

**DEPARTEMENT DU VAL D'OISE**

**COMMUNE DE BEAUCHAMP**

**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE  
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE  
PORTANT SUR LE SECTEUR DIT DE L'ÎLOT TRIANGLE**

## **Pièce B : Notice explicative**

## TABLE DES MATIERES

---

<b>Pièce B : Notice explicative .....</b>	<b>3</b>
INTRODUCTION .....	3
Les enjeux du projet urbain soumis à l'enquête .....	3
1/ CONTEXTE DU PROJET DE RECOMPOSITION URBAINE.....	5
<b>1.1 Présentation de la commune de Beauchamp et de son cœur de Ville .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2 Évolution démographique et production de logements .....</b>	<b>8</b>
2/ PRESENTATION DU PROJET.....	14
2.1 Périmètre et localisation du site du projet.....	14
<b>2.2 Les principes directeurs du projet .....</b>	<b>29</b>
<b>2.3 la compatibilité du projet avec les dispositions législatives et règlementaires applicables .....</b>	<b>33</b>
<b>2.4 Maitrise foncière et périmètre de la DUP .....</b>	<b>40</b>
<b>2.5 Dispositions particulières liées à la procédure d'expropriation.....</b>	<b>43</b>
3/ JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET .....	45
<b>3.1 Une réponse aux enjeux communaux de production de logements sociaux et de développement     d'une offre diversifiée.....</b>	<b>45</b>
<b>3.2 L'amélioration et le confortement du cadre de vie .....</b>	<b>46</b>
<b>3.3 Un quartier multi fonctionnel répondant aux exigences du SDRIF, PDUIF, du PLU et à l'article 101-2-1     du code de l'urbanisme issu de la loi climat et résilience.....</b>	<b>47</b>
<b>3.4 Raisons pour lesquelles l'opération ne peut se faire sans le recours à l'expropriation.....</b>	<b>48</b>
<b>3.5 Bilan coûts/avantages de l'opération .....</b>	<b>49</b>
CONCLUSION .....	50

# PIECE B : NOTICE EXPLICATIVE

---

## INTRODUCTION

Le présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) porte sur le secteur dit « Triangle » Cœur de Ville, sur le territoire de la commune de BEAUCHAMP. Le secteur est délimité par le plan de périmètre figurant en pièce G.

La procédure d'enquête préalable a pour objet de démontrer l'utilité publique du projet d'aménagement envisagé et de l'acquisition préalable des biens immobiliers par l'Etablissement Public Foncier Ile de France.

En sa qualité de maître d'ouvrage la Commune de Beauchamp souhaite mettre en œuvre la 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.

Une enquête parcellaire sera réalisée conjointement afin de déterminer l'ensemble des titulaires de droits des parcelles concernées par l'opération.

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) garantit la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée, par le recours à la procédure d'expropriation, conformément aux dispositions de l'article L.1 du code de l'expropriation.

### Objet de la présente notice explicative

La présente notice explicative non technique permet au lecteur d'apprécier les raisons qui ont justifié le choix de mettre en œuvre le projet urbain du « Triangle ». Cette notice répond aux exigences de l'article R.112-4 du code de l'expropriation.

### LES ENJEUX DU PROJET URBAIN SOUMIS A L'ENQUETE

La commune de Beauchamp, 8 687 habitants (2019), et située dans la Communauté d'agglomération Val Paris, est desservie par la ligne H du Transilien (réseau Paris-Nord) et la ligne C du RER, et est reliée par l'A15 et l'A115. Elle est située au nord-ouest de Paris, à moins de 28 km du cœur de la capitale.

Le secteur de projet du « Triangle » se situe dans le centre-ville de la Commune 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.

Le projet urbain doit permettre une 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. Le Plan Local d'urbanisme approuvé par la Commune de Beauchamp le 6 février 2020, définit ce secteur d'intérêt majeur, en OAP.**

L'enjeu du projet de requalification de l'îlot Triangle est alors de concilier des problématiques à la fois locales, ainsi que des problématiques urbaines :

- ✚ En proposant une offre de logements et d'activités diversifiée et plus importante que celle existante à ce jour dans un rayon de 100 m autour de la gare, (tel que préconisé par le SDRIF) ;
- ✚ En privilégiant la construction de logements sur un foncier déjà urbanisé, compte tenu de la rareté de la ressource foncière à Beauchamp et dans une logique de sobriété foncière conforme aux exigences du ZAN ;
- ✚ En permettant la production de logements sociaux afin de répondre aux exigences de la loi SRU ;
- ✚ En favorisant une dynamisation du centre-ville avec une offre de locaux proposée aux petits commerces, à des services et en créant de l'emploi ;
- ✚ En redéfinissant des espaces publics de qualité (actuellement l'espace public se limite uniquement à des fonctions routières et au stationnement) propice à favoriser le vivre ensemble et renforcer la centralité du cœur de ville.

Le projet de renouvellement urbain du secteur prend la forme d'un îlot urbain et paysagé requalifié multifonctionnel développant une offre de logements diversifiée, de commerces de proximité, et des espaces publics contribuant à redessiner le centre-ville, dans le respect des dispositions du PLU et de son OAP.

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.

Le Conseil Municipal de Beauchamp, par délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2022, a approuvé, le dossier de demande d'ouverture conjointes d'enquêtes de DUP et parcellaire.

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de BEAUCHAMP qui définit, dans ce secteur, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour préciser les grands principes d'aménagement et de développement durable, a été approuvée le 6 février 2020. Le projet présenté est compatible avec ce document.

L'objet de cette notice est, premièrement de présenter le projet de requalification de l'îlot Triangle (partie I), puis deuxièmement, de décrire la manière dont l'opération sera mise en œuvre (partie II), enfin, de justifier de l'utilité publique du projet rendant nécessaire le recours à l'expropriation des parcelles comprises dans le périmètre du projet (partie III).

# 1/ CONTEXTE DU PROJET DE RECOMPOSITION URBAINE

## 1.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE DE BEAUCHAMP ET DE SON CŒUR DE VILLE

### 1.1.1 Imbrication de Beauchamp au sein des dynamiques communautaires et métropolitaines

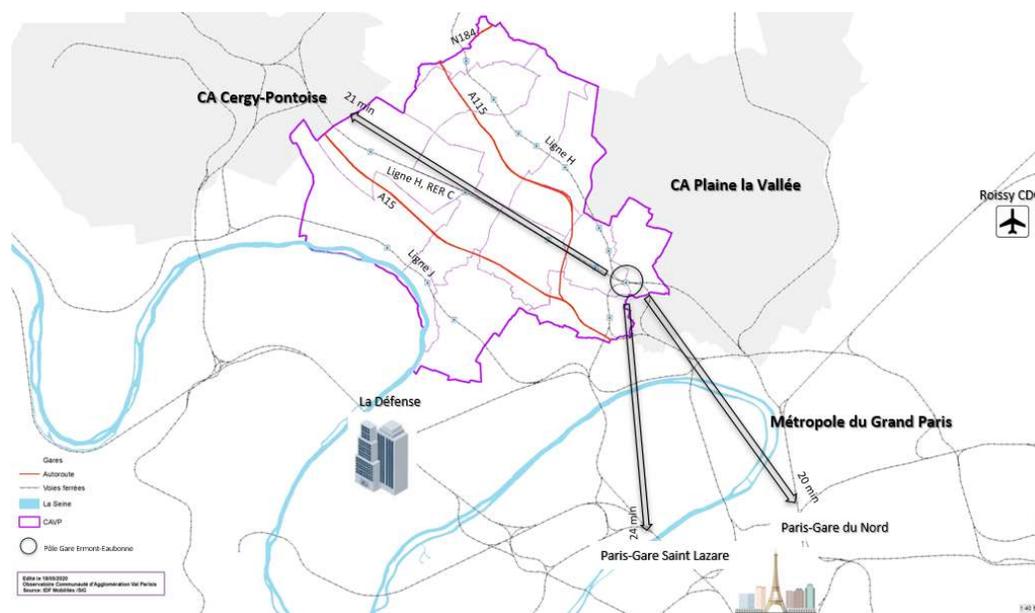
D'une superficie de 3,02km<sup>2</sup> et avec une population de 8 687 habitants (2019), la commune de Beauchamp se situe dans le département du Val d'Oise (95), au sein de la « Grande Couronne » d'Ile-de-France.

Elle est rattachée administrativement à la communauté d'agglomération Val Parisis, territoire qui, fort de sa position géographique stratégique en interface entre la Métropole du Grand Paris et la ville nouvelle de Cergy-Pontoise, dispose également d'un cadre de vie exceptionnel (44% d'espaces naturels et agricoles, berges de Seine etc.).

Le territoire communautaire bénéficie par ailleurs d'une forte intégration dans les réseaux routiers (autoroutes A 15 et A 115) et d'un maillage ferroviaire dense composé de 16 gares desservies par deux lignes de Transilien (H et J) et une ligne de RER (C).

La commune de Beauchamp bénéficie particulièrement de cette desserte territoriale privilégiée avec une gare SNCF, véritable pôle d'échanges, reliée avec la ligne H et le RER C (reliant Paris-Gare du Nord respectivement en 30 minutes et Pontoise en 12 minutes) et permettant l'interconnexion avec la ligne J (reliant Saint-Lazare) depuis la gare d'Ermont-Eaubonne. Elle est également située entre deux axes routiers majeurs d'orientation sud-est / nord-ouest : l'A 115 au nord (liaison avec l'A 16) et l'A 15 au sud (axe Paris-Pontoise)

En outre, elle est traversée par la Chaussée Jules César, qui constitue une véritable artère historique de la région parisienne.



Dynamiques communautaires et métropolitaine – source CAVP SIG - 2020

Il convient de noter également que la Commune se situe dans un secteur concerné par des projets d'envergure : le réaménagement de la gare RER/Transilien en un pôle gare labellisé par IDF Mobilités, programmant à terme une gare routière, une requalification des espaces publics ainsi que la future forêt de la Plaine de Pierrelaye-Bessancourt, labellisée Grand Paris, dont l'une des entrées de proximité sera aménagée sur le secteur-projet Roi de Cocagne sur le territoire pierrelaysien. A ce titre, la gare de Montigny-Beauchamp a vocation, par sa localisation géographique, à devenir la gare permettant d'accéder directement à l'une des portes d'entrée de la forêt du Grand Paris.

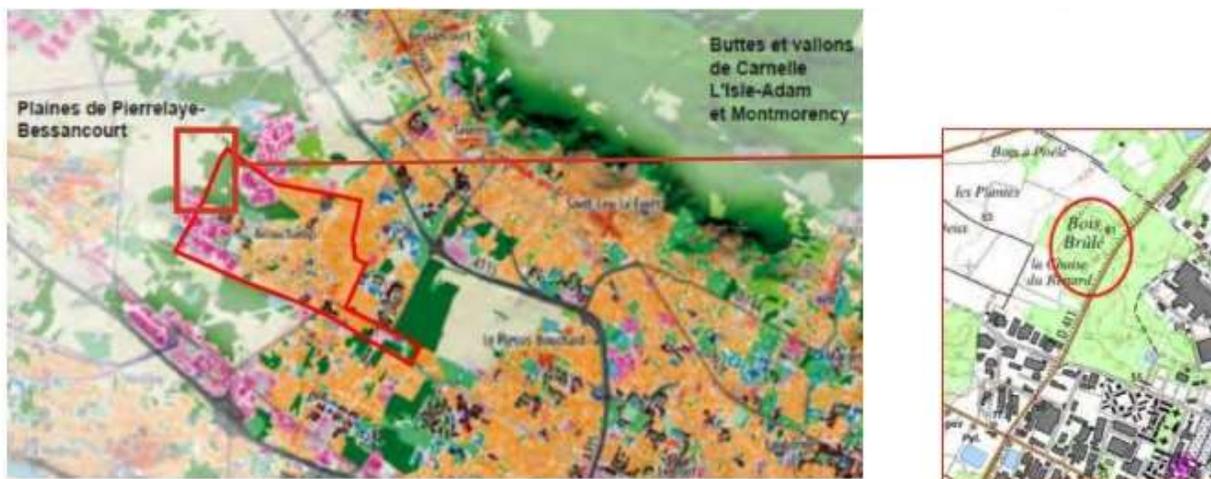
A noter que la commune se distingue également par l'importance de son tissu économique. En effet, avec ses trois zones d'activités que sont les ZAE est, ouest et nord, le territoire de Beauchamp est situé au cœur du poumon économique du territoire au sein de l'axe Pierrelaye, Beauchamp, Taverny.

### 1.1.2 Morphologie urbaine et paysagère

L'Atlas des Paysages du Val d'Oise (CAUE 95 - 2017) classe le territoire de Beauchamp au sein de l'unité paysagère de la Vallée de Montmorency de l'agglomération de Cergy-Pontoise, dans sa partie dite occidentale. Celle-ci est enserrée entre les Buttes de Montmorency au nord-ouest et celles du Parisis au sud-ouest.

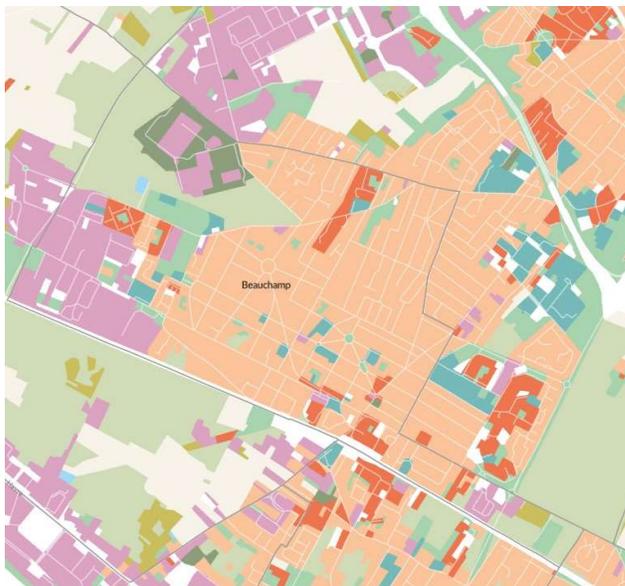
Une infime partie ouest est également intégrée à l'unité de la plaine de Pierrelaye, par la continuité paysagère assurée par le bois Barrachin et lieudit du "bois brûlé". La « plaine de Pierrelaye » correspond à un espace à dominante agricole, ponctuellement boisé.

Le territoire de Beauchamp est bordé au nord-ouest par la vallée de l'Oise, et au sud par la vallée de la Seine; la confluence des deux rivières est située à une dizaine de kilomètres à l'ouest de Beauchamp, à hauteur de Conflans-Sainte-Honorine.



Atlas des paysages du Val d'Oise - DDT95 / DRIEE - 2008

Enfin, il s'inscrit dans la continuité du tissu urbain des agglomérations voisines, dans les parties nord et nord-ouest des zones d'activités de Taverny et de Pierrelaye et des zones plus résidentielles dans les parties est et sud-est de Taverny, Franconville et de Montigny-lès-Cormeilles.



MOS 2021 - IAU IDF

Schématiquement, l'occupation des sols du territoire de Beauchamp comprend à la fois :

- 60 % d'habitat résidentiel (collectif et pavillonnaire) avec une dominante significative de lotissement pavillonnaire,
- 20% d'activités économiques et commerciales caractérisées par les trois zones d'activités et la polarité commerciale du centre-ville,
- 15% d'éléments de paysage, boisements,
- 5% correspondant à des espaces non bâtis organisés (espaces de loisirs, de bassin d'orage etc.)

Au total, sur ses 301 hectares, **les zones urbaines sont prédominantes dans le zonage du PLU, couvrant 85% de la superficie communale.** Cela tient au développement historique de Beauchamp qui s'est opéré sous forme de lotissements de villégiature ayant peu à peu pris la forme d'une ville composée de ses différents quartiers. On peut d'ailleurs constater que le zonage ne comprend aucune zone à urbaniser, ni aucune zone agricole.

La structuration urbaine de la commune s'est progressivement construite autour des axes structurants (Chaussée Jules César et Avenue du Général Leclerc) et de la gare, suite à son ouverture en 1846.

Ces deux voies constituent toujours les deux artères principales du cœur de ville. Le cœur de ville n'a connu aucune modification majeure de ses espaces publics et de son tissu bâti depuis les années 1950 à l'exception des opérations des Résidences Jules César et de la Gare. Chacune de ces opérations a été mise en œuvre suivant la même logique duale et complémentaire : de grands quartiers résidentiels calmes et arborés accompagnés à chaque fois par un secteur à vocation commerciale et de services.

Dans l'histoire de la ville de Beauchamp, la fonction de « cœur de ville » a toujours été associée à une activité commerciale beaucoup plus que de services ou d'équipements. Ces derniers sont répartis plutôt de manière éparse dans la partie ouest de la commune (cf. carte ci-dessous).

Le cœur de ville de Beauchamp a été amorcé, dans le cadre du lotissement Lafolie (1868), dans un petit secteur situé à l'intersection de l'avenue du Général de Gaulle et de la Chaussée Jules César. Il s'est ensuite étendu, dans le cadre du lotissement Fouinat (1903) le long de l'actuelle avenue du Général Leclerc. Il s'est renforcé et a intégré le secteur de la Gare dans le cadre du lotissement des Bleuets (1930).

## 1.2 ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET PRODUCTION DE LOGEMENTS

### 1.2.1 Une diminution de population légère mais continue depuis 25 ans

Depuis sa création en 1922, la commune de Beauchamp a connu une très forte évolution démographique. Depuis les années 2000, la croissance démographique de Beauchamp connaît un léger repli. La population est passée de 8 769 habitants en 2018 à 8687 habitants en 2019. Beauchamp limite son déclin démographique grâce à son solde naturel. Depuis 1990, celui-ci reste positif, tandis que le solde migratoire est constamment négatif.

- La Commune a besoin de maintenir sa population afin de préserver le niveau actuel d'utilisation des équipements publics

### 1.2.2 La composition du parc de logements

En 2019, on compte 3 807 logements à Beauchamp. 94% d'entre eux sont des résidences principales. Seulement 5% sont vacants. Ce chiffre témoigne d'un marché immobilier tendu, signe de l'attractivité de la commune.

#### LOG T2 - Catégories et types de logements

	2008	%	2013	%	2019	%
<b>Ensemble</b>	<b>3 656</b>	<b>100,0</b>	<b>3 761</b>	<b>100,0</b>	<b>3 807</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	3 441	94,1	3 541	94,2	3 568	93,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	45	1,2	32	0,9	42	1,1
Logements vacants	170	4,6	188	5,0	197	5,2
<i>Maisons</i>	<i>2 515</i>	<i>68,8</i>	<i>2 542</i>	<i>67,6</i>	<i>2 574</i>	<i>67,6</i>
<i>Appartements</i>	<i>1 084</i>	<i>29,6</i>	<i>1 161</i>	<i>30,9</i>	<i>1 186</i>	<i>31,2</i>

*Catégories et types de logements à Beauchamp – extrait du rapport de présentation du PLU approuvé le 6 février 2020*

Les pavillons individuels constituent l'offre principale à l'échelle de la commune, soit 68% de résidences principales en 2019. Néanmoins, une dynamique de rééquilibrage est notable compte tenu des différents programmes immobiliers engagés depuis 2016.

Les logements sont adaptés en majeure partie aux couples avec enfant(s) (66% des ménages sont des ménages de 1 ou 2 personnes en 2019). Dans le même temps, les petits logements (T1 ou T2) ne représentent que 15% des résidences principales, tandis que les grands logements (T4 ou plus) représentent 67% des résidences principales, confirmant une pénurie en offre de petits logements à l'échelle de la commune.

## Une large dominante de beauchampois propriétaires

Les ménages de Beauchamp sont majoritairement propriétaires de leur résidence principale, à hauteur de 74% des ménages.

La croissance du parc de logement tend à s'intensifier depuis quelques années. Entre 2008 et octobre 2018, 238 logements ont été commencés sur la commune de Beauchamp, soit une moyenne de 22 logements par an (Sit@adel2 2018). Depuis 2016, on compte plus de 60 nouveaux logements commencés par an. Cette accélération des constructions est notable parmi les logements collectifs. En 2017 et 2018, 139 logements ont été commencés, soit 4,6 fois plus qu'entre 2008 et 2016.

- **Sur la proportion de logements sociaux au sein du parc, la commune de Beauchamp enregistre un déficit, ne lui permettant pas de répondre aux exigences de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain sur le logement social (loi SRU déc. 2000), dont l'article 55, qui fixe un objectif de 25% de logements sociaux à horizon 2025. La loi Différenciation, Décentralisation et Déconcentration (3DS) promulguée le 21 février 2022 instaure un horizon prolongé au-delà de 2025 dans l'atteinte des objectifs en matière de production de logements sociaux.**
- **Parmi les logements locatifs présents sur la ville, on compte 624 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2019, soit 17,2% du parc total des résidences principales, 700 étaient comptabilisés en 2021. La Commune réduit progressivement l'écart qui la sépare de cet objectif. Sur la période 2014-2016, 78 logements sociaux étaient prévus : il en a été réalisé 128, soit 60% de plus que l'objectif initial.**

### 1.2.3 Une population vieillissante

Beauchamp accueille une population plus âgée que le département du Val d'Oise. D'une manière générale, les moins de 45 ans y sont sous-représentés, tandis que les plus de 45 ans y sont sur-représentés.

En 2019, les personnes de plus de 75 ans représentaient 17% de la population, contre 6% à l'échelle du département. Ce déséquilibre entre classes d'âge a tendance à s'accroître puisqu'entre 2008 et 2019, la part des plus de 60 ans est la seule à avoir augmenté parmi la population totale.

L'indice de jeunesse, qui représente le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans, confirme également cette tendance.

En 2010, on comptait 1 habitant de moins de 20 ans pour 1 habitant de plus de 60 ans (indice de 1). Depuis 2015, les plus de 60 ans sont désormais plus nombreux que les moins de 20 ans (indice de 0,9).

### 1.2.4 Une faible proportion de petits logements

L'objectif de la commune est également de rééquilibrer le parc de logement entre petite et grande habitation. En effet, en 2019, près de 86% des logements comptaient plus de 3 pièces, alors que le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,38. Par ailleurs, 74% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire (contre 56 % pour le département).

La Commune n'échappe pas au phénomène de desserrement des ménages.

Il est nécessaire de créer de petits logements pour répondre aux besoins des familles monoparentales, jeunes actifs et personnes âgées.

### *1.3 Situation économique /commercialité du centre-ville*

#### *1.3.1 Un taux d'emplois significatif et pluridisciplinaire*

En 2019, la ville compte 3 108 emplois sur son territoire et 3 668 actifs occupés, soit un taux de 68% d'emplois occupés. Malgré son apparence résidentielle, Beauchamp accueille donc un nombre d'emplois important, au regard de sa population active. Ceci s'explique par la présence de zones d'activités qui accueillent de nombreuses entreprises et emplois.

Bien qu'important, le taux de concentration d'emplois est toutefois inférieur à celui observé dans le territoire communautaire du Val Parisis. Ceci s'explique par la présence d'importantes polarités économiques dans le sud de la communauté d'agglomération (Herblay, Franconville) et au nord à Taverny.

47% des emplois présents sur la commune sont des emplois liés aux services. Cette moyenne est proche de celle du Val Parisis (47%) et dans une moindre mesure de celle du département (55%).

En revanche, Beauchamp se distingue de ces territoires par la sur-représentation des emplois dans les secteurs de l'industrie et de la construction et par une sous-représentation des emplois dans le secteur de l'administration.

La surreprésentation de l'industrie s'explique en grande partie par la présence de l'entreprise 3M, jusqu'alors installée sur la zone d'activités située au nord de la commune. Il convient de nuancer la proportion de ces emplois compte tenu de la fermeture progressive du site, et définitive depuis 2019, et de son rachat par l'opérateur économique VECTURA pour la réalisation d'un vaste parc de logistique et de bureaux avec à terme la création d'environ 1 200 emplois directs.

En 2019, Beauchamp compte 864 établissements. Le tissu économique est majoritairement tourné vers le secteur des services (50%). Le commerce de gros et la construction représentent tous deux environ 44% de ces établissements. Mis à part dans le secteur de l'industrie, les entreprises de Beauchamp sont majoritairement de très petites entreprises. Sur la commune, le secteur des services est celui qui enregistre le plus de création d'établissements, quelle que soit la période considérée. En 2021, il a représenté 88% des créations d'établissements.

#### *1.3.2 La composition de l'offre commerciale et économique*

L'offre commerciale de grandes et moyennes surfaces est relativement dense dans les communes proches de Beauchamp. La commune n'accueille aucun pôle commercial de ce type, mais se situe à proximité de deux pôles d'attractivité commerciale, les « Portes de Taverny » et le secteur de la Patte d'Oie à rayonnement régional voire national, articulé autour du linéaire commercial de la route départementale 14 et de l'échangeur RD 392/A15 (ce secteur totalise 250 000 m<sup>2</sup> de surface de vente, réparti sur plusieurs communes).

L'unique moyenne surface alimentaire est Franprix, d'une surface de vente de 500 m<sup>2</sup>, intégrée au sein de l'ensemble commercial en rez-de-chaussée imbriquée au sein de la résidence Chaussée Jules César.

Le centre-ville dispose d'une halle accueillant un marché alimentaire assez dynamique et reconnu au sein du bassin de vie le jeudi et le dimanche.

La ville présente en revanche une offre de petits commerces de proximité relativement importante et variée. On compte 119 cellules commerciales, selon une enquête commerçants menée par la Chambre des Commerces et de l'Industrie du Val d'Oise en 2018. 20% des commerces concernent les services à la personne. La vacance des commerces est par ailleurs faible, de l'ordre de 5%.

Une centralité commerciale se dessine nettement sur le secteur du centre-ville de la commune, s'étirant sur près de 800 m le long de l'avenue du Général Leclerc en direction de Taverny et 300 m le long de la Chaussée Jules César autour du marché, et comporte des micro-polarités sur ces sites :

- À proximité de la gare, au Sud,
- Sur l'avenue Général de Gaulle,
- Au niveau de l'impasse des Cyprès.



Localisation et typologie des principaux commerces – La Fabrique Urbaine, étude urbaine -2018

Quelques commerces sont implantés dans le tissu urbain diffus, en bordure du carrefour Delcroix, Impasse des Cyprès face au centre de loisirs ou face à l'école des Marronniers (pharmacie).

On dénombre une armature économique importante sur la commune avec trois zones d'activités, totalisant près de 135 entreprises (201 établissements) et environ 1 300 emplois (3 200 emplois) :

- Sur la ZAE nord, l'ancien site de la société 3M s'étend sur 18 hectares. Le site fait l'objet depuis 2019 d'une restructuration en vue de l'accueil d'une plateforme d'activité logistique répartis au sein de quatre bâtiments d'entrepôts et de bureau et d'un centre de services. Depuis la mutation du site, trois entreprises se sont installées, CEVA logistics (bâtiment A), Sodexo (Bâtiment C) et Pommier (Bâtiment B). La commercialisation du bâtiment D est en cours. A terme, ce site induira la création d'environ 1 200 emplois directs.

- Sur la ZAE ouest occupant une superficie d'environ 37 ha, 130 entreprises œuvrent dans des domaines divers (industrie, entrepôts, tertiaires). La zone fait l'objet d'un traitement paysager de bonne qualité qui assure une certaine transition avec les quartiers résidentiels environnants. On trouve par ailleurs quelques équipements à proximité de la zone, comme le collège Montesquieu ou le centre omnisport. Elle a vocation à conforter cette mixité des fonctions économiques, en renforçant l'offre de services, notamment aux entreprises et aux employés.
- Sur la ZAE est, on comptabilise 2 activités (SILAR) et le siège social et site de transport bus du groupe Lacroix/SAVAC).



Localisation des zones d'activités – Rapport de présentation du PLU Beauchamp - 2020

Afin de préserver le commerce de proximité dans le centre-ville et faciliter le développement d'un secteur plurifonctionnel, le Plan Local d'Urbanisme prévoit un linéaire "commerce – artisanat-services" sur la partie nord de l'avenue Général Leclerc et aux abords immédiats du marché couvert, visant à interdire les mutations de cellule commerciale en faveur du logement et de maintenir des rez-de-chaussée actifs. Ce dispositif est doublé par l'instauration d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat sur ces linéaires en Conseil Municipal du 17 décembre 2020, accompagné par la mise en place d'un droit de préemption au profit de la commune de Beauchamp sur les fonds artisanaux, de commerces et baux commerciaux.



Source - CAVP SIG - 2020

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

En complément d'une volonté de renforcer la vitalité et l'attractivité du centre-ville, il s'agit également de maintenir une offre diversifiée, en prévenant le développement de mono-activités sectorielles et de friche, en freinant la tertiarisation et en facilitant au premier chef l'installation de commerces alimentaires, services à la personne et de santé, correspondant aux besoins des habitants.

- Le périmètre retenu est donc celui de l'hyper centre calqué sur les linéaires de commerces retenus au sein du PLU, les voies concernées sont :

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

En outre, il existe sur le territoire communautaire du Val Parisis, un Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi) exécutoire depuis le 5 décembre 2019, visant à renforcer l'attractivité et le dynamisme de l'activité commerciale en privilégiant la qualité et la lisibilité des enseignes.

Synthèse : Le territoire de la Commune de Beauchamp, est majoritairement urbanisé (85%). La rareté de la ressource foncière amène naturellement la Commune à privilégier des opérations de renouvellement urbain. Par ailleurs, elle compte majoritairement de l'habitat individuel, et a besoin d'accroître le nombre de petits logements afin d'offrir des logements adaptés aux seniors et jeunes actifs. Elle doit par ailleurs maintenir du commerce dans son centre-ville.

## 2/ PRESENTATION DU PROJET

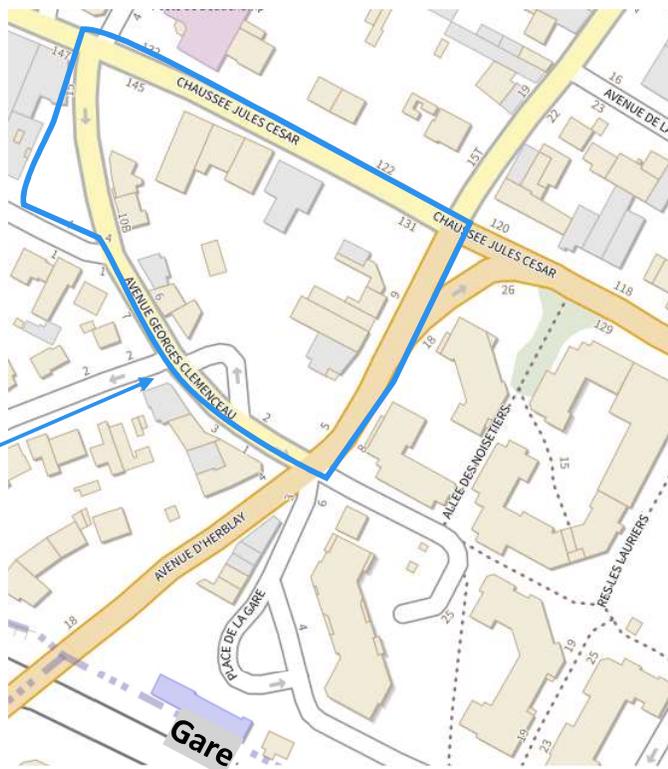
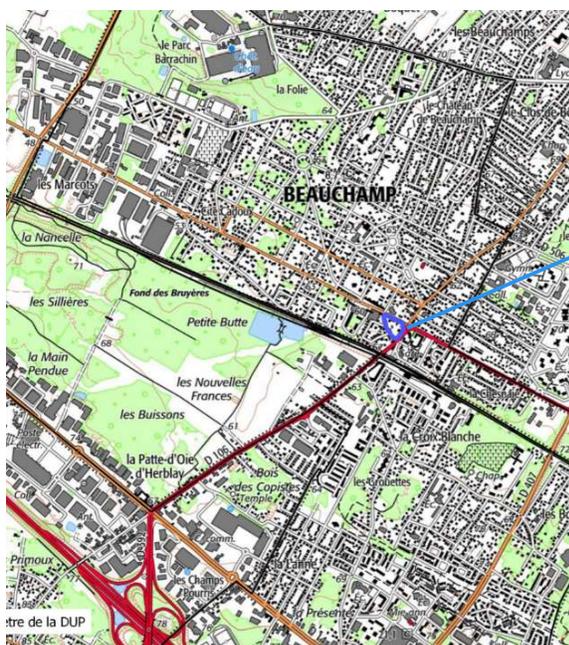
Situé au cœur du centre-ville à une centaine de mètres de la gare, sur un site déjà artificialisé et peu dense, le projet de l'îlot Triangle consiste en opération de renouvellement urbain avec recomposition des espaces publics.

### 2.1 PERIMETRE ET LOCALISATION DU SITE DU PROJET

#### 2.1.1 Une situation géographique stratégique

Situé à l'entrée Sud de Beauchamp, au cœur du centre-ville, le secteur dit « îlot Triangle », s'étend sur environ 1.2 ha. Il est localisé à 100 m de la gare RER et transilien de Montigny-Beauchamp, entre l'avenue Georges Clémenceau au sud, la Chaussée Jules César au nord et la RD 106 à l'est.

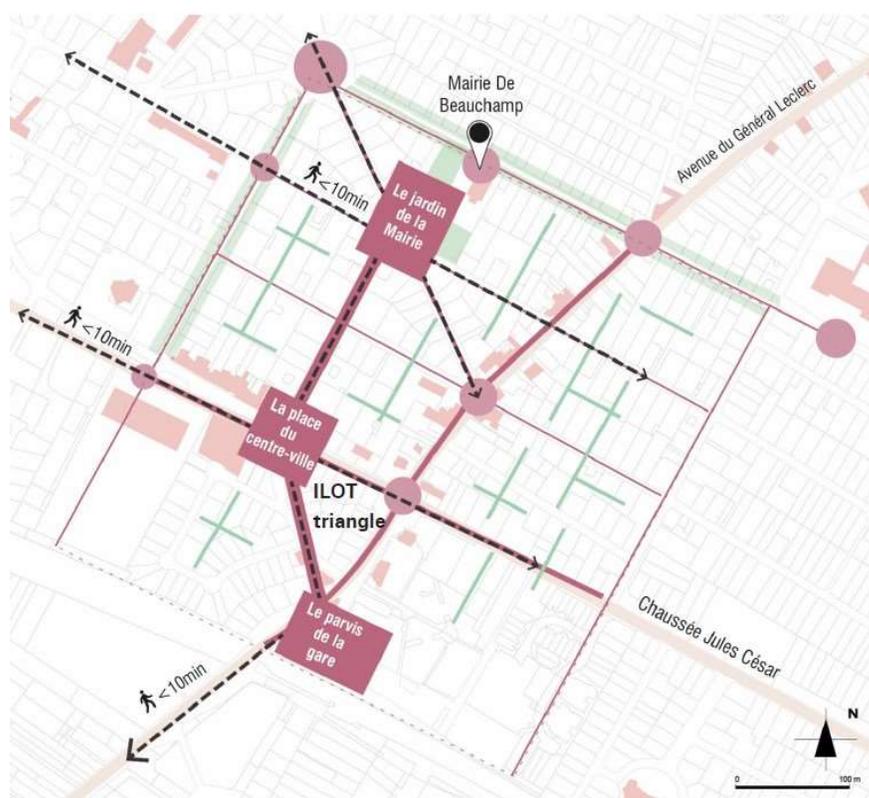
L'îlot est accessible directement depuis Montigny-lès-Cormeilles et Herblay-sur-Seine par la route départementale 106.



En outre, il se situe à moins d'1 km de deux accès autoroutiers A15 et A115, liaisonnés par la route départementale structurante RD 106.

Plusieurs lignes de bus desservent à proximité immédiate le site-projet : la ligne 30-18 (Gare Montigny-Beauchamp/Gare de Bessancourt), la ligne 30-23 (Gare Montigny-Beauchamp/Gare de Saint-Leu-la-Forêt) et la ligne 30-10 (Gare de Montigny-Beauchamp/Gare de Taverny) permettent d'assurer une desserte des gares du territoire et constituent un maillage d'échanges intermodaux. Seule la ligne 30-09 offre une desserte exclusivement locale sur Beauchamp et dispose de points d'arrêts au niveau de la gare ainsi que de l'avenue Pierre Séward, à proximité de l'îlot Triangle.

Véritable porte d'entrée du « cœur de ville » de la commune ce site constitue également l'une des étapes d'un parcours connectant le parvis de la Gare jusqu'à la Mairie à moins de 10 min à pied.



Carte sur les accessibilités – Cabinet Richez – Novembre 2021

### 2.1.2 Description du site actuel de projet et de ses abords

#### Contexte urbain et paysager

Comme indiqué au sein de la partie 1/, l'îlot Triangle est le résultat d'une structuration urbaine construite autour de la gare et d'un maillage viaire important à la fois lié à la desserte des axes prioritaires (routes départementales et Chaussée Jules César) et au réseau de desserte locale lié aux lotissements présents sur la commune.



Plan des axes structurants desservant le secteur îlot Triangle - Cabinet Richez - Novembre 2021

La configuration et l'absence de hiérarchisation des infrastructures routières confèrent alors au secteur du centre-ville un statut très urbain, imperméabilisé non connecté au reste de la ville, et plus particulièrement de la gare. Le manque d'espaces publics, d'itinéraires piétonniers ou encore d'espaces verts accentuent cette problématique

Les espaces publics /verts majeurs du centre-ville correspondent à la place de la gare et à son carrefour routier ainsi qu'aux places Camille Fouinat et Jean-Jaurès

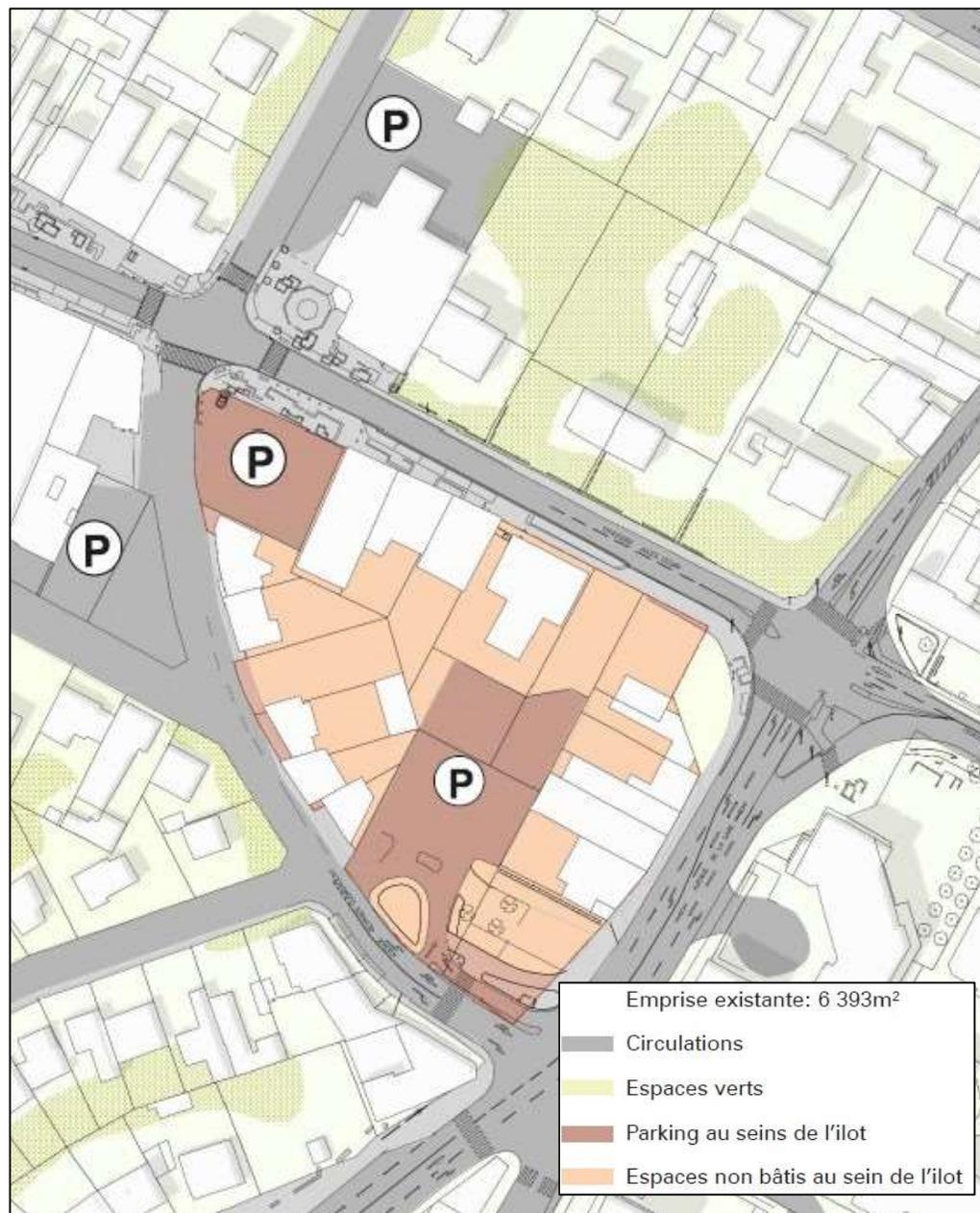


Localisation des espaces publics - Cabinet Richez - Novembre 2021

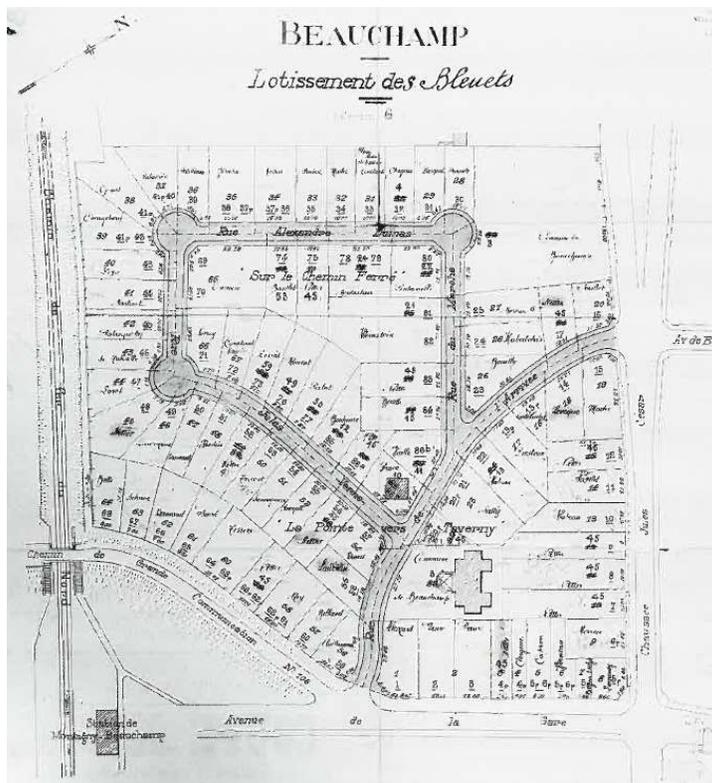
La trame végétale de ce secteur reste cantonnée aux places publiques Jean Jaurès et Camille Fouinat et bien évidemment aux cœurs d'îlots privés au sein du tissu pavillonnaire.

Enfin, les espaces publics liés aux différentes poches de stationnement existantes sur le secteur parachèvent le constat d'un secteur très urbain. On dénombre quatre parkings publics totalisant environ une cinquantaine de places ainsi que du stationnement longitudinal prioritairement le long de la Chaussée Jules César.

L'acquisition récente du parking privé situé devant l'ensemble commercial Chaussée Jules César par la commune permet de compléter l'offre en matière de stationnement sur le secteur avec environ une cinquantaine de places supplémentaires.



Localisation des parkings publics à proximité du secteur -Cabinet Richez - Novembre 2021



Plan du lotissement des Bleuets- 1930 – source Archives de la Commune

Sur le plan architectural, le site-projet est intégré au sein de la partie du lotissement des Bleuets, autorisé par un arrêté délivré par Monsieur le Préfet de la Seine et Oise en date du 18 avril 1930.

Réparti sur une superficie d'environ 2,5 ha, le plan du lotissement se compose d'habitats à dominante pavillonnaire et de quelques immeubles collectifs majoritairement de faible hauteur en R+1+combles avec des commerces en rez-de-chaussée.

Il est desservi par deux voies de dessertes internes à l'îlot sud, les rues Alexandre Dumas et Jules Verne et vient s'embrancher sur l'avenue Georges Clemenceau et la Chaussée Jules César pour rejoindre l'îlot nord (dont l'îlot Triangle).

### Le contexte géographique et environnemental

- Géologie

Le site est situé sur un sous-sol composé de calcaire et de sables. Ce substrat correspond au calcaire de Saint-Ouen. Il s'agit d'un calcaire qui alterne avec des marnes, sur une épaisseur variable de 5 à 15 mètres.

- Hydrologie

Le site n'est traversé par aucun cours d'eau.

L'évacuation des eaux de ruissellement s'effectue par un réseau de talwegs qui assurent l'acheminement des eaux vers l'exutoire principal constitué par la rivière de l'Oise située à l'ouest de la commune.

- Topographie

Le terrain est relativement plat, présentant une légère déclivité entre la partie Est et la partie Ouest du site avec une variation d'altitude d'environ 1 mètre (<https://fr-fr.topographic-map.com/maps/r3/Paris/>).

- Milieu naturel

Le site est compris dans un secteur urbanisé. Il ne comprend pas de boisement, n'est pas traversé par une trame arborée ou herbacée. De même il n'est pas concerné par un site Natura 2000 Les espaces naturels les plus proches sont les espaces protégés par maîtrise et inventoriés situés à 350 m pour la Plaine de Pierrelaye et à 1 km pour Boissy.

- Eau potable

Le réseau d'adduction d'eau potable de la commune de Beauchamp est géré par l'entreprise Veolia, chargée de l'exploitation et de l'entretien des installations pour produire et distribuer l'eau potable.

La commune est alimentée en eau potable par l'eau de l'Oise traitée à l'usine de Méry-sur-Oise. L'usine recourt à une technologie de nanofiltration depuis l'année 2000 pour 70 % de sa production, les 30 % restants proviennent de sa filière de traitement initiale et conventionnelle utilisant le couplage "ozone-charbon actif en grains". Les eaux issues de ces deux filières sont mélangées avant d'être distribuées.

L'ajout d'un traitement aux ultra-violets en aval de la filtration sur charbon actif est en cours d'étude pour compléter le traitement.

La qualité de l'eau potable à Beauchamp fait l'objet de nombreuses analyses effectuées sous l'autorité de l'Agence Régionale de Santé (ARS) Ile-de-France.

L'eau potable distribuée en 2017 à Beauchamp a été conforme aux normes de qualité réglementaires fixées pour les paramètres physico-chimiques (pesticides, fluor, nitrates).

Les résultats des dernières analyses réglementaires sur l'eau distribuée à Beauchamp sont consultables sur le site internet de l'ARS <http://www.ars.iledefrance.sante.fr>

Par ailleurs, le territoire communal n'est pas concerné par la présence de captage d'alimentation en eau potable.

- Assainissement / Les eaux usées

La commune dispose d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, dont la gestion est assurée par le Syndicat intercommunal d'assainissement de la région d'Enghien-les-Bains (SIARE), ainsi que par la Communauté d'Agglomération Val Parisis. Le réseau intercommunal est composé de conduites de gros diamètre transportant les effluents de Beauchamp, et d'autres communes, jusqu'au poste de refoulement situé à l'extrémité sud-ouest du territoire communal.

Le réseau collectif d'assainissement dessert aujourd'hui l'ensemble des constructions de la commune, à l'exception de quelques habitations situées à hauteur du pont de franchissement de la voie ferrée à proximité de la gare (avenue d'Herblay).

Les eaux usées sont traitées à l'usine d'épuration des Grésillons à Triel-sur-Seine ; les eaux épurées sont rejetées dans la Seine.

Le réseau d'assainissement est gravitaire, il ne nécessite pas de postes de relèvement pour compenser une pente défavorable ou d'éventuelles différences altimétriques.

Le zonage d'assainissement a confirmé l'assainissement collectif sur l'ensemble de la commune.

Par ailleurs, un problème de saturation du réseau d'eaux usées est parfois constaté par temps de fortes pluies. Parmi les explications, on peut citer le débordement de la Mare de Beauchamp ou bien l'inversion non conforme de branchements privés d'eaux pluviales vers des réseaux d'eaux usées. Par ailleurs, la commune de Beauchamp étant située en point bas par rapport aux communes de Montigny-lès-Cormeilles et Taverny notamment, son territoire récupère les eaux pluviales en provenance de ces territoires situés en amont.

- Les eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales de Beauchamp se fait via un réseau séparatif géré par la Communauté d'agglomération du Val Parisis pour la collecte et par le SIARE pour le transport.

Les eaux pluviales recueillies sur le territoire sont acheminées vers des bassins d'orage gérés par le SIARE. Ces bassins de retenue sont situés en bordure de la Chaussée Jules César aux extrémités ouest et sud-est du territoire communal, auxquels s'ajoute un bassin situé de l'autre côté de la voie ferrée hors du territoire de Beauchamp, mais dénommé « la mare de Beauchamp ». Les eaux pluviales sont dirigées, en gravitaire, jusqu'à l'exutoire qu'est le rû de la Liesse. Le point de rejet est situé sur la commune de Pierrelaye.

- **Électricité**

La gestion du réseau électrique est assurée par le Syndicat mixte départemental d'électricité, du gaz et des télécommunications du Val d'Oise ; ERDF en est le concessionnaire.

La distribution d'électricité sur la commune est satisfaisante ; il n'est pas constaté de chutes de tension, et les postes de distribution (ou transformateurs électriques) présentent des capacités suffisantes.

- **Gaz**

Le site est desservi par une alimentation en gaz

- **Télécom**

Le site est intégré au réseau fibre FTTH (Fiber to the Home) déployé par l'opérateur SFR.

- **Synthèse des contraintes techniques et des servitudes**

Une canalisation de Gaz Naturel passe à proximité du projet.

La partie Nord du projet est concerné par une servitude d'utilité publique relative aux canalisations de transport de matière dangereuse (SUP1)

Le secteur est situé à proximité (- de 150m pour le plus au sud) de voies de transport en commun bruyantes (voie de catégorie 1). Il est concerné par l'empreinte sonore des grandes infrastructures ferrées et routières.



#### Légende

- Servitude d'alignement (EL7)
- ▨ Empreinte sonore des grandes infrastructures routières (DDT)
- ▩ Empreinte sonore des grandes infrastructures ferrées (DDT)
- Parcelles impactées par la servitude SUP1 ou I1 relative aux canalisations de transport de matières dangereuses (DDT95)

Extrait du plan des Servitudes d'Utilité Publique - CAVP SIG - 2022

- Pollution des sols : activités anciennes et actuelles susceptibles d'avoir eu un impact sur l'environnemental
- Une étude historique et documentaire a été menée par l'EPFIF en 2016.
  - La base de données BASIAS recense un site sur l'îlot Triangle présentant un risque potentiel de pollution des sols et ayant cessé son activité, l'ancienne société HENOT sur les parcelles AI 524, 525 et 676 à l'adresse 11-13 avenue de la Gare, sous l'identifiant IDF9502027. Cette activité correspondait à un ancien garage - station-service avec un dépôt souterrain de liquides inflammables.
  - Le dossier présent aux Archives Départementales révèle indique que cette activité était soumise à déclaration au titre des ICPE pour le dépôt souterrain de liquides inflammables, avec l'installation d'une première cuve en 1935. Les volucompteurs ont été démantelés en 1969. Aucune déclaration de cessation d'activité n'a été retrouvée dans le dossier archivé.
  - En outre, il existait un dépôt de liquides inflammables sur la parcelle AI 541, sis 143 Chaussée Jules César correspondant à l'activité d'un garage de réparation/entretien de deux roues.
  - L'EPFIF mènera des études de sols complémentaires afin de s'assurer de l'état du sous-sol au droit des installations potentiellement polluantes.
  - Le rapport rendu par BURGEAP rendu le 09 juin 2016 conclut également que "Compte-tenu de l'occupation et de l'historique de l'emprise étudiée, les seules autres activités potentiellement polluantes pourraient être des cuves à fioul installées dans les sous-sols des pavillons et immeubles pour le chauffage."



Plan des installations polluantes - EPFIF - 2021

A noter qu'aucune installation classées ou polluantes ne sont recensées sur les parcelles à usage de parking, situées av Clémenceau et cadastrées AI 505 et 506.

- Biodiversité :

Un diagnostic du site a été réalisé par le cabinet EODD (Assistance à maîtrise d’Ouvrage en aménagement et construction durable) afin de caractériser le site en son état actuel du point de vue de la biodiversité.

— Espaces naturels protégés ou inventaires

Aucun inventaire ou espaces naturels protégés n’est recensé à Beauchamp. Les plus proches du site sont :

- À 2,5 km, la ZNIEFF de type 1 de la sablonnière de Bessancourt,
- À 3,5 km, la ZNIEFF de type 2 de la forêt de Montmorency,
- À 8 km, la zone Natura 2000 de la directive oiseaux « sites de Seine-Saint-Denis ».

Le site n’est pas localisé à proximité d’une continuité écologique identifiée dans le SRCE.

A l’échelle communale, sur sa frontière Ouest, un corridor de la sous-trame arborée est identifié à restaurer.

Dans le SDRIF, le site est localisé dans les espaces urbanisés à optimiser et à densifier à proximité de la gare. La DRIEE n’identifie pas de zone humide potentielle sur le site.



*Localisation des espaces d’inventaires et de protection (geoportail.gouv.fr)*

— Indicateurs surfaciques écosystémiques

L'utilisation d'indicateur chiffré permet de caractériser un site et de faire des préconisations, notamment, en termes de la pleine terre et de potentiel de biodiversité.



Carte des indicateurs surfaciques éco-systémiques- source cabinet EODD - novembre 2021

Le coefficient de pleine terre est de 0.21 et le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) - (état initial) est de 0.18

Il ressort que le site du projet est artificialisé pour plus de 80% de sa surface.

Les enjeux du projet seront :

- ✓ le maintien du patrimoine « vert » sur l'îlot
- ✓ d'assurer la fonctionnalité écologique des aménagements / travailler sur la valeur écologique des aménagements proposés
- ✓ de limiter l'artificialisation des sols : viser un coefficient de pleine et un CBS élevé en lien avec l'état existant

Le site ne présente aucune sensibilité environnementale, comme cela a été relevé au sein de l'avis de l'Autorité Environnementale (figurant en pièce H3).

### 2.1.3 Composition foncière

#### **Un site sous -densifié**

Le périmètre de projet qui s'étend sur 1.2 ha environ comprend des portions de voirie (av Clémenceau, av de la gare et chaussée Jules César) et 26 parcelles cadastrées pour un total approximatif de 6 934m<sup>2</sup> de superficie.

L'îlot Triangle se compose de bâtiments de faible hauteur (R+1+C maximum), qui correspondent à d'anciennes maisons bourgeoises, et de trois parkings publics.

La quasi-totalité des bâtiments comportent, en rez-de -chaussée, des locaux à usage commerciaux ou de services



L'emprise bâtie représente quant à elle 3 070 m<sup>2</sup> environ (surface utile), dont 45% sont à usage de logements et 55% à usage de locaux commerciaux ou professionnels.

**L'îlot se caractérise par une très faible densité bâtie avec seulement 24 logements, soit seulement 35 logements par hectare, ce qui caractérise la sous-densification de ce secteur de centre-ville.**

Les biens composant l'îlot sont référencés comme suit au cadastre :

Cadastre	Adresse	Nature	Contenance (m <sup>2</sup> )	Nb locaux
AI0505	4 av Alexandre Dumas	Parking public	277 m <sup>2</sup>	0
AI0506	11 av Georges Clémenceau	Parking public	284 m <sup>2</sup>	0
AI0523	7 Avenue De La Gare	Pavillon à usage activité	300 m <sup>2</sup>	1
AI0524	11 av de la Gare	1 Local commercial 2 Logements en rdc	192 m <sup>2</sup>	3
AI0525	11 bis av de la Gare	1 Local commercial 1 Logement	122 m <sup>2</sup>	2
AI0530 & AI 678	133 chs Jules César 15 av de la Gare	1 Logement 2 locaux commerciaux	401 m <sup>2</sup>	3
AI0532	4 av Georges Clémenceau	Parking public	895 m <sup>2</sup>	0
AI0533	6 av Georges Clémenceau	4 logements	77 m <sup>2</sup>	4
AI0534	8 av Georges Clémenceau	1 Local commercial 1 Logement	164 m <sup>2</sup>	2
AI0535	10 av Georges Clémenceau	1 Local commercial 1 Local professionnel 2 Logements	293 m <sup>2</sup>	6
AI0537	139 chs Jules César	1 Local commercial 2 caves 2 Logements	305 m <sup>2</sup>	5
AI0538	10 bis av Georges Clémenceau	Terrain nu	313 m <sup>2</sup>	0
AI0539	12 av Georges Clémenceau	1 Local commercial 1 Logement	242 m <sup>2</sup>	2
AI0540	141 et 141bis chs Jules César	2 Locaux commerciaux 1 Logement	265 m <sup>2</sup>	3
AI0541	143 chs Jules César	3 locaux commerciaux 2 Logements	248 m <sup>2</sup>	5
AI0542	14 av Georges Clémenceau	1 Local commercial 6 Logements	152 m <sup>2</sup>	7

AI0543	16 av Georges Clémenceau	Parking public	536 m <sup>2</sup>	0
AI0672	2 av Georges Clémenceau	Parking public	205 m <sup>2</sup>	0
AI0674	5 av de la Gare	Parking public	247 m <sup>2</sup>	0
AI0676	13 av de la Gare	1 Local commercial 1 Logement	190 m <sup>2</sup>	2
AI0680	15 av de la Gare	Terrain	3 m <sup>2</sup>	0
AI0920	135 chs Jules César	Parking public	186 m <sup>2</sup>	0
AI0921	135 chs Jules César	Terrain	236 m <sup>2</sup>	0
AI0922	137 chs Jules César	Parking public	283 m <sup>2</sup>	0
AI0923	137 chs Jules César	Local commercial	518 m <sup>2</sup>	1

Il convient de préciser que la majorité des biens ont été acquis par l'EPFIF et ont été libérés au fur et à mesure, certains étant désormais libres de toutes de toute occupation, dans l'attente de la réalisation du projet de renouvellement urbain.

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.

#### ***Un site composé d'un bâti vieillissant, hétérogène et énergivore***

Les premières constructions dans l'îlot datent de 1920, les dernières datant des années 1960.

Peu de bâtiments ont été rénovés. Le site est morcelé, on recense quelques « dents creuses ».

L'îlot offre de l'extérieur une image assez hétérogène avec des fronts bâtis d'immeubles et des devantures commerciales vieillissantes.



Vue depuis l'avenue de la Gare - extrait Google Streetview juin 2022



Vue sur l'Avenue G. Clémenceau – extrait Google Streeview juin 2022



15 av de la gare-133 ch Jules César



14 av G Clémenceau – lot 1-  
ancienne banque



10 b av G Clémenceau –  
terrain non bâti



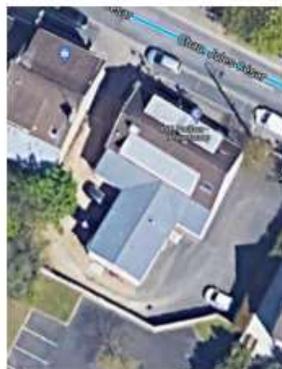
Ensemble immobilier sis 143 chaussée Jules César



Copropriété sis 139 ch Jules César



Propriété 135 et 137 chaussée Jules César- banque



Par ailleurs, la plupart des logements et locaux présentent sont énergivores (avec des indices supérieurs à 450Kwhg/m<sup>2</sup> par an) et présentent des indices d'émission de Gaz à Effet de Serre (GAS) élevés (supérieurs à 70 kg de CO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup> par an).

La quasi-totalité des biens bâtis ne répondent pas aux normes environnementales.

Le projet de renouvellement urbain répondra d'une part, à l'objectif de recherche de qualité architecturale et environnementale et d'insertion harmonieuse au sein du paysage urbain, et d'autre part, au double objectif de performance énergétique et de faible émission carbone.

### **Un site peu végétalisé**

Quelques arbres et espaces verts ponctuent les abords de l'îlot en majeure partie au niveau des espaces publics (parkings). Quelques jardins privatifs existent à l'arrière des lots commerciaux et parfois d'habitations, généralement à l'abandon.



*Jardin privatif - 13 avenue de la Gare - photo Beauchamp 2019*

### **Un site à dominante commerciale**

On distingue trois linéaires d'immeubles répartis le long des trois axes routiers ceinturant l'îlot, entrecoupés par des poches de stationnement à l'instar de l'immeuble anciennement occupé par un assureur, marquant l'angle de la Chaussée Jules César et de l'Avenue de la Gare.

Actuellement, on dénombre 18 locaux à usage commerciaux ou professionnels dans l'îlot pour une superficie utile totale d'environ 1680 m<sup>2</sup>.

Les locaux à usages commerciaux et professionnels accueillent des activités de commerce et de services diversifiées.

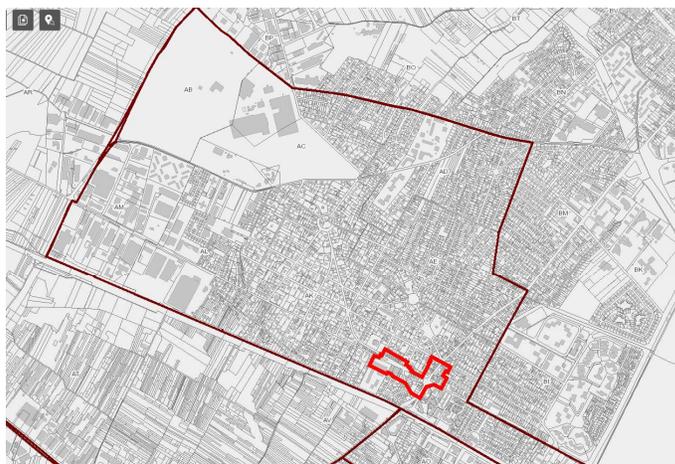
Suite aux acquisitions réalisées par l'EPFIF, et en prévision du projet de renouvellement urbain l'EPFIF a indemnisé les commerçants dans le cadre d'accords amiables. Certains commerçants ont souhaité transférer leur activité à proximité de l'îlot, d'autres ont préféré définitivement cesser leur activité. Aussi, à ce jour, 38% des locaux commerciaux sont occupés, soit 7 commerces, il y a en outre l'occupation d'un local à usage professionnel (cabinet infirmier).

L'EPFIF poursuivra les indemnisations au titre des évictions commerciales amiables avec transfert de fonds de commerces (relocalisation) ou sans transfert de fonds de commerce (départ définitif) au fur et à mesure des acquisitions restant à mener.

- **La localisation stratégique du site de projet en fait une cible pour l'installation privilégiée des commerces et services.**

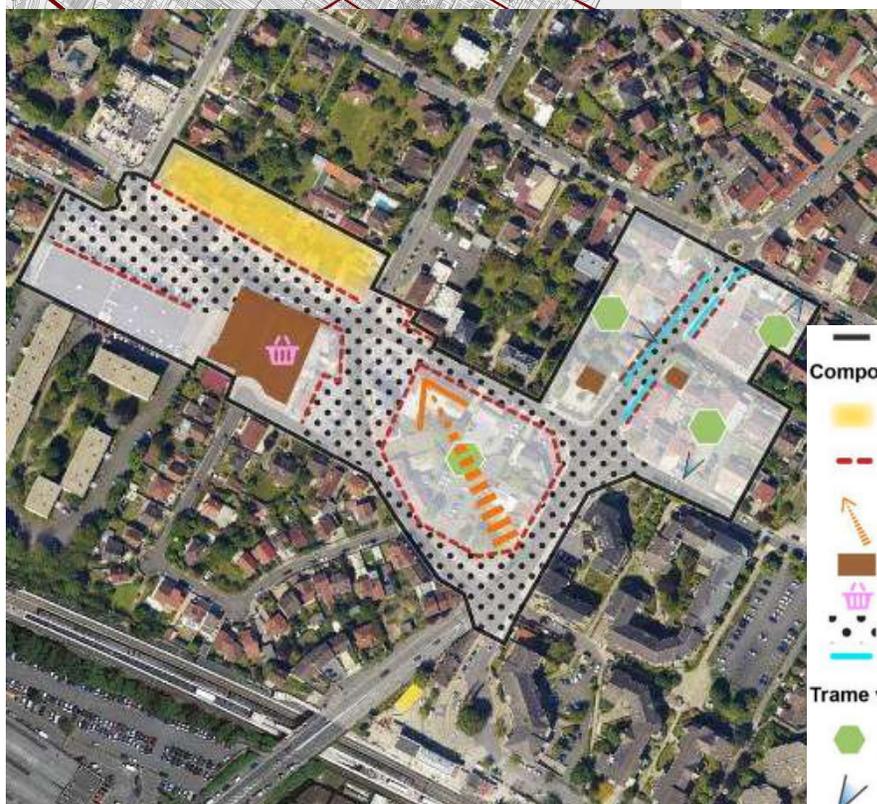
## 2.2 LES PRINCIPES DIRECTEURS DU PROJET

### 2.2.1 Un projet s'inscrivant dans l'OAP centre -ville :



Le PLU de Beauchamp a inscrit une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur une partie du centre-ville de la commune. L'OAP « centre-ville » doit contribuer à l'équilibre **entre développement urbain et préservation du cadre de vie**. Elle représente une superficie de 4,16 hectares et concerne une partie de la zone UA, dont l'ensemble du secteur UAa.

Localisation de l'OAP Centre-ville



- Périmètre de l'OAP
- Composition urbaine**
- Secteur à dominante résidentielle, avec hauteur de bâti limitée à 13 m au faitage (R+2+C/A)
- Rez-de-chaussée actif à conforter ou à développer (commerces, services, équipements...)
- ↘ Hauteurs dégressives de 19 m au faitage au Sud-Est (R+4+C/A) à 15 m au Nord-Ouest (R+3+C/A)
- Bâtiments patrimoniaux à préserver
- 🛒 Marché à conserver
- Espace public à améliorer, valoriser, apaiser
- Trottoir à élargir
- Trame verte et paysage urbain**
- Espaces verts en coeur d'îlot à préserver / valoriser / créer
- ↘ Principe de perspective visuelle vers les coeurs d'îlot à valoriser / créer

L'OAP « centre-ville » répond principalement à la volonté de la commune de :

- Maitriser et orienter son développement,
- Ancrer une centralité urbaine comme lieu de vie sociale et culturelle,
- Assoir une centralité commerciale en favorisant un linéaire continu de commerces et de services,
- Renforcer le principe de centralité par l'accroissement de la densité urbaine et de l'offre de logements,
- Saisir l'opportunité d'une proximité des fonctions de logements, commerces, services et transports,
- Offrir aux ménages un cadre de vie agréable.

**L'élaboration de cette OAP fait suite à la réalisation d'une étude urbaine menée sur 2018-2019, conjointement à la révision du PLU, qui a permis de dresser les enjeux de requalification inhérents à ce secteur en matière de commercialité, urbain et paysager et surtout a souligné la crucialité de travailler à la redéfinition des espaces publics afin de créer une véritable place publique et conférer au secteur l'identité d'un centre-ville.**

### *2.2.2 Les scénarios d'aménagement – parti non retenu*

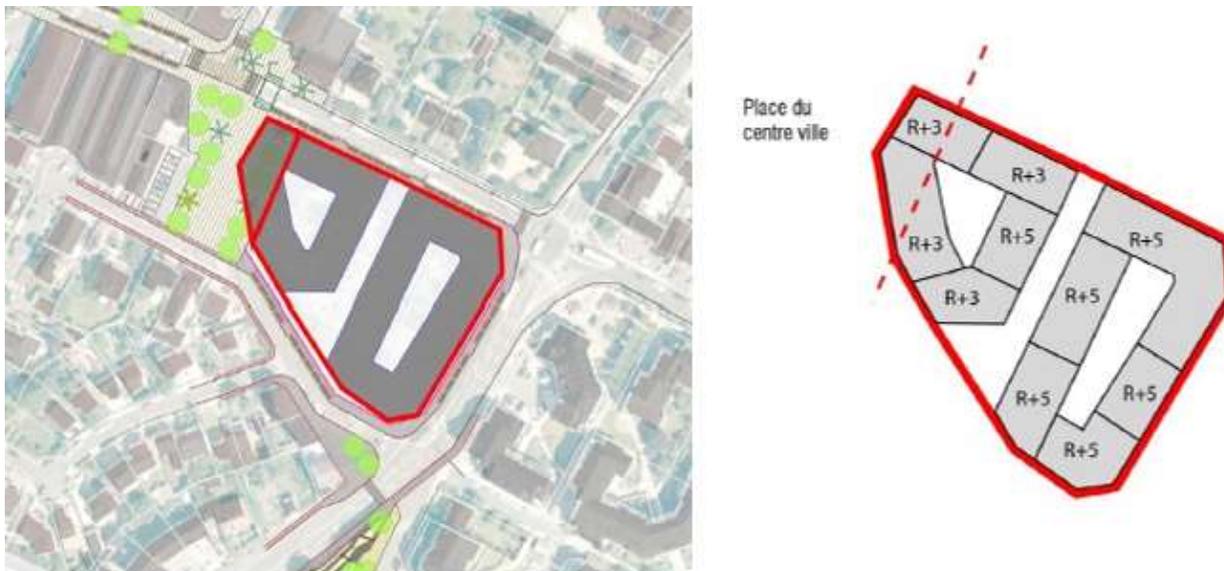
Les premières études capacitaires réservaient une place plus importante aux constructions dédiées au projet immobilier en incluant dans son périmètre d'assiette le parking situé à l'intersection de l'avenue Clémenceau et de la chaussée Jules César). Les hypothèses de travail développaient des épannelages de R+3 à R+5 pour 15 300 m<sup>2</sup> ou des épannelages plus importants surtout sur la partie Ouest (le long de l'avenue de la Gare) pour 17 500 m<sup>2</sup>, intégrant systématiquement les paramètres suivants :

- une traversante piétonnière en cœur d'îlot, une mixité fonctionnelle comprenant du logement, des services et commerces/activités en rez-de-chaussée,
- des poches de stationnement autour de l'îlot et en souterrain réservées à la fois pour les résidents et les commerces,
- une continuité urbaine avec l'aménagement d'une petite place publique,
- une compacité de l'opération et des hauteurs de bâtiments maîtrisés.

Les conclusions préliminaires s'orientaient vers la sélection d'un projet immobilier dont l'équilibre économique était estimé à environ 17 500 m<sup>2</sup>, avec une place plus réduite.

En effet, les réflexions menées sur le secteur du centre-ville et en particulier sur la requalification des espaces publics et l'installation d'une place fédératrice, ont amené à questionner le périmètre du projet, et par voie de conséquence sa faisabilité économique et urbaine.

Le souci d'équilibre économique de l'opération maintient une hypothèse de constructibilité totale d'environ 17 500 m<sup>2</sup>, et ce dans le respect de l'insertion du projet au sein de l'environnement urbain et des grands paramètres listés ci-dessus.



Plan masse issu de l'étude urbaine de 2018 - La Fabrique Urbaine - projet non retenu

### 2.2.3 Parti retenu : Programme envisagé : Surfaces de Plancher, proportion de logements sociaux, espaces publics

Le projet retenu est un projet compact, qui sur une emprise d'environ 1,2 ha prévoit la réalisation :

- **D'un programme immobilier développant environ 17 500 m<sup>2</sup> avec :**
  - 250 logements environ dont 55% de logements en accession directe et 45% de logements sociaux
  - 2 500 m<sup>2</sup> 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.)**

La notice décrivant les caractéristiques des principaux ouvrages précise ces deux derniers éléments du programme sus-décrit.

- un cœur d'îlot vert ouvert généreux avec parc de stationnement en souterrain.
- avec des hauteurs dégressives de 18m au faitage au Sud-Est à 15m au Nord-Ouest ,



Axonométrie à titre indicative - Cabinet Richez - Novembre 2021

Les logements se répartissent principalement sur les étages supérieurs sur une répartition restant à définir pouvant éventuellement du R+3 +A ou duplex ou du R+4.

Le programme sera visible depuis les axes routiers environnants et permettra d'offrir une continuité visuelle du cœur d'îlot.

La programmation des rez-de-chaussée actifs pourra comprendre du commerce et du service, avec plus spécifiquement un linéaire de services le long de l'avenue de la Gare, qui constituera une véritable vitrine à proximité directe de la gare et une tête de proue commerciale plus prégnante au point culminant du programme à l'angle des avenues de la Gare et Georges Clémenceau. Une étude sera menée fin 2022 afin de préciser la programmation commerciale et servicielle.

Sur le plan architectural, le projet poursuit une volonté d'exemplarité en matière de développement durable, ainsi qu'un travail sur le linéaire des façades (sur les volumes, en retrait pour certains, sur un soubassement etc.), tout en assurant une insertion harmonieuse avec le tissu pavillonnaire environnant.

La requalification des espaces publics implique également une réorganisation des places de stationnement et des trottoirs, une végétalisation de l'ensemble des espaces publics (place et promenades plantées le long des voies) ainsi qu'un recalibrage des chaussées de façon à sécuriser les flux, intégrer des bandes cyclables (sur l'avenue de la Gare).

### 2.2.4. Objectifs environnementaux : un projet exemplaire sur le plan environnemental

L'OAP précise que le projet devra : « Assurer l'éco-performance des constructions (isolation thermique, matériaux sains, énergie renouvelable...) »

Le projet devra également répondre aux objectifs fixés par le Plan Pluriannuel d'Intervention de l'EPFIF qui prévoit de :

- De réduire l'empreinte carbone par, notamment, l'usage de matériaux biosourcés dans les opérations EPF : objectif de réduction de -30% d'ici 2025, périmètre non arrêté mais concernant a minima les constructions neuves et réhabilitations
- D'augmenter la valorisation des matériaux lorsque la déconstruction de terrains bâtis est un préalable à tout renouvellement urbain : objectif de valorisation de 75% des matériaux de déconstruction dans une logique de recyclage, de réutilisation ou de réemploi d'ici 2025 (contre 70% réglementairement)
- D'intégrer des matériaux biosourcés : objectifs progressifs pour l'atteinte des exigences du label Bâtiment Biosourcé > 2021 : niveau 1 > 2023 : niveau 2 > 2025 : niveau 3.

## 2.3 LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES APPLICABLES

### 2.3.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)



La commune est couverte par le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (S.D.R.I.F.) approuvé le 27 décembre 2013. Le SDRIF identifie le territoire communal comme un espace urbanisé à optimiser avec un quartier à densifier à proximité d'une gare (gare Montigny Beauchamp).

A ce titre, elle doit respecter les objectifs de densification de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat en raison de la présence de gare sur son territoire à l'horizon 2030. Cela représente 713 logements à réaliser d'ici 2030 et 1611 habitants supplémentaires.

**Le scénario retenu prévoit la démolition de 24 logements existants et la construction de plus de 250 logements neufs, soit une création nette d'environ 226 logements ainsi que la réalisation de locaux d'activité économique pour une surface de plancher de maximum 2 500 m<sup>2</sup>, légèrement supérieure à celle actuelle qui représente environ 2 000 m<sup>2</sup>.**

**Le projet d'aménagement de l'îlot Triangle propose une intensification urbaine par renouvellement du tissu existant. Il participe de fait à la réalisation des objectifs du SDRIF et lui est, en conséquence, compatible.**

### 2.3.2 Le P.L.U

La PLU de BEAUCHAMP approuvé le 6 février 2020 prévoit une densification de l'urbanisation à proximité des axes de transport structurants ou en centre-ville caractérisé par la présence de commerces (dispositions relatives aux hauteurs, retraits, emprises...), mais aussi d'inciter à la concentration des commerces et de faciliter les mobilités actives (notamment la marche à pied en prévoyant des retraits favorisant l'élargissement et le confort des trottoirs, par exemple).

Autour de la gare, élément de centralité majeure de la commune, le PADD affiche le choix d'un centre-ville plurifonctionnel : il s'agit d'accueillir à la fois des logements, commerces, bureaux, services..., de s'inscrire dans le projet de réaménagement du pôle gare, et d'améliorer la qualité des espaces publics et ses conditions d'accès. Le centre-ville est par ailleurs marqué dans son rôle d'implantation privilégié des commerces à l'échelle de Beauchamp. L'objectif est d'y renforcer l'armature commerciale, au service de l'ensemble des quartiers.

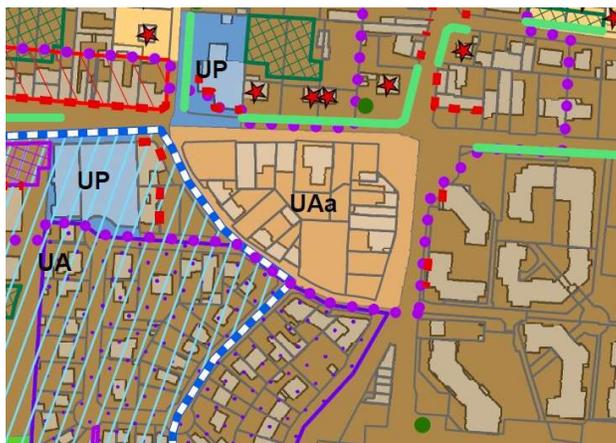
Le PLU de Beauchamp a inscrit une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur une partie du centre-ville de la commune. Ce choix est motivé par le caractère stratégique du secteur, qui nécessite un encadrement particulier des mutations à venir. L'OAP « centre-ville » doit contribuer à l'équilibre **entre développement urbain et préservation du cadre de vie**. Elle représente une superficie de 4,16 hectares et concerne une partie de la zone UA, dont l'ensemble du secteur UAa.

**Le projet répond aux enjeux de l'OAP « centre-ville », définie au PLU dans la mesure où il :**

- Il tire parti des principes du développement durable :
- Il vise à renforcer la mixité fonctionnelle du centre-ville par des programmes mixtes habitat avec des logements locatifs sociaux, et activité commerciale ou de service en rez-de-chaussée.
- Les constructions devront assurer une transition en cohérence avec les constructions hautes ou les pavillons à proximité.
- Les espaces publics seront travaillés afin de permettre des circulations douces, sécurisées tout en maintenant les axes de circulations existants.

Un cœur d'îlot vert et une végétalisation des espaces communs seront réalisés.

**Le projet a été élaboré dans le strict respect du règlement de la zone UAa du PLU dans laquelle il vient s'intégrer.** En effet, l'îlot Triangle est situé en zone urbaine (UAa) du plan de zonage du PLU qui concerne le secteur du centre-ville et plus spécifiquement l'îlot Triangle. Ce quartier est à vocation mixte rassemblant de l'habitat, des commerces, services et équipements avec des règles visant à faciliter une densification assimilable à celle d'un centre-ville : fronts de rue bâti, emprises au sol maximisées, hauteurs élevées, rez-de-chaussée actifs tout en intégrant des règles permettant d'améliorer le cadre de vie (implantation, espaces verts...).



### 2.3.3 Le P.D.U.I.F

Le Plan de Déplacement Urbain de l'Île-de-France (PDUIF), approuvé en 2014, poursuit l'objectif d'assurer un équilibre durable entre les besoins de mobilité, la protection de la santé et de l'environnement, la préservation de la qualité de vie, tout en prenant compte des contraintes financières.

Il fixe l'objectif une diminution de 20% des émissions de gaz à effets de serre d'ici 2020, alors que le contexte actuel est à l'augmentation du nombre de déplacements des habitants d'Île-de-France, en relation avec la croissance de la population et le développement urbain régional. Ce document estime qu'en tenant compte des progrès technologiques, une baisse de 2% des déplacements individuels motorisés et un report modal vers les transports collectifs de 20% et les modes actifs de 10% permettraient d'atteindre cette valeur cible. Pour y parvenir, 9 défis et 34 actions ont été fixes. Le premier défi est de : "Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et aux transports collectifs".

Entre autres, le PDUIF préconise les actions suivantes :

- Orienter l'urbanisation à proximité des axes de transports collectifs structurants. C'est-à-dire, favoriser des densités plus importantes que celles existantes dans un rayon de l'ordre de 1 000 m autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro.
- Privilégier l'urbanisation en îlots de taille adaptée aux déplacements à pied,
- Mettre en œuvre un aménagement de l'espace public de qualité.
- Favoriser la mixité des fonctions urbaines au sein des quartiers ou entre quartiers proches – activités économiques, logements, commerces, loisirs – afin de réduire les distances de déplacement;
- Assurer une densité suffisante pour rendre possible la desserte en transports collectifs, tout en préservant sur la voirie les emprises nécessaires à cette desserte.

Le projet de l'îlot Triangle, situé à environ 100m de la gare de Montigny-Beauchamp, prévoit une mixité fonctionnelle avec la réalisation de 250 logements et de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'activités et de commerces. En outre, il prévoit une requalification des espaces publics existants, afin d'obtenir une réelle place publique animée, dynamique et des aménagements globaux en faveur de l'intermodalité. Il participe de fait à la réalisation des objectifs du SDRIF et lui est, en conséquence, compatible.

### 2.3.4 Le P.L.H

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un document stratégique de programmation de tous les types d'habitat sur le territoire auquel le PLU doit être compatible. Le PLH du Val Paris, en phase d'élaboration, est construit autour de 5 orientations principales :

- Amplifier l'effort de construction tout en veillant à la qualité urbaine pour répondre aux besoins endogènes et maintenir l'attractivité du territoire
- Diversifier et adapter l'offre en logements afin de répondre à l'ensemble des besoins, dans le respect des règles d'urbanisme
- Maintenir une capacité du territoire à accompagner et maîtriser son développement par un travail partenarial sur le foncier
- Au sein du parc existant, traiter l'habitat énergivore et dégradé, améliorer les équilibres sociaux et anticiper les risques de déqualification
- Poursuivre la mise en œuvre, l'animation et l'évaluation de la politique de l'habitat

Il retient 11 actions stratégiques et prévoit comme première action : “ 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 »”.

Le PLH fixe plusieurs objectifs quantitatifs en matière de construction de logement sur Beauchamp :

Détail des objectifs de production de logements fixés par le PLH pour Beauchamp  
(PLH de la CA du Val Paris – 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 d'aménagement envisage la démolition de 24 logements existants et la construction de plus de 250 logements neufs, soit une création nette d'environ 251 logements. Il participe ainsi à la réalisation de l'objectif prévu au PLH de production annuelle de 190 logements, et celui prévu par le projet de PLHi 2018-2023 tel qu'arrêté le 10 décembre 2018 et le 8 avril 2019 par le Conseil communautaire du Val Paris. 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.

Le projet est ainsi cohérent en terme de programmation avec les orientations définies par le projet du PLHi du Val Paris tel qu'arrêté le 10 décembre 2018 et le 8 avril 2019 par le Conseil communautaire.

### 2.3.5 Le SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands prévoit différentes dispositions prise en compte dans le PLU de BEAUCHAMP, à savoir :

- D 1.8 : Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme
- D 8.142 : Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets
- D 8.143 : Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée
- D 8.144 : Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle
- D 2.18 : Conserver et développer les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements
- D 6.93 : Éviter l'introduction et la propagation des espèces exotiques envahissantes par les activités humaines
- D 6.94 : Intégrer la problématique des espèces exotiques envahissantes dans les SAGE, les contrats, les autres documents de programmation et de gestion

**Le PLU de la commune 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, applicable sur l'îlot Triangle. Le projet est donc compatible avec ce document.**

### 2.3.6 Le PGRI

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI) du bassin Seine-Normandie fixe pour une période de 6 ans (2016-2021) les directives en matière de gestion du risque inondation sur l'ensemble du bassin versant. Il s'organise autour de 4 grands objectifs :

1. Réduire la vulnérabilité des territoires,
  2. Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages,
  3. Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés,
  4. Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.
- Il s'impose aux Plans de Prévention du Risque inondation, aux Schémas de Cohérence Territoriale et, en l'absence de ces derniers, aux Plans Locaux de l'Urbanisme, qui doivent être compatibles avec lui. Les dispositions s'adressant plus particulièrement aux PLU sont les suivantes :
- Disposition 1.A.3 : Intégrer un diagnostic de vulnérabilité des territoires dans l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme ;
  - Disposition 2.C.2 : Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée ;
  - Disposition 2.C.3 : Identifier les zones d'expansion des crues lors de l'élaboration des documents d'urbanisme ;
  - Disposition 2.F.1 : Élaborer une stratégie de lutte contre les ruissellements à l'échelle des TRI ;
  - Disposition 3.E.1 : Maîtriser l'urbanisation en zone inondable.

**Le PLU de commune de Beauchamp intègre le risque inondation. En outre, il prévoit des dispositions visant à favoriser prioritairement la gestion des eaux à la parcelle (cf. mentions similaires du SDAGE) au sein de la zone UAa, applicable sur l'îlot Triangle. Le projet est donc compatible avec ce document.**

### 2.3.7 Le PCAET

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme prévoit que les PLU doivent avoir des objectifs en matière d'amélioration des performances énergétiques, de diminution des obligations de déplacement (...) et de réduction des émissions de gaz à effet de serre. En l'absence de SCOT, le PLU doit prendre en compte le plan climat air-énergie territorial (PCAET) lorsqu'il existe.

Ce document est un projet territorial de développement durable dont la finalité est la qualité de l'air et la lutte contre le réchauffement climatique. Il émane de l'intercommunalité, sur le territoire dans le cas d'espèce de la CA Val Parisis.

Les axes stratégiques poursuivis par le PCAET du Val Parisis, tels qu'arrêtés en Conseil communautaire du 27 septembre 2021 sont les suivants :

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES)
- l'adaptation au changement climatique
- la sobriété énergétique et le développement des énergies renouvelables
- la préservation de la qualité de vie
- la qualité de l'air
- le développement de la biodiversité et l'exemplarité de la collectivité.

### 2.3.8 Le P.E.B.

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Paris-Charles de Gaulle a été approuvé par arrêté inter préfectoral le 3 avril 2007. Le plan d'exposition au bruit vise à éviter que de nouvelles populations ne soient exposées aux nuisances sonores générées par l'activité de l'aéroport considéré.

**Une partie du territoire de Beauchamp est repérée en zone D de ce PEB, qui n'impose pas de restriction à l'urbanisation ; cependant les logements ont l'obligation de respecter les règles d'isolation acoustique. Le document est annexé au PLU de la commune. Aussi, le projet de l'îlot Triangle poursuit des objectifs d'exemplarité environnementale (incluant le respect des normes les plus élevées en matière d'isolation acoustique) et est donc compatible avec ce document.**

### 2.3.9. La loi Climat et Résilience traduite dans l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme

L'article L. 101-2 du code de l'urbanisme est un aiguillon majeur pour l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme, parce qu'il énonce des grands objectifs que cette action doit viser (dont la qualité urbaine, la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement...).

La loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 intègre la lutte contre l'artificialisation des sols à ces grands objectifs de l'urbanisme :

- en introduisant la lutte contre l'artificialisation des sols parmi les principes visés à cet article L. 101-2,
- et en l'associant à "un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme" (ZAN).

Elle ajoute à sa suite un article L. 101-2-1 (du code de l'urbanisme) qui :

- Vient préciser les leviers pour lutter contre l'artificialisation des sols. La lutte contre l'artificialisation des sols et l'atteinte du ZAN doivent ainsi être poursuivis en recherchant l'équilibre entre (extrait) :

*"la maîtrise de l'étalement urbain,*

*le renouvellement urbain,*

*l'optimisation de la densité des espaces urbanisés,*

*la qualité urbaine,*

*la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville,*

*la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers,*

*[et] la renaturation des sols artificialisés".*

- Définit l'artificialisation des sols (brute et nette) et la désartificialisation (extraits) :

*"L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage" ;*

*"La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé" ;*

*"L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés".*

- Et donne les grandes lignes pour évaluer l'artificialisation dans les documents de planification (documents d'urbanisme...) concernés par des obligations législatives ou réglementaires de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme. Extrait : "ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;

Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures".

**Le projet envisagé est un projet en renouvellement urbain sur un site artificialisé, dont l'objectif sera de ne pas accroître l'artificialisation du sol.**

**Le projet sera compact et prévoira des espaces végétalisés et un cœur d'îlot Vert.**

**Ainsi le projet s'inscrit pleinement dans l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) qui vise à lutter contre les effets du dérèglement climatique.**

## 2.4 MAITRISE FONCIERE ET PERIMETRE DE LA DUP

### 2.4.1 Etat actuel de la maitrise foncière

**A ce jour, sur 23 propriétés, 3 restent à maîtriser comprenant 4 parcelles.** (Cf. Carte de la maîtrise foncière – EPFIF – avril 2023 ci-contre).

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 a réalisé 18 acquisitions amiables.

Le tableau ci-après recense, de façon synthétique, le nombre de parcelles et les surfaces concernées, selon le type de propriétaire, public ou privé concerné.

Etat de la maîtrise foncière	Nombre d'unités cadastrales	Contenance (m <sup>2</sup> )	Contenance (%)
<b>Privé</b>	<b>4</b>	<b>1188 m<sup>2</sup></b>	<b>17,1%</b>
Particuliers	2	434 m <sup>2</sup>	6,3%
Sociétés	2	754 m <sup>2</sup>	10,9%
<b>Public et institutionnels</b>	<b>22</b>	<b>5746 m<sup>2</sup></b>	<b>82,9%</b>
CD 95	1	3 m <sup>2</sup>	0,0%
COMMUNE DE BEAUCHAMP	8	2913 m <sup>2</sup>	42,0%
EPFIF	13	2830 m <sup>2</sup>	40,8%
<b>Total général</b>	<b>26</b>	<b>6934 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>



Carte de la maîtrise foncière - EPFIF- avril 2022/2023

#### 2.4.2 Une nouvelle convention d'intervention foncière

L'EPFIF intervient actuellement sur la Commune au titre d'une convention d'intervention foncière signée avec l'Etat et la Commune de Beauchamp le 2 février 2015 faisant suite au constat de carence prononcé par le Préfet en juillet 2014.

Cette convention renouvelée en date du 12 janvier 2021, définit le secteur Îlot Triangle comme secteur de maîtrise foncière principal et prioritaire, tant au regard des enjeux de production de logements sociaux, que de ceux de dynamisation du petit commerce.

La convention ajuste l'enveloppe financière de la convention à 13M€, nécessaires à l'achèvement de la maîtrise foncière de l'opération « îlot Triangle », et de reporter la date d'échéance au 31 décembre 2027. La convention foncière est annexée (Pièce H 2).

Cette convention a été approuvée, par délibération du Bureau de l'EPFIF n°B20-3 en date du 23 décembre 2020 et par délibération du Conseil Municipal de la commune de BEAUCHAMP en date du 21 décembre 2020, transmise en Sous-Préfecture le 22 décembre 2020 et publiée le 22 décembre 2020.

### 2.4.3 Le recours à la DUP

Si le PLU de la commune de Beauchamp conforte la volonté d'évolution de son centre-ville et en particulier de l'îlot Triangle, la maîtrise foncière en est une des conditions de mise en œuvre.

L'EPFIF poursuit actuellement les négociations amiables. Toutefois, la situation juridique des terrains et la nécessité d'avoir la maîtrise totale du foncier pour requalifier dans sa globalité le secteur, ont amené la commune de Beauchamp, de mettre en œuvre une procédure de déclaration d'utilité publique. La DUP est donc demandée au bénéfice de l'EPFIF.

L'article R.131-14 du code de l'expropriation dispose que « lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ».

Une procédure d'enquête parcellaire est menée conjointement avec l'enquête préalable à la DUP.



Plan de périmètre de la DUP - EPFIF- septembre 2022



En outre, des emprises constitutives du domaine public communal, aujourd'hui non cadastrées, devront être mobilisées dans l'assiette foncière du projet de construction afin d'avoir un découpage pertinent de l'ilot et des futurs linéaires de trottoirs. Elles sont estimées à environ 23 m<sup>2</sup> (légende hachurée en vert).

Au total et près délimitation cadastrale, neuf parcelles (dont trois à parcelliser), représentant une emprise d'environ 1 800 m<sup>2</sup>, seront désaffectées et déclassées afin d'être intégrées dans l'assiette foncière du projet de construction.

La procédure de désaffectation et de déclassement du domaine public sera menée conformément aux articles L.2141-1 et L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques et L.141-3 du Code de la voirie routière.

Cette procédure ne sera pas nécessaire pour les 637 m<sup>2</sup> restant ainsi que les deux parcelles cadastrées AI n°505 et n°506 (d'une superficie d'environ 558 m<sup>2</sup>) qui sont situées hors ilot, puisque l'ensemble de ces emprises seront mobilisées dans la recomposition des espaces publics.

Enfin, plusieurs emprises aujourd'hui non cadastrées situées aux angles de l'ilot recomposé le long de la RD106 -avenue de la Gare, font partie du projet d'aménagement urbain.

Relevant du domaine public routier départemental, ces emprises d'une superficie d'environ 252 m<sup>2</sup>, devront également faire l'objet de la procédure de désaffectation et de déclassement.

A contrario, plusieurs emprises, issues d'un redécoupage nécessaire du socle foncier privé, estimées à environ 166 m<sup>2</sup>, devront être intégrées dans la recomposition des espaces publics inhérente au projet.

### *2.5.2 Les mesures particulières vis-à-vis des occupants*

La définition générale des occupants susceptibles de bénéficier du régime de protection, en cas d'éviction réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement ou d'une expropriation, est précisée à l'article L314-1 du code de l'urbanisme. Ce sont les occupants, au sens de l'article L521-1 du code de la construction et de l'habitation, et les preneurs de baux professionnels, commerciaux et ruraux.

#### a) Les mesures particulières vis-à-vis des commerçants

Des nouveaux locaux seront proposés aux commerçants dans les conditions prévues par dispositions de l'article L 314-2 du code de l'urbanisme et par le code de l'expropriation.

Par ailleurs, les commerçants titulaires de baux commerciaux actuellement en place dans l'ilot pourront faire connaître leurs souhaits quant aux conditions de maintien de leur activité :

- en cas de poursuite d'activité :

Des indemnités d'éviction sans transfert de fonds de commerce pourront être allouées selon le cas.

- en cas de non-poursuite de l'activité : des indemnités d'éviction commerciale, sans transfert de fonds de commerce, pourront être allouées selon le cas.

Les propriétaires commerçants non titulaires de baux commerciaux pourront également se voir proposer de nouveaux locaux commerciaux à la location ou à l'achat qui seront proposés dans le cadre du futur projet immobilier afin de poursuivre leur activité.

b) Les mesures particulières vis-à-vis des locataires et propriétaires occupants

Conformément aux dispositions de l'article L 314 -2 et suivants du code de l'urbanisme, et de l'article L 423-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, des relogements seront proposés aux locataires et propriétaires occupants.

### 2.5.3 Modalités d'extinction des servitudes de droit privé liées au lotissement des Bleuets

Le lotissement des Bleuets fait l'objet d'un cahier des charges approuvé en 1931, et comporte plusieurs prescriptions de nature à ne pas être compatibles avec la réalisation du projet de renouvellement urbain sur l'îlot Triangle, notamment en matière d'alignement, à l'utilisation des matériaux et des couvertures ou encore la construction de destination différente que des « maisons bourgeoises », donc excluant de fait des logements collectifs.

Bien que ce cahier des charges ne revêt pas de caractère réglementaire (caduque depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR –L.442-9 du code de l'urbanisme) et ne peut être opposé à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme, il continue à régir les rapports de droit privé entre les différents colotis.

Dans ce contexte, la procédure de Déclaration d'Utilité Publique apparaît tout indiqué pour permettre l'extinction des droits réels et personnels existants sur les immeubles expropriés (L.222-2 du Code de l'expropriation).

## 3/ JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET

La Commune de Beauchamp mène depuis plusieurs années une réflexion globale sur le développement et l'aménagement de son territoire, notamment au niveau du secteur du centre-ville, en témoignant les mutations foncières engagées par l'EPFIF depuis 2015 sur l'îlot Triangle et les différentes études depuis 2018.

Ces dernières ont amené plusieurs pistes d'orientations urbaines qui ont structuré le nouveau PLU adopté le 6 février 2020 et débouché sur l'OAP du centre-ville.

Dans cette optique, la Commune de Beauchamp avec l'intervention de l'EPFIF, poursuit le projet de renouvellement et de recomposition urbaine de l'îlot Triangle. La réalisation de ce projet nécessite la maîtrise foncière de l'ensemble des parcelles composant l'îlot.

Ainsi, les réponses apportées par le projet aux problématiques rencontrées permettent de conférer au projet son caractère d'utilité publique.

### 3.1 UNE REPONSE AUX ENJEUX COMMUNAUX DE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET DE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE DIVERSIFIEE

Pour rappel, la législation en vigueur impose aux communes de satisfaire un nombre minimum de logements sociaux avec notamment un objectif qualitatif de mixité sociale (plus de 30% de PLAI et moins de 30% de PLS). Le dernier bilan triennal 2017-2019 au 1<sup>er</sup> janvier 2019 a relevé que le

pourcentage s'élevait à 17,18% sur le territoire communal, le quota de logements sociaux n'était donc pas atteint.

Néanmoins, force est de constater que la commune rattrape progressivement son retard en matière de production de logements sociaux.

Depuis deux plans triennaux, 2014-2016 et 2017-2019, depuis 2019, la commune ne fait plus l'objet d'un arrêté de carence. Sur la dernière période triennale, la commune avait par ailleurs rempli son quota, soit la réalisation de 92 logements sociaux et également bénéficié d'un excédent de 31 logements reportés sur la période triennale 2020-2022.

Il est inscrit au plan triennal actuel l'obligation d'atteinte de 50% de LLS, soit 142 logements

Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, le pourcentage des logements sociaux sur la commune était de 18,35%.

**En outre, il existe une réelle demande de logements sociaux sur la commune, le centre d'action social de la commune doit faire face à une augmentation croissante de demandes. En effet, au 31/12/2021, on compte 3 726 demandes actives pour la commune, dont 269 qui habitent déjà Beauchamp et souhaitent y rester. Au cours de l'année 2020, 83 logements ont pu être attribués, seulement 38 au titre de l'année 2021, tous bailleurs confondus.**

La demande se porte en majeure partie sur des logements de tailles intermédiaires (T2/T3).

Aussi, le projet d'aménagement de l'îlot Triangle permet de répondre aux objectifs en matière de production de logements et plus particulièrement à vocation sociale avec un ratio de 45% sur un site qui n'en comporte aucun actuellement, permettant à la commune, à la fois de tendre vers le seuil des 25% imposé par la loi et donc satisfaire ses obligations légales et de répondre aux différentes demandes émises par la population.

Enfin, le parc de logement de Beauchamp étant très majoritairement composé par de l'habitat individuel et caractérisé par de grands logements, le projet permettra la création de petits logements collectifs en accession libre et également sociaux, et diversifier l'offre de logement, notamment, en terme de typologie et ainsi de répondre au besoin des jeunes actifs et séniors.

### 3.2 L'AMELIORATION ET LE CONFORTMENT DU CADRE DE VIE

Comme il a été précédemment décrit, le centre-ville de Beauchamp souffre d'un manque d'identité. Cette situation est la conséquence d'une histoire, constituée par l'émergence progressive d'une identité communale autour d'une gare et d'un ensemble de lotissements. Si la création de la halle du marché est venue appuyer ce principe de centralité en 1934, ce principe est resté fragile du fait notamment d'une mairie ou d'un édifice religieux positionnés en périphérie.

Cette situation au cours du temps à encore été dégradée par un affaiblissement de la qualité du bâti sur le triangle, du fait de la suppression de l'îlot arboré entre la chaussée Jules César et l'avenue du Général de Gaulle, du fait de la création du parking privé et du linéaire commercial du 155 chaussée Jules César en dehors de toutes préoccupations concernant l'intégration urbaine et architecturale.

Par ailleurs force est de constater une certaine déconnexion entre le centre-ville et la gare du fait de la problématique de la traversée de l'avenue de la Gare, du caractère relativement enclavé de cette dernière et de l'absence de lisibilité ou d'éléments d'attractivité entre la gare et le centre-ville.

Le projet prévoit une requalification des voiries afin de permettre de reconnecter le centre-ville à la gare.

Les bâtiments composant l'îlot Triangle, et plus particulièrement les logements se trouvent dans un état dégradé notamment au niveau des parties communes et certaines cellules commerciales ne sont pas conformes aux normes de sécurité ou d'accessibilité. La plupart des bâtis, sont de faible qualité architecturales et constructives, ils sont vétustes et ne répondent pas aux normes énergétiques et environnementales en vigueur.

La réhabilitation des bâtiments existants n'a pas été retenue, non seulement en raison de la faible qualité architecturale des bâtiments mais également en raison de la nécessité de densifier le site dans le cadre d'un projet harmonieux et permettant de caractériser l'entrée de ville de manière qualitative. L'un des enjeux est d'assurer une mutation du bâti afin de créer des logements et locaux neufs, résolument inscrits dans une démarche durable, confortables, dans un souci de recherche d'une qualité architecturale et de dialogue de valeur avec l'espace public.

Pour cela, l'ensemble des bâtiments existants seront démolis afin de libérer le foncier nécessaire au projet.

En cœur d'îlot, les nouvelles constructions présenteront des espaces végétalisés visible de l'espace public, afin de renforcer la qualité de vie des nouveaux habitants, accroître la qualité perçue des espaces publics mais aussi pour constituer un véritable îlot de fraîcheur au cœur de la ville.

Des plantations seront également réalisées au niveau des espaces publics requalifiés afin de conforter la trame paysagère de l'îlot.

### 3.3 UN QUARTIER MULTI FONCTIONNEL REpondant AUX EXIGENCES DU SDRIF, PDUIF, DU PLU ET A L'ARTICLE 101-2-1 DU CODE DE L'URBANISME ISSU DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE

La localisation du projet en centre-ville et à moins de 100 m de la gare ainsi que les caractéristiques du site actuel, à savoir un site urbain, artificialisé et peu dense, justifient des efforts de densification accentués de densification importante.

A ce titre, le site constitue un secteur de mise en œuvre des orientations stratégiques des documents de planification supra-communaux, notamment le SDRIF et le PDUIF, en matière de densification humaine et des espaces habitats à proximité directe d'une gare.

Le projet propose également de mêler habitat et activités économiques en introduisant sur chaque façade du futur îlot recomposé des commerces et des services en rez-de-chaussée. Ils permettront de répondre aux besoins des nouveaux habitants de l'îlot, d'offrir de nouvelles cellules commerciales plus modernes aux commerçants et de favoriser l'implantation de nouvelles activités complémentaires à l'échelle du centre-ville. En effet, pour rappel, le projet prévoit la réalisation d'environ 250 logements, qui favoriseront en outre la mixité sociale.

En permettant une recomposition urbaine avec une mixité programmatique, le projet participera au développement du tissu économique local et concourra à offrir un emploi pour un actif mais également de veiller à maintenir la diversité du tissu local.

. Le projet de renouvellement urbain est prévu par le PLU et plus précisément à l'OAP Centre -ville approuvée le 6 février 2020.

L'îlot est actuellement urbanisé et artificialisé à plus de 80%.

Le projet sera compact et prévoira des espaces verts et des espaces de pleine terre, et permet ainsi une optimisation de la densité de l'espace urbanisé.

En conciliant l'enjeu de renouvellement urbain et l'objectif de non-artificialisation des sols, le projet s'inscrit pleinement dans la lutte contre l'artificialisation des sols et la lutte contre le dérèglement climatique, ajoutés aux grands objectifs de l'urbanisme depuis la loi "Climat et résilience" du 22 août 2021 codifiée à l'article L 101-2-1 du code de l'urbanisme.

### 3.4 RAISONS POUR LESQUELLES L'OPERATION NE PEUT SE FAIRE SANS LE RECOURS A L'EXPROPRIATION

La localisation de cette opération est l'une des raisons principales qui préside le choix de porter ce projet de renouvellement urbain et qui justifie le recours à l'expropriation.

En effet, l'îlot Triangle, de par sa proximité immédiate de la gare et de par sa situation au cœur du centre-ville de Beauchamp, constitue le seul secteur pouvant répondre aux différents enjeux énoncés ci-avant, savoir pour rappel, la création de logements collectifs avec une mixité sociale et typologique et la revitalisation du centre-ville avec des commerces et services.

Un autre enjeu essentiel du projet réside dans la réalisation d'un véritable parcours à échelle humaine, en partie commerçant depuis la gare jusqu'au site de la mairie en passant la nouvelle place publique depuis l'avenue de la Gare, qui permettra de relier les quartiers et permettre l'appropriation des espaces publics par les habitants.

Sur le plan du commercial et des services, le propos est ici d'assurer, à l'angle de l'avenue de Clémenceau et de l'avenue de la Gare via une traversée sécurisée, un point d'attractivité suffisamment important pour justifier la traversée de l'avenue de la Gare par les usagers des transports publics et de les aspirer via l'avenue Clémenceau par la présence d'un linéaire actif, d'une qualité perçue des espaces publics et d'une qualité architecturale du bâti, jusqu'à la nouvelle place et donc jusqu'au centre-ville.

La relative disponibilité foncière qu'ouvre le projet permet également de constituer pour la première fois une véritable place centrale au cœur de Beauchamp. L'ambition de cette place est multiple, elle permet d'assurer des fonctions commerciales fortes avec la possibilité d'accueillir des commerces ou services attractifs ou encore l'installations des volants du marché qui aujourd'hui occupent et condamnent la chaussée Jules César, elle permet surtout de constituer un espace fédérateur pour la vie sociale et culturelle de la commune. En effet au-delà de l'appropriation qui en sera faite par les différents publics comme espace de vie urbaine, cette place sera également le cadre privilégié d'accueil des différents événements, manifestations et festivités organisés par la ville.

Cette volonté de réappropriation des espaces publics est en outre traduite avec la première amorce d'action publique sur le cœur de ville, avec l'acquisition en 2022 du parking à usage public situé devant l'ensemble commercial du 155 Chaussée Jules César et sa requalification complète avec une mise aux normes accessibilité, une végétalisation et un véritable travail sur les espaces qui seront désormais publics.

Ainsi, en raison de sa centralité, l'îlot Triangle est le seul secteur pouvant accueillir ce projet de renouvellement urbain avec recomposition des espaces publics, ce qui justifie intrinsèquement le recours à l'expropriation pour mener le projet à bien.

De plus, le recours à l'expropriation est nécessaire pour éteindre les servitudes de droit privé subsistant entre les colotis et liées à l'existence par le passé du lotissement des bleuets, afin de permettre la réalisation du projet de renouvellement urbain de l'îlot Triangle.

### 3.5 BILAN COUTS/AVANTAGES DE L'OPERATION

#### Avantages :

Le projet d'aménagement de l'îlot Triangle permettra :

- La concrétisation d'un projet d'aménagement urbain inscrit au Plan Local d'Urbanisme de la commune,
- 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 Résilience et Climat (ZAN),
- De ne pas artificialiser les sols, dans le respect des objectifs fixés par l'article L 101-2-1 du code de l'urbanisme,
- De 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,
- Plus généralement de participer de manière significative à la réponse aux besoins cruciaux de logements en Ile-de-France,
- De permettre la création d'un parc de logements confortables, et performants en matière de sobriété énergétique,
- De favoriser la mixité sociale par des logements diversifiés,
- De créer un trait d'union entre la gare et le centre-ville en créant une identité de Cœur de ville à dimension humaine
- De dynamiser et renouveler l'offre de commerces de centre-ville
- De 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 (pistes cyclables, itinéraires piétonniers sécurisés etc.) et aux moyens de transports collectifs sur un secteur proche de la gare, en écho au réaménagement future du pôle gare de Montigny-Beauchamp,
- Une requalification profonde des espaces publics et des voiries en intégrant des espaces végétalisés et un dimensionnement nouveau compatible avec son usage futur,
- La création d'une place centrale à fort potentiel sur le plan économique, social et culturel
- La mise en œuvre de la procédure permettra une maîtrise foncière publique totale et donc de parachever les 20% de la surface du site restants à acquérir.
- 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

A noter également que le projet ne faisant l'objet d'aucune sensibilité écologique particulière, et que l'Autorité Environnementale a dispensé le Commune de réaliser une étude d'impact. (Cf. PIECE H).

#### Inconvénients :

Les inconvénients de ce projet sont les suivants :

- 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
- Les sujets de relogement pour 12 foyers et d'éviction commerciale pour 6 commerces dont un local professionnel.

Néanmoins, ces inconvénients n'apparaissent pas excessifs au regard des très nombreux avantages que le projet présente.

## **CONCLUSION -DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

Le projet de renouvellement urbain dit « Îlot Triangle » répond à l'objectif du ZAN et de la densification des centres -villes bénéficiant d'une desserte ferroviaire performante.

Le scénario d'aménagement retenu, conforme aux prescriptions de l'OAP ainsi qu'aux différents documents de supra en matière de planification, permettra de requalifier le centre-ville, en créant une place publique et en reconfigurant les voiries.

Le projet urbain, portant une programmation mixte sur le plan fonctionnel et social, permettra à la Commune de renforcer l'attractivité de son centre-ville et de répondre à ses objectifs en matière de production de logements sociaux.

Ce projet revêt une importance majeure et stratégique pour le développement de la Commune de Beauchamp. Il convient de rappeler que la DUP est nécessaire pour éteindre les servitudes de droit privé liées à l'existence du lotissement des Bleuets et ainsi permettre la réalisation du projet de renouvellement urbain.

Au vu de ce dossier et de l'ensemble des éléments développés, la Commune de Beauchamp a l'honneur de solliciter :

- que les acquisitions et aménagements nécessaires à la réalisation du projet de renouvellement de l'îlot Triangle soient déclarés d'Utilité Publique ;
- que la Déclaration d'Utilité Publique soit prononcée au profit de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France.