

CONSEIL DE QUARTIER CENTRE VILLE COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 6 JUIN 2018

Présents : 63 personnes

Animaient la réunion :

Véronique ARNAUD, maire-adjointe déléguée à l'urbanisme

Hervé SAILLET, représentant le Cabinet C.U.A.D.D.

Évelyne LE BRAS, conseillère municipale, coprésidente du conseil de quartier

Sylvie DIAS, conseillère municipale déléguée aux associations à caractère culturel et à l'École municipale de musique, référente du conseil de quartier

Lucien TAUZIA, secrétaire du conseil de quartier

1. Présentation de l'étude urbaine

Véronique Arnaud, rappelle les grands objectifs du projet de territoire que la majorité entend construire avec les habitants, avec l'appui d'une équipe d'experts durant 7 mois, **la Fabrique urbaine**.

Les orientations stratégiques du projet de territoire à partir du constat d'un centre ville quiériclute, d'une zone industrielle avec des entreprises qui vont partir (3M, KDI) nécessitent de renforcer l'attractivité économique et résidentielle de la ville en favorisant l'équilibre habitat/emploi et en développant le commerce sachant aussi que l'État impose une croissance urbaine. Il faut conserver les zones industrielles dans leurs périmètres, il est hors de question de remplacer les entreprises qui partent par des logements. Cela va être possible en préservant l'ADN de la ville soit la canopée et les espaces boisés.

Beauchamp est une petite ville mais la démarche adoptée est novatrice à l'image de celle utilisée dans les grandes villes. Le projet va être développé dans un délai très court. Normalement, les temps d'aménagement sont longs : une étude urbaine, c'est un an ; ce sera 7 mois et dès octobre/novembre on aura les éléments nécessaires pour lancer la prescription du nouveau P.L.U. et élaborer le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui permet notamment de décider de « sursis à statuer » et d'« inconstructibilité limitée » à l'égard de projets qui pourraient compromettre ceux de la ville.

Autre étape : la mise en place dès décembre d'outils opérationnels sur des projets.

Un point important : les Beauchampois seront associés à la réflexion du projet, la parole leur sera donnée dans le cadre d'ateliers, de forums participatifs.

La ville est passée du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) par nécessité réglementaire sans un projet construit, ce qui explique un P.L.U. aussi permissif. Le nouveau P.L.U. sera adapté au nouveau projet que nous souhaitons développer.

Dans le cadre de l'appel d'offre qui a été lancé, le groupement **la Fabrique Urbaine** a été choisi. Il traitera de l'aspect architectural, urbanistique et paysager. Il est accompagné du cabinet **C.U.A.D.D.** qui traitera de la démocratie participative (collecter les informations et travailler avec les habitants sur le projet de territoire). Enfin, le cabinet **INGETEC** interviendra sur la partie technique (voirie et réseaux divers) et le cabinet **TERRIDEV** (techniciens, juristes...) sur la mise en place de scénarii d'aménagements des secteurs à enjeux, en priorité le centre ville.

Explications du choix des Cabinets : une approche commune par rapport à la ville, le Parisis, l'Île de France ; la préservation de l'identité de la ville (espaces boisés) et comment la renforcer ; l'identification des pôles de vie, en terme de déplacement.

Les grands axes proposés par la Fabrique Urbaine : mailler les continuités paysagères (plaine de Pierrelaye, etc..), conserver les espaces verts publics et privés, requalifier les espaces publics et les pôles de vie (centre ville et pôles d'activité). La ville travaille avec l'agglomération qui a lancé une réflexion sur la requalification des zones d'activités.

Rappel des 3 phases de l'étude qui va durer jusqu'à fin décembre :

- 1) Diagnostic orienté et partagé car alimenté par les réflexions et propositions des habitants au travers d'ateliers animés par M. Hervé SAILLET
- 2) Définition de la stratégie : les orientations stratégiques vers le P.A.D.D.

3) Octobre/décembre : projets urbains notamment sur le centre ville

Concertation avec le Cabinet C.U.A.D.D. :

- 29 mai : présentation aux élus et référents des comités de quartier
- dimanche 17 juin sur le marché : échanges avec le cabinet C.U.A.D.D.
- samedi 30 juin : Matin, séance plénière. Après midi, ateliers. Il ne faut pas hésiter à se projeter (que faire, ne pas faire..)
- septembre : 2 forums participatifs ; stratégie à mettre en place
- 18 octobre : restitution publique
- 15 décembre : débat sur le P.A.D.D., une étape importante du PLU.

Intervention de M. Hervé SAILLET qui explique la démarche de C.U.A.D.D. et rejoint la dynamique des conseils de quartiers

- 1ère séquence : sur le marché le 17 juin de manière informelle avec distribution de questionnaires et discussions sur table.

Mise à disposition des questionnaires dans la ville. Ils seront traités durant l'été en vue des forums participatifs de septembre.

Temps d'échanges avec le Conseil des enfants.

Centre de Loisirs 30 juin : le matin, réunion plénière ou en sous groupe avec les membres des Conseils de Quartiers pour préparer les réunions de septembre et les sujets qui intéressent, les priorités. Pique nique et l'après midi, accueil convivial et grand public (familles, enfants) avec travail en sous groupes.

- 2ème séquence : en septembre, évolution dans les échanges sur différentes thématiques (orientations, scénarii d'aménagement) et recueil « d'avis citoyens » : 1/ avis négatif avec point bloquant 2/ neutre, à expliquer 3/ positif, les propositions à développer. En terme de communication : mise en place fin juin d'un site Internet (Beauchamp 2030) avec comptes rendus de réunions, les questions les plus fréquentes, les réponses, les mots clés, permettant à tout un chacun de participer en dehors des réunions.

- 3ème séquence : elle permettra de préciser quelques projets et de donner à voir un projet plus précis.

Questions/réponses sur le P.L.U. révisé

Question Association Barde : satisfait de cette présentation. Les habitants sont là ce soir parce que des villes et leurs habitants se sont opposés à la loi ALUR et que les élus n'ont pas respecté les souhaits des habitants. L'association est particulièrement attentive à la tranquillité, aux espaces verts de la ville, à son patrimoine.

Un point sur les affaires lancées par l'équipe précédente (PROMOGIM et GREEN CITY) : c'est un exemple permettant de voir comment la commune va pouvoir contrôler les entrepreneurs. Les riverains se plaignent des nuisances (bruit, travail le samedi). La municipalité fait ce qu'elle peut et l'association la remercie d'avoir bloqué les projets anarchiques. L'association travaille avec ses idées et fera des propositions à la municipalité et au cabinet. Souhaite avoir une perspective avant les vacances.

Réponse : concernant les projets cités, un arrêté a été pris, mais il y a toujours des nuisances, la municipalité essaie de contrôler, de recadrer les entreprises car elles se sont engagées auprès de la municipalité, de la population. Elle a une marge de manœuvre et le ton sera durci. On n'est pas encore à l'arrêt du chantier mais ce sera envisageable.

Le cabinet C.U.A.D.D. est intéressé par les collectifs qui se sont élevés contre les projets, pour connaître la genèse de ces oppositions, pour alimenter la réflexion. Ne pas hésiter à transmettre tous les éléments en leur possession (éléments écrits, croquis).

Q. : il faut pouvoir visualiser les projets. Est-il prévu des outils informatiques pour les présenter en réunion ?

R. : une démarche d'accompagnement en vue d'un P.A.D.D. n'est pas un projet d'urbanisme, le cabinet donne des pistes d'orientations, les aspirations exprimées, transposées dans le P.A.D.D. Par contre, en phase 3 on aura des formalisations de propositions qui pourront être visualisées sur des sites emblématiques. Il y aura des images mais pas pour tout et à tout moment.

Q. : où en est on aujourd'hui, ne va-t-on pas d'abord densifier le centre ville et préserver la Chasse ? Que signifie densification ? A quel horizon ? Avec le nouveau PLU quel est le nombre d'habitants supplémentaires, le nombre de logements, les structures collectives nécessaires, les délais de réalisation ?

R. : aujourd'hui, le PLU actuel s'applique, il a été modifié mais les dispositions contraires au schéma directeur de l'Île de France ont été retoquées par les services de l'État. Le schéma directeur I.D.F. prévoit une densification de 15%, sur 1 km autour des gares, il ne sera pas possible d'y échapper. On va examiner la mobilité, comment densifier en

mobilisant les espaces mutables (mobilisables pour du logement) en faisant de la surélévation, en utilisant les « dents creuses ». Cela, on va y réfléchir ensemble. On a déjà rencontré les services de l'Etat, de l'agglomération pour expliquer notre démarche.

On reçoit les promoteurs, on leur a demandé de « poser le crayon », ensuite on verra comment ils peuvent s'intégrer dans notre projet. Actuellement, ils font des constructions sans contreparties pour la ville en terme de taxe, sans visibilité sur les équipements nécessaires. La municipalité a stoppé le projet de construction de 450 logements dans la zone industrielle (terrain de KDI). En tout, elle a stoppé 1000 logements, l'équivalent de 3000 habitants.

La densification on la connaît, la capacité du territoire et celle des équipements (ex. groupes scolaires supplémentaires) s'analysent à travers l'étude menée et il faut anticiper leur réalisation avec le promoteur.

Q. : une croissance de 15%, à quel horizon ?

R. : 2030. Cela, c'est le cadre réglementaire, on doit travailler ensemble, il y a des choix à faire, comment on va rentrer dans ce cadre.

Q. : le nouveau PLU ne va-t-il pas augmenter la hauteur et la densité des bâtiments ?

R. : la hauteur, la densité, l'emprise au sol seront travaillées dans le cadre du projet. Les secteurs historiques, on n'y touchera pas. Il y a des secteurs où il faudra réfléchir, faire des choix car on ne pourra pas se mettre hors la loi. Un km autour de la gare sera densifié et l'action des promoteurs privés encadrée, sachant que l'objectif est la réalisation d'un écoquartier.

Q. : quartier historique ? pourquoi certains habitants sont préservés de la densification, des nuisances et d'autres non ?

R. : le schéma directeur implique de densifier autour de la gare, mais il s'agit de réaliser un cœur de ville qui soit beau avec des urbanistes, des architectes. Il faut que la ville maîtrise sa croissance urbaine et le fasse de manière intelligente. On va étudier ensemble comment densifier, quels espaces, également avec les services de l'État.

Commentaires. : On ne peut pas le faire ensemble car chacun défend son cadre de vie et c'est normal.

On défend notre bien que la Mairie va racheter pour construire un immeuble.

R. : Chacun apporte sa pierre à l'édifice, après il y a l'intérêt général.

Le rachat par la ville, cela ne concerne pas Beauchamp, il se situe dans un projet Z.A.C. (zone d'aménagement concerté) où la ville est à l'initiative, porte ou achète le foncier. Beauchamp n'a pas les moyens d'acheter du foncier. La ville se situe dans le cadre de projets privés où un propriétaire foncier privé vend à un promoteur. La ville s'intègre dans cette démarche, impose un cahier des charges et des contreparties au promoteur.

Commentaires. : les copropriétaires du 155 chaussée Jules César ont été approchés en 2014, puis en 2018 par un promoteur pour acheter la parcelle. Conscient que le Centre commercial est dans un état déplorable et ne correspond pas à la notion de cœur de ville souhaité. Une procédure a été engagée par le syndic pour rester en indivision, actuellement c'est le statu quo. Il faut faire quelque chose à cet endroit qui soit pour tous, il ne faut pas minéraliser, il faut garder les arbres et faire une place où on ait envie de venir. Les propositions donnent envie de participer.

On n'a pas de grandes meulières avec des grands terrains mais on vit dans des petits immeubles, près des commerces, de la gare ce qui est très bien quand on vieillit, il faut que ce cœur de ville soit réussi et garde l'esprit de Beauchamp.

Proposition Association Barde : 1 km autour de la gare, il y a des immeubles, une gare, des pavillons, des parkings, un garage, un peu de zone agricole et 3 communes. L'idée est de déplacer la zone de Pierrelaye derrière la gare vers la Patte d'Oie d'Herblay, cette zone deviendrait Beauchamp ce qui permettrait de construire.

Q. : actuellement un certain nombre de dysfonctionnements sont constatés (travail le samedi, etc...) sur les chantiers avenue du Général Leclerc. Nouveau PLU : quels outils aura la municipalité pour contrôler une réalisation conforme aux projets ? Que se passe-t-il dans 2 ans si la majorité change ?

R. : Oui, les outils techniques existent, il faut les intégrer dans le PLU. Si la majorité change le PLU sera toujours valable si elle ne décide pas de le modifier.

Q. : le PLU peut-il intégrer des prescriptions architecturales ?

R. : oui.

Q. : dans le nouveau PLU, un immeuble pourra-t-il être réalisé en dehors des zones l'autorisant ?

R. : non. Avec le PLU actuel, en novembre la ville pourra décider de surseoir à statuer et interdire tout acte de démolition ou de construction qui compromet les projets de la ville. D'ici novembre, la ville n'a pas les moyens

juridiques de s'opposer.

Questions/réponses sur le PLU actuel

Q. : compte tenu des démarches dont font l'objet des habitants, un promoteur peut-il réaliser un immeuble en s'appuyant sur le PLU actuel, où les projets sont-ils figés ?

R. : une vingtaine de promoteurs ont été reçus, il leur a été demandé de stopper leur démarche, dans l'attente d'un cahier des charges définissant les formes urbaines et la capacité des équipements nécessaires et qu'il n'était pas question de densifier à outrance. Les promoteurs rencontrés l'ont entendu. Lorsque des compromis de vente ont été signés, les promoteurs étaient prêts à déposer des permis de construire. Il leur a été demandé de ne pas le faire et d'attendre pour que cela soit fait ensemble. Dans un cas, un promoteur en désaccord a engagé en contentieux.

Q. : aujourd'hui, on voit des divisions de terrain sur 200 m. Qu'est ce que la municipalité peut faire ?

R. : le P.L.U. actuel est permissif et on va travailler à mettre en place un certain nombre de règles dans le futur PLU. Actuellement, au mieux, on peut suspendre, il n'y a pas de moyen coercitif.

Q. : un risque dans la zone historique : l'indivision se multiplie. Qu'est-ce que l'on peut faire ?

R. : actuellement, le PLU le permet s'agissant de maison individuelle.

Q. : situé dans une zone visée par un projet (ave R. Minier, à côté du garage) qui semble suspendu, un habitant s'interroge sur la libre disposition de son bien

R. : il a été demandé au promoteur de « poser le crayon » pour avoir une visibilité d'ensemble. L'O.A.P. (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sur cette zone est suspendue. Si le propriétaire souhaite vendre lorsqu'elle reprendra effet, c'est l'Établissement Public Foncier (E.P.F.) qui préemptera. D'ici la fin de l'année les premières orientations seront présentées et permettront au propriétaire de décider en connaissance de cause.

Q. : la ville manque de logements sociaux. Quelles conséquences par rapport à l'État ?

R. : il n'y a pas d'inquiétude à avoir, la ville respecte ses objectifs triennaux.

Q. : a constaté rue du Général Leclerc la construction d'un immeuble en briques, mais avec un linteau en ciment.

R. : c'est effectivement non conforme

Il est rappelé les dates du 17 et 30 juin pour faire part de toutes questions, suggestions, remarques tant directement au Cabinet CUADD mais aussi à tout moment en Mairie ou sur le blog « beauchamp2030 » accessible à la fin du mois de juin.

FIN DE LA RÉUNION 22H45

Prochaine réunion du Conseil, de Quartier : 3 octobre (sous réserve)

Le secrétaire
L. TAUZIA