

BEAUCHAMP ASSOCIATION de RIVERAINS pour la DEFENSE de leur ENVIRONNEMENT

B.A.R.D.E. : <https://www.barde-beauchamp-95.com/>

e-mail : plubeauchampaw@yahoo.com

Le recensement (en cours) des projets sur Beauchamp :

https://framacarte.org/fr/map/beauchamp-vue-de-barde_52313

Objet: **Rencontre de l'équipe municipale du 4 novembre 2019**

Présents pour la municipalité : Madame le Maire, Véronique ARNAUD, maire adjoint chargée de l'urbanisme, Pascal SEIGNE, maire adjoint Chargé de la communication, délégué à l'intercommunalité, Régis BRASSEUR, Conseillé municipal délégué à l'Environnement et à l'Urbanisme.

Présents pour l'association BARDE : Aymeric BIDAULT, Olivier RIGUET, Benoit ROSEIRO, Christophe KWAN HU, secrétaire, Karine RONSAUT-LEVREY, trésorière adjointe et Alain WEGENER, président.

Ordre du jour proposé par l'association :

- Quel avenir pour l'îlot SEMARD-JOFFRE-CESAR-LECLERC et les zones UA,
- Continuum urbain sur l'avenue du général LECLERC,
- Capacité de la ville à contrôler les activités des promoteurs,
- Echanges sur l'actualité : Avenir des terrains 3 M et du Bois de Boissy (Pontalis).



Question de l'association, construction d'immeubles sur l'îlot SEMARD-JOFFRE-CESAR-LECLERC :

L'association se manifeste suite à l'inquiétude grandissante de riverains du cœur de ville à propos de construction d'immeubles à la place de maison de caractères et de jardins.

L'îlot SEMARD est ciblé par un promoteur pour transformer ce secteur pavillonnaire en plein cœur du centre-ville. Des pavillons d'habitation, des jardins et des arbres adultes dont un arbre classé sont concernés. Dans ce projet, sept maisons seraient démolies, dont trois de caractère, pour créer des immeubles d'habitation. Le projet du nouveau PLU positionne ce secteur en zone UA autorisant la construction d'immeubles d'une hauteur de 16 m au faitage, soit 5 niveaux comprenant un

minimum de 45 % de logements sociaux. Tous les propriétaires ont été démarchés et trois au moins auraient signé un pré-engagement auprès du promoteur.

Le PLU, qui est soumis à l'avis de la population jusqu'au 14 novembre prochain, permet de rendre possible le projet.

L'association s'oppose à ce côté permissif du prochain PLU. Elle ne souhaite pas que dans les rues qui bordent ce projet il y ait d'un côté des pavillons de caractère et de l'autre des constructions d'immeubles du style NEXITY ou GREEN CITY qui viennent de se construire à l'entrée de Beauchamp et en centre-ville avec un étage de plus. La modification du paysage et les nuisances occasionnée (stationnement, propreté, activités diverses, ...) ne sont pas souhaitables.

Plusieurs arguments sont avancés :

- Le caractère pavillonnaire du secteur entouré d'arbres adultes et de jardins qui donnent son âme au centre-ville. Certaines maisons sont classées et devraient être démolies, des arbres sont également classés et sont ciblés pour être arrachés,
- Le réseau eaux usées – eaux pluviales serait à redimensionner,
- Sur ce même îlot, le long de la chaussée Jules César, les pavillons de caractère sont maintenus ce qui est une bonne orientation,
- L'avenue du maréchal Joffre conduit à la mairie dans un continuum urbain caractéristique de la ville qu'il souhaitable de conserver,
- Le côté de l'avenue du général Leclerc est classé en zone UA et possède déjà des constructions de plusieurs niveaux et des commerces ce qui n'est pas contesté,
- Les familles qui seraient logées dans ce secteur devraient accompagner leurs enfants dans une école de l'autre côté de l'avenue du Général Leclerc ce qui rends le parcours dangereux,
- Ce sont les familles qui quittent la ville qui se satisfont de cette possibilité mais pas les résidents actuels qui devront subir les désagréments que l'on a bien identifié avec les constructions environnantes,
- La pression sur le stationnement sur chaussée est très forte en raison des véhicules qui stationnent au plus près de la gare et des deux journées de marché sur le centre-ville.

La loi demande de densifier les villes au détriment de la tranquillité des habitants pour en abriter d'autres qui cherchent à se loger et en priorité dans un périmètre de 500 mètres autour de la gare.

La particularité de notre ville de Beauchamp n'est pas prise en compte à savoir le peu de foncier disponible et, surtout, que cette zone de 500 m englobe la totalité du cœur de ville.

Nous estimons que le projet de PLU favorise déjà une densification importante avec

notamment la transformation du « Triangle » avec des constructions envisagées sur six niveaux et toute la rue du Général Leclerc à une hauteur de 19 mètres. L'association rappelle que des désagréments importants sont à prévoir pendant la durée du chantier comme on peut le voir à Montigny les Cormeilles en ce moment et que la physionomie de la ville va apporter changement fort qu'il faudra que les Beauchampois assument.

Afin de prendre en compte cette situation d'une trop forte densification du Cœur de Ville, il est souhaité de modifier une partie de l'îlot SEMAR-JOFFRE CESAR et la classer classé en zone UB pour les sept parcelles cadastrales concernées afin de limiter le faitage des constructions à 10m.

L'association demande au maire de prendre en compte sa sollicitation.

Réponse de l'équipe municipale :

Après son arrivée aux commandes de la ville, en 2017, l'équipe municipale a bloqué toutes les opérations de constructions d'ampleur pour mettre un terme aux excès permis par un PLU qui ne correspondait pas à Beauchamp. Cette démarche a conduit à rencontrer les promoteurs pour le leur dire et de patienter. Un contentieux est en cours sur la place du marché à ce sujet. Le prochain PLU permettra l'ouverture de la ville à différents projets ouvert par le nouveau PLU qui sera activé juste après les élections municipales de mars prochain.

Le maire n'était pas informée de la démarche en cours sur l'îlot SEMARD et a souhaité rencontrer le promoteur pressenti.

Les autres réponses ne ciblent pas la question posée mais s'élargissent sur la qualité du travail fourni pour l'élaboration du PLU. L'association ne conteste pas toutes les avancées comme les hauteurs des immeubles qui seraient progressives depuis la chaussée jusqu'aux immeubles de plus grande hauteur pour les dissimuler, le travail pour éviter les divisions de parcelles, les cœurs d'îlots vert, les retraits par rapport à la chaussée pour les constructions nouvelles, ...

Le maire souhaiterait, a minima, que l'association reconnaisse le travail réalisé lors des concertations avec les Beauchampois de mettre en valeur la qualité du travail fourni pour proposer au préfet un PLU respectueux de la loi mais prenant en compte les caractéristiques de la ville.

Le maire ne se prononce pas sur un éventuel changement d'affectation des sept propriétés concernées par une éventuelle opération et précise qu'elle ne peut se prononcer pendant l'enquête publique.

L'équipe municipale rappelle qu'elle a une obligation de densifier la ville qu'elle ne peut et ne souhaite réduire davantage la densification dans les zones UA, UAa et UAb.

La zone UA a été réduite par rapport au PLU de 2015.

Cependant, elle propose que, de manière individuelle et collective, soit formulé le souhait que nous avons de protéger les sept propriétés concernées, de proposer la protection des maisons de caractère et des arbres remarquables.

Question de l'association : Quel continuum urbain est-il proposé pour l'avenue du général Leclerc ?

Dans le projet de densification de la ville en matière de construction, l'association souhaite avoir des précisions sur ce qui est proposé au PLU pour l'avenue du général Leclerc. Cette question est posée en raison de la construction de l'immeuble Green City qui tranche avec le quartier qui a vu la disparition d'une maison particulièrement remarquable notamment. Ce secteur est l'entrée de Beauchamp lorsqu'on arrive de Taverny par la route et il offre un spectacle peu engageant. Compte tenu de la faible qualité des matériaux de construction, l'association se pose la question de savoir comment va vieillir le bâtiment.

Réponse de l'équipe municipale :

L'équipe municipale a repris ce qu'avait initié l'équipe de Francine Occis et doit assumer le résultat.

Le projet de densification sur cette avenue à travers le nouveau PLU permet de réduire les hauteurs des immeubles du côté pavillonnaire, de fixer le retrait des constructions à 4 m de la chaussée quand c'est possible. Tout le linéaire de l'avenue est classée de la même façon avec une exception sur la partie « triangle », près de la gare, où la hauteur maximale permettra de positionner des immeubles de sept niveaux + les parkings en sous-sols. Cependant, la hauteur maximale des façades qui longent la chaussée seront plus basses (attique) pour éviter l'effet oppressant des grandes hauteurs.

Le maire annonce que les travaux sur le « Triangle » ne devraient débuter que vers 2022-2023).

Capacité de la ville à contrôler les activités des promoteurs :

L'association propose de renforcer les services et les moyens pour contrôler l'activité des promoteurs car, après les élections municipales de mars, des chantiers de constructions vont voir le jour et l'expérience montre que la ville a eu des difficultés à se faire entendre des promoteurs avant et pendant les chantiers.

Chantier Green City : L'association a fait des propositions en amont du projet et a signalé à la ville nombre d'irrégularités pendant le chantier.

Le promoteur n'a pas pris en compte la demandes des critères de Construction en Haute Qualité Environnementale, d'organiser la sortie des véhicules côté rue des Pinsons plutôt que sur la rue du général Leclerc pour des raisons de sécurité, de ne pas créer de balcon pour de logements sociaux qui risques de servir de débarras et de sèche-linge, le taux d'emprise au sol pose question puisqu'il ne reste que 25% d'espaces verts non imperméabilisés, ainsi que la différence du niveau des étages avec les autres immeubles.

C'est l'association et des riverains qui ont engagé une procédure contre Green City et financé un huissier de justice pour contrôler 5 maisons face à l'immeuble, ce qui selon nous a permis de créer un échange entre les riverains, la mairie, et le promoteur ; ce qui n'était pas possible avant.

En synthèse, l'association préconise de renforcer techniquement le contrôle des activités de terrain des promoteurs.

Réponse de l'équipe municipale :

Actuellement, un agent est assermenté pour agir auprès des promoteurs. Un second est en formation et, à terme, un troisième agent assermenté sera mandaté.

Echanges avec l'équipe municipale sur l'actualité :

L'association signale que certaines communes en France ont un disponible foncier très faible et ne sont pas en mesure de respecter les efforts demandés par la loi. Plusieurs maires en France ont écrit au ministre pour exposer cet argument notamment La Frette, Sannois et Franconville. L'association dit que cette loi peut être amendée pour protéger les quartiers concernés. Cette orientation est appuyée par l'agglomération dont fait partie Franconville.

Le maire pense que cette position est démagogique et ne souhaite pas entrer dans cette démarche.

L'association regrette que l'équipe municipale ait répondu aux demandes de l'état sur la densification en se focalisant sur le centre-ville contrairement aux villes voisines de Taverny et Montigny qui ont protégé leur centre ancien mais densifier près de notre gare multimodale.

L'association proposait que la zone UP, face au collège, soit partiellement

transformée en zone UB pour répondre à une demande de logement sans entamé l'espace d'activité des sociétés installées qui sont nécessaires à Beauchamp et l'agglomération.

Le maire marque sa vive opposition à cette idée envisagée par l'ancienne majorité avec son projet exorbitant de 450 logements qui n'avait même pas assuré une étude d'impact ni pris en compte l'éloignement du centre-ville, des commodités et de la gare.

Stationnement des bus LACROIX dans le bois de Boissy :

Le maire indique que cette orientation est actuellement à l'étude. Dans le projet de PLU, la ville propose de déclasser une partie de la zone Naturelle du Bois de Boissy (anciennement Pontalis) pour permettre l'installation du stationnement des cars Lacroix. Cette opportunité est guidée par l'intérêt général pour permettre que la population se déplacer en bus plutôt qu'en voitures individuelles et protéger l'environnement. C'est également une source d'emploi sur la commune avec les chauffeurs notamment. Il n'est pas prévu de stockage de combustible. Il est prévu également que les bus fonctionnent au gaz pour être plus propres. Il est prévu des plantations d'arbres complémentaires.

L'association mentionne les avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France (MRAE) sur ce projet qui souligne l'intérêt de maintenir la bonne continuité de la Trame Verte Régionale entre le bois de Boissy sur la commune de Taverny et le Bois des Eboulures sur Montigny Les Corneilles et Franconville.

Espace anciennement occupé par la société 3 M :

Le maire indique que c'est une société importante, VECTURA, qui est désormais propriétaire des terrains. Il s'agit d'une activité industrielle qui s'implantera sur ce site. C'est l'agglomération qui a compétence en la matière pour l'aider à s'installer. Il est prévu de donner accès à cet équipement par ce qui est aujourd'hui un chemin : le chemin de Saint Prix à Pontoise par la liaison routière entre la déchetterie de Bessancourt et l'A 15. L'association signale que le site de la société 3 M, a été classé SEVESO à une époque et qu'il est à vérifier si les sols sont pollués. Sur une parcelle concomitante, à Taverny, une entreprise de retraitement des produits chimiques a été fermée il y a quelques années car des produits toxiques ont été déversés dans le sol.