

## PROJET D'AMENAGEMENT DE L'ILOT « Gabriel Péri »



### DOSSIER D'ENQUETES CONJOINTES DUP ET PARCELLAIRE

Sous-dossier déclaration d'utilité publique

Pièce 2 : Notice explicative

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

*Ing*ESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements



<b>SOMMAIRE</b>	
<b>I. PREAMBULE</b>	<b>5</b>
<b>II. PRESENTATION ET OBJECTIFS DE L'OPERATION</b>	<b>6</b>
<b>III. LES ENJEUX PRIORITAIRES DE LA COMMUNE ET DU SITE D'ACCUEIL DU PROJET</b>	<b>8</b>
<b>III.1. PRESENTATION DU CONTEXTE COMMUNAL ET DE SES ENJEUX</b>	<b>9</b>
III.1.1 - LES ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES ET DE L'HABITAT	9
LA POPULATION	9
LE PARC IMMOBILIER ET SON EVOLUTION	10
LE CONTEXTE ECONOMIQUE, ET EN PARTICULIER COMMERCIAL	11
LE DEGRE D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES	14
SYNTHESE DES BESOINS ET ENJEUX IDENTIFIES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL EN MATIERE DE SOCIO-ECONOMIE ET DE LOGEMENT	15
III.1.2 - LES ENJEUX LIES A L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	16
COMPOSANTES PHYSIQUES ET NATURELLES, RISQUES ET NUISANCES	16
CADRE DE VIE ET FONCTIONNEMENT URBAIN	17
SYNTHESE DES BESOINS ET ENJEUX IDENTIFIES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE, D'ENVIRONNEMENT ET DE DEPLACEMENTS	21
<b>III.2. PRESENTATION DU SITE D'ACCUEIL DU PROJET – ENJEUX ET CONTRAINTES</b>	<b>22</b>
UN BATI SOUFFRANT DE DESORDRES MAJEURS	22
UN FORT TAUX DE VACANCE COMMERCIALE ET RESIDENTIELLE	26
DES CONTRAINTES OPERATIONNELLES NOMBREUSES	27
<b>IV. REFLEXIONS PREALABLES AU CHOIX DU PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE</b>	<b>29</b>
IV.1. HISTORIQUE ET SOLUTIONS ALTERNATIVES A L'OPERATION SOUMISE A L'ENQUETE PUBLIQUE	29
IV.2. EMERGENCE DU PROJET PRESENTE	32
<b>V. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET SOUMIS À L'ENQUETE PUBLIQUE</b>	<b>33</b>
V.1. CARACTERISTIQUES GENERALES DU PROJET	33
V.2. JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET	35
V.2.1 - LA LUTTE CONTRE L'INSALUBRITE ET L'HABITAT INDIGNE OU DANGEREUX	35
V.2.2 - LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI	35
V.2.3 - LE DEVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT ; L'OPTIMISATION DE L'UTILISATION DES ESPACES URBANISES PAR RENOUVELLEMENT URBAIN POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	36
V.2.4 - LE MAINTIEN DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET DE L'ATTRACTIVITE COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE	36
V.3. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES DOCUMENTS CADRES	38
V.3.1 - LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE BEAUMONT SUR OISE	38
V.3.2 - LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF)	44
V.3.3 - LES AUTRES DOCUMENTS CADRES	47
V.4. CONCLUSION : BILAN AVANTAGES-INCONVENIENTS ET COUT-AVANTAGES	48



## I. PREAMBULE

Le présent dossier est constitué en vue de la déclaration d'utilité publique d'un projet de démolition/reconstruction sur un îlot dénommé « Gabriel Péri », situé Place Gabriel Péri.

Le projet consiste à édifier, après démolition totale, un ensemble immobilier en R+3 et combles aménagés représentant une surface de plancher d'environ 3 100 m<sup>2</sup> comprenant des logements sociaux et du commerce en rez-de-chaussée.

Ce projet est le fruit d'une très longue réflexion conduite par la commune avec l'accompagnement de l'EPVO puis l'EPFIF depuis le début des années 2010. Il est porté par la commune de Beaumont-sur-Oise, dans le cadre de ses réflexions sur une redynamisation du centre-ville.

Soucieuse d'enrayer la dégradation de ce centre-ville par une action volontariste sur le foncier, la commune de Beaumont-sur-Oise et la Communauté de communes du Haut Val d'Oise ont signé une convention d'intervention foncière avec l'EPFIF le 12 décembre 2019, définissant un périmètre de veille foncière.

Le 24 août 2023, un premier avenant à cette convention est conclu, lequel prévoit une intensification de l'action sur l'îlot « Gabriel Péri », dont la maîtrise foncière par l'EPFIF, c'est-à-dire l'acquisition de la totalité des biens immobiliers et fonciers du site, est actée.

Ces acquisitions sont adossées à un objectif programmatique d'au moins 40 logements dont minimum 25% de logements sociaux (article 5 modifié). La commune s'y oblige également au lancement d'une procédure de reconnaissance de l'utilité publique (article 8 modifié).

La Déclaration d'Utilité Publique devra être prononcée au profit de l'EPFIF, comme le permet la convention d'intervention foncière.

La déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages. Le présent dossier, qui sera adressé au Préfet du département pour qu'il soit soumis à l'enquête, comprend donc :

- 1° Une note d'informations juridiques et administratives ;
- 2° Une notice explicative (présent document) ;
- 3° Un plan de situation ;
- 4° Un plan général des travaux ;
- 5° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- 6° L'appréciation sommaire des dépenses.
- 7° Un plan périmétral de la DUP

L'expropriant étant en mesure de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire est menée en même temps que l'enquête publique préalable à la Déclaration d'utilité publique et ce, conformément aux dispositions de l'article R.131-14 du Code de l'expropriation.

L'enquête publique préalable permet ainsi aux administrés d'être informés de la teneur du projet pour la réalisation duquel l'expropriation est mise en œuvre et de réagir, s'ils le souhaitent, en faisant part de leurs remarques. A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête rédige un rapport qu'il remet au Préfet. Le Préfet pourra alors déclarer par arrêté, l'utilité publique du projet et la cessibilité des parcelles.

Au regard de ses qualités, ce projet fait l'objet d'une participation financière exceptionnelle de l'État de 500 000 €, attribuée au titre du Fonds vert 2023 (Axe 3 – amélioration du cadre de vie, mesure 3.2 – Recyclage foncier) formalisée au travers d'une convention conclue avec l'EPF Ile de France.

## II. PRESENTATION ET OBJECTIFS DE L'OPERATION

Le centre-ville de Beaumont-sur-Oise connaît une diminution de la présence des commerces en centre-ville et un remplacement progressif des commerces alimentaires par des commerces du type service (cf III. Enjeux prioritaires de la commune).

L'Etablissement Public Foncier intervient donc sur le territoire de la commune afin d'accompagner la collectivité dans sa volonté de redynamiser et renforcer l'attractivité du centre-ville.

La commune souhaite ainsi donner une impulsion à la valorisation de son centre-ville, par une intervention publique sur un périmètre de veille foncière qui présente un potentiel pour la réalisation d'une offre neuve de logements comprenant au moins 50% de logement locatif social et de commerce en pied d'immeuble.

### Périmètre de l'opération

Le périmètre de l'opération projetée dit « Ilot Gabriel Péri » recouvre un îlot bâti délimité à l'Ouest par la rue Victor Hugo, à l'Est par la rue Henri Sadier, au Nord par la halle communale sise place du Château et au Sud par la place Gabriel Péri. Il bénéficie donc d'une situation centrale exceptionnelle, dans le cœur commerçant, patrimonial et fonctionnel de la ville.

Il est constitué de 7 parcelles représentant une superficie totale de 1 405 m<sup>2</sup>.



Extrait du plan parcellaire

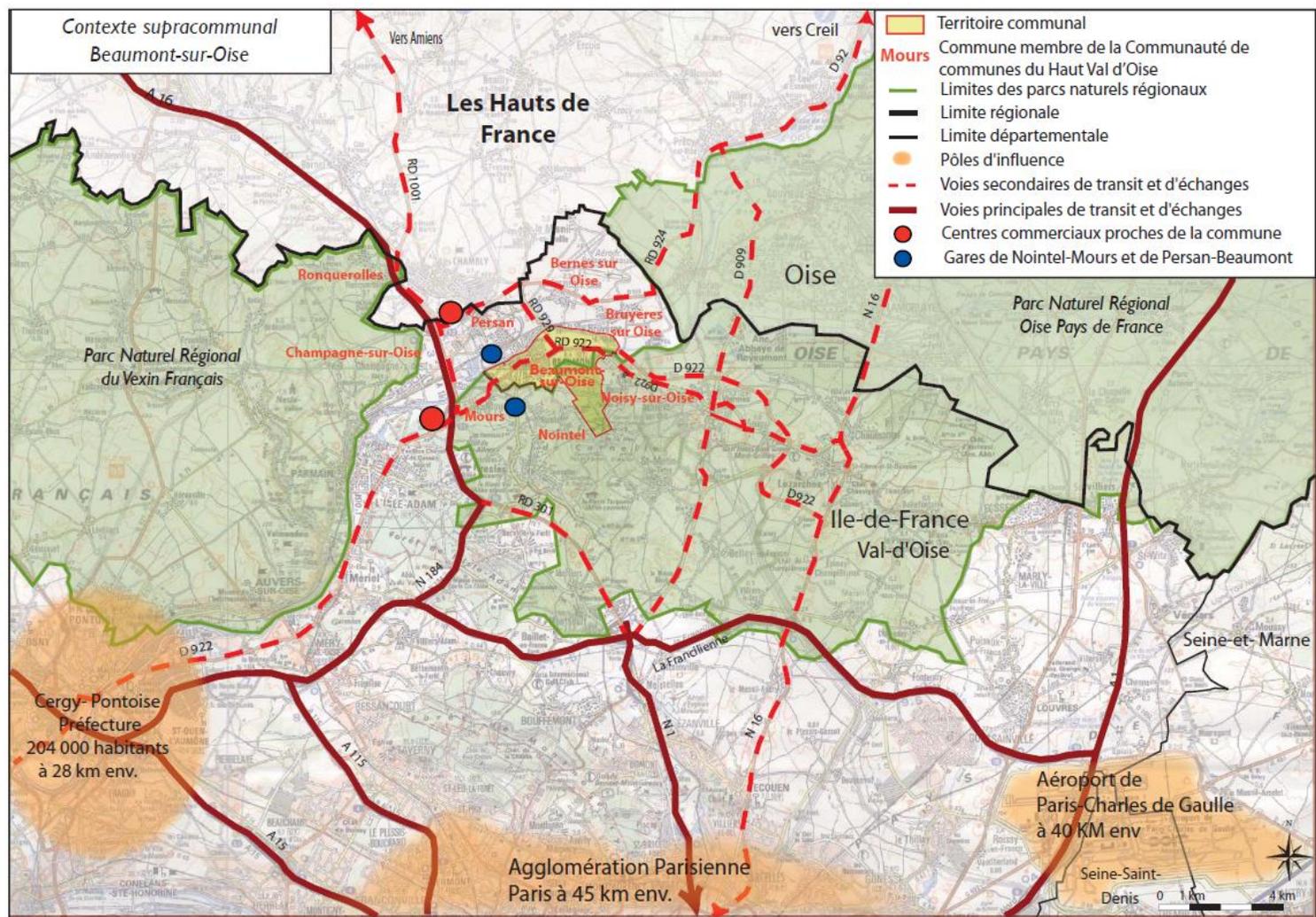
Le projet d'aménagement présenté dans le présent dossier entend répondre en particulier aux objectifs de l'aménagement (L.300-1 du Code de l'urbanisme) suivants :

- la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- la mise en valeur du patrimoine bâti,
- le développement de l'habitat afin de contribuer à l'effort de production de logements nécessaires en Ile-de-France
- l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés par renouvellement urbain pour la production de logements
- la diversification de l'offre de logements dans un objectif de mixité sociale,
- le maintien de l'activité économique et de l'attractivité commerciale du centre-ville.
- La mise en valeur du patrimoine bâti.

Le présent dossier replace d'abord ces enjeux à l'échelle du territoire de la commune avant de les décliner à l'échelle de l'îlot puis de développer leur prise en compte par le projet dont l'utilité publique est présentée.



### III. LES ENJEUX PRIORITAIRES DE LA COMMUNE ET DU SITE D'ACCUEIL DU PROJET



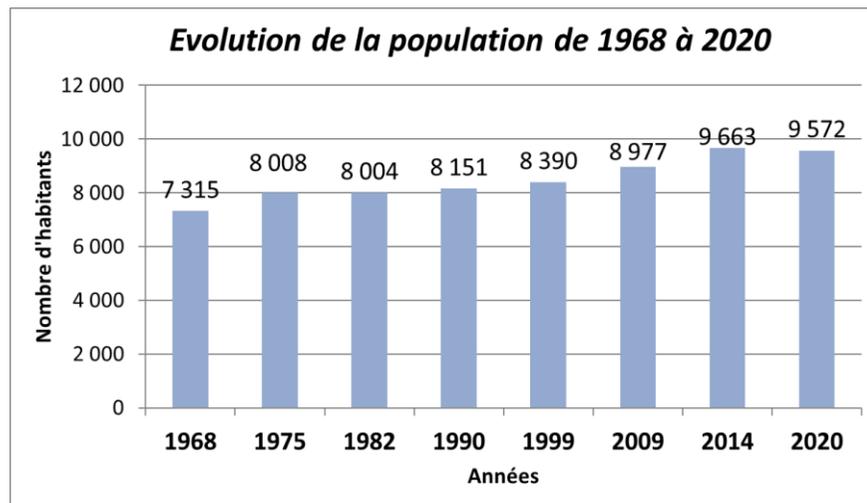
### III.1. Présentation du contexte communal et de ses enjeux

Beaumont-sur-Oise est une commune du département du Val d'Oise en région Île de France, d'une superficie de 560,2 ha. Elle est membre de la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise.

#### III.1.1 - Les enjeux socio-économiques et de l'habitat

##### La population

La population légale de Beaumont-sur-Oise est estimée selon les données INSEE 2024 à 9 590 habitants.



La baisse de population sur cette dernière période est essentiellement due au solde migratoire, qui est négatif.

La Ville présente une population globalement légèrement plus âgée que celle de la communauté de communes. En effet, on observe une légère sur-représentation des 45 ans et plus, et une légère sous-représentation des moins de 14 ans. En revanche, la population est globalement plus jeune que celle du département avec une plus forte représentation des moins de 44 ans et une plus faible représentation des 45 ans et plus.

Le vieillissement de la population est confirmé par l'indice de jeunesse (rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans) qui est de 1,33 en 2020 (contre 1,54 en 2011). Cet indice de jeunesse est fortement inférieur à celui de la communauté de communes en 2020 (1,69) mais plus élevé que celui du département (1,14).

Entre 1968 et 2020, le nombre moyen d'occupants par résidence principale a connu une baisse progressive, passant de 3 personnes/ménage à 2,31 personnes/ménage. En 2020, le nombre moyen d'occupants est inférieur à celui de la communauté de communes (2,58 personnes/ménage) et du département (2,36 personnes/ménage).

**Prise en compte des enjeux démographiques :** le projet consiste à recycler 19 logements, dont seuls 9 sont occupés à date du dossier, principalement par des ménages constitués d'une seule personne, pour produire environ 40 logements dont 60% de T3 et T4. Cette offre permet de répondre aux enjeux démographiques évoqués ci-avant, à savoir une baisse de population assortie d'un vieillissement et d'une diminution de la taille des ménages.

### Le parc immobilier et son évolution

En 2020, le parc était composé de 4467 logements répartis en 4058 résidences principales (90,8 %), 27 résidences secondaires et logements occasionnels (0,6 %) et 382 logements vacants (8,6 %). Le taux de vacance a atteint un pic en 2014 (10,3 %) et est légèrement redescendu en 2020 (8,6 %).

25,7 % des résidences principales ont été construites avant 1945 sur la commune de Beaumont-sur-Oise contre 14,3 % pour la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise et 12,8 % pour le département du Val d'Oise, ce qui démontre la présence d'un parc ancien important sur la commune.

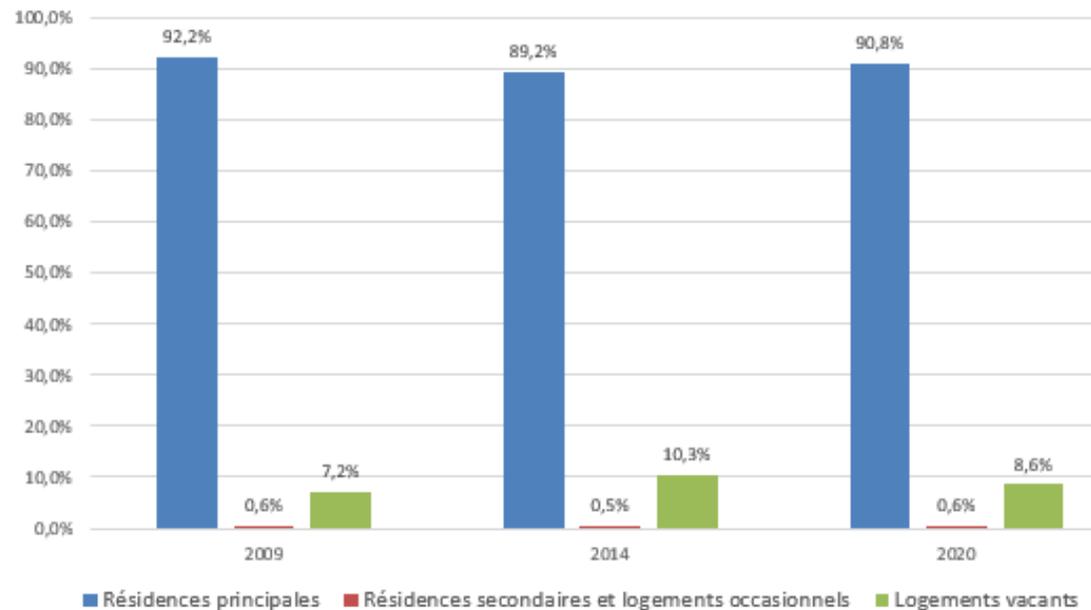
Malgré l'ancienneté du bâti, en 2020, une très grande majorité de logements sont considérés comme confortables car équipés d'une salle de bain avec douche ou baignoire (94,9 %). Il demeure cependant 5,1 % de logements (soit 206) qui ne disposent pas de ce confort.

En 2020, les logements sont composés à 54,9 % d'appartements et à 42,9 % de maisons individuelles. Le taux de logements collectifs est ainsi supérieur à celui de la CCHVO (45 %) et similaire à celui du département du Val d'Oise (55 %). La présence d'un important parc de logements collectifs permet un renouvellement de population plus rapide que celui des maisons individuelles.

On compte 53,1 % de propriétaires dans la commune en 2020, taux légèrement inférieur tant à celui de la CC (57,5 %) que du département (55,5 %). On remarque une augmentation du nombre de propriétaires sur la commune entre 2019 et 2020 (50,6 % à 53,1 %) et une baisse du nombre de locataires (47,1 % à 45 %).

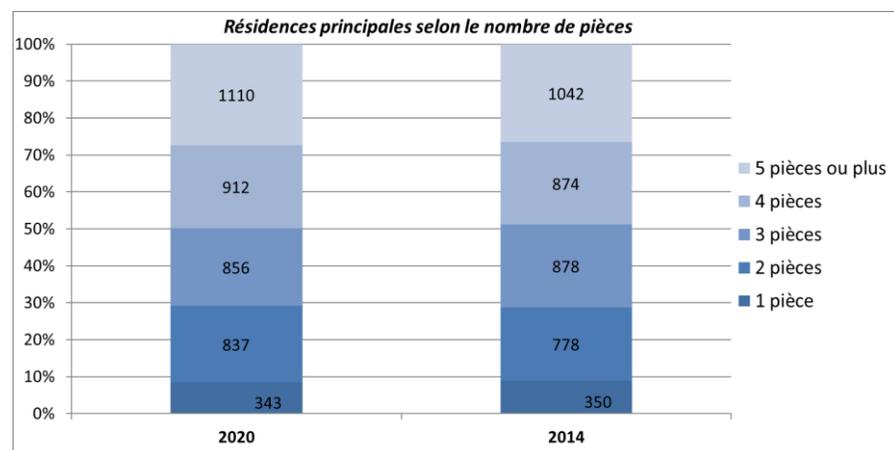
D'après les données du Ministère de la Cohésion des Territoires, la commune de Beaumont-sur-Oise compte 881 logements sociaux sur son territoire au 1<sup>er</sup> janvier 2023. 376 demandes étaient en attente au 31 décembre 2023. Les bailleurs présents sur la commune sont les suivants : CDC Habitat Social, Erigere, OPH Val d'Oise Habitat, et Immobilière 3F.

Répartition du parc de logements



Selon l'INSEE, 775 logements sociaux sont recensés en 2020, soit 19,1 % des résidences principales.

La répartition des logements par taille a peu évolué entre 2014 et 2020. La présence de 50 % de trois pièces ou moins au sein du parc immobilier permet à tous, jeunes et moins jeunes de se loger.



**Prise en compte de l'enjeu de renouvellement du parc immobilier : le projet consiste à recycler 19 logements anciens en majeure partie inhabitables pour produire deux fois plus de logements neufs gérés par un bailleur institutionnel.**

### Le contexte économique, et en particulier commercial

Le taux d'activité de la commune (76,2 %) est identique à celui de la CC et supérieur à celui du département (75,1 %).

Le taux de chômage constaté en 2020 (13,3 %) est légèrement supérieur à celui constaté sur le département (12,7 %) et dans la CC (12,4 %). Ce taux de chômage a cependant diminué depuis 2014 (-0,7 point).

En 2020, 16,5 % des actifs occupés habitant à Beaumont-sur-Oise travaillent sur le territoire communal (soit 683 personnes), chiffre faible par rapport au nombre d'emplois offerts sur ce territoire (3262 emplois en 2020).

Les principaux pôles d'emplois sont :

- La zone d'activité Saint-Roch sur la commune,
- Le groupe hospitalier sur la commune,
- Persan,
- Pontoise,
- La zone aéroportuaire Charles-de-Gaulle.

AU 31 décembre 2021, parmi les établissements actifs présents sur le territoire communal, 61,5 % appartiennent au secteur du commerce, des transports et des services divers. Ces établissements sont principalement situés au sein de la zone d'activités Saint-Roch, mais aussi dans le centre-ville (commerces de proximité).

Une grande surface est présente sur le territoire communal : le supermarché de proximité en centre-ville, Diagonal.

La grande surface Intermarché et le supermarché G20 anciennement présents sur la commune ont tous deux fermé en 2023.

Par ailleurs, des grandes surfaces alimentaires se situent sur la commune de Persan, limitrophe de Beaumont-sur-Oise.

Les commerces de proximité, cafés, restauration, commerces alimentaires de proximité et supermarchés se concentrent autour de la place du Beffroi, la rue du Beffroi, rue Albert 1er, place Gabriel Péri, rue de la Libération et rue Nationale, créant un parcours marchand depuis la vieille ville jusqu'à l'ancien château féodal de Beaumont-sur-Oise.

Dans le cadre du dispositif action cœur de ville de l'ANCT, une étude de potentiel marchand du centre-ville de Beaumont-sur-Oise a été menée en octobre 2020.

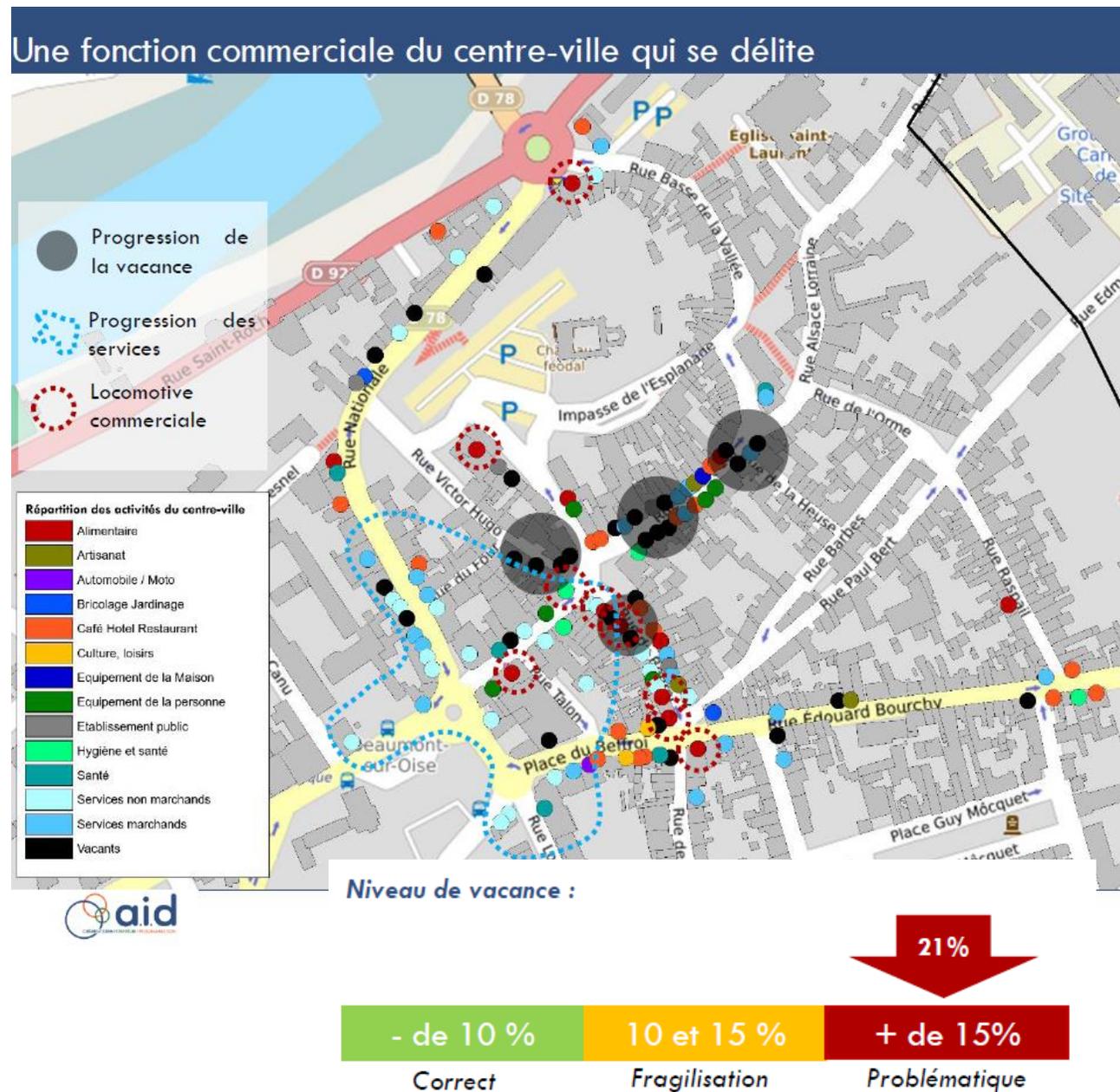
Cette étude indique que les linéaires historiques perdent progressivement leur fonction commerciale, au profit notamment des centres commerciaux situés sur les communes voisines.

L'hyper-centre est en effet touché par une importante vacance commerciale, estimée alors à 21 % sur un total de 141 cellules commerciales répertoriées.

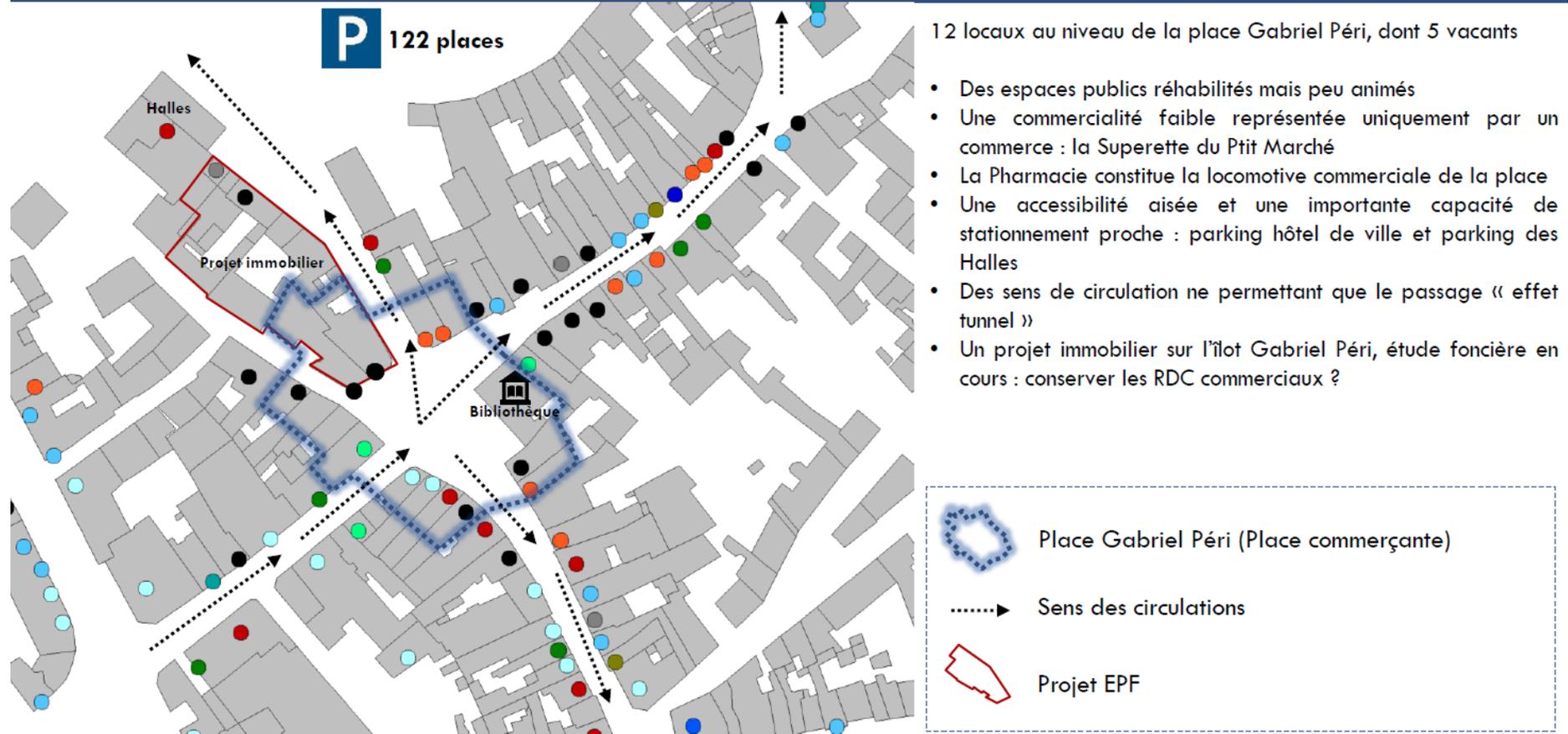
Beaumont-sur-Oise connaît depuis l'apparition des grandes surfaces une baisse de l'attractivité des commerces du centre-ville ayant pour conséquences une diminution de la présence de ces commerces et un remplacement progressif des commerces alimentaires par des commerces du type service.

**Le programme d'action cœur de ville de Persan et Beaumont-sur-Oise est entré dans sa phase de déploiement en février 2020.**

Etude de potentiel marchand du centre-ville de Beaumont-sur-Oise



## La place Gabriel Péri : un enjeu fort de centralisation de la commercialité du centre-ville



Cette étude identifie une « boucle marchande » à renforcer autour de la place Gabriel Péri.

**Prise en compte de l'enjeu de redynamisation commerciale : le projet comprend la création d'un linéaire commercial neuf, attractif, accessible dans le cœur de ville.**

### **Le programme « action cœur de ville » (ACV) et l'opération de revitalisation du territoire (ORT)**

*Source : convention cadre pluriannuelle action cœur de ville & opération de revitalisation du territoire de la communauté de communes du Haut Val d'Oise pour les communes de Beaumont-sur-Oise et de Persan (avenant n°2)*

Depuis 2018, la Ville de Beaumont sur Oise et celle de Persan font partie d'un programme « Action cœur de ville », qui porte l'objectif de « remettre habitants, commerces, services et activités dans les centres-villes, à lutter contre l'étalement urbain, à mieux réguler l'urbanisme commercial périphérique et à « rebâtir » une ville plus naturelle et résiliente. »

Ce programme a été prolongé pour la période 2023-2026 afin de renforcer l'action menée par les villes en réponse aux défis majeurs des transitions écologique, démographique et économique.

Le plan d'action Action Coeur de Ville, est l'occasion, en cohérence avec les objectifs du programme, d'œuvrer à un aménagement exemplaire du territoire, fondé sur le renforcement de l'attractivité du pôle de centralité « Persan – Beaumont » et son impact territorial. L'ambition est de faire des villes Action Coeur de Ville des territoires exemplaires en matière de sobriété foncière.

En effet, les acteurs locaux engagés dans le programme ACV, doivent s'attacher dans le cadre de l'élaboration et de la mise en œuvre des projets, à conduire une politique vertueuse du point de vue de l'environnement, et qui participe au rééquilibrage des dynamiques d'urbanisation entre pôle de centralité « Persan - Beaumont» et sa périphérie.

Les efforts conduits par les villes et l'EPCI, à travers notamment des actions de renouvellement et de recyclage urbains, devront participer à la maîtrise de la consommation foncière.

Le territoire s'engage ainsi à limiter l'effet de concurrence produit par le développement de lotissements pavillonnaires et l'implantation de surfaces commerciales en périphérie.

Cette démarche devra encourager la reconquête des friches, l'occupation des locaux vacants, et analysera le risque concurrentiel que la création de toute nouvelle zone commerciale pourrait porter au commerce de centre-ville dans une approche cohérente avec les dispositions stipulées par la loi Climat et Résilience.

**Le projet de renouvellement urbain sur l'îlot Gabriel Péri s'inscrit donc pleinement dans les objectifs du programme ACV et de l'ORT. En effet, il permet la réalisation de nouveaux logements et commerces dans l'hypercentre de Beaumont sur Oise, en lieu et place de bâti dégradé et souffrant d'un taux de vacance résidentiel et commercial important.**

### Le degré d'équipement et de services

La commune dispose de 5 écoles. Au niveau des collèges et lycées, les élèves beaumontois se rendent dans ces différents établissements :

- Collège Jacques Monod à Beaumont-sur-Oise,
- Institution Jeanne d'Arc,
- Lycée Evariste Galois,
- Lycée EREA Françoise Dolto.

La commune possède de nombreux équipements administratifs et de service tels que la maison des services, la maison de l'emploi et de l'initiative économique, la mission intercommunale locale, la Poste, une gendarmerie, un centre d'incendie et de secours, ...

La commune dispose également d'équipements sportifs, culturels et de loisirs : stade, gymnase, centre équestre, base nautique au lac de Beaumont, court de tennis, salle de réception, bibliothèque municipale, cinéma, centre aquatique...

**Prise en compte de l'offre de service par le projet : en générant une nouvelle offre résidentielle en cœur de ville, le projet vise à rapprocher de l'offre qualitative de services publics du centre-ville un public qui est le plus à même d'en bénéficier.  
Cela bénéficiera à l'animation de la commune, des espaces publics.**

### Synthèse des besoins et enjeux identifiés sur le territoire communal en matière de socio-économie et de logement

Thématiques	Enjeux et besoins
<b>Démographie</b> - <b>Habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pérenniser la diversité au sein du parc de logements en termes de typologie et de taille de logements.</li> <li>• Lutter contre l'habitat insalubre</li> <li>• Accueillir de nouvelles populations afin d'équilibrer la pyramide des âges</li> </ul>
<b>Développement économique</b>  <b>Commerce</b>  <b>Activité agricole et forestière</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir et développer les activités et les emplois présents sur le territoire, pour permettre un bon équilibre habitat/emplois</li> <li>• Soutenir le commerce de proximité</li> <li>• Soutenir les moyennes et grandes surfaces, dans un esprit de complémentarité avec les petits commerces</li> <li>• Préserver les terres agricoles afin de pérenniser l'activité agricole sur le territoire</li> <li>• Préserver l'activité forestière sur la forêt de Carnelle</li> </ul>
<b>Equipements et services</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter le bon niveau et la diversité des équipements et des services au regard de la population existante et future.</li> <li>• Poursuivre le développement des communications numériques.</li> </ul>

### III.1.2 - Les enjeux liés à l'état initial du site et de l'environnement

#### Composantes physiques et naturelles, risques et nuisances

Le **relief** de Beaumont-sur-Oise est marqué par la vallée de l'Oise au Nord et par la butte boisée de la forêt de Carnelle au Sud-Est. Le point le plus haut de la commune se situe à 212 m N.G.F au Sud et le point le plus bas se situe à environ 23 m N.G.F au Nord.

Les principaux espaces à enjeux en matière de préservation et de remise en état des **continuités écologiques et de biodiversité** sont ainsi les suivants :

- La vallée de l'Oise
- Le lac des ciments
- La forêt de Carnelle et ses lisières ;
- Les espaces verts urbains (notamment **l'espace naturel sensible** « Le Clos Dubus »).

Du fait de sa géomorphologie et de son hydrographie, **les risques naturels** se concentrent autour des phénomènes de crue des eaux de l'Oise et des mouvements de terrain.

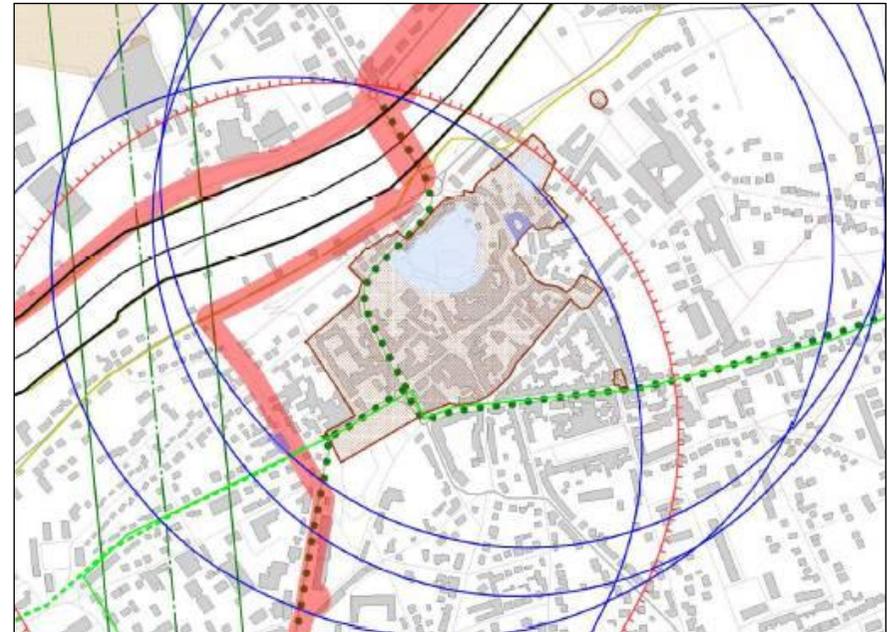
Il existe par ailleurs sur le territoire un **risque de mouvement de terrain** par effondrement lié à la présence de cavités dans le centre historique, encadré par un Plan de Prévention du Risque mouvement de terrain (PPRMT) approuvé en 2007.

En termes de **nuisances**, Beaumont-sur-Oise est concernée par deux axes faisant l'objet d'un classement au titre des infrastructures terrestres bruyantes. En effet, la D929 et la D922 sont respectivement classées catégorie 1, et catégorie 1 et 2. La commune est également concernée par l'empreinte sonore des voies ferrées en bordure Nord de son territoire.

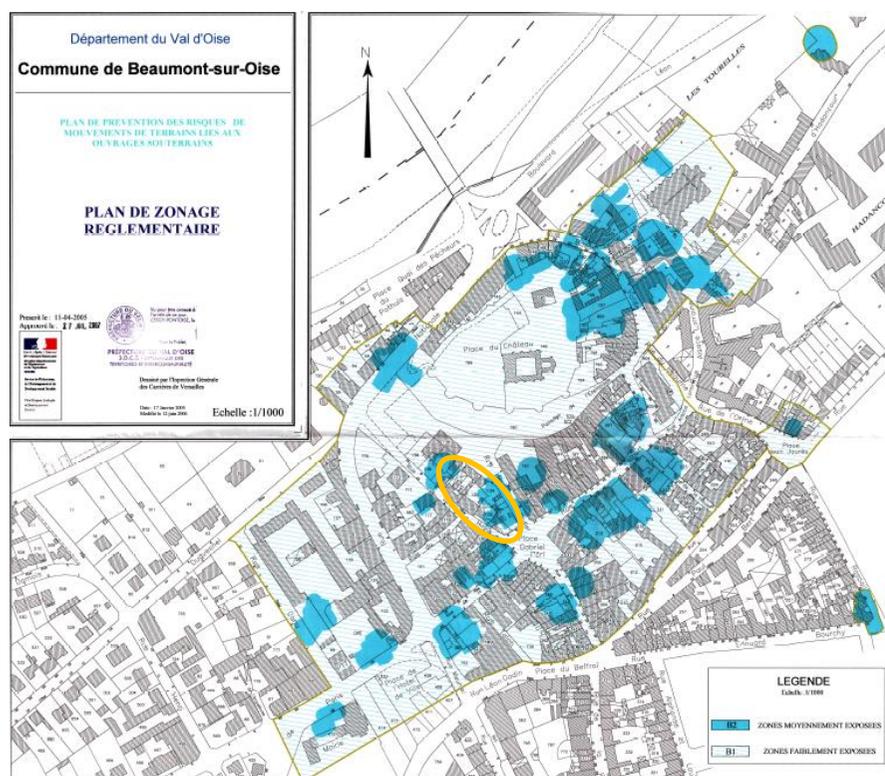
#### Le PPRMT relatif aux effondrements

Extrait du plan des servitudes d'utilité publique

Le périmètre marron correspond au PPR Mouvements de terrain



La commune compte de nombreux vestiges archéologiques dans le centre-ville ancien. Elle dispose donc d'un Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain relatif aux effondrements, approuvé le 27 juillet 2007. Il identifie les zones moyennement exposées et les zones faiblement exposées au risque de mouvement de terrain.



Plan de zonage règlementaire du PPRMT

## Cadre de vie et fonctionnement urbain

### Morphologie urbaine, histoire et patrimoine

Beaumont-sur-Oise est une ville d'une grande richesse historique qui a accueilli des populations depuis la préhistoire, comme en attestent des découvertes archéologiques. Il s'agissait d'un bourg important, situé sur l'axe Beauvais-Paris.

Son centre-ville, entouré à la fois par l'Oise et par les buttes boisées de la forêt de Carnelle, s'est peu à peu développé de manière hétérogène, entre opérations groupées et mitages sous forme d'habitat individuel.

Le tissu urbain du bourg de Beaumont-sur-Oise est ainsi constitué de plusieurs quartiers aux morphologies différentes selon leur époque de construction.

La commune possède 2 bâtiments **classés** au titre des Monuments Historiques :

- L'Eglise Saint-Laurent
- Le Château de Beaumont-sur-Oise

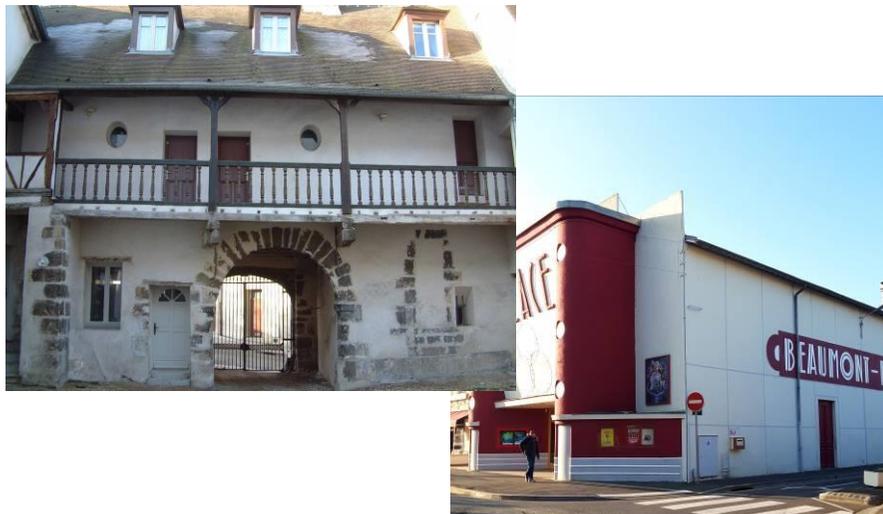


La ville possède également 2 bâtiments **inscrits** au titre des Monuments Historiques :

- Le cinéma Beaumont Palace
- L'hôtel du Croissant

En outre, Beaumont sur Oise renferme un riche patrimoine vernaculaire (hôpital, demeures bourgeoises, ...) qui est protégé dans le PLU au titre du code de l'urbanisme. Ils sont représentés sur le plan page suivante.

**Prise en compte du contexte par le projet : la conservation des éléments patrimoniaux remarquables identifiés est au cœur des enjeux du projet. La qualité constructive et patrimoniale des constructions en superstructure est limitée.**



**En outre, le potentiel archéologique** de la commune de Beaumont-sur-Oise est certain.

D'ailleurs, un arrêté des zones et seuils d'emprise de certains travaux susceptibles d'être soumis à des mesures d'archéologie préventive a été pris en 2004 afin de permettre la mise en œuvre de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique.

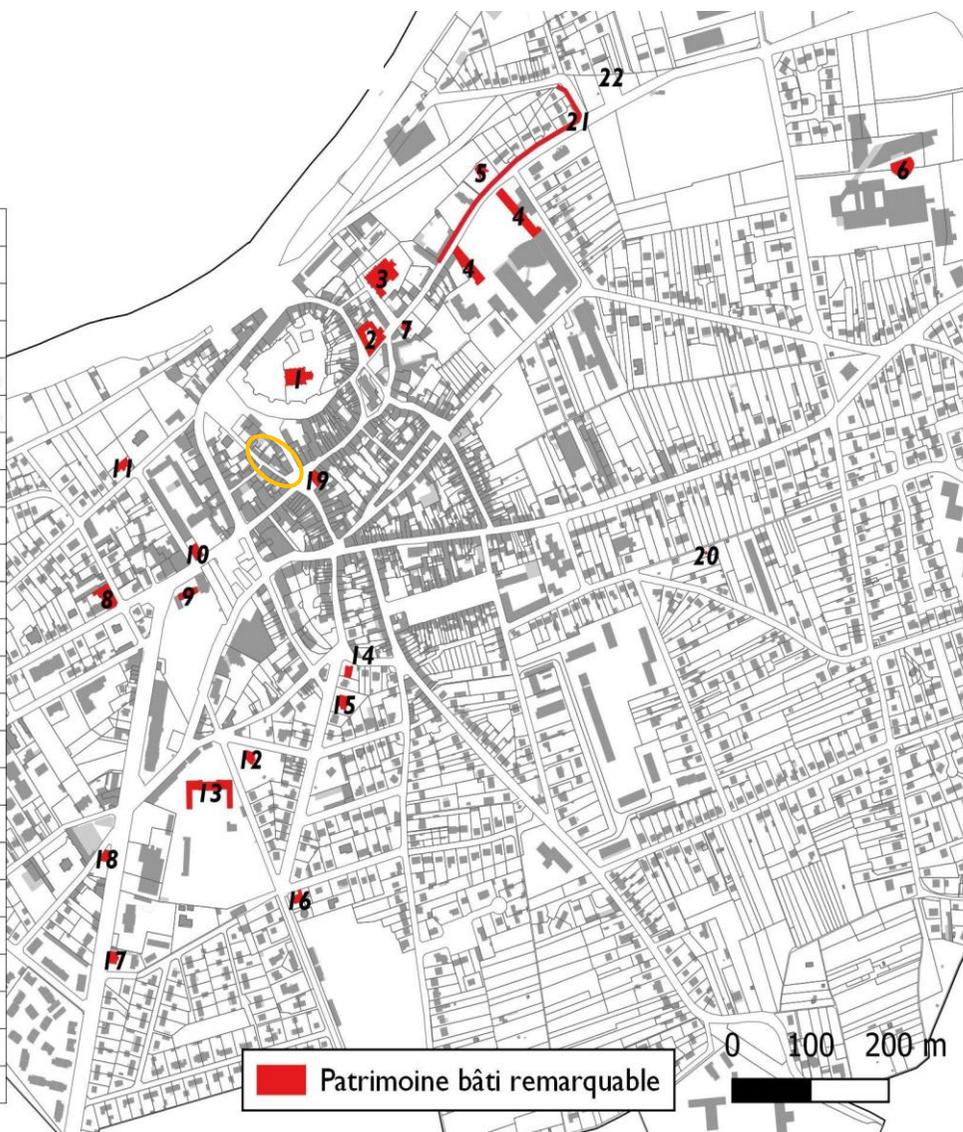
Ancienne agglomération antique et seigneurie médiévale, c'est une ville-étape dont il reste encore beaucoup à découvrir. Les espaces bordés par l'Oise à l'instar des « Prés Thury » peuvent par ailleurs receler des vestiges très anciens, piégés par l'épaisseur sédimentaire.

**Nombre de sites ou indices de sites par période chronologique :**

Pléistocène	0
Paléolithique	5
Épipaléolithique-Mésolithique	3
Néolithique	5
Protohistoire	4
Antiquité Gallo-romaine	22
Moyen Âge	34
Époque moderne	32
Époque contemporaine	7
Indéterminé	10
Opération négative	3

Patrimoine bâti remarquable

NUMERO	NOM
1	Château de Beaumont-sur-Oise
2	Hôtel du Croissant
3	Eglise Saint-Laurent
4	Groupe Hospitalier Carnelle Portes de l'Oise
4	Groupe Hospitalier Carnelle Portes de l'Oise
5	Château rue d'Hadancourt
6	Ruines de l'amphithéâtre antique
7	Paroisse Saint-Laurent
8	Cinéma Le Palace
9	Mairie
10	La Poste (ancien P.T.T)
11	Maison bourgeoise rue Duquesnel
12	Maison bourgeoise avenue Wilson
13	Bâtiment remarquable avenue Wilson
14	Maison bourgeoise avenue Paul Bejot
15	Maison médicale de Beaumont
16	Maison bourgeoise rue Michelet
17	Gendarmerie Nationale
18	Maison bourgeoise avenue Division Leclerc
19	Bibliothèque municipale
20	Tour sentier de la Princesse
21	Clôture remarquable rue Hadancourt
22	Ancien beffroi de l'hôpital



Source : Rapport de présentation du PLU de Beaumont sur Oise - Ingespaces

### Le fonctionnement urbain

La Ville est bien desservie car traversée par la RD 929, la RD 922, la RD 78 et la RD 85.

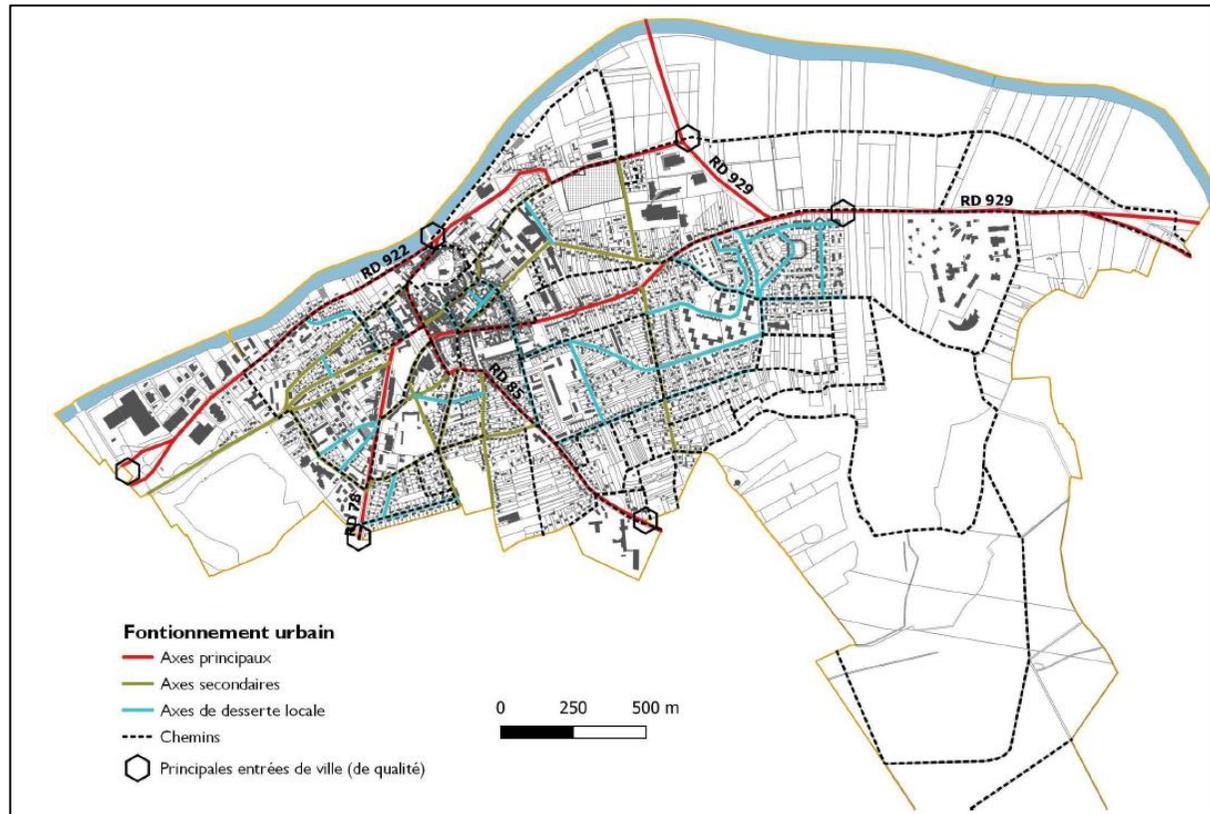
Le stationnement public et ouvert au public se fait pour une grande partie le long des voies puis sur les parkings notamment Place de l'Hôtel de Ville Rue Léon Godin, Place Guy Môquet, Place du Château (une centaine de places), Quai des pêcheurs, Boulevard Léon Blum, Place René Allombert et au cimetière. Les parkings des supermarchés G20 et Intermarché représentent également une offre de stationnement, ainsi que le parking du centre aquatique (environ 120 places).

*Parcs de stationnement ouverts au public*

### Les transports en commun

Il existe deux gares à proximité, celle de Persan-Beaumont et celle de Nointel-Mours. La gare transilien de Persan-Beaumont est située sur le territoire communal de Persan. Elle est desservie par la ligne H et la ligne de TER de la Région des hauts de France. La commune compte également 8 lignes de bus dans son offre de transports en commun.

Globalement, la fréquence des transports en commun et leurs dessertes peuvent permettre de concurrencer l'usage de la voiture.



**Prise en compte par le projet : générer une nouvelle offre résidentielle en cœur de ville afin de limiter les déplacements motorisés et de favoriser l'économie de proximité.**

**Synthèse des besoins et enjeux identifiés sur le territoire communal en matière d'aménagement de l'espace, d'environnement et de déplacements**

Thématiques	Enjeux et besoins
<b>Aménagement de l'espace</b>	<p>L'aménagement de l'espace communal doit prendre en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la préservation de l'identité patrimoniale de Beaumont-sur-Oise, notamment, son bâti ancien, son patrimoine et les éléments constitutifs du paysage,</li> <li>- le respect des formes urbaines existantes afin de ne pas dénaturer le centre-ville,</li> <li>- les risques et les nuisances existants sur la commune,</li> <li>- la capacité des réseaux existants pour l'accueil de nouvelles populations.</li> </ul>
<b>Environnement et biodiversité</b>	<p>Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale, notamment en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservant la fonctionnalité des espaces d'intérêt écologique présents sur le territoire : la forêt de Carnelle, les espaces végétalisés urbains, les parcs, les espaces agricoles, la vallée de l'Oise, le lac des ciments, la ripisylve, ...</li> <li>- Préservant les zones humides.</li> </ul> <p>Préserver une qualité de l'air satisfaisante</p> <p>Favoriser le développement des énergies renouvelables</p>

<b>Déplacements</b>	<p>Accroître la part des déplacements doux et en transport en commun (en profitant de la présence de deux gares à proximité et notamment celle de Persan-Beaumont) afin de réduire l'utilisation de véhicules particuliers.</p> <p>Prévoir des conditions satisfaisantes de stationnement au sein de la commune et des espaces à développer.</p>
---------------------	--

**Au vu du contexte communal, le projet envisagé sur l'ilot « Gabriel Péri » s'inscrit dans la réponse à différents enjeux de la Ville :**

- Pérenniser la diversité au sein du parc de logements en termes de typologie et de taille de logements
- Lutter contre l'habitat insalubre
- Accueillir de nouvelles populations afin d'équilibrer la pyramide des âges
- Maintenir et développer les activités et les emplois présents sur le territoire, pour permettre un bon équilibre habitat/emplois
- Soutenir le commerce de proximité
- Conforter le bon niveau et la diversité des équipements et des services au regard de la population existante et future.
- La préservation de l'identité patrimoniale de Beaumont-sur-Oise, notamment, son bâti ancien, son patrimoine et les éléments constitutifs du paysage,
- Le respect des formes urbaines existantes afin de ne pas dénaturer le centre-ville,
- La prise en compte des risques et les nuisances existants sur la commune.

### III.2. Présentation du site d'accueil du projet – enjeux et contraintes

Ce secteur comprend des biens immobiliers bâtis anciens :

- quatre petits immeubles de rapport,
- un local d'activité,
- une maison de ville.

L'ensemble comprend 19 logements, 2 locaux commerciaux et 1 local d'activité.

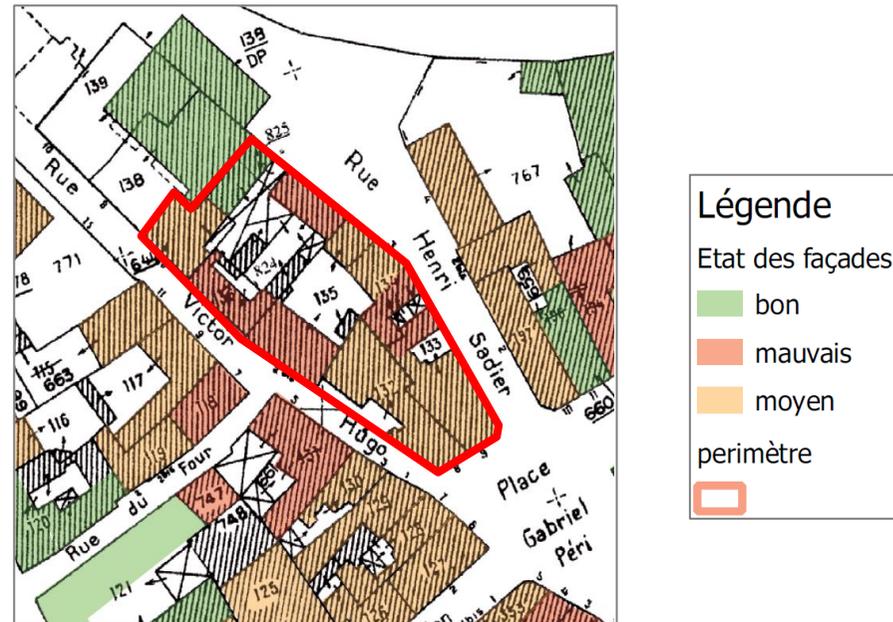
#### Un bâti souffrant de désordres majeurs

l'ensemble des immeubles présente un mauvais état d'entretien et une grande partie des locaux sont vacants (14) ou ne répondent pas aux critères de décence (« passoire énergétiques », humidité, installations électriques non conformes).

Déjà en 2013, inventaire réalisé par les architectes conseils du CAUE 95 avait caractérisé l'ensemble des façades de l'îlot en état moyen ou mauvais.

Depuis cette date, 2 des 4 bâtiments en état « moyen » sont restés vides et ont poursuivi leur dégradation.

Etat des façades, extrait de l'étude du CAUE 95 :



**Témoin de cette dégradation continue, l'immeuble situé 4 rue Victor Hugo, fait l'objet d'un arrêté de péril non imminent en date du 16 juillet 2019 et non levé depuis lors. Il était, en 2019, déjà vacant depuis plusieurs années.**

Cet arrêté de péril fait suite à un rapport d'expertise qui a relevé les anomalies suivantes :

- Des fissures sur la façade côté rue Victor Hugo avec des risques de chute de morceaux de maçonnerie sur le trottoir ;
- Un début d'affaissement de la toiture conduisant à des chutes de tuiles qui s'accumulent dans le chéneau et pourra conduire à la chute de celui-ci ;
- Une accumulation de déchets à l'intérieur de l'immeuble favorable à la propagation d'incendie ;
- La présence de rats.

Le rapport conclut que ces désordres sont dus à la vétusté et au manque d'entretien de cet immeuble.

Les immeubles sis 9 places Gabriel Péri, 3 rue Henri Sadier et 6 rue Victor Hugo sont également vacants et présentent un mauvais état d'entretien des façades.

Un constat visuel des façades permet d'identifier des désordres importants :

- Fissures sur les pignons des 6 rue Victor Hugo et 3 rue Henri Sadier
- Fissures sur les façades des 8 et 9 place Gabriel Péri et 4 rue Victor Hugo au niveau des linteaux
- Eclatements des soubassements témoignant de remontées capillaires non traitées au niveau des rez-de-chaussée pour l'ensemble des immeubles.

Les visites des biens ont également permis de corroborer certaines de ces observations par le constat de désordres dans les parties privées :

- Au 6 rue Victor Hugo : fissures plafonds et murs intérieurs, excès d'humidité
- Au 9 Gabriel Péri : planchers bois instables
- 4 rue Victor Hugo, 3 rue Henri Sadier au 7 rue Henri Sadier :



dégradations liées à la non-occupation : encombrement, humidité, etc.

L'absence de mutation de ces biens, qui restent vacants et continuent de se dégrader, témoigne de l'immobilisme des indivisions successorales, du manque d'attractivité pour des biens qui requièrent d'importants travaux de réhabilitation et du centre-ville

*2 rue Victor Hugo, éclatement des enduits en partie basse*



Figure 13 – immeuble sis 4, Rue Victor Hugo – sous arrêté de péril

Reportage photographique montrant les désordres bâtimentaires



Figure 11 – 9 place Gabriel Péri et 3 rue Henri Sadler, fissures en façades



Figure 14 – immeuble 9 place Gabriel Péri - Plafonds fragilisé soutenus par un étais

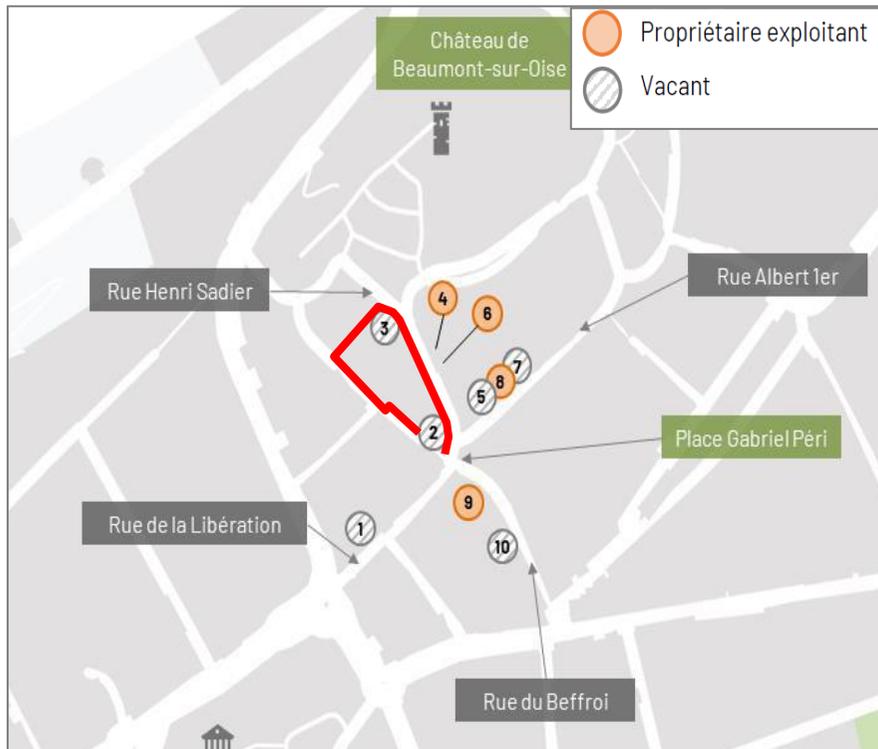


Figure 12- 6 rue Victor Hugo, fissures au niveau des report de charge



Figure 15 - 3 rue Henri Sadler, fissures intérieures / Moisissure dans les faux plafonds au 7 rue Henri Sadler

### Un fort taux de vacance commerciale et résidentielle



Inventaire de la vacance commerciale de l'hypercentre (étude ANCT, 2022)

Sur cette cartographie, 2 locaux vacants sont recensés au sein de l'îlot, et plusieurs locaux à ses abords.

Cette dégradation particulière, liée à l'ancienneté du bâti et à une gestion peu intensive des biens, induit une importante vacance devenue structurelle à l'échelle de l'îlot puisque 14 locaux sur 23 sont aujourd'hui vacants (2024), soit 1 commerce sur 2 et 10 logements sur 19, représentant près des deux tiers de la superficie bâtie.

L'absence de mutation de ces biens, qui restent vacants et continuent de se dégrader, témoigne tant des incertitudes liées à leur état, que de l'immobilisme des propriétaires (notamment deux indivisions successorales) et d'une perte d'attractivité du centre-ville.

Le centre-ville de Beaumont sur Oise est, de manière générale, marqué par une forte vacance résidentielle et commerciale structurelle, identifiée comme liée à un parc bâti vieillissant. Une étude de l'ANCT a d'ailleurs permis de déterminer que les zones commerciales de Chambly et, dans une moindre mesure, de l'Isle Adam, préemptent une part significative des achats non alimentaires des ménages beaumontois, ce qui affecte fortement l'attractivité des petits commerces de proximité situés en centre-ville.



### Des contraintes opérationnelles nombreuses

La localisation du site dans le territoire décrit au chapitre III.1 induit la prise en compte de contraintes de diverses natures qui justifient l'opération d'aménagement tout la complexifiant :

- **Contraintes patrimoniales** : proximité immédiate d'un monument historique classé (château de Beaumont sur Oise)
- **Contrainte archéologique** : le fort potentiel archéologique de la commune de Beaumont-sur-Oise est certain. L'archéologie a mis en évidence une occupation humaine dense, riche et continue depuis la préhistoire, la place du marché, proche, est un site paléolithique reconnu.
- **Contraintes architecturales** : bâti fortement dégradé rendant difficile toute réhabilitation.
- **Contraintes réglementaires** : respect du règlement de PLU, avec notamment l'obligation de réalisation de stationnement sur la parcelle, une hauteur maximale limitée, des règles d'implantation à respecter (voir chapitre IV.4).
- **Contraintes géotechniques** : la nature des sols peut induire des surcoûts pour la réalisation des fondations (Plan de Prévention du Risque de mouvement de terrain approuvé)
- **Contraintes foncières** : terrain triangulaire étroit et très occupé (80% d'emprise bâtie), présence d'indivisions complexes.
- **Contraintes de chantier** : Chantiers en centre-ville complexes

- **Contraintes techniques** : conservation des caves existantes dans la mesure du possible et donc nécessité de procéder à des fondations spéciales et une campagne de démolition en adéquation.

Ces contraintes ont rendu impossible une évolution positive de ce secteur via l'initiative privée et motive une intervention publique forte.

### Focus sur la présence de caves médiévales voutées

Malgré sa taille réduite, le site est grevé d'excavations (6 caves connues, 4 visitées dont 2 voutées) potentiellement datées du XIV<sup>ème</sup> siècle. Certaines parties présentent un état de conservation remarquable.

La volonté de la commune de préserver les caves voutées complexifie considérablement l'opération. Puisqu'elle emporte les conséquences suivantes :

- Pour éviter la transmission de vibrations au niveau des maçonneries médiévales :
  - o Démolition manuelle des bâtiments au droit des caves et à proximité, mise en œuvre de protections de pontages
  - o Confortement des premiers niveaux des caves durant et après les travaux de démolition afin d'éviter la transmission de vibrations au niveau des maçonneries médiévales
- Aménagement des caves (accessibilité, mise aux normes) qui seront à la charge de l'opérateur immobilier.
- Pas de possibilité de réaliser un parking souterrain au droit des caves.

Photos et situation de la cave située sous les parcelles AC 132-133 et 134 (source EPFIF)



Figure 1 Extrait du plan de situation des caves réalisé par l'IGC

## IV. REFLEXIONS PREALABLES AU CHOIX DU PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

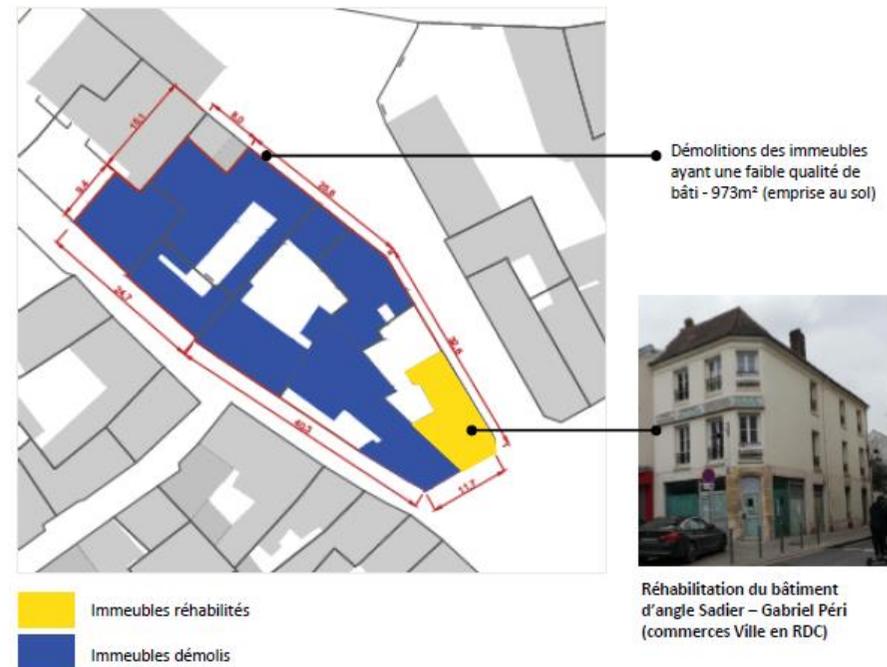
### IV.1. Historique et solutions alternatives à l'opération soumise à l'enquête publique

Il faut tout d'abord rappeler que l'objectif du projet étudié est la redynamisation d'un îlot en particulier, qui est stratégique pour la Ville au vu de sa localisation en plein cœur du centre ancien, et qui présente par ailleurs de forts risques et dysfonctionnements comme vu ci-avant.

Ainsi, il n'y a pas lieu de considérer de solutions de localisation alternatives.

Cependant, différentes réflexions et solutions avaient été envisagées dans le cadre de ce projet. En effet, ce projet est le fruit d'une longue réflexion conduite par la commune avec l'accompagnement de l'EPFIF depuis le début des années 2010. Cet îlot en particulier a fait l'objet de plusieurs projets achoppant soit sur la trop faible constructibilité permise par la réglementation locale alors en vigueur ou sur la volonté des acteurs de conserver une partie importante des constructions ainsi que les caves voutées.

Le premier projet, combinait une opération de réhabilitation à une opération de démolition /reconstruction. La conclusion de l'étude préalable mettait l'accent sur l'impossibilité de trouver les outils de financement permettant de diminuer le reste à charge pour la collectivité, cette opération s'avérant excessivement coûteuse donc déficitaire au regard des objectifs poursuivis.



**Le second projet correspond à une étude de capacité architecturale menée par une agence d'architecture pour le compte de l'EPFIF en novembre 2019. Cette étude comprend deux variantes.**

- La première comprend la conservation des deux bâtiments donnant sur la place Gabriel Péri.
- La seconde variante prévoit la conservation d'un seul bâtiment sur la place et la création de commerces uniquement sur la place.

Dans les deux cas, la destruction des caves voutées était prévue afin de réaliser deux niveaux de stationnement souterrain.

#### Variante n°1

parcelles AC n°132-133-134-135-136-692-693-824-825  
située en ZONE UA

surface totale parcelle 1317 m<sup>2</sup>  
projet respectant les OAP et le PLU

**25 logements au total environ soit 1617 m<sup>2</sup> SDP  
et 296 m<sup>2</sup> SU de commerces répartis comme suit :**

**18 logements en accession soit 1217 m<sup>2</sup> SDP**  
avec une moyenne de 58 m<sup>2</sup> shab/logement  
(5 T1 / 7 T2 / 3 T3 / 2 T4 / 1 T5)  
25 places de PK selon PLU EN SS-2

**7 logements en social soit 400 m<sup>2</sup> SDP**  
avec une moyenne de 53 m<sup>2</sup> shab /logement  
(5 T1 / 1 T2 / 1 T3 )  
7 places de PK selon PLU en SS-1

8 places de PK destinées au 4 commerces en SS-2  
26 places de PK pour la collectivité



**Variante n°2**

parcelles AC n°132-133-134-135-136-692-693-824-825  
située en ZONE UA

surface totale parcelle 1317 m<sup>2</sup>  
projet respectant les OAP et le PLU

**29 logements au total environ soit 1832 m<sup>2</sup> SDP  
et 143 m<sup>2</sup> SU de commerces répartis comme suit :**

**21 logements en accession soit 1390 m<sup>2</sup> SDP**  
avec une moyenne de 58 m<sup>2</sup> shab/logement  
(5 T1 / 8 T2 / 4 T3 / 2 T4 / 1 T5)  
28 places de PK selon PLU EN SS-2

**8 logements en social soit 442 m<sup>2</sup> SDP**  
avec une moyenne de 53 m<sup>2</sup> shab/logement  
(5 T1 / 2 T2 / 1 T3 )  
8 places de PK selon PLU en SS-2

5 places de PK destinées au 2 commerces en SS-2  
38 places de PK pour la collectivité en SS-1

**Aucune de ces deux variantes n'a été retenue car elle nécessitait la destruction des caves voûtées, ce qui ne correspond pas à la volonté communale de préservation de ce patrimoine majeur.**

**Elles généraient en outre une faible constructibilité afin de respecter des normes de stationnement qui ne prennent pas en compte l'excellente localisation du site.**



## IV.2. Emergence du projet présenté

### **Le projet a connu depuis 2019 des réorientations importantes.**

En premier lieu, la commune a admis le principe d'une démolition des bâtiments existants dont la majeure partie est vacante et n'est pas en état d'être relouée sans des travaux lourds ou ne présente aucun intérêt patrimonial.

Les contraintes de stationnement, l'étroitesse du site et la forte codépendance de certaines constructions n'ayant pas permis de trouver un équilibre entre faisabilité technique, réglementaire et financière.

Cela a permis en d'envisager une densité plus importante de l'opération. Au vu des fortes contraintes techniques et patrimoniales, il est important de déterminer une densité permettant de trouver l'équilibre financier proportionné à l'utilité publique de l'opération.

Bien que relativement dense (COS de 2,2), le projet envisagé devra présenter une volumétrie permettant une insertion harmonieuse dans un tissu ancien (trame de 12 mètres, R+3+combles), et abaisse à environ 50% de taux d'emprise bâtie, permettant de réintroduire davantage de pleine terre (240 m<sup>2</sup> soit 40% des espaces libres).

Enfin, et en contrepartie des deux premiers points, il a été décidé d'approfondir la question des caves médiévales, négligée jusqu'alors par les projets qui prévoyaient un parc de stationnement souterrain.

L'intérêt de conserver et valoriser cet élément caractéristique du bourg médiéval est aujourd'hui consensuel. Les premières études ont permis d'acter qu'il n'y avait pas d'incompatibilité technique entre cette intention et l'opération de renouvellement urbain.

## V. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET SOUMIS À L'ENQUETE PUBLIQUE

### V.1. Caractéristiques générales du projet

Comme vu au chapitre précédent, ce projet est le fruit d'une très longue réflexion conduite par la commune avec l'accompagnement de l'EPFIF depuis le début des années 2010.

Le projet retenu consisterait donc à édifier, après démolition totale, un ensemble immobilier en R+3 et combles aménagés **représentant une surface de plancher d'environ 3 100 m<sup>2</sup> comprenant :**

- Des logements sociaux et des logements intermédiaires (LLI),
- Du commerce en rez-de-chaussée,
- Un espace vert privé est développé du côté de la rue Victor Hugo, permettant une respiration paysagère au cœur de l'ilot,
- Une partie du besoin de stationnement (15 places) aménagé en aérien et sous structure (intégrés au rez-de-chaussée) sur la parcelle, le reste sera réalisé à proximité en partenariat avec la commune.
- La préservation et la mise en valeur des caves.

Ce programme prévisionnel sera affiné au moment du projet.

La place Gabriel Péri est déjà bordée par des immeubles d'une hauteur de 3 étages ou plus, ce qui permettra une insertion harmonieuse de l'opération.

**Cette opération s'inscrit dans le cœur du centre-ville de Beaumont-sur-Oise et doit permettre de renforcer son attractivité. Elle représente une opportunité majeure et constituera le fer de lance dans la redynamisation de son cœur de ville. Elle permettra la valorisation des rez-de-chaussée commerciaux favorisant l'installation de nouveaux commerces de proximité et la création de logements.**



Vue axonométrique du projet



Plan de masse projeté

## V.2. Justification de l'utilité publique du projet

Au regard du contexte communal, l'utilité publique du projet d'aménagement de l'îlot « Gabriel Péri » est justifié par les éléments suivants :

- la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- la mise en valeur du patrimoine bâti,
- le développement de l'habitat afin de contribuer à l'effort de production de logements nécessaires en Ile-de-France
- l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés par renouvellement urbain pour la production de logements
- la diversification de l'offre de logements dans un objectif de mixité sociale,
- le maintien de l'activité économique et de l'attractivité commerciale du centre-ville.

### V.2.1 - La lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux

La Ville mène une politique de lutte contre l'habitat indigne. À ce titre, elle a instauré le permis de louer sur son territoire en lien avec la communauté de communes du haut val d'Oise.

Il s'agit d'un dispositif issu de la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) qui vise à lutter contre le mal-logement et les marchands de sommeil en permettant aux communes d'appliquer des mesures de contrôle des biens mis en location. Si elle estime que le logement ne respecte pas les critères de décence, elle peut alors imposer au propriétaire la réalisation de travaux nécessaires pour rendre le logement conforme aux normes en vigueur, en termes de surface habitable, d'état général, d'éléments de confort, etc...

Comme vu dans le chapitre consacré aux enjeux et contraintes du site, l'îlot « Gabriel Péri » connaît actuellement une dégradation importante de son bâti. Cela a conduit la Municipalité à prendre un arrêté de péril non imminent en date du 16 juillet 2019, et non levé depuis lors.

De plus, de nombreux désordres ont été constatés, tels que des fissures et l'éclatement des soubassements. À l'intérieur, les logements présentent une fragilité des planchers, des problèmes d'humidité, un manque d'efficacité énergétique (DPE étiquette G) dans certains locaux, les rendant inhabitables sans de lourds travaux.

Cet îlot est donc touché par des problèmes de vétusté et d'insalubrité. Plus de la moitié des logements présentent des risques pour la santé et/ou la sécurité des habitants et peuvent être considérés comme « indignes ».

Le projet s'inscrit donc dans cet objectif d'intérêt général de lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux.

### V.2.2 - La mise en valeur du patrimoine bâti

À la différence des projets précédemment étudiés sur l'îlot, le nouveau programme intègre la préservation des caves voûtées médiévales, ce qui permettra donc la préservation de ce patrimoine d'intérêt majeur pour la commune.

À noter, l'ensemble des constructions en surface sera démoli, mais aucun élément ne présente d'intérêt patrimonial majeur, n'étant ni classé monument historique, ni protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme dans le PLU.

Le projet qui sera retenu par la Ville sera particulièrement travaillé en lien avec l'architecte des bâtiments de France, en vue de conférer au nouvel îlot

une valeur patrimoniale d'accompagnement au regard de la proximité de monuments historiques, et notamment du château de Beaumont sur Oise.

De plus, le bâti composant l'îlot étant vétuste et fortement dégradé, l'opération permettra l'amélioration du cadre bâti du centre-ville, et donc du cadre de vie des habitants, et contribuera à l'attractivité au cœur historique.

### **V.2.3 - Le développement et la diversification de l'habitat ; la mixité sociale et l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés par renouvellement urbain pour la production de logements**

Dans son PLU, la commune s'est fixé un objectif démographique situé autour de 10 800 habitants à l'horizon 2030.

L'objectif est de poursuivre la croissance démographique amorcée depuis le début des années 2000, lui permettant de pérenniser et conforter à long terme ses atouts notamment en matière d'offre de commerces, de services et d'équipements.

Ce développement du parc immobilier permet également **de contribuer à la nécessité de création de logements en Ile-de-France** en permettant à de nombreux franciliens de profiter de l'attractivité de la commune. Elle bénéficie en effet d'une bonne desserte routière (RD 922 et RD 929) et de la proximité des gares de Persan-Beaumont et Nointel-Mours.

Selon le PLU, l'atteinte de cet objectif démographique nécessite la réalisation de :

- 150 logements en diffus en densification sur des espaces libres, en renouvellement urbain, ou encore par la reconversion de bâti,
- 267 logements au sein de programmes récemment réalisés ou en projets à court terme.

Afin de préserver les espaces d'intérêt écologique et les milieux naturel et agricole, le développement de l'habitat, en compatibilité avec le SDRIF, doit s'opérer en privilégiant le comblement des dents creuses et des espaces libres situés dans l'entité urbaine existante. **Ainsi, le PLU programme l'intégralité des logements en densification.**

**Le projet situé sur l'îlot « Gabriel Péri » entre ainsi pleinement dans l'objectif de production de logements par optimisation des espaces urbanisés existants, en renouvellement urbain. Cela permet d'éviter la consommation d'espaces naturels et agricoles et l'artificialisation des sols, qui sont un des défis majeurs fixés par la Loi Climat.**

**En outre, le projet s'intègre dans les objectifs de mixité sociale de l'habitat, puisque 40 logements, dont minimum 50%, LLS sont programmés.**

### **V.2.4 - Le maintien de l'activité économique et de l'attractivité commerciale du centre-ville**

Comme indiqué dans le diagnostic communal, le centre-ville souffre d'un manque d'attractivité, comme en témoigne la vacance commerciale qui se développe dans l'hypercentre, estimée à 21 % des cellules commerciales.

L'étude de potentiel marchand du centre-ville de Beaumont-sur-Oise, menée en octobre 2020 dans le cadre du dispositif action cœur de ville de l'ANCT, **a identifié la place Gabriel Péri comme un espace à enjeu fort pour la centralisation de la commercialité du centre-ville (voir p.16 ci-avant).**

**En effet, les abords de cette place disposent d'une accessibilité aisée et d'une importante capacité de stationnement à proximité, ainsi que d'une « locomotive commerciale » à savoir la pharmacie. L'étude préconise donc que le projet immobilier sur l'îlot « Gabriel Péri » intègre des locaux commerciaux, pour redynamiser ce secteur et l'ensemble de l'hyper centre.**

**Le projet entre donc dans cet objectif d'intérêt général puisque 395 m<sup>2</sup> de surface commerciale sont programmés (sur 3130 m<sup>2</sup> de surface au total).**

Il s'agit par ailleurs d'une des orientations du PLU, exprimées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, à savoir « pérenniser l'offre de commerces et services de proximité et encourager la résorption de la vacance commerciale ».

### V.3. Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et les documents cadres

#### V.3.1 - Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Beaumont sur Oise

Le périmètre du projet est couvert par le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beaumont sur Oise, approuvé par délibération du 23 mars 2023.

#### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU est bâti autour de trois grandes orientations :

- Envisager un développement urbain mesuré pour soutenir le dynamisme démographique et économique
- Préserver le cadre de vie de la ville et promouvoir des mobilités alternatives
- Affirmer la nature en ville et préserver le patrimoine paysager et Environnemental

Dans ce contexte, le projet d'aménagement de l'ilot « Gabriel Péri » est compatible avec le PLU de la ville dans la mesure où il répond favorablement à première et à la deuxième orientation.

En effet, le premier objectif affiché dans le PADD (Envisager un développement urbain mesuré pour soutenir le dynamisme

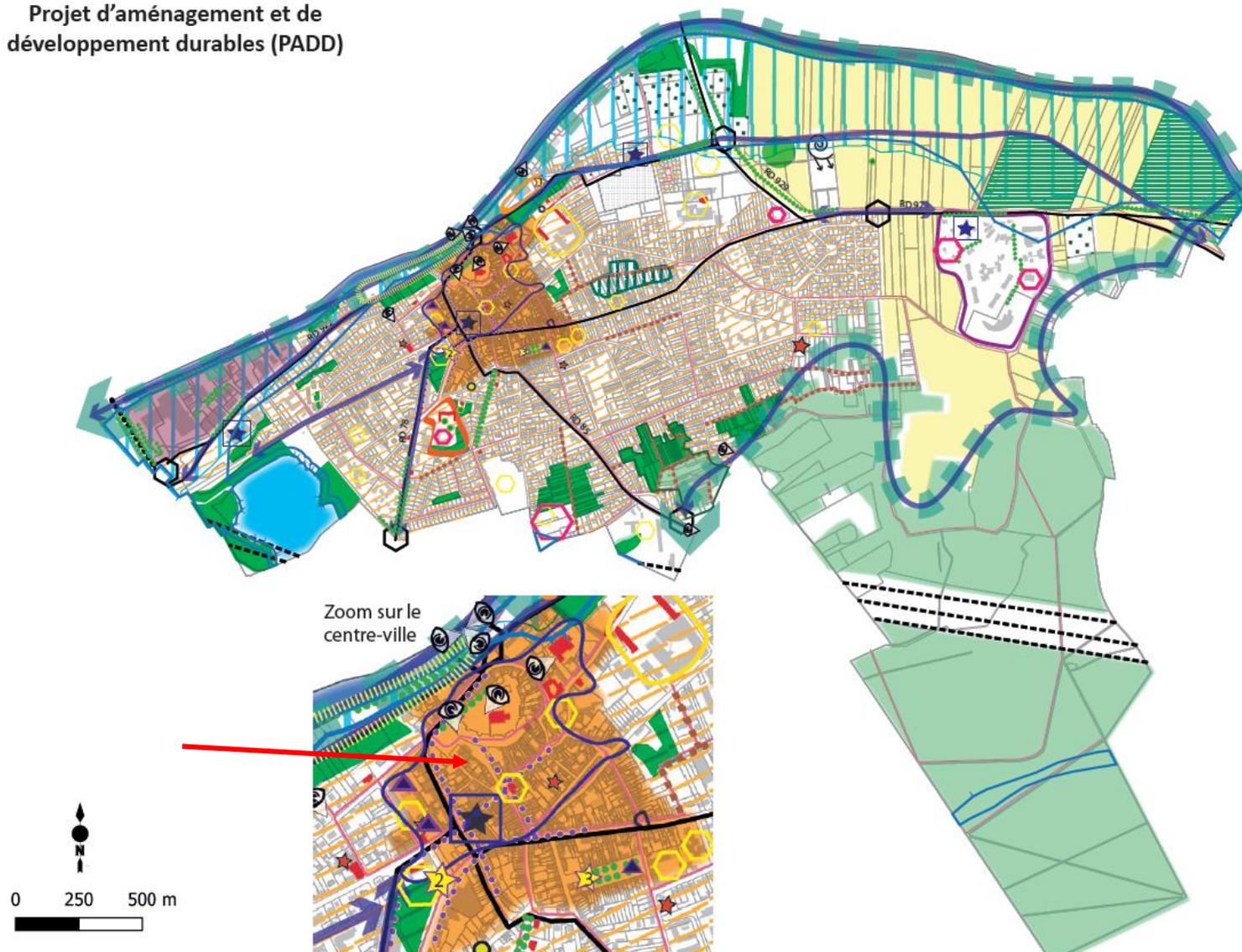
démographique et économique) se traduit notamment par le fait de « favoriser le renouvellement urbain dans le centre ancien pour réduire la vacance et diversifier l'habitat ». Comme vu précédemment, le projet porté par la Ville sur l'ilot « Gabriel Péri » permettra de répondre à ces enjeux, avec la programmation de 21 logements sociaux et 20 logements intermédiaires.

Par ailleurs, la commune s'est fixé dans son PADD un objectif démographique situé autour de 10 800 habitants à l'horizon 2030. Selon le PLU, l'atteinte de cet objectif démographique nécessite la réalisation de 417 logements en densification sur des espaces libres, en renouvellement urbain, ou encore par la reconversion de bâti. La programmation d'environ 40 logements nouveaux sur l'ilot Gabriel Péri (contre 19 logements existants actuellement dont 10 vacants) participera ainsi à la réalisation de cet objectif.

De même, le bâti composant l'ilot étant vétuste et fortement dégradé, l'opération permettra l'amélioration du cadre bâti du centre-ville, et donc du cadre de vie des habitants. Cela répond donc à la 2<sup>e</sup> orientation du PADD, et en particulier aux sous-orientations suivantes :

- préserver la qualité urbaine et paysagère de la ville
- préserver l'identité patrimoniale de Beaumont sur Oise
- veiller au bon fonctionnement urbain et aménager des espaces de convivialité.

Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)



## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### Axe 1 : Envisager un développement urbain mesuré pour soutenir le dynamisme démographique et économique

#### Envisager un développement urbain de qualité et durable

 Favoriser le renouvellement urbain dans le centre ancien pour réduire la vacance et diversifier l'habitat



Reconvertir l'ancien site du CNEFASES à vocation d'habitat et d'équipements



Limiter la densification anarchique du tissu urbain



Réfléchir au devenir du site de l'ancienne piscine

#### Consolider le niveau d'équipements et de services



Pérenniser l'offre d'équipements existante



Prévoir de nouveaux équipements (principaux sites dédiés notamment à cette vocation)



Renaturer et aménager les berges de l'Oise (installations sportives, espaces de jeux,...)



Restructurer le site de l'hôpital « Les Oliviers » afin d'accueillir de nouvelles activités et équipements



Étendre l'aire d'accueil des gens du voyage

#### Consolider l'activité économique, l'offre commerciale et encourager la résorption de la vacance commerciale



Conforter la zone d'activités économiques Saint-Roch



Maintenir les linéaires commerciaux de proximité et résorber la vacance commerciale



Pérenniser et développer l'offre commerciale de grande et moyenne surface

### Axe 2 : Préserver le cadre de vie de la ville et promouvoir des mobilités alternatives

#### Préserver l'identité patrimoniale de Beaumont-sur-Oise



Protéger la structure urbaine ancienne



Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable

#### Préserver la qualité paysagère de la ville



Maintenir les perspectives visuelles remarquables



Préserver les entrées de ville de qualité



Préserver les espaces végétalisés

#### Veiller au bon fonctionnement urbain



Améliorer les conditions de stationnement : parcs de stationnement en projet



Sécuriser la circulation automobile et piétonne et aménager de nouveaux espaces de convivialité :  
1- Aménagement d'un giratoire place René Allombert  
2- Réaménagement de la place entre l'hôtel de ville et la salle Léo Lagrange  
3- Réaménagement de la place Guy Moquet

#### Favoriser l'usage des modes de transports alternatifs

Améliorer l'affichage des zones de rencontre et des zones cyclables sur l'ensemble de la Ville



Développer le réseau cyclable (localisation de principe)



Préserver les sentes et liaisons douces au sein du tissu urbain



Préserver les chemins inscrits au PDIPR



Favoriser l'usage de la voiture électrique en proposant des bornes de recharge

### Axe 3 : Affirmer la nature en ville et préserver le patrimoine paysager et environnemental

#### Affirmer la nature en ville et maintenir des espaces de respiration



Protéger le cœur d'îlot aux abords de la sente Saint-Laurent



Renaturer les berges de l'Oise



Préserver et étendre l'ENS du Clos Dubus



Préserver les espaces végétalisés



Protéger les jardins partagés

#### Maintenir les trames jaune, verte et bleue et préserver les continuités écologiques



Protéger l'espace agricole (trame jaune)



Préserver les continuités écologiques

#### Espaces et éléments relais des continuités écologiques à préserver :



Espaces boisés



Prairies



Pépinières



Alignements d'arbres, haies et ripisylves



Arbre remarquable



Oise



Lac des Ciments



Zones humides potentielles

#### Tenir compte des risques naturels et contraintes dans le cadre du développement urbain

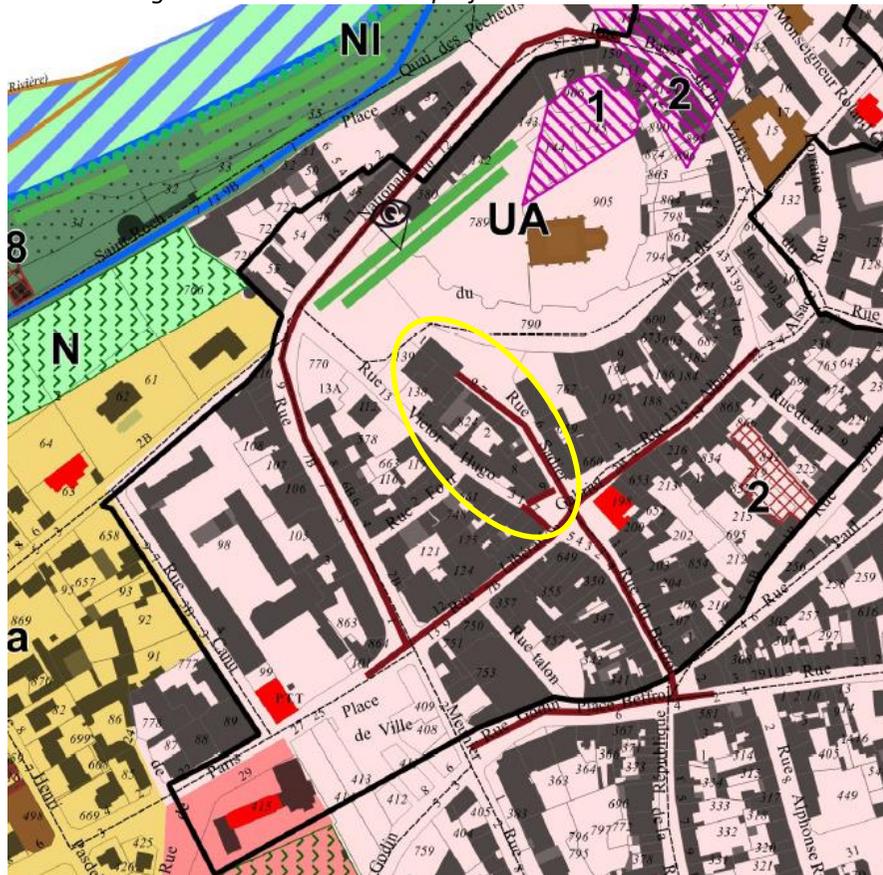


Espaces concernés par le plan de prévention du risque inondation (PPRI)



Espaces concernés par le plan de prévention du risque de mouvements de terrain (PPRMT)

Plan de zonage du PLU sur la zone de projet



**Éléments à protéger au titre de l'article L.151-16 du CU**

— Voies dans lesquelles doit être préservée la diversité commerciale

**Le règlement et le zonage du PLU sur le projet**

Le projet est situé en zone UA. Affectation au PLU :

« Il s’agit du secteur central de la ville. Outre la diversité des fonctions qu’il accueille et que le PLU entend conforter, il regroupe la majeure partie du tissu à caractère patrimonial, des commerces de centre-ville, ainsi que le château de Beaumont. C’est le secteur des bâtiments les plus anciens de Beaumont, pouvant dater de l’époque médiévale pour certain. Il est devenu, au fil des années, un secteur où se mêlent habitat, commerces et services. Plusieurs rues présentent des rez-de-chaussée occupés par divers commerces. Les services publics sont également présents (Mairie, bibliothèque, police, etc.). Le tissu urbain y est dense, relativement élevé et à l’alignement. Le bâti s’est développé le long de rues étroites, voire même sinueuses. L’espace public est notamment présent par la place importante faite aux piétons le long des rues, mais également par la présence de places urbaines (château, place Guy Môquet, place Gabriel Péri). »

Au sein des zones UA, le règlement du PLU vise à permettre la mixité des fonctions et la pérennité des activités existantes tout en limitant l’installation d’établissements susceptibles de générer des nuisances ou de nuire au paysage et au fonctionnement urbain. En zone UA, la surface de plancher de l’artisanat et des commerces est limitée, tout comme celle des bureaux afin d’autoriser uniquement les activités compatibles avec la morphologie spécifique du centre ancien, et de ne pas engendrer de nuisances en termes de trafic et de stationnement dans ce secteur dense.

L'emprise au sol n'est pas limitée et la hauteur maximale est fixée à 12 m au faîtage ou 9 m à l'égout. A minima 15 % de l'unité foncière doit être végétalisée en pleine terre.

En termes de stationnement, Il est exigé a minima dans le PLU :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher de moins de 20 m<sup>2</sup>
- 2 places de stationnement par logement de 20 m<sup>2</sup> ou plus.

En vertu de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, nonobstant ce qui précède, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

**Le projet s'inscrit dans un secteur d'intervention des opérations de revitalisation de territoire, délimités en application de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation.** Ainsi, au titre de l'article L152-6-4 du code de l'urbanisme, *« des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu peuvent être autorisées, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article, pour contribuer au développement ou à la revitalisation du territoire et pour faciliter le renouvellement urbain et la maîtrise de l'étalement urbain.*

*En tenant compte de la nature du projet, de la zone d'implantation, de son intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant, de la contribution au développement, à la transformation ou à la revitalisation de la zone concernée et à la lutte contre la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et dans le respect des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans les zones urbaines, par décision motivée :*

*1° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives ;*

*2° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit et de la densité prévus dans le document d'urbanisme ;*

*3° Déroger aux obligations en matière de stationnement, en tenant compte de la qualité et des modes de desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres du projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;*

*4° Autoriser une destination non autorisée par le document d'urbanisme, dès lors qu'elle contribue à la diversification des fonctions urbaines du secteur concerné ;*

*5° Autoriser une dérogation supplémentaire de 15 % des règles relatives au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres. Cette dérogation supplémentaire ne peut concourir à excéder 50 % de dépassement au total. »*

**Le projet architectural** présentera ainsi une hauteur légèrement supérieure à celle autorisée dans le PLU (R+3+combles, soit 15 m environ) mais sa volumétrie permettra une insertion harmonieuse dans le tissu ancien. De plus, la place Gabriel Péri est bornée par des immeubles d'une hauteur de 3 étages ou plus, ce qui correspond donc au gabarit du projet.

De plus, le projet abaisse l'emprise au sol bâtie et réintroduit davantage de pleine terre.

Le projet prévoit en outre 15 places de stationnement au sein de l'ilot, aménagé en aérien et sous structure (intégrés au rez-de-chaussée). Le surplus de places exigées sera réalisé à proximité, en partenariat avec la commune. Cette possibilité est en effet offerte par l'article L151-33 du code de l'urbanisme qui prévoit : *« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. »*

### **Plan de zonage**

La rue Sadier et la Place Gabriel Péri sont identifiées au plan de zonage comme des « voies dans lesquelles doit être préservée la diversité commerciale ».

Le long des axes identifiés aux documents graphiques comme « voies dans lesquelles doit être préservée la diversité commerciale en vertu de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme :

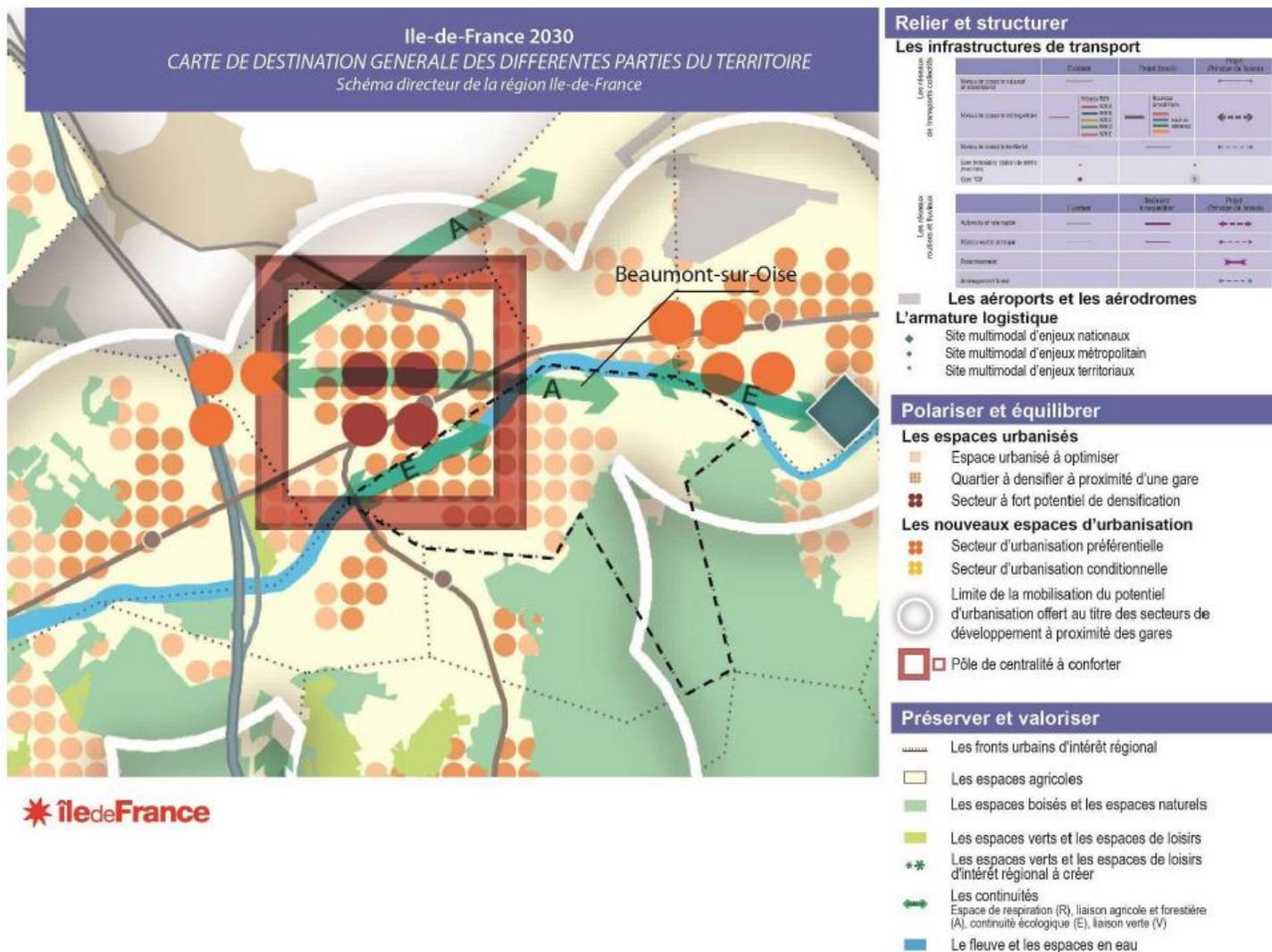
- le changement de destination de locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée est interdit, sauf pour la création de services publics ou d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

- en cas d'opération de démolition/reconstruction le long de la rue Henri Sadier et aux n° 7, 8 et 9 de la place G. Péri, a minima 75 % de la surface de plancher des rez-de-chaussée sera à vocation :

- o d'artisanat et commerce de détail,
- o de restauration
- o d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- o d'administrations publiques ou assimilés. »

Le projet prévoit la réalisation de locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

V.3.2 - Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)



Le SDRIF a été adopté par le Conseil Régional le 18 octobre 2013 puis approuvé par l'État par décret du 27 décembre 2013. Il est actuellement en cours de révision, et devrait être adopté fin 2024.

Le schéma directeur vise à renforcer la robustesse de la région afin de répondre à trois grands défis pour l'Île-de-France :

- « Relier et structurer »,
- « Polariser et équilibrer »,
- « Préserver et valoriser ».

La traduction de la stratégie régionale s'effectue selon deux approches fondamentales et complémentaires fixant des objectifs forts pour :

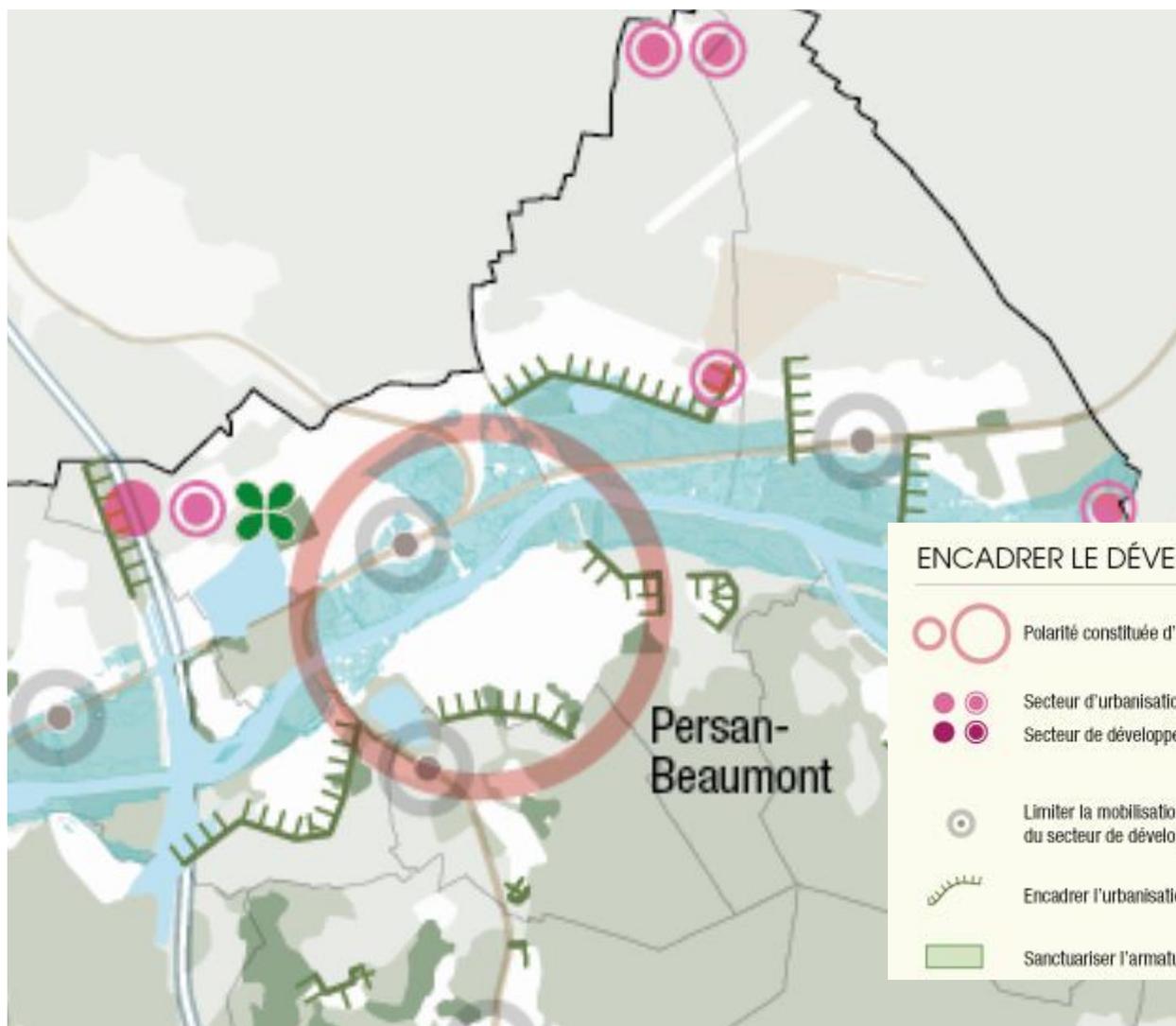
- **améliorer la vie quotidienne des franciliens** en construisant 70.000 logements et créant 28 000 emplois par an, en garantissant un accès pour tous aux équipements et services publics, en favorisant les transports collectifs, et en améliorant l'espace urbain et son environnement naturel,
- **consolider le fonctionnement métropolitain** de l'Île-de-France à travers la refonte du dynamisme économique francilien, le portage et la valorisation des équipements et d'un système de transports attractifs, et la gestion durable de l'écosystème naturel visant le renforcement de la robustesse du territoire régional.

La carte de destination générale des différentes parties du territoire du SDRIF (cf. carte de la page précédente), inscrit le site du projet en « **espace urbanisé à optimiser (quartier à densifier à proximité des gares)** ».

Ces espaces urbanisés sont des entités d'ores et déjà bien desservies ou doivent l'être à terme. **À l'horizon 2030, à l'échelle communale ou intercommunale, est attendue une augmentation minimale de 15% :**

- **de la densité humaine,**
- **de la densité moyenne des espaces d'habitat.**

Le PLU adopté en 2023 sur la commune de Beaumont-sur-Oise respecte ces objectifs, avec la programmation de 417 logements en densification sur des espaces libres, en renouvellement urbain, ou encore par la reconversion de bâti. La programmation de 41 logements sur l'îlot Gabriel Péri participera ainsi à la réalisation de cet objectif.



**Le SDRIF-E en cours d'élaboration** s'inscrit dans la poursuite du SDRIF de 2013, en assignant aux polarités un nouvel objectif d'intensification urbaine fixé à +15 % sur la période 2024-2040.

**Le projet en réflexion sur l'îlot « Gabriel Péri »** s'inscrit dans une politique d'intensification urbaine et de renouvellement urbain. Il va donc participer à l'atteinte des objectifs assignés par le SDRIF à la commune en la matière.

**ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN**

- Polarité constituée d'une ou plusieurs communes
- Secteur d'urbanisation préférentielle | pastille entière ; demi-pastille
- Secteur de développement industriel d'intérêt régional | pastille entière ; demi-pastille
- Limiter la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité de la gare dans un rayon de 2 km
- Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional
- Sanctuariser l'armature verte

Extrait de la carte « maîtriser le développement urbain » du SDRIF-E arrêté en juillet 2023.

### V.3.3 - Les autres documents cadres

#### Le PNR Oise Pays de France

Le Parc naturel régional de l'Oise-Pays de France a été créé le 15 janvier 2004 par décret du premier ministre. Il couvre une superficie de 60 000 hectares dont 20 000 hectares de forêt répartis sur deux départements limitrophes, l'Oise et la Val d'Oise. Situé sur deux régions, les Hauts de France et l'Île-de-France, il s'applique à 71 communes, dont 46 dans l'Oise et 25 dans le Val d'Oise.

**En 2019, la commune de Beaumont-sur-Oise a rejoint le Parc Naturel Régional « Oise Pays de France »,** faisant partie du périmètre d'extension du parc naturel.

Une nouvelle charte pour le parc vient d'être approuvée par décret du 1er ministre le 18 janvier 2021.

La charte 2016-2028 propose quatre priorités :

- La préservation des continuités écologiques
- **La maîtrise de l'étalement urbain**
- Le maintien de la qualité paysagère
- La recherche d'un développement intégrant la transition écologique est énergétique

Ces priorités sont déclinées dans un programme d'actions au travers de cinq axes :

- Maintenir la diversité biologique et les continuités écologiques
- Vers un territoire accueillant et responsable face au changement climatique

- **Favoriser un cadre de vie harmonieux, fondé sur la préservation des ressources**
- **Accompagner un développement économique porteur d'identité**
- Un projet de territoire partagé

La partie urbanisée de Beaumont sur Oise n'est pas intégrée au PNR. Néanmoins, le projet s'inscrit bien dans plusieurs des orientations et priorités du PNR. Favorisant l'intensification urbaine, il évite de fait à la Municipalité d'envisager un étalement urbain pour la réalisation de nouveaux logements. Comme vu précédemment, le projet vise aussi l'amélioration du cadre de vie et le renforcement de l'attractivité du centre-ville commerçant, qui constitue un développement économique porteur de l'identité du territoire.

#### Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

Le SRHH fixe les objectifs à atteindre notamment en matière de développement de l'offre de logements et d'actions en faveur des personnes défavorisées. Le dernier SRHH a été publié par arrêté le 13 mai 2024 pour une durée de 6 ans, soit jusqu'en 2030. Il détermine la mise en œuvre de ces objectifs sur le territoire régional et pour le territoire de la du Grand Paris. Il s'agit de porter et de traduire l'objectif du SDRIF de mettre en chantier chaque année 70 000 logements, au minimum, tout en assurant une composition de l'offre qui soit plus en adéquation avec les besoins des Franciliens. Dans la Communauté de communes du Haut Val d'Oise, l'objectif de production est de 250 logements par an à l'horizon 2030, dont 38 à 51 logements sociaux.

**Le projet en réflexion sur l'ilot « Gabriel Péri » permet la réalisation de 41 nouveaux logements, dont 21 logements sociaux (contre 18 logements privés existants actuellement). Il va donc participer à l'atteinte des objectifs assignés à la communauté de communes par le SRHH en matière de production de logements.**

#### V.4. Conclusion : bilan avantages-inconvénients et coût-avantages

Le présent dossier a montré que le projet immobilier envisagé sur l'îlot « Gabriel Péri » :

- répond aux enjeux identifiés sur la Ville,
- est d'utilité publique,
- et s'inscrit dans les objectifs définis dans le document d'urbanisme communal ainsi que dans les documents supra communaux.

Afin de mener à bien cette opération dans le calendrier opérationnel fixé, la maîtrise foncière de cet îlot est un préalable nécessaire et contraint dans le temps.

Depuis de nombreuses années, la Ville et la Communauté de communes du Haut Val d'Oise, soucieuses d'enrayer la dégradation du centre-ville par une action volontariste sur le foncier, ont signé une convention d'intervention foncière avec l'EPFIF le 12 décembre 2019, définissant un périmètre de veille foncière, transformé en 2023 en secteur de maîtrise foncière.

L'EPFIF a d'ores et déjà pris l'attache de l'ensemble des propriétaires et initié des négociations. Plusieurs acquisitions sont déjà intervenues ;

- La parcelle AC 824 a été acquise par voie de préemption le 24 octobre 2023,
- Un appartement en copropriété sis sur la parcelle AC 132 a été acquis le 19 septembre 2024
- Un immeuble de rapport vacant sis sur la parcelle cadastrée AC 644 fait l'objet d'un protocole d'accord et devrait être acquis fin 2024/début 2025.

5 parcelles restent à acquérir. Au moins une indivision successorale (AC 136) n'est pas apte à ouvrir les discussions car la succession est en déshérence.

**Le recours à l'expropriation est une nécessité pour acquérir le terrain d'assiette du programme et répondre aux besoins caractérisés.**

**Bien que le coût global du projet apparaisse important, les avantages et bénéfiques du projet l'emportent largement sur les inconvénients.**

Il est rappelé qu'au regard de ses qualités, ce projet fait l'objet d'une participation financière exceptionnelle de l'État de 500 000 €, attribuée au titre du Fonds vert 2023 (Axe 3 – amélioration du cadre de vie, mesure 3.2 – Recyclage foncier) formalisée au travers d'une convention conclue avec l'EPF Ile de France.

Le projet de renouvellement urbain de l'ilot « Gabriel Péri » **comporte de nombreux avantages, à la fois pour le centre-ville en lui-même et plus largement, pour l'ensemble de la Ville et de son bassin de vie :**

- Amélioration de la qualité du cadre de vie ;
- Lutte contre le déficit d'attractivité du centre commerçant ;
- Nouvelle offre de logements, de commerces de proximité et de services plus adaptée à l'environnement actuel ;
- Lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux (démolition)
- Construction de logements neufs et donc amélioration des conditions de vie des habitants dans leur logement, entraînant un effet de développement social positif pour les ménages concernés ;
- Réduction du nombre de logements vacants ;
- Diversification de l'offre de logements ;
- Accentuation de la mixité sociale ;
- Densification urbaine, développement de l'offre de commerces et de services, amélioration de la qualité des espaces publics, ce qui sera favorable à une mobilité plus douce et entraînera une réduction des déplacements motorisés et ainsi à une réduction de la production de gaz à effet de serre ;
- mise en valeur du patrimoine bâti avec la conservation de caves voûtées datant de l'époque médiévale
- Effet d'entraînement positif de manière plus large à l'échelle de la Ville et de l'intercommunalité.

**Les inconvénients** se manifesteront principalement en phase chantier, avec quelques nuisances pour les riverains, à savoir principalement des nuisances sonores et des désagréments liés aux poussières produites par les travaux.

On peut citer également la nécessité de la démolition du bâti composant l'îlot, qui, outre les nuisances produites en phase chantier, vont conduire à la disparition de bâti ancien. Cependant, comme vu dans le chapitre consacré à l'historique du projet et aux arbitrages qui ont dû être menés, la conservation de ce bâti s'avèrerait beaucoup trop coûteuse et techniquement difficile, au vu de sa dégradation actuelle.

Cet inconvénient est par ailleurs largement compensé par la préservation des caves voûtées médiévales qui représentent le réel intérêt patrimonial de l'îlot.

**Le projet de renouvellement urbain de l'îlot « Gabriel Péri » s'intègre ainsi dans le cadre de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme et présente une utilité publique évidente. La Ville n'est pas en mesure de réaliser le projet dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation.**