

## Synthèse des évolutions du dossier de PLU depuis son arrêt en conseil municipal du 13 juin 2019,

### Et en vue de sa présentation au conseil municipal du 6 février 2020 pour approbation

Rappel du cadre règlementaire (code de l'urbanisme et jurisprudences) : Les ajustements sont à justifier par :

- Des demandes légitimement exprimées : avis de Personnes Publiques Associées transmis dans les délais, remarques écrites exprimées dans le cadre de l'enquête publique (public et rapport du commissaire enquêteur);
- L'absence d'impact sur l'économie générale du projet de PLU.
- La correction d'erreurs matérielles
- L'amélioration de rédactions visant à clarifier les propos.

### Consultation des Personnes Publiques Associées

#### ❖ ETAT (Préfet – DDT 95) : *Avis favorable avec réserves*

Observations	Prise en compte
<p><b>Réserve</b> : La justification de la compatibilité du projet de PLU avec la liaison verte /agricole est-ouest identifiée sur la CDGT, traversant les communes de Beauchamp et Montigny-lès-Cormeilles n'apparaît pas dans le rapport de présentation.</p>	<p>« Les espaces boisés et naturels de l'est de la commune, qui prolongent le Bois de Boissy vers le sud sont pérennisés par la <b>suppression de la zone UI du plan de zonage arrêté</b>, et par conséquent le maintien du zonage précédant : EBC, zone N et secteur Np (anciennement NL, mais la vocation reste la même). » Cela est ajouté dans le rapport de présentation pour justifier de la compatibilité avec le SDRIF. Au global, il y a donc un réel gain de zones N dans le PLU à approuver.</p> <p><b>Ces 2 réserves peuvent donc être considérées comme levées.</b></p>
<p><b>Réserve</b> : L'urbanisation prévue en UI de l'espace naturel doit être questionnée et se limiter strictement aux besoins du projet d'Île-de-France mobilités afin de préserver au maximum la continuité écologique comme le préconise le PRIF et le SRCE</p>	
<p><b>Réserve</b> : Les capacités d'urbanisation dans le tissu urbain devront être démontrées et les EVP ne devront pas être un frein à la densification</p>	<p>Le rapport de présentation est complété sur le chapitre démontrant les capacités de densification dans le tissu urbain. Rappel: il précisait déjà la compatibilité du projet avec l'objectif du SDRIF de densifier de + 15% de logements et de densités humaines.</p> <p>Certains EVP ont été ajustés au regard de la réalité du terrain</p> <p>Le règlement intègre des dispositions permettant de compenser les contraintes induites par la présence d'un EVP dans la bande constructible d'un terrain en matière de constructibilité (report d'une partie de la constructibilité au-delà de la bande constructible)</p> <p><b>Cette réserve peut donc être considérée comme levée.</b></p>
<p><b>Réserve</b> : S'assurer que les règles du PLU permettent la réalisation du projet d'un foyer de travailleurs migrants au 35 rue de l'égalité</p>	<p>LA demande a également été formulé dans le cadre de l'enquête public par le bailleur social. Les EVP inscrits sur les terrains sont modifiés.</p>

Les autres demandes et recommandations ont été prises en compte pour la plupart, sauf lorsque cela va au-delà des obligations règlementaire de contenu d'un PLU, ou porte sur des demande d'études complémentaires non obligatoires.

Accusé de réception en préfecture  
095-219500519-20200220-2020-DEL-009-DE  
Date de télétransmission : 20/02/2020  
Date de réception préfecture : 20/02/2020

**Voir le tableau détaillé d'analyse des avis des PPA sur le projet de PLU de Beauchamp arrêté.**

❖ **Agence Régionale de Santé** (*courrier joint en annexe de l'avis de l'Etat*) – une partie des observations est reprise dans les avis de l'Etat et de la MRAE. Les autres sont des remarques et précisions qui ont été prises en compte lorsqu'elles relevaient des compétences d'un PLU,

**Voir le tableau détaillé d'analyse des avis des PPA sur le projet de PLU de Beauchamp arrêté.**

❖ **Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)** : exprime des *Recommandations*, qui pour la plupart sont prises en compte dans le projet de PLU soumis à approbation.

Il s'agit essentiellement d'ajouts et de compléments apportés au rapport de présentation (état initial de l'environnement, justification des choix, évaluation environnementale), donc sans impact sur le contenu réglementaire du projet de PLU.

**Voir le tableau détaillé d'analyse des avis des PPA sur le projet de PLU de Beauchamp arrêté.**

❖ **Communauté d'Agglomération Val Parisis** (*avis technique, sans avis exprimé*).

Il s'agit essentiellement de suggestion d'ajustements du rapport de présentation, de corrections d'erreurs matérielles, d'ajustements ponctuels de protections d'espaces verts ou d'alignements d'arbres (zonage), d'actualisations qui ont été pris en compte.

Des demandes de nouveaux emplacements réservés ne peuvent pas être prises en compte à ce stade, car cela constituerait une fragilité juridique du PLU à le faire à ce stade de la procédure, sauf à ré-arrêter le projet, ce qui n'est pas envisagé.

**Voir le tableau détaillé d'analyse des avis des PPA sur le projet de PLU de Beauchamp arrêté.**

❖ **Conseil Départemental du Val d'Oise** *Avis favorable avec observations*

Sur les trois observations, deux sont prises en compte. La demande de fiches descriptives détaillant les prescriptions pour chaque élément de patrimoine préservé n'est pas suivie, au regard du temps et du budget que cela représenterait (sans savoir si et combien de bâtiments vont faire l'objet de travaux). Le règlement est jugé suffisant pour permettre aux services instructeurs de travailler de façon pertinente sur ce point avec les pétitionnaires.

**Voir le tableau détaillé d'analyse des avis des PPA sur le projet de PLU de Beauchamp arrêté.**

❖ **IDF Mobilités (ex STIF)** *Avis favorable avec observations*

Sur les cinq observations, quatre sont prises en compte, portant essentiellement sur des normes de stationnement.

**Voir le tableau détaillé d'analyse des avis des PPA sur le projet de PLU de Beauchamp arrêté.**

❖ **CCI Val-d'Oise** : *Avis favorable sans remarque*

❖ **CDPENAF** : *Avis favorable sans remarque (transmis hors délai)*

❖ **SNCF Observations** : une remarque exprimée, prise en compte pour l'actualisation d'une servitude d'utilité publique (annexes).

❖ **RTE** : *Avis favorable sans remarque*

**Voir le tableau détaillé d'analyse des avis des PPA sur le projet de PLU de Beauchamp arrêté.**

## Rapport d'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 14 octobre 2019 au 28 novembre 2019, incluant une prolongation de durée, en accord avec le commissaire enquêteur, afin de permettre à la commune de Franconville de s'exprimer après transmission du dossier (\*) et de permettre au commissaire enquêteur de compléter son analyse du sujet lié à l'extension de la zone UI sur le bois de Pontalis portée dans le projet de PLU arrêté.

- 212 personnes sont venues en mairie
- 281 observations ont été enregistrées représentant 304 personnes. Ces observations sont parvenues pour 211 sur le registre numériques et 70 sur le registre papier.

*(\*) Il est rappelé qu'en l'absence de courrier de la part de Franconville suite à la prescription du PLU pour être associé à la procédure de révision, le fait de ne pas leur adresser le dossier de PLU arrêté pour avis ne constitue pas un défaut de procédure. Néanmoins, le dossier leur a été adressé et la commune a pu s'exprimer.*

Le rapport d'enquête publique a été remis le 7 janvier 2020.

**Ses conclusions portent sur les éléments suivants :**

### **En conséquence, et sous les trois recommandations suivantes,**

1. que la ville mette en œuvre sa volonté annoncée de concertation dans la finalisation du PLU, en particulier sur l'aménagement de l'O.A.P., le projet d'aménagement du quartier des Bleuets, l'emplacement réservé pour circulations douces aux abords des voies SNCF, la mise aux normes du foyer ADOMA ;
2. que la ville respecte son engagement de répondre avant le conseil municipal aux questions précises posées par les contributeurs dans le cadre de l'enquête publique, en particulier sur les questions précises sur la réalisation de projet, les contre propositions, les demandes de précisions sur le règlement, les questions sur les clôtures, la mise en œuvre de l'O.A.P. ;
3. que la ville modifie le règlement pour autoriser le commerce le long de l'avenue du Général Leclerc.

### **Réponses apportées :**

1. Recommandation hors contenu du PLU, mais qui correspond à un engagement de la Ville qui ne pourra être mis en œuvre qu'après l'approbation du PLU.
2. Les réponses attendues sont présentées dans le tableau d'analyse des demandes du public.
3. Le développement de nouveaux commerces le long de l'avenue du Général Leclerc serait contraire à l'objectif de conforter le centre-ville de Beauchamp (OAP) en favorisant une dilution linéaire néfaste, d'autant que les dimensions restreintes de cet axe sont contraignantes pour de telles activités. Le PLU permet le maintien des commerces existants.

### **J'émet un avis favorable sur le projet de PLU de commune de Beauchamp, sous les 2 réserves suivantes :**

- I. que la ville finalise d'ici le conseil municipal les annonces de modifications annoncées de manière peu précises dans son mémoire en réponse pour renforcer l'acceptabilité de la mise en œuvre du PLU en particulier sur :
  - les droits de construire dans les secteurs entièrement couverts par les E.V.P. en intégrant également les bandes constructibles,
  - les conditions de mise en œuvre des dérogations en zones UB et UH ,
  - la réduction de densité en zone UA aux abords de la zone UB dans le secteur Sémard-Joffre,
  - la confirmation de la levée de suppression de zone NL sur l'îlot Pontalis.
- II. que soit levé le décalage constaté entre l'avis de l'État et les réponses de la ville sur la capacité de densification de l'ensemble des espaces bâtis au travers de ce PLU.

Accusé de réception en préfecture  
095-219500519-20200220-2020-DEL-009-DE  
Date de télétransmission : 20/02/2020  
Date de réception préfecture : 20/02/2020

## Réponses apportées aux deux réserves :

### I. Prise en compte des ajustements suivants :

- Le plan de zonage a été ponctuellement ajusté sur le périmètre et la localisation de certains Espaces Verts Protégés (EVP) de façon à les adapter à la réalité du terrain et permettre une meilleure constructibilité.
- Le règlement est complété par une disposition dérogeant à la bande de constructibilité en cas de présence d'EVP ou d'arbres remarquables à l'intérieur de celle-ci. Dans ce cas, il est possible de construire au-delà de la bande de constructibilité (zones UB et UH) à hauteur des surfaces d'EVP présentes dans la bande ; ou à hauteur de 50 m<sup>2</sup> par arbre protégé présent dans la bande constructible (plafonné à 100 m<sup>2</sup> maximum).
- Les dérogations de règles d'implantations sont ainsi précisées. Elles l'ont également été pour les règles encadrant les souplesses d'implantation des extensions de constructions existantes.
- La densité de la zone UA (hors secteurs UAa et UAb) a été réduite en complétant le règlement de cette zone par la réduction de 3 mètres de la hauteur maximum des constructions situées dans une bande de 10 m comptés perpendiculairement depuis la ou les limites du terrain avec l'emprise publique constituant **une limite avec les zones UB et UH.**  
*Rappel : le PLU arrêté comportait déjà la réduction de 3 m des hauteurs maximum dans une bande de 15 m comptée perpendiculairement depuis les limites séparatives avec des terrains inscrits en zone UB (il n'y en a pas avec la zone UH).*
- Sous réserve de bien comprendre la phrase du commissaire enquêteur, le plan de zonage est modifié en supprimant la zone UI sur le site Pontalis et en revenant à un zonage Np (proche du zonage NL du PLU en vigueur).

### II. Compléments apportés au rapport de présentation sur la capacité de densification des espaces bâtis de Beauchamp. Il est notamment fait état :

- des projets connus à ce jours
- des possibilités théoriques de mutation et densification dont peut se saisir tout propriétaire.

*A titre d'exercice théorique, sur la base des 2 986 parcelles des zones UB et UH, si on prend l'hypothèse que **5 % de ces terrains** vont faire l'objet de densification en permettant 2 logements là où il y en a 1 seul aujourd'hui (sous forme de maisons, ou d'appartements dans une grosse maison, selon la configuration des terrains), cela permettrait de créer 150 logements supplémentaires.*

- Du rappel du fait que le PLU n'est pas un outil de programmation de logements, sujet en permanente évolution et porté par des initiatives privées en termes de rythme et de localisation .

**On peut donc considérer que les réserves du rapport d'enquête publique seront levées dans le projet de PLU.**

**Pour le détail des réponses apportées aux observations du public, voir le tableau détaillé d'analyse de la prise en compte de l'enquête publique dans le projet de PLU de Beauchamp arrêté.**

Accusé de réception en préfecture 095-219500519-20200220-2020-DEL-009-DE Date de télétransmission : 20/02/2020 Date de réception préfecture : 20/02/2020
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------