

BEAUMONT-SUR-OISE

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
Projet de modification N°1 du PLU

CONCERTATION

DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

15 juin 2026 – 14 août 2026

Contexte :

La commune de Beaumont-sur-Oise est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 23 mars 2023.

Par arrêté municipal n°2025-030 en date du 22 juillet 2025, le maire a engagé la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU sur la base des objectifs suivants :

- Prendre en compte un projet d'aménagement et de requalification à vocation mixte de l'entrée de ville Ouest situé rue Saint Roch et inscrire un nouveau zonage et un règlement écrit en conséquence
- L'évolution de quelques règles d'urbanisme du secteur UCc correspondant au projet de requalification de l'entrée de ville Est situé rue de Senlis.

Toutefois, après examen au cas par cas et par décision motivée rendue le 08/10/2025, l'autorité environnementale a soumis le projet de modification n°1 du PLU à évaluation environnementale.

A noter qu'à l'issue de cet avis de la MRAe portant obligation de rédiger une évaluation environnementale, **la collectivité a décidé de scinder en deux procédures distinctes de modification du PLU, les deux objectifs inscrits dans l'arrêté du 22 juillet 2025.**

Ce présent dossier de concertation porte donc sur un seul objet : **la requalification de l'entrée de ville Ouest située rue de Saint-Roch.**

En vertu de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme par une concertation préalable, la concertation du public est rendue obligatoire pour les procédures de modification soumises à évaluation environnementale. Les modalités de concertation doivent être définies par une délibération.

C'est ainsi qu'au cours du conseil Municipal du 4 juin 2026, le Conseil Municipal a décidé de définir les modalités de concertation de la manière suivante :

- Pour assurer l'information : **un dossier de présentation** dédié à la procédure sera tenu à la disposition du public sur le site internet de la ville et en mairie, aux heures habituelles d'ouvertures du 15 juin 2026 au 14 août 2026.
- Pour permettre au public de s'exprimer : **mise à disposition d'un registre** à l'accueil de la mairie pour recueillir les observations du public du 15 juin 2026 au 14 août 2026.

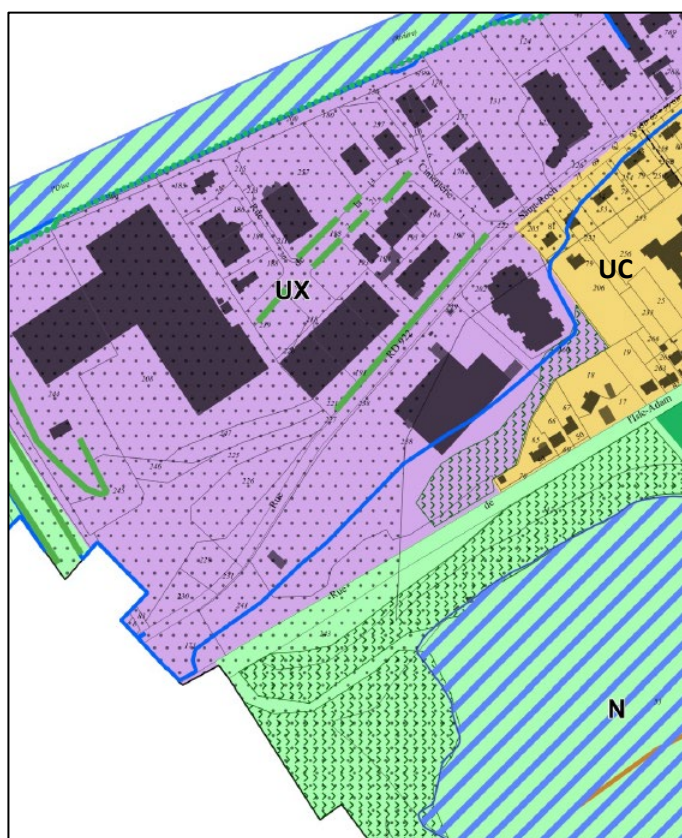
Présentation des évolutions apportées au PLU :

La création d'une nouvelle zone UD sur le secteur autour de l'Intermarché vise à prendre en compte un projet d'aménagement et de requalification de l'entrée de ville Ouest situé rue Saint Roch et inscrire un nouveau zonage et un règlement écrit permettant la mise en œuvre opérationnelle du projet.

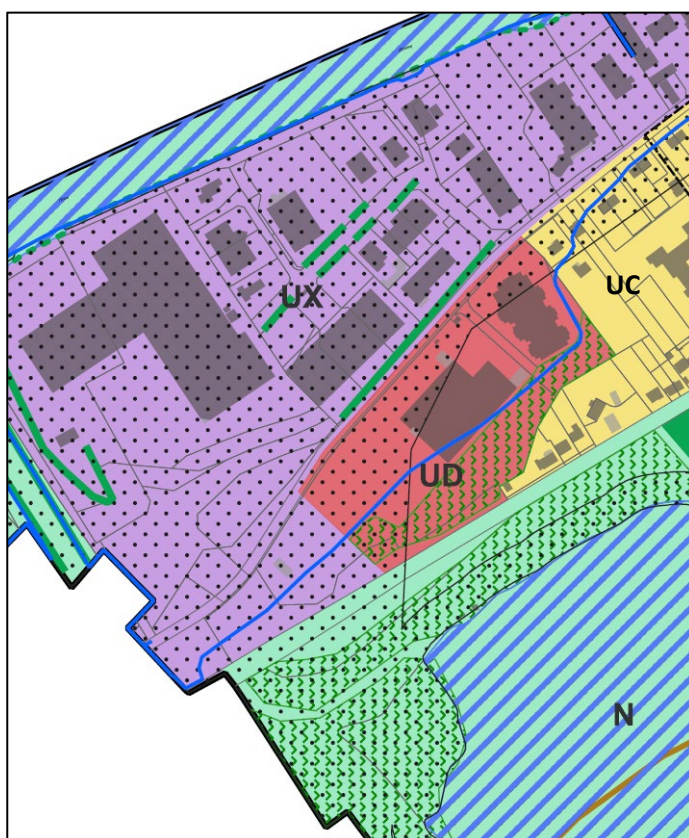
- **MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE**

Création d'une nouvelle zone UD

Une nouvelle zone UD est créée sur le secteur autour de magasin de l'Intermarché afin de créer une zone de transition mixte (logements, commerces, services) entre la zone UC à dominante de logements individuels et collectifs et la zone d'activité UX.



Plan de zonage actuel

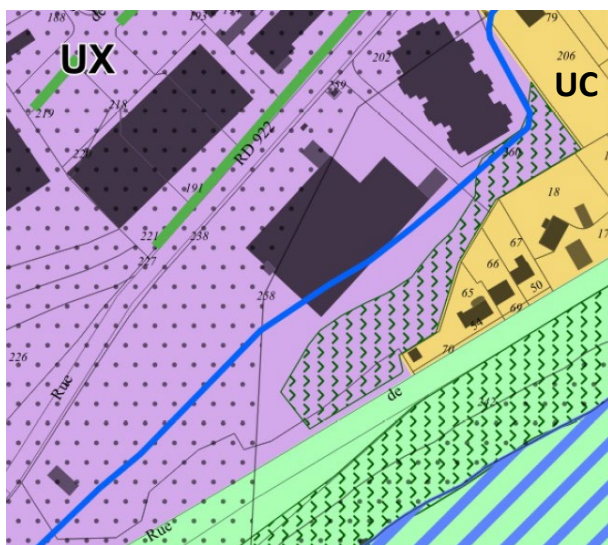


Plan de zonage projeté

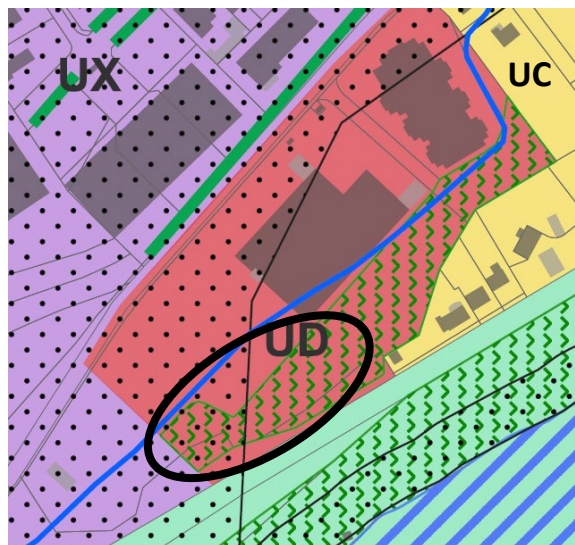
Extension de l'espace végétalisé

L'espace végétalisé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est étendu sur les boisements au sud de la nouvelle zone UD afin d'assurer leur préservation. La surface de cet espace est passée de 4 790 m² à 7 715 m².

La prescription du règlement sur ces espaces reste inchangée : « Ces espaces doivent être protégés. Peuvent toutefois y être autorisés les bâtiments annexes d'une surface de moins de 8 m² et les installations sportives (piscines hors sol, tennis perméable, ...). Dans ce cadre, tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un espace végétalisé et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme ».



Espace végétalisé actuel



Espace végétalisé projeté

Éléments à protéger au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du CU

 Espaces végétalisés

• LE REGLEMENT DE LA NOUVELLE ZONE UD

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES :

Synthèse de la règle :

Destinations interdites :

- Constructions agricoles
- Constructions forestières
- Industries
- Commerces de gros
- Camping et caravanning et HLL et résidences mobiles de loisirs
- Carrières, gravières et sablières
- Décharges et dépôts à l'air libre

Destinations soumises à conditions :

- *Artisanat et commerce de détail, bureaux, hébergement hôtelier et touristique, et services à condition de ne pas porter atteinte à leur environnement ou au paysage.*
- *Entrepôts destinés aux équipements d'intérêt général ou liés aux commerces autorisés.*
- *Affouillements et exhaussements de sol liés aux destinations autorisés, ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits, ou à la lutte contre les inondations.*

L'objectif de ces règles est de permettre la mixité des fonctions sur cette zone aujourd'hui exclusivement dédiée à l'activité (UX). C'est ainsi que la nouvelle zone UD permettra du logement, de l'activité, des commerces, etc., tout en limitant les occupations de sols susceptibles de générer des nuisances (industries, carrières, décharges, etc.).

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE :

- **Implantation et volumétrie des constructions**

Emprise au sol :

Synthèse de la règle : 60%

L'emprise au sol actuelle (UX) de 60% est reprise pour la nouvelle zone UD.

Hauteur des constructions :

Synthèse de la règle : 17m au faîtage et 13m à l'égout ou à l'acrotère

La nouvelle zone UD est une zone de transition entre le secteur UC qui accueille de l'habitat pavillonnaire et de l'habitat collectif, et la zone d'activité UX. La commune souhaite donc privilégier une ou des opérations mixtes comprenant de l'habitat collectif avec une hauteur supérieure à celle autorisée en UC.

Implantation des constructions par rapport aux voies :

Synthèse de la règle : Retrait de 4m minimum

Le règlement de la zone UD reprend la règle de la zone UC qui impose un retrait de 4m minimum afin de s'inscrire dans son environnement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Synthèse de la règle : En limites ou avec des marges d'isolement au moins égale à 2m

Le règlement de la zone UD permet l'implantation en limites ou avec une marge d'isolement au moins égale à 2m pour tenir compte des caractéristiques du projet et d'une relative continuité du bâti.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Synthèse de la règle : La distance ne peut être inférieure à la hauteur de la construction la plus élevée et de minimum 4m.

Cette règle vise à garantir le maintien d'espaces libres suffisants entre les constructions pour en assurer l'entretien et la gestion, et ne pas réduire l'ensoleillement des constructions limitrophes.

- **Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale**

Qualité urbaine, architecturale et paysagère :

Il s'agit de créer une cohérence architecturale et urbaine entre constructions futures de la zone et leur environnement bâti et paysager. La zone UD reprend donc globalement les dispositions de la zone UC.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les clôtures en bordure de la voie de desserte

Synthèse de la règle : La hauteur de la clôture ne peut excéder 2.50 m à partir du niveau de la voie.

Le règlement de la zone UD autorise une hauteur maximale de 2,50 m pour les clôtures implantées en bordure de la voie de desserte, mesurée à partir du niveau de la voie. Cette disposition permet d'assurer une transition urbaine qualitative entre les espaces publics et les propriétés privées tout en garantissant la cohérence paysagère du front bâti.

Qualité environnementale :

Le règlement de la zone UD est le même que celui de la zone UC. Il a pour objectif de favoriser la qualité environnementale des constructions et la transition énergétique des bâtiments, mais également de limiter l'impact sur le paysage des lieux de stockage des déchets et faciliter leur ramassage.

- **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Synthèse de la règle : Minimum 30% d'espaces verts de pleine terre.

Un ratio concernant les surfaces éco-aménageables a été établi afin de limiter l'imperméabilisation des propriétés et de favoriser la biodiversité en milieu urbain et la qualité du cadre de vie. Ce ratio a été établi en cohérence avec les morphologies urbaines existantes. Le taux d'espaces verts de pleine terre est supérieur à celui de l'actuelle zone UX (20%) et est le même que la zone UC à proximité.

Les constructions et aménagements devront respecter les arbres existants dans la mesure du possible. Leur abattage ne sera autorisé qu'à condition qu'ils soient remplacés.

Le maintien d'une part importante d'espaces verts de pleine terre permet de favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations, de lutter contre le réchauffement climatique et le phénomène des îlots de chaleur (plantations), l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol et de limiter la vitesse d'écoulement de l'eau pluviale.

- **Stationnement**

Synthèse de la règle :

Concernant le stationnement, le règlement de UD reprend les règles d'UC et UX.

Véhicules motorisés :

Habitation et hébergement	A moins de 800m d'une gare : 1 place par logement et 0,4 place par unité d'hébergement En dehors du rayon de 800m : 1 place par logement de moins de 20 m² 2 places par logement de 20 m² ou plus 0,4 place par unité d'hébergement Logement social : 1 place par logement au-delà du rayon de 800m d'une gare et 0,5 à l'intérieur.
Bureaux	1 place par tranche de 55m ² SDP
Commerce de détail, artisanat de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	En fonction des besoins
Hébergement hôtelier et touristique	1 place par chambre et 1 place pour 10m ² de salle de restaurant
Equipements d'intérêt collectif et services publics	En fonction des besoins

Concernant le stationnement, le règlement de UD reprend les règles d'UC et UX.

La largeur des places est fixée à 2,30m minimum (minimum réglementaire). Cette disposition permettra de réaliser du stationnement en surface à destination de commerces par exemple.

Pour les constructions à destination d'habitation, d'hébergement (hôtelier, touristique ou étudiant) et de restauration, il s'agit de permettre un fonctionnement urbain optimal en imposant un minimum de places sur le terrain d'assiette des opérations en évitant ainsi les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile.

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, il s'agit de permettre l'adaptation des normes de stationnement en fonction des besoins réels de chacun des équipements.

Afin d'accompagner la transition du parc automobile vers un parc automobile électrique, le règlement impose des normes en matière d'électrification des parcs de stationnement.

Concernant le stationnement des véhicules non motorisés, le règlement reprend l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Le règlement de UD reprend les règles de UC et UX.

Des règles générales sont définies afin que les accès et voiries présentent les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées. La largeur des accès pourra être moins importante pour les voies nouvelles en simple sens (3,50m). Pour les voies double sens, la largeur minimale de 5 m est maintenue.

- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Le règlement de UD reprend les règles de UC et UX.

Des règles générales sont définies afin que chaque construction nouvelle soit raccordée aux réseaux en conformité avec les normes en vigueur et pour imposer la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les risques d'inondation par ruissellement.

Les études préalables engagées pour répondre à l'avis de l'autorité environnementale :

L'avis de l'autorité environnementale du 08 octobre 2025 a conclu à la nécessité de soumettre à évaluation environnementale la présente procédure de modification du PLU.

Pour répondre à cet avis, des études techniques ont été engagées pour mesurer les effets du projet de PLU en ce qui concerne les milieux naturels, la pollution du sol, les déplacements motorisés et les nuisances associés.

Ces études alimenteront l'évaluation environnementale qui sera intégrée au dossier d'enquête publique. Elles comprennent notamment :

- Un diagnostic écologique et une expertise zone humide
- Une étude acoustique
- Une étude trafic
- Une étude pollution
- Une étude Air et Santé