

BEAUMONT-SUR-OISE

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
Projet de modification N°2 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 Est située rue de Senlis dans le secteur UCc.**

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 :

• **LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DU SECTEUR UCC**

Les modifications apportées au règlement du secteur UCc visent à prendre en compte un projet d'aménagement et de requalification situé à l'entrée de ville Est situé Rue de Senlis situé dans le secteur UCc en adaptant certaines dispositions réglementaires pour permettre la mise en œuvre du projet.

Le secteur UCc est à destination de construction à vocation de services publics ou d'intérêt collectifs et de logements aidés. La commune souhaite encourager la réalisation de logements aidés notamment de logements inclusifs sur ce secteur en supprimant la limite de densité de 30 logements/ha, comme pour les secteurs UCa et UCb.

1-2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières

[...]

En outre, dans la zone UC (hors secteurs UCa, UCb et UCc), pour toute opération créant deux logements et plus, la densité ne dépassera pas 30 logements/ha.

Dans le secteur UCc, seuls sont autorisés les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt collectif et les logements aidés.

Dans ce même objectif, et afin de tenir compte de la forte différence de niveau entre la rue et le terrain naturel. La limite de hauteur est portée à 12 mètres au faitage et 9m à l'égout ou à l'acrotère. Les futures constructions marqueront l'entrée de ville depuis la RD922/RD929.

2-1 – Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur des constructions

[...]

Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception des secteurs UCa, UCb et UCc, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9 mètres au faitage*
- 6 mètres à l'égout*

Dans les secteurs UCa, UCb et UCc uniquement, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12 mètres au faitage,*
- 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère dans les cas de toitures terrasses.*

La commune souhaite notamment développer du logement inclusif sur ce secteur rue de Senlis. Le public concerné possède un taux de motorisation assez faible. Le nombre de places de stationnement par logement est donc revu à 1 place maximum par logement afin d'apporter une plus grande souplesse à la règle et répondre réellement au besoin de ces logements spécifiques qui seront développés.

2-4 – Stationnement

2 – Stationnement des véhicules motorisés

b) Normes de stationnement

Constructions à destination d'habitation ou d'hébergement

Dans le rayon de 800 m autour de la gare, en vertu de l'article L151-36 du Code de l'urbanisme, il est créé au moins 1 place de stationnement par logement et 0,4 place par unité d'hébergement (foyers, résidences personnes âgées, ...).

En dehors du rayon de 800 m autour de la gare, il est créé au moins :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher de moins de 20 m²*
- 2 places de stationnement par logement de 20 m² ou plus.*
- 0,4 place de stationnement par unité d'hébergement (foyers, résidences personnes âgées,...)*

Dans la zone UC (hors UCc) : 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 et 0,5 place au sein du rayon de 800 m autour de la gare.

Dans la zone UCc, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement maximum par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ou par unité d'hébergement.

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
- Une étude acoustique