à Beauchamp

Annexe 3 : Localisation des panneaux d’affichage du territoire

Annexe 4 : Certificat d’affichage

Annexe 5 : Publication de l’avis d’enquête publique dans les journaux locaux

Annexe 6 : Bulletin municipal de juin 2023

Annexe 7 : Article de la Gazette du Val d’Oise du 3 mai 2023

Annexe 8 : Affichage de la notification revenue à l’expéditeur

Annexe 9 : Procès-Verbal de Synthèse et observations complètes

Annexe 10 : Mémoire en réponse de la Mairie de Beauchamp et de l’EPFIF aux observations et questionnements énoncés dans le PV de synthèse et tableau de synthèse des observations complètes annoté