

COMMUNE DE BEAUCHAMP

**MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE
BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES
D'ALIGNEMENT EL7**

17/10/2025

**RAPPORT DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR
&
CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Enquête publique du 1er au 15 septembre 2025



Rémy PIEDVACHE
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION
PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7**

1ÈRE PARTIE – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR3

1. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE4

1a Objet de l'enquête	4
1b Environnement administratif et réglementaire	5
1c Le projet de modification n°2 du P.L.U.	6
1d Présentation de la commune de Beauchamp.....	8
1e Les caractéristiques principales du projet de modification n°2.....	10
1f Abrogation partielle de servitudes d'alignement EL7	17
1g Composition du dossier d'enquête	19

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....20

2a. Lancement de l'enquête.....	20
2b. Publicité de l'enquête.....	20
2c Préparation de l'enquête	22
2d Rencontre avec les représentants de la municipalité et les élus.....	23
2e Modalités de réception des observations du public.....	23
2f Climat de l'enquête.....	25
2g Formalités de fin d'enquête	26
2h Examen de la procédure d'enquête	26

3. EXAMEN DES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECEUILLIS ET DU DOSSIER26

3a. Recueil des observations du public, des personnes publiques associées	26
3b. Communication des observations au représentant de la maîtrise d'ouvrage.....	27
3c. Analyse des observations du public	28
3d. Avis des personnes publiques associées	38

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION
PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7**

3e. Examen du dossier, synthèse de l'analyse et appréciation globale du projet de modification n°2 du P.L.U. de Beauchamp et de l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7	41
--	----

**2^{ÈME} PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....51**

**1. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
52**

1a Objet de l'enquête	52
1b Cadre réglementaire	52
1c Sur le déroulement de l'enquête	53
1d Sur les dossiers soumis à enquête.....	55
1e Sur les avis des personnes publiques associées	55
1f Sur l'avis de l'autorité environnementale	55
1h Conclusions du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°2 du P.L.U. et de l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7	57

2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....59

PIECES JOINTES62

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION
PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7**

1ère PARTIE – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION
PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

1. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

1a Objet de l'enquête

La présente enquête publique unique a pour objet :

- D'une part, le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (P.L.U.) de la commune de Beauchamp approuvé par délibération du conseil municipal le 6 février 2020 modifié le 30 septembre 2021 et de deux mises à jour approuvées le 19 juin 2023 et le 6 mai 2024,
- D'autre part, l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7.

Par arrêté n°2025 – AR – 070R du 02 juin 2025, la maire de Beauchamp a engagé la procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme, conformément aux dispositions des articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme (*Cf. pièce jointe n°1*).

En revanche, aucune délibération n'a été prise, concernant l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7. Selon la municipalité, assistée par son bureau d'étude et son avocat conseil, l'arrêté prescrivant l'enquête publique unique est suffisant. Après l'enquête publique, une délibération sera prise par le conseil municipal pour procéder in fine à l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7, s'il le juge nécessaire.

La procédure de modification n°2 permet d'apporter des évolutions aux documents réglementaires du Plan local d'urbanisme. Il a pour objectifs de modifier les points suivants :

- Faire évoluer les règles d'urbanisme, qui s'appliquent sur le lotissement des Bleuets ;
- Clarifier certaines définitions du lexique et rédaction de règles ;
- Faire évoluer les règles pour mieux répondre à l'objectif du PADD de « *respecter l'identité paysagère de chaque quartier* » ;
- Prendre en compte les destinations et sous-destinations introduites par le décret n°2023-195 du 22/03/2023 ;
- Encadrer plus clairement la production de logements sociaux ;
- Prendre en compte la décision du 21 avril 2023 du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise, relative à la parcelle AK962 ;
- Faciliter la réalisation des projets d'équipements publics ;
- Ajuster les règles de stationnement en cohérence avec le décret n°2023-195 du 22/03/2023 et pour faciliter les projets d'activités de services avec l'accueil d'une clientèle ;
- Faciliter l'accès aux terrains en zone d'activités économiques (UI) ;
- Mettre à jour les annexes du règlement ;
- Mettre à jour les annexes du PLU.

Parallèlement à la procédure de modification n°2 du PLU, la commune de Beauchamp souhaite supprimer une partie des servitudes d'alignement EL7, concernant l'avenue Georges Clemenceau et la chaussée Jules César, afin de permettre la mise en œuvre du projet dit de « *l'îlot triangle* », figurant notamment dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du plan local d'urbanisme.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

1b Environnement administratif et réglementaire

La procédure de modification du P.L.U. est menée conformément à l'article L153-19 et suivants et R153-8 et suivants du code de l'urbanisme. L'organisation relève des dispositions des articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du code de l'environnement.

L'évolution du règlement, objet de la présente enquête publique, n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision, mais elle implique un processus de modification de droit commun du P.L.U., conformément aux dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme.

« Article L153-36 du code de l'urbanisme »

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Compte-tenu des caractéristiques de la modification envisagée, il était nécessaire de conduire une enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme (Cf. pièce jointe n°6 Notice explicative P9).

« Article L153-41 du code de l'urbanisme »

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1 ° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction, résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° soit d'appliquer l'article L131-9 du présent code. »*

En application de l'article R104-12 du code de l'urbanisme (ex. R104-8 *modifié par D. N°2021-1345 du 13 octobre 2021 art.6*), la modification N°2 du P.L.U. de Beauchamp a fait l'objet d'un examen par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France (MRAe), qui a conclu par décision n° MRAe AKIF-2025-037 du 1^{er} juin 2025, qu'elle était soumise à évaluation environnementale partielle, permettant d'apprécier et de publier les niveaux de bruit auxquels les quartiers d'habitat voisins seront exposés du fait du trafic de bus, en fournissant une analyse des tonalités marquées pour vérifier qu'ils ne constituent pas un risque de dégradation de la santé des habitants concernés (*Voir en infra P43*).

Celle-ci est jointe au dossier d'enquête publique, conformément à l'article R104-32 du code de l'urbanisme (ex. R104-33 *modifié par décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 art.13*) (Cf. pièce jointe n°2).

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

Parallèlement, l'article L123-6 du code de l'environnement permet, en présence de plusieurs types d'enquêtes, d'organiser une enquête publique unique, lorsqu'une au moins relève dudit code.

« Article L123-6 du code de l'environnement

Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs consultations du public, dont l'une au moins en application de l'article L123-2, il peut être procédé à une enquête publique unique régie par la présente section, dès lors que les autorités compétentes pour prendre la décision désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête... »

C'est ainsi, que la municipalité, autorité organisatrice, a décidé de soumettre à enquête publique, l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7 instituées respectivement par arrêté préfectoral en date du 30 mars 1931 pour la chaussée Jules César et par arrêté préfectoral en date du 7 mars 1950 pour la rue Georges Clémenceau.

Le cadre juridique et la procédure d'établissement de ces servitudes sont arrêtés aux articles L112-1 à L112-7 et R112-1 à R112-3 du code de la voirie routière (CVR).

Le plan d'alignement est supprimé selon la procédure identique à celle de son établissement, à savoir par délibération de l'autorité propriétaire de la voirie, après enquête publique (L112-1 du CVR).

L'article R141-1 du code de la voirie routière prévoit que : *« l'enquête préalable à l'établissement d'un plan d'alignement a lieu conformément aux dispositions des articles R*141-4 et suivants ».*

*« Article R*141-4*

L'enquête publique prévue au deuxième alinéa de l'article L141-3 s'effectue dans les conditions fixées par la présente sous-section.

Un arrêté du Maire désigne un commissaire enquêteur et précise l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.

La durée de l'enquête est fixée à quinze jours. »

En outre, l'article L134-1 du code des relations entre le public et l'administration *« régit les enquêtes publiques, qui doivent être organisées par l'administration et qui ne relèvent ni du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ni du code de l'environnement »*. Les modalités de l'enquête sont prévues aux articles suivants du code précité.

On peut observer toutefois que l'arrêté municipal n°2025 – AR – 070R du 02 juin 2025, ne porte que sur la procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme et ne mentionne pas la procédure d'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7. Selon les dispositions susmentionnées à l'article R*141-4 al.2 du CVR, un arrêté du Maire suffit à désigner un commissaire enquêteur et à préciser l'objet de l'enquête.

1c Le projet de modification n°2 du P.L.U.

L'actuel Plan local d'urbanisme de la commune de Beauchamp a été approuvé le 6 février 2020. Depuis son approbation, il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 30 septembre 2021,

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

- Annulation partielle sur la parcelle AK962, prononcé par délibéré du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise le 7 avril 2023,
- Mise à jour approuvée le 19 juin 2023,
- Mise à jour approuvée le 6 mai 2024.

La présente modification permet d'apporter les évolutions aux documents réglementaires concernant les points suivants :

Sur le plan de zonage :

- Lotissement des bleuets : réduction de la zone UA au profit d'un nouveau secteur UBa et de la zone UP (parcelle AI 668), repérage et protection de bâtiments et d'arbres remarquables, suppression du périmètre de gel de constructibilité ;
- Intégration de la salle Anatole France située en zone UB en zone UP ;
- Parcelles AI 1151 et AI 1152 : Changement de zonage de UA en UP pour équipement public ;
- Prise en compte de la décision du tribunal administratif de Cergy-Pontoise relative à la parcelle AK 962 : ajustement de l'espace vert paysager (*EVP*), en cohérence avec les EVP inscrits sur les parcelles voisines ;
- Suppression des arbres remarquables abattus et corrections matérielles ;
- Suppression des emplacements réservés n°1 et 5 (*réalisés*).

Au règlement :

Sur l'ensemble du territoire, de manière générale :

- Clarification des définitions et modalités d'application et d'interprétation des règles ;
- Précisions apportées concernant le type d'opération ayant obligation de produire des logements sociaux ;
- Prise en compte des destinations et sous-destinations introduites par le décret n°2023-195 du 22/03/2023 ;
- Corrections d'erreurs matérielles concernant le stationnement ;
- Assouplissement des règles pour les constructions en zone UP ;
- Dérogation possible aux règles d'implantation des constructions pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur, dans la limite de 30 cm d'épaisseur en zone UA, UB, UC, UH et UI ;
- Meilleur encadrement de l'aspect des clôtures en UA, UB, UC et UH ;
- Meilleur encadrement de l'intégration des panneaux photovoltaïques en toiture en zone UA, UB, UC, UH, UI et UP ;
- En zone UA et UB, meilleur encadrement de l'aspect extérieur des devantures commerciales ;
- Suppression de l'obligation de pan coupé en secteur UAa pour permettre la réalisation du projet de « *l'ilot triangle* » ;
- Prise en compte des destinations et sous-destinations introduites par le décret n°2023-195 du 22/03/2023 ;

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

- Aux articles 1 et 3 de toutes les zones : réglementation des sous-destinations : hôtel, autres hébergements touristiques, lieux de culte, cuisine dédiée à la vente en ligne ;
- Lexique et articles 15 de toutes les zones (*stationnement*) modification pour introduire ces nouvelles destinations ;
- Encadrement de la production de logements sociaux ;
- Clarification de la règle en précisant que l'obligation de logements sociaux s'applique aux opérations « *créant* » et non « *comprenant* » au moins 800 m² de SDP à destination du logement en zone UA, UB, UC et UH ;
- Clarification du règlement, section 1 de la zone UB, concernant le changement de destinations des sous-sols, afin d'interdire la transformation des sous-sols en pièces habitables ;
- Mise à jour des annexes du PLU.

Pour y répondre des modifications spécifiques en zones UA, UB, UC, UI, UH, UP et N ont été apportées au règlement dans la modification n°2 du PLU (*Cf. pièce jointe n°6 P4*).

Également, pour se conformer aux textes réglementaires en vigueur, des définitions et modalités d'application et d'interprétation des règles ont été ajoutées à la présente modification n°2 du PLU. A titre d'exemple, a été apportée une modification et clarification des définitions sur la notion de « *sinistre* » mis en application pour la règle de reconstruction à l'identique. Une modification et clarification de la définition des arbres à haute tige et moyen développement ou bien à la définition de l'emprise d'une construction, etc.

1d Présentation de la commune de Beauchamp

(Données issues de wikipédia et du rapport de présentation)

La commune de Beauchamp est située dans le Val d'Oise, dans la vallée de Montmorency, à une distance de 20 km environ au nord-ouest de Paris et à 8 km au sud-est de Pontoise. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération du Val Parisis, établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre créé le 14 décembre 2015, à la suite de la fusion entre les communautés d'agglomération « *Le Parisis* » et « *Val et Forêt* ». Au 1^{er} janvier 2024, Beauchamp est catégorisée grand centre urbain, selon la nouvelle grille de densité à sept niveaux définie par l'INSEE en 2022. Elle fait partie de l'aire d'attraction de Paris, dont elle est une commune du pôle principal. Cette aire regroupe 1 929 communes.

Le territoire de la commune se compose en 2017 de 13,37% d'espaces agricoles, forestiers et naturels, 6,03% d'espaces ouverts artificialisés et 80,59% d'espaces construits artificialisés. En 2022, la commune comptait 9 506 habitants, en évolution de +9,38% par rapport à 2016.

o Évolution de la ville et de son habitat

La commune est constituée en 1922 à partir d'un hameau, par amputation des communes de Pierrelaye, Montigny-lès-Cormeilles et, pour les 8/10^e de son territoire, Taverny.

Cette partition a joué un rôle important dans les modalités du développement urbain de Beauchamp. C'était un territoire en grande partie boisé : bois et bruyères de Beauchamp sur le territoire de Taverny, boisements diffus au sud de la chaussée Jules César sur les territoires de

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

Taverny et Montigny et agricole. Il ne comportait aucune habitation à l'exception du château de Beauchamp situé sur le territoire de Taverny.

Située le long de la chaussée Jules César, voie romaine reliant Lutèce à Lillebonne, Beauchamp s'est développée essentiellement après l'arrivée du chemin de fer et l'ouverture de la gare Montigny-Beauchamp en 1846. L'ouverture de la gare, la présence de boisements et les terres agricoles ont conféré un caractère attractif au territoire et ont été un argument de vente pour le développement d'une villégiature populaire. L'absence de constructions sur le territoire autorise alors la création de grands lotissements :

- Lotissement Lafolie (1868)
- Lotissement Fouinat (1903)
- Lotissement des bleuets (1930).



o Les formes urbaines de la ville

C'est le long de la chaussée Jules César que se constitue et se structure progressivement le cœur de ville de Beauchamp à partir de l'ouverture de la gare en 1846. Il se développe ensuite le long de l'avenue du général Leclerc. Ces deux voies constituent toujours les deux artères principales du cœur de ville.

Le cœur de ville n'a connu aucune modification majeure de ses espaces publics et de son tissu bâti depuis les années 1950 à l'exception des opérations des résidences Jules César et de la Gare. Chacune de ces opérations a été mise en œuvre suivant la même logique duale et complémentaire : de grands quartiers résidentiels calmes et arborés accompagnés à chaque fois par un secteur à vocation commerciale et de services.

A l'instar des communes limitrophes, la commune de Beauchamp constitue une urbanisation ininterrompue dans la continuité de Paris. Elle participe à la composition de vastes étendues pavillonnaires, ZUP, zones industrielles et centres commerciaux tous coupés d'infrastructures plus ou moins étanches, dans une vaste juxtaposition aux structures peu compréhensibles. Les enjeux de paysages sont ici principalement ceux du renouvellement

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

urbain et des espaces publics. Ils consistent à mieux valoriser et coordonner les espaces de nature encore présents, en particulier à proximité des rebords de buttes, à redonner force aux structures territoriales lisibles, à compenser les effets de coupure et de relégation produits par les infrastructures.



Espace commercial chaussée Jules César

L'étude de la trame bâtie de la ville de Beauchamp met en évidence la prédominance d'un tissu pavillonnaire, rappelant l'histoire récente de la commune. Néanmoins, les différentes opérations de constructions ont fait prévaloir divers modes d'implantations (habitat individuel, groupé, collectif), générant des occupations bâties multiples et des densités variables.



Villa ancienne de Beauchamp



constructions anciennes en retrait



Logements collectifs



Bâti individuel groupé

1e Les caractéristiques principales du projet de modification n°2

Comme indiqué précédemment (*Voir en supra « 1c : Le projet de modification n°2 du P.L.U. » P6*) la présente modification permet d'apporter les évolutions aux documents réglementaires (*plan de zonage et règlement*).

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

En l'espèce le projet consiste à apporter des évolutions aux documents réglementaires concernant les points suivants :

- **Modifications des documents graphiques** : Création d'un nouveau sous-secteur UBa, suppression du périmètre de constructibilité limité (*PAPAG*) mis en place sur le lotissement des Bleuets lors de l'approbation du PLU, suppression d'emplacements réservés réalisés, suppression et corrections matérielles des arbres remarquables abattus, ajout de bâtis protégés et arbres remarquables, ajustement du zonage.
- **Modifications ponctuelles du règlement** : Clarification des définitions et modalités d'interprétation des règles, précisions apportées concernant le type d'opération ayant obligation de produire des logements sociaux, prise en compte des destinations et sous-destinations introduites par le décret n°2023 – 195 du 22/03/2023, corrections d'erreurs matérielles concernant le stationnement, assouplissement des règles pour les constructions en zone UP.

Les caractéristiques de la modification n°2 sont définies en onze thèmes principaux :

- 1) Lotissement des bleuets,
- 2) Définitions et modalité d'application et d'interprétation des règles,
- 3) Paysage urbain,
- 4) Prise en compte des destinations et sous-destinations introduites par le décret n°2023-195 du 22 mars 2023,
- 5) Encadrement de la production de logements sociaux,
- 6) Prise en compte de la décision du 21 avril 2023 du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, relative à la parcelle AK962,
- 7) Projets d'équipements publics,
- 8) Stationnement,
- 9) Conditions de desserte des terrains par les voies publiques,
- 10) Emplacements réservés,
- 11) Corrections d'erreurs matérielles ou mise à jour pour prendre en compte la réalité du terrain.

o *Thème 1 : Lotissement des bleuets*

Lors de sa révision le 6 février 2020, le PLU de Beauchamp a instauré un « *périmètre de gel de la constructibilité* », en vertu de l'article L151-41-5 du code de l'urbanisme.

Cet article précise que le règlement peut délimiter des servitudes interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Aucun projet d'aménagement global n'a été défini depuis.

En 2020, l'instauration de cette servitude se justifiait notamment par la nécessité de phaser et maîtriser le développement de la commune, en particulier de son centre-ville, dans un

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

contexte de très forte dynamique immobilière et de réflexion opérationnelle concernant l'îlot Triangle (230 logements + commerces/activités).

Bien que maîtrisée, la dynamique immobilière et démographique reste forte. Les enjeux, qui ont présidé à l'instauration de ce « *périmètre de gel de constructibilité* » sont toujours présents. Or, sans évolution du PLU, ce sont les règles de la zone UA qui s'appliqueraient sur ce secteur, dégageant ainsi un potentiel de plusieurs dizaines de logements, avec des effets délétères potentiellement forts pour les équilibres sociaux, démographiques, économiques, infrastructurels en équipement...de la commune.

Il s'agit donc, avec la modification n°2 du PLU, de faire évoluer le PLU pour assurer la poursuite de la maîtrise du développement urbain, y compris une fois les effets du « *périmètre de gel de la constructibilité* » devenus caduques, tout en répondant aux objectifs du PADD, d'inscrire le centre-ville et les abords de la gare « *en secteur de développement privilégié* » et de « *privilégier la production de nouveaux logements {...} près du pôle gare* » (Cf. pièce jointe n°9 P6).

Élément graphique en vigueur *avant* La modification



Élément graphique en vigueur *après* la modification



- Suppression du périmètre de gel de la constructibilité
- Remplacement d'une partie de la zone UA par un secteur UBa et une zone UP



Lotissement des bleuets Avenues Jules Verne et Alexandre Dumas

○ *Thème 2 : Définitions et modalité d'application et d'interprétation des règles*

Tel qu'elles sont rédigées, certaines dispositions réglementaires peuvent entraîner des difficultés de compréhension et/ou d'application. La modification n°2 du PLU vise donc à clarifier les dispositions en question » (Voir en supra P6) (Cf. pièce jointe n°9 P17).

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

Thème 3 : Paysage urbain

Le PLU permet des évolutions de formes urbaines et du paysage, qui peuvent ponctuellement contrevenir à l'objectif du PADD de « *respecter l'identité paysagère de chaque quartier* » (Cf. pièce jointe n°9 P23).

Parmi les modifications apportées, le règlement édicte une disposition relative aux « *constructions ou installations d'intérêt collectif ou services publics* », qui ne sont pas autorisées dans la zone N.

Les travaux d'isolation par l'extérieur de bâtiments existants ne sont pas pris en compte pour l'application des règles d'implantation et d'emprise au sol. Le code de l'urbanisme applique la même logique, mais dans la limite de 30 cm (Art. R152-6 du CU).

Les règles du PLU concernant les clôtures sont relativement strictes et ne correspondant pas nécessairement aux attentes esthétiques contemporaines. Elles ne réglementent pas non plus les portails et portillons.

Tel qu'elle est rédigée, la règle encadrant la pose de panneaux solaires ne permet pas de refuser les projets, qui ne s'intègrent pas à l'environnement au moment de l'instruction (*permet seulement de formuler des prescriptions*). Le maître d'ouvrage, ayant la volonté de favoriser les énergies renouvelables, souhaite accorder plus de souplesse à la pose de panneaux solaires par les propriétaires.

Le règlement de la zone UA impose un pan coupé pour toute construction implantée à l'alignement à l'angle de 2 voies ouvertes à la circulation. Cette disposition ne permet pas la réalisation de l'opération de « *l'îlot triangle* », qui prévoit une implantation en « *arrondi* ».

o Thème 4 : Prise en compte des destinations et sous-destinations introduites par le décret n°2023-195 du 22 mars 2023

Les décrets n°2020-78 du 31 janvier 2020 et n°2023-195 du 22 mars 2023 ont modifié les articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme, relatifs à la réglementation des destinations et sous-destinations dans les PLU. Ils offrent désormais la possibilité de réglementer les « *hôtels* » et « *autres hébergements touristiques* » en lieu et place des « *hébergements hôteliers et touristiques* » ; ainsi que les « *lieux de culte* » et les « *cuisines dédiés à la vente en ligne* » (Cf. pièce jointe n°9 P26).

- **Hôtel** : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux, qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- **Autres hébergements touristiques** : recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

- **Lieux de culte :** recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- **Cuisine dédiée à la vente en ligne :** recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

o *Thème 5 : Encadrement de la production de logements sociaux*

En zone UA, UB, UC et UH, le règlement impose une part minimale de logements locatifs sociaux pour « *toute opération comprenant au moins 800 m² de surface de plancher (SDP) à destination de logement ou au moins 12 logements* ».

En l'état, cette règle s'applique également potentiellement aux constructions existantes, ce qui peut avoir pour effet de bloquer certains projets (extension/surélévation de copropriété pour financer des travaux d'amélioration énergétique par exemple).

Ainsi, avec la modification n°2 proposée, si une construction existante comprend déjà 800 m² de SDP et 12 logements, une surélévation ou une extension n'induirait pas l'obligation comportant un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux alors qu'à contrario, si un permis de construire est déposé pour la création de 800 m² de SDP ou 12 logements, le pourcentage de logements locatifs sociaux est éligible au regard de cette nouvelle règle. (Cf. pièce jointe n°9 P47).

o *Thème 6 : Prise en compte de la décision du 21 avril 2023 du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, relative à la parcelle AK962*

Par décision du 21 avril 2023, le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise a partiellement annulé la délibération du 6 février 2020 approuvant le PLU de Beauchamp. Par cette décision, le TA enjoint la commune d'élaborer de nouvelles dispositions réglementaires applicables à la parcelle AK962 et n'ayant pas pour effet d'interdire toute construction.

L'enjeu de préserver le cœur d'îlot, en cohérence avec les espaces verts protégés inscrits sur les parcelles voisines est toutefois toujours présent. Aussi, la modification vise à prendre acte de l'annulation partielle du PLU, ainsi que du projet de construction en cours, sans compromettre l'existence et l'intégrité du cœur d'îlot vert (Cf. pièce jointe n°9 P48).



Il est à noter que l'espace vert protégé en milieu de parcelle avait déjà été supprimé (*avant la modification*), à la suite de la décision du TA de Cergy-Pontoise et qu'il a été décidé dans la présente modification de remettre de l'espace vert protégé tout en tenant compte de l'implantation des futures constructions (*après modification*).

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7



Parcelle AK962 faisant l'objet d'une division de parcelle pour projet de constructions

o Thème 7 : Projets d'équipements publics

La ville de Beauchamp souhaite construire un équipement public sur les parcelles AJ1151 et AJ1152 (108 – 110 Chaussée Jules César). A ce titre, elle fait actuellement valoir son droit de préemption urbain (*institué lors du conseil municipal du 25 juin 2015*).

Le classement en zone UP, dédiée aux équipements d'intérêt collectif, apparaît opportun pour faciliter la réalisation du projet.

Le règlement de la zone UP cherche par ailleurs à garantir la bonne insertion urbaine des constructions, tout en apportant certaines souplesses en matière notamment d'implantation et de morphologie, qui doivent permettre de répondre aux contraintes architecturales très spécifiques des équipements. Or, il apparaît que les souplesses nécessaires ont été sous-estimées (*Cf. pièce jointe n°9 P49*).

Avant la modification



Après la modification



o Thème 8 : Stationnement

Les normes de stationnements sont ajustées pour prendre en compte les destinations et sous-destinations introduites par le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 et pour assouplir les règles pour les « *activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* », afin de faciliter ces projets (*Cf. pièce jointe n°9 P54*).

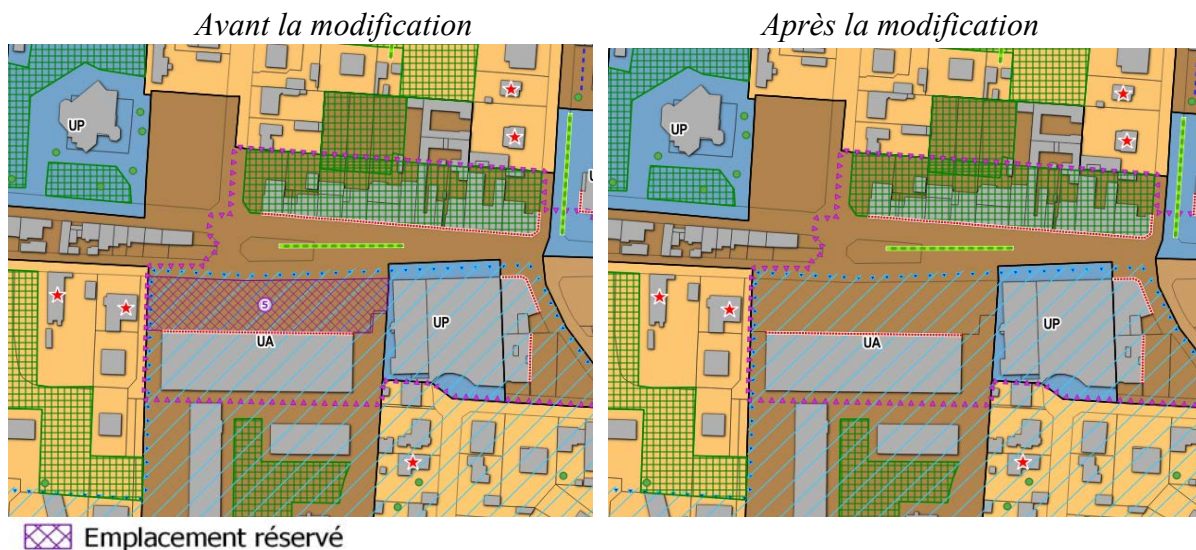
o Thème 9 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques

Les conditions de dessertes des terrains situés en zone UI apparaissent trop contraignantes, en particulier pour l'accès des poids lourds (*Cf. pièce jointe n°9 P59*).

o Thème 10 : Emplacements réservés

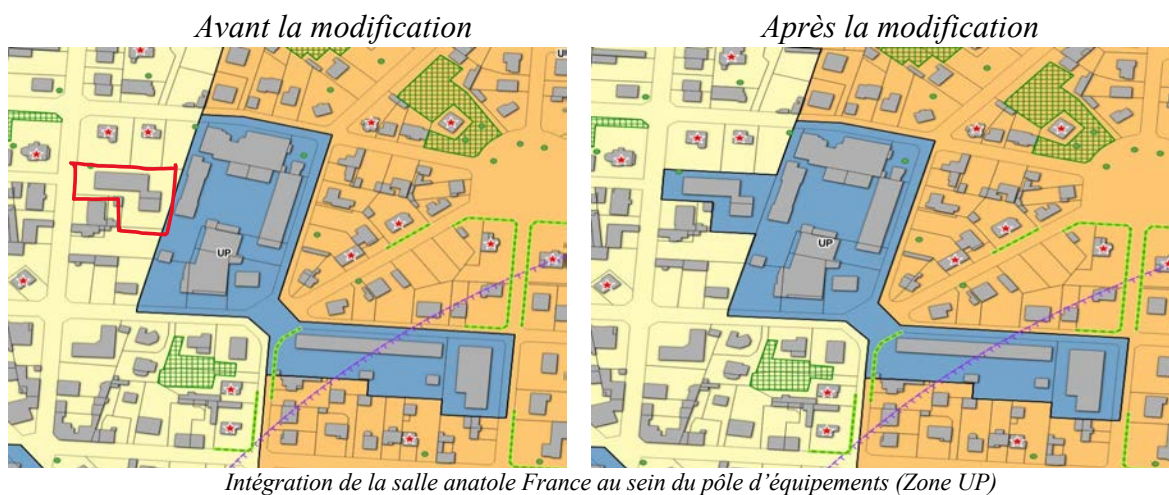
ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

Les projets justifiant les emplacements réservés n°1 et n°5 ont été réalisés. Il convient donc de les supprimer sur la représentation graphique (Cf. pièce jointe n°9 P59). A titre d'exemple :



Thème 11 : Corrections d'erreurs matérielles ou mise à jour pour prendre en compte la réalité du terrain

Plusieurs erreurs matérielles sont présentes dans le PLU et doivent être corrigées. De même, certains éléments protégés ont été régulièrement supprimés. Il convient d'ajuster les plans (Cf. pièce jointe n°9 P61). A titre d'exemple :



Exemples d'arbres protégés



Charme commun



Chêne, Marronnier blanc, Érable à feuille De Fresne



Murier blanc

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

1f Abrogation partielle de servitudes d'alignement EL7

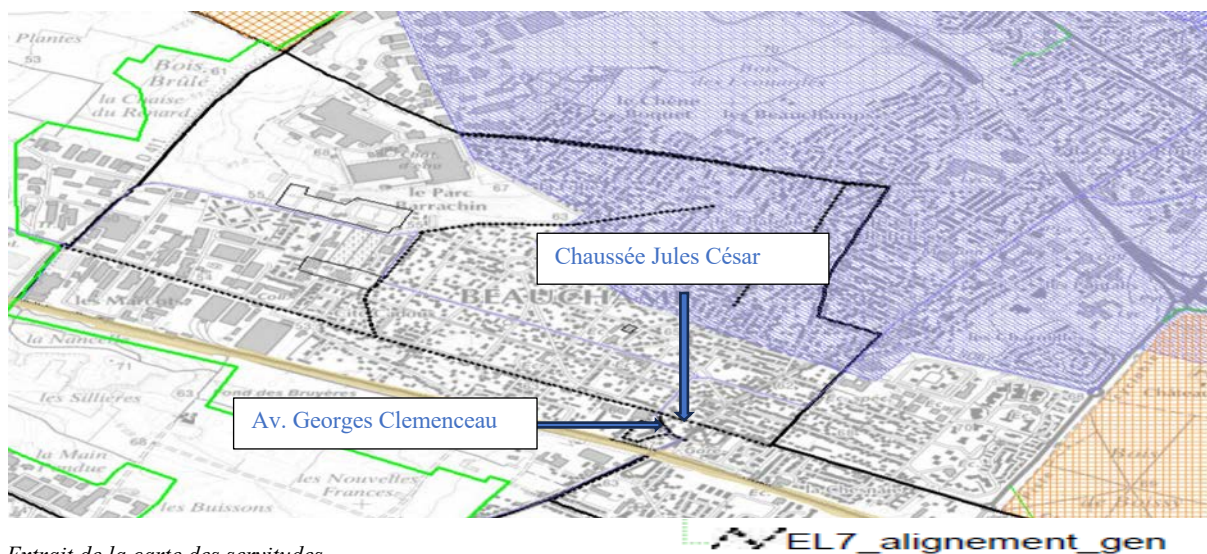
Les servitudes d'utilité publique (*SUP*) sont des limitations administratives au droit de propriété. Elles sont instituées au bénéfice de personnes publiques, de concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général.

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il constitue un moyen juridique d'élargissement et de modernisation des voies publiques.

Les servitudes d'utilité publique EL7 sont issues des plans d'alignement.

Les servitudes objet de la présente procédure se situent au niveau de l'avenue Georges Clemenceau et de la Chaussée Jules César, sur la commune de Beauchamp. La servitude d'alignement de la Chaussée Jules César a été instituée par arrêté préfectoral en date du 30 mars 1931 et la servitude d'alignement de la rue Georges Clémenceau par arrêté préfectoral en date du 7 mars 1950.

Lors de son élaboration, la fonction première du plan d'alignement, était de permettre l'évolution du réseau routier en élargissant notamment les voies de circulation. Il s'agissait de pouvoir les adapter aux nouveaux usages ou de dégager la rue de constructions pouvant être nuisibles à la sécurité, à la salubrité ou à l'aspect esthétique.



Extrait de la carte des servitudes

La commune de Beauchamp souhaite supprimer une partie des servitudes d'alignement EL7, concernant l'avenue Georges Clemenceau et la chaussée Jules César, afin de permettre la mise en œuvre du projet dit de « l'îlot triangle ». Figurant notamment dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (*OAP*), du plan local d'urbanisme. Ce projet représente une opportunité majeure pour la commune pour redynamiser son centre-ville, en articulation avec le pôle gare.

Le projet envisagé pour « l'îlot triangle » vise à le transformer en un pôle dynamique, avec une forte intensité urbaine en cœur de ville, avec des logements et des rez-de-chaussée

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

actifs en pied d'immeubles (pour l'accueil de commerce, services ou équipements). Ces aménagements contribueront à diversifier l'offre de logements et de commerces, en réponse aux besoins de la population et des usagers. Les espaces publics seront également repensés afin d'offrir des zones piétonnes sécurisées et pacifiées, favorisant les déplacements doux et la convivialité. Le projet prévoit de renforcer la connexion du centre-ville avec la gare notamment en requalifiant l'avenue de la Gare.



Îlot triangle actuellement depuis la Rue Georges Clemenceau



L'îlot depuis l'avenue de la gare

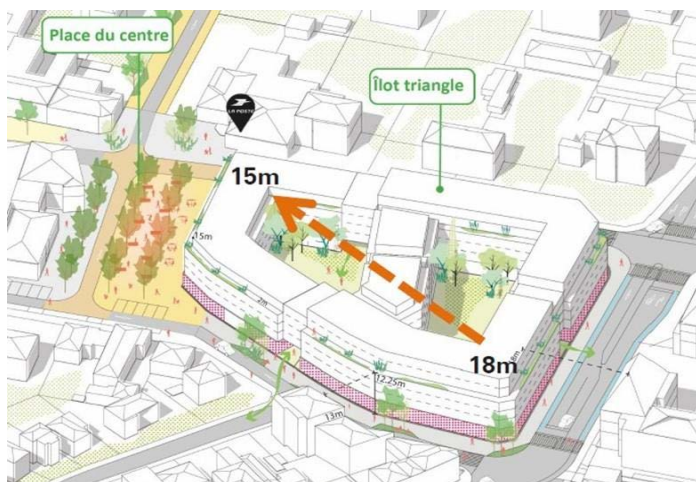


Gare de Montigny-Beauchamp

La servitude d'alignement EL7, qui impose de respecter un tracé défini, constitue un obstacle à l'implantation harmonieuse du projet et à son expression architecturale. La suppression de cet alignement permettra une implantation plus conforme à la nouvelle configuration souhaitée pour l'îlot.

L'exigence imposée par l'alignement actuel limite la cohérence globale du projet et contraint également par voie de conséquence la restructuration du centre-ville, alors que celui-ci s'aligne sur les objectifs des politiques d'aménagement du territoire de la commune, de la région et de l'État, en favorisant la mixité fonctionnelle (*logements et commerces*) et en optimisant l'utilisation de l'espace pour répondre aux enjeux de développement durable et de qualité de vie.

La suppression de la servitude d'alignement EL7 sur une partie de l'avenue Georges Clémenceau et de la Chaussée Jules César se justifie par la nécessité de permettre le réaménagement de l'îlot triangle, projet structurant pour la ville.



Axonométrie et plan de masse du projet à titre indicatif, source : cabinet Richez – Novembre 2021

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION
PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7**

1g Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique unique (*Cf. pièces jointes n°1 à 18bis*) portant sur le projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beauchamp et l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7 comprend :

Dossier d'enquête publique

1. Arrêté d'organisation n° P 2025 – AR – 148R du 30 juin 2025 (*Pièce pointée n°4*),
2. Notice explicative enquête publique unique (*Pièce pointée n°6*),
3. Rapport de présentation (Diagnostic & état initial de l'environnement, Évaluation environnementale et son résumé non technique (*Pièce pointée n°7*),
4. Notice de présentation selon les dispositions de l'art. R123-8 3° du code de l'Env. (*Pièce pointée n°8*),
5. Avis d'enquête (*Pièces pointées n°15 & suiv.*),
6. Justificatifs de publicité (*Pièces pointées n°14 & 14bis.*),
7. Avis conforme de l'Autorité environnementale (MRAe) n° MRAe AKIF-2025-037 du 1^{er} juin 2025 (*Pièce jointe n°2*),
8. Courrier de réponse de la ville de Beauchamp du 3 juin 2025 renonçant à l'évaluation environnementale partielle de la modification n°2 (*Pièce jointe n°3*),
9. Avis émis par les PPA (*Pièces pointées n°17*),
10. Registres d'enquête publique (*Pièces pointées n°18 & 18bis*).

Dossier modificatif n°2 du P.L.U.

Pièce 0 – arrêté n° P 2025 – AR – 070R en date du 02 juin 2025 du Maire de Beauchamp engageant la procédure de modification n°2 du P.L.U. de Beauchamp (*Cf. pièce jointe n°1*).

Pièce 1 – Documents initiaux et modifiés du P.L.U. :

Pièce 1.1 : Dossier de présentation de la modification n°2 (*Cf. pièce jointe n°9*),

Pièce 1.2 : Règlement initial et modifié du PLU de Beauchamp (*Cf. pièce jointe n°10*),

Pièce 1.3 : Le plan de zonage initial du PLU (*Cf. pièce jointe n°11*),

Pièce 1.4 : Le plan de zonage modifié du PLU (*Cf. pièce jointe n°12*),

Dossier relatif à l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7

Pièce 2 – Document

Pièce 2.1 : Dossier de présentation soumis à l'enquête publique (*Cf. pièce jointe n°13*),

Il est précisé que l'ensemble du P.L.U. initial était à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. Ainsi la totalité du dossier fourni semble conforme aux exigences de la législation (*article L153-47 du code de l'urbanisme*).

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION
PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2a. Lancement de l'enquête

Par décision N°E25000049 /95 du 24 juin 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Claude ANDRY, en qualité de commissaire enquêteur suppléant, pour cette enquête domiciliée à la mairie de Beauchamp (*Cf. pièce jointe n°5*).

Par **arrêté** n° P 2025 – AR – 148R du 30 juin 2025, Mme le maire de Beauchamp a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur les projets de modification N°2 du P.L.U. de Beauchamp et d'abrogation partielle de servitudes d'alignement EL7 (*Cf. pièce jointe n°4*).

2b. Publicité de l'enquête

o Parutions dans la presse

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins de Publilégal et à la demande de la mairie de Beauchamp dans deux journaux :

- Le 06 août 2025 dans « le Grand Parisien » Edition 95
- Le 06 août 2025 dans « La gazette du Val d'Oise »

Ces publications ont été répétées dans ces mêmes journaux :

- Le 03 septembre 2025 dans « Le grand Parisien » Edition 95
- Le 03 septembre 2025 dans « La gazette du Val d'Oise »

Une copie de l'ensemble de ces publications est annexée à ce rapport (*Cf. pièces jointes n°18 & 18bis*).

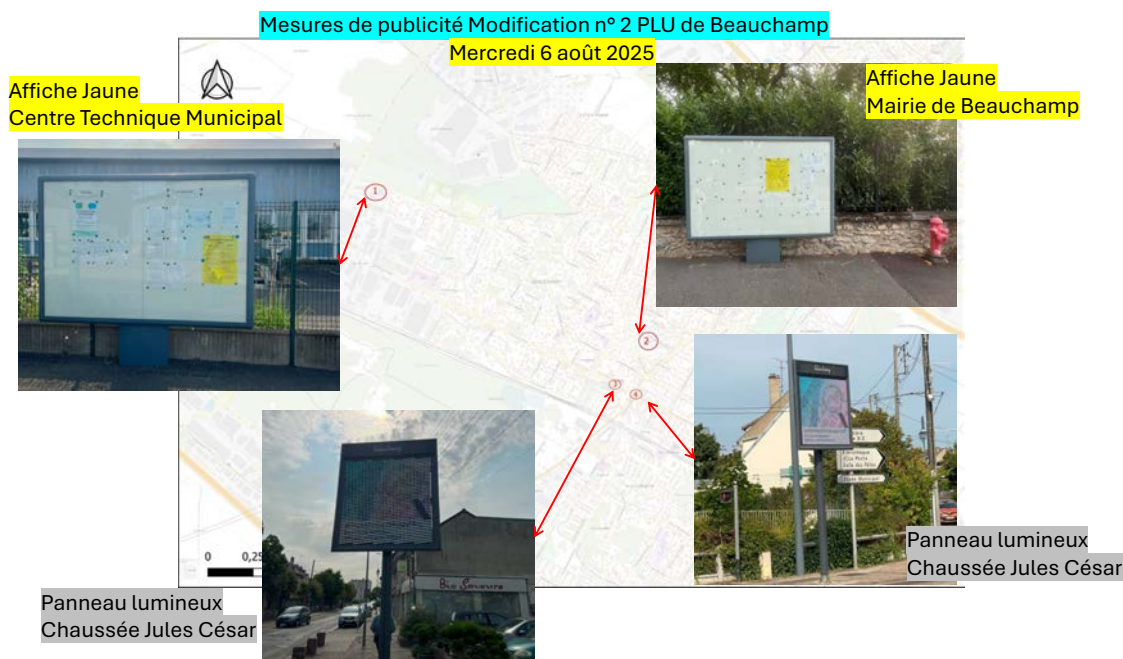
o Affichages légaux

Des affiches annonçant l'enquête publique ont été mises en place 25 jours avant le début de celle-ci sur les deux panneaux administratifs de la commune de Beauchamp (*Centre technique municipal, 24 rue Denis Papin et à la Mairie, 1 place Camille Fouinat*) et ce jusqu'à la fin de l'enquête dans les délais prescrits (*Cf. pièce jointe n°15*).

Les services de la municipalité m'ont informé que l'affiche figurait bien sur l'ensemble des panneaux administratifs de la commune de Beauchamp, dont un procès-verbal de constat a été dressé par la police municipale le 6 août 2025 (*Cf. pièce jointe n°16*).

Un rapport de constatation a également été émis par la police municipale le 15 septembre 2025, attestant ainsi du maintien de l'affichage jusqu'à la fin de l'enquête publique unique (*Cf. pièce jointe n°16bis*).

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

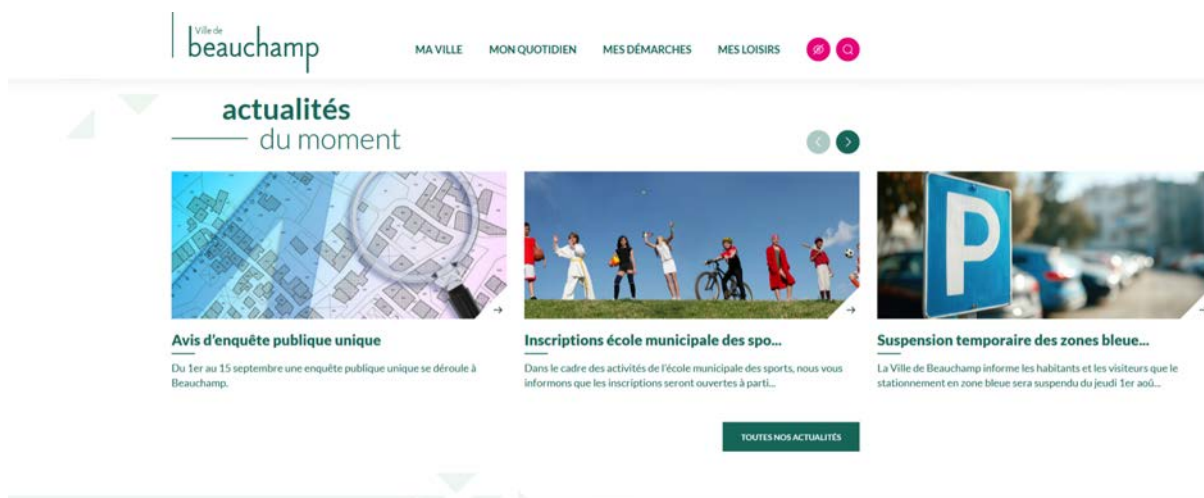


Affichage du 06 août 2025 Modèle A2 réglementaire

o Autres mesures de publicité ou d'information

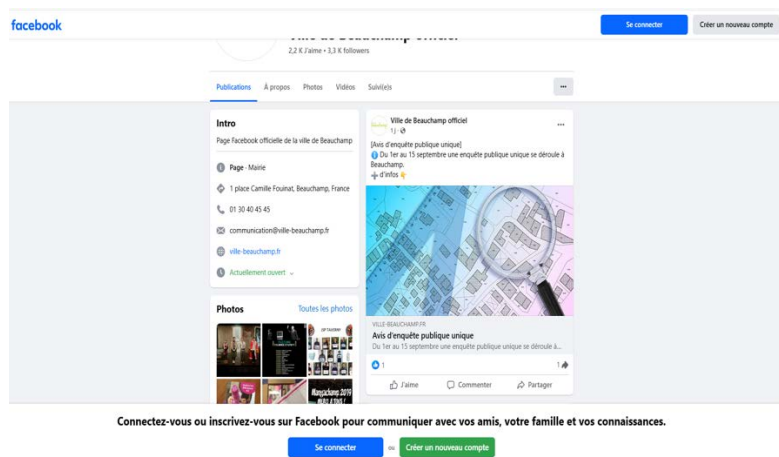
D'autres moyens de publicité ont en outre été utilisés pour annoncer cette enquête :

- Panneaux lumineux à messages variables implantés dans la ville,
- Sur le site internet de la Mairie de Beauchamp : <https://www.ville-beauchamp.fr> l'avis de l'enquête dans la rubrique « actualités / Cadre de vie / Avis d'enquête publique unique » avec les dates des permanences du commissaire-enquêteur, les horaires de consultation du dossier au siège de l'enquête, qu'il était possible de télécharger également sur le site.



ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

- Sur le site Facebook de la commune



- Le n°39 du journal municipal « Le magazine de la ville de Beauchamp » de juillet – Août 2025 : annonce l'enquête publique, qui se déroulera courant septembre.

Ainsi, je peux constater que non seulement l'autorité organisatrice a respecté les conditions réglementaires en matière de publicité de l'enquête publique unique portant sur les projets de modification N°2 du P.L.U. de Beauchamp et d'abrogation partielle de servitudes d'alignement EL7, mais a contribué, en utilisant d'autres supports d'information, à ce que chaque Beauchampoise et Beauchampois soient informés de la tenue de cette enquête.

2c Préparation de l'enquête

En vue de la préparation de l'enquête, j'ai été reçu au centre technique municipal le 03 juillet 2025 par Madame Cynthia SIMON, responsable du service urbanisme et aménagement, accompagné par Monsieur Moussa ABDOULAYE du service urbanisme et aménagement.

Préalablement à cette rencontre, j'avais eu un échange téléphonique avec Madame Cynthia SIMON, afin d'examiner les modalités réglementaires et pratiques de l'enquête, la publicité, les dates et lieux de permanence du commissaire enquêteur. J'avais fait part de mon souhait de voir l'arrêté d'organisation, l'affichage et la publicité dans la presse, avant leur diffusion.

Lors de la réunion, j'ai signalé avoir regretté de ne pas avoir été consulté préalablement à l'arrêté d'organisation, publié le 30 juin 2025 ainsi qu'à l'affichage et la publication dans la presse. Il m'a été répondu que ces documents avaient été vus par leur consultant juridique, un cabinet d'avocats.

Une présentation générale du projet de modification n°2 du P.L.U. et de l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7 a également été effectuée au cours de cette réunion.

Madame Cynthia SIMON et Monsieur Moussa ABDOULAYE, m'ont ensuite guidé pour une visite « découverte » de la ville, notamment sur les sites principaux, faisant l'objet de la modification n°2 du P.L.U. et de l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

A l'issue de la visite, nous nous sommes rendus à l'hôtel de ville, où j'ai rencontré Madame Françoise NORDMANN, maire de la ville de Beauchamp, qui m'a fait part des grands enjeux de la modification n°2 du PLU et de l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7, en particulier lié au projet de « l'îlot Triangle » et du lotissement « des Bleuets » (*Voir en supra P 10*).

Enfin, je remercie vivement Madame SIMON pour la préparation de plusieurs power point sur les différents éléments du dossier d'enquête publique unique, afin de me permettre d'éclairer le public, lors des permanences.

2d Rencontre avec les représentants de la municipalité et les élus

Mme Cynthia SIMON m'a accueilli, lors de chaque permanence et a assuré l'accueil du public. Elle a répondu régulièrement à mes questions.

Madame Françoise NORDMANN, maire de la ville de Beauchamp est venue à ma rencontre, lors de chaque permanence, pour s'assurer du bon déroulement de l'enquête publique unique.

S'agissant de la salle mise à disposition, lors des deux premières permanences, celle-ci n'était pas accessible aux personnes à mobilité réduite.



S'agissant de l'information du public et malgré sa faible participation, je puis assurer que celle-ci a bien circulé, comme en atteste le rapport de PUBLILEGAL. Sur le registre dématérialisé 157 visites ont été effectuées par 112 visiteurs. Il y a eu 212 téléchargements de documents et 303 visualisations (*Cf. pièce jointe n°19 P4 du procès-verbal*).

2e Modalités de réception des observations du public

L'enquête s'est déroulée du lundi 1^{er} septembre 2025 à 9h00 au lundi 15 septembre 2025 à 18h00, soit pendant 15 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête était fixé à la mairie de Beauchamp, sis au 1 place Camille Fouinat 95250 Beauchamp.

Un exemplaire du dossier soumis à enquête (*Cf. pièces jointes n°6 à 13*) et du registre d'enquête (*Cf. pièce jointe n°18*), étaient mis à disposition du public :

- Au format papier

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

- A la mairie de Beauchamp, 1 place Camille Fouinat les lundis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 19h00, excepté pour le lundi 1^{er} septembre 2025 de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 19h00 et le lundi 15 septembre 2025 de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00,
 - Les mardis, mercredis, jeudis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30,
 - Les vendredis de 8h30 à 12h00.
- En format numérique
- Sur le site internet de la commune de Beauchamp : <https://www.ville-beauchamp.fr/>,
 - Sur la plateforme numérique de PUBLILEGAL où un registre dématérialisé et sécurisé était mis à disposition du public pendant l'enquête publique unique :
 - <https://jeparticipe.ville-beauchamp.fr/registre/modification-plu-beauchamp>. Celui-ci a été ouvert et fermé dans les mêmes conditions que le registre d'enquête au format papier, à savoir du lundi 1^{er} septembre 2025 à 9h00 au lundi 15 septembre 2025 à 18h00.
 - Une adresse électronique était également mise à disposition sur la plateforme numérique de PUBLILEGAL à l'adresse suivante : modification-plu-beauchamp@mail.registre-numerique.fr. Celle-ci a été ouverte et fermée dans les mêmes conditions que le registre d'enquête au format papier, à savoir du lundi 1^{er} septembre 2025 à 9h00 au lundi 15 septembre 2025 à 18h00.

Le public pouvait prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur les registres d'enquête tenus à sa disposition.

Un ordinateur portable était également mis à disposition du public à la mairie de Beauchamp.

En outre, le public avait la possibilité de faire parvenir pendant toute la durée de l'enquête ses observations au Commissaire enquêteur par écrit au siège de l'enquête, 1 place Camille Fouinat, 95250 Beauchamp.

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations adressées par courrier postal ainsi que les observations exprimées, que ce soit sur le registre « papier », sur le registre dématérialisé ou sur l'adresse mèl pouvaient être consultées en mairie aux heures d'ouverture. Seules les observations formulées par voie dématérialisée étaient consultables sur la plateforme numérique de PUBLILEGAL.

Malheureusement toutes les observations du registre « papier » n'ont été produites qu'à l'occasion de la troisième permanence, à l'issue de laquelle l'enquête publique unique a été clôturée. Elles n'ont pu être vues que par le public, qui s'est présenté à la permanence.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

Toute personne pouvait également, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication des dossiers d'enquête publique dès l'ouverture de l'enquête publique unique, conformément à l'article R123-9 du code de l'environnement.

Un bureau d'accueil a été mis à disposition du public à l'Hôtel de Ville de Beauchamp, afin de consulter le dossier d'enquête publique et de faire part de ses éventuelles observations.

En cours d'enquête, j'ai pu vérifier personnellement le bon fonctionnement du registre dématérialisé sur l'adresse dédiée. Il a été mis en place dès l'ouverture de l'enquête publique unique et clôturé dès sa fermeture, comme en atteste le rapport de PUBLILEGAL (*CF. pièce jointe n°19 P17*).

En revanche, le bureau d'accueil de la Mairie ne remplissait pas chaque jour le registre d'enquête, qui se trouvait à l'entrée de la Mairie, avec l'ensemble du dossier d'enquête. Les bureaux de Madame SIMON et de Monsieur ABDOULAYE étant localisés au bâtiment des services techniques de la ville n'ont pu le faire eux-mêmes chaque jour pendant l'enquête.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, lors des 1^{ère} et 2^{èmes} permanences dans une salle annexe de l'Hôtel de ville, qui n'était pas accessible aux PMR (*Voir en supra P23*), puis la 3^{ème} permanence s'est tenue dans la salle du Conseil municipal :

Date	Jour	Lieu	Horaires
1 ^{er} septembre 2025	Lundi	Salle dans bâtiment annexe de l'Hôtel de ville	De 9h00 à 12h00
06 septembre 2025	Samedi	Salle dans bâtiment annexe de l'Hôtel de ville	De 09h00 à 12h00
15 septembre 2025	Lundi	Mairie (<i>salle du Conseil municipal</i>)	De 15h00 à 18h00

Il est à noter toutefois, que chacune des salles où se sont déroulées les permanences (*hormis le problème d'accès aux PMR pour la 1^{ère} et la 2^{ème}*) offrait des conditions d'accueil et de confidentialité satisfaisantes pour recevoir le public.

2f Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident. Madame SIMON assurait l'accueil du public et s'effaçait durant l'entretien.

Chacun a pu s'exprimer comme il l'entendait et poser des questions utiles au commissaire-enquêteur pour s'informer sur le dossier de l'enquête publique unique.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION
PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

2g Formalités de fin d'enquête

L'enquête s'est terminée le lundi 15 septembre à 18h00.

J'ai donc procédé à la clôture du registre « *papier* » et laissé le dossier d'enquête à la disposition de la commune. Un message m'a été adressé par les services de PUBLILEGAL pour m'annoncer la fermeture du registre dématérialisé à 18h00. J'ai pu le vérifier personnellement, en constatant qu'aucune observation n'était visible.

2h Examen de la procédure d'enquête

L'ensemble de ce dossier a été correctement traité au regard du respect de la législation en vigueur, notamment dans la forme.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté d'organisation n° P 2025-AR-148R du 30 juin 2025, notamment en ce qui concerne les formalités de publicité relatives à l'enquête, il semble que la procédure ait été bien respectée, ainsi qu'en attestent les différents documents produits dans ce rapport.

Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela reste du ressort du tribunal administratif compétent.

3. EXAMEN DES OBSERVATIONS ET COURRIERS RECEUILLIS ET DU DOSSIER

3a. Recueil des observations du public, des personnes publiques associées

Cette enquête a présenté un certain intérêt auprès des Beauchampoises(es), puisque 112 visiteurs ont consulté les dossiers sur le site de PUBLILEGAL. Cependant, seulement huit concitoyens se sont déplacés à l'Hôtel de ville, dont quatre ont formulé des observations sur le registre mis à disposition à la mairie et trois autres sur le registre dématérialisé ou sur l'adresse de messagerie.

Un concitoyen était un représentant d'une association de défense de l'environnement ; il s'agit de l'association B.A.R.D.E. Beauchamp. Une autre personne était membre du conseil municipal, mais s'exprimait à titre privé.

Par ailleurs, 6 contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé (4 e-contributions et 2 courriels). Le commissaire-enquêteur n'a été amené à formuler ni de réponses ni de questions au maître d'ouvrage, durant l'enquête publique.

Sur le registre dématérialisé 157 visites ont été effectuées par 112 visiteurs. Il y a eu 212 téléchargements de documents et 303 visualisations.

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION
PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7**

Ci-après le tableau récapitulatif de l'ensemble des contributions.

SUPPORT	DURANT L'ENQUETE	HORS DELAI*
Registre dématérialisé	4	1
Envoi par courriel	2	
Registre Papier	4	
Documents remis au commissaire enquêteur	6	
Pétition	0	
TOTAL CONTRIBUTIONS	16	1

** Il s'agit d'une personne, qui a adressé un message pour consulter les documents avant le démarrage de l'enquête publique. PUBLILEGAL, lui a répondu que les documents n'étaient pas consultables avant le début de l'enquête publique, à savoir le 1^{er} septembre 2025*

Le tableau de dépouillement (2 feuillets) joint en annexe au procès-verbal (*Cf. pièce jointe n°19bis*) relate l'ensemble des remarques formulées sur les registres y afférents.

Un compte-rendu, extrait du registre dématérialisé tenu par PUBLILEGAL reprend l'ensemble des contributions avec les pièces jointes (*Cf. pièce jointe n°18bis*).

3b. Communication des observations au représentant de la maîtrise d'ouvrage

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'Environnement, le commissaire enquêteur a dressé après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des contributions recueillies, ainsi que celles émises par les personnes publiques associées (PPA) (*Cf. pièce jointe n°19*).

Ce procès-verbal a été remis, en mains propres le 23 septembre 2025, à Mme Françoise NORDMANN, maire de la ville de Beauchamp, maître d'ouvrage. Elle a également signé le procès-verbal, attestant de sa bonne réception.

La réunion s'est tenue, en présence de Mme Cynthia SIMON, cheffe du service urbanisme et aménagement à la ville de Beauchamp.

Le commissaire enquêteur a dressé le bilan de l'enquête et commenté les différents thèmes synthétisant les contributions apportées par le public. Il a fait part de ses remarques et interrogations sur chacun des thèmes développés, relatant ses propres observations ainsi que celles des personnes publiques associées.

Il a été ensuite convenu du planning du rendu du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'Environnement et du rapport du commissaire enquêteur.

Par courrier du 06 octobre 2025, reçu par courriel le 07 octobre 2025, puis par courrier postal le 13 octobre 2025, le maître d'ouvrage a transmis au commissaire enquêteur son mémoire en réponse. (*Cf. Pièce Jointe n°20*).

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

Il convient de souligner le soin pris par le représentant de la maîtrise d'ouvrage à répondre à chacune des thématiques des observations du public, des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur, pour justifier les prises de position et les choix opérés par la municipalité dans son projet de modification n°2 du P.L.U. et de l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7

En outre, il est nécessaire de préciser qu'il ne s'agit que de commentaires ou avis, dont le but essentiel est d'apporter des précisions sur tel ou tel point soulevé lors de l'enquête ou d'éclairer le commissaire enquêteur, mais qui ne préjugent aucunement les modifications éventuelles opérées ultérieurement par le conseil municipal chargé d'approuver la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Beauchamp ainsi que de l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7.

3c. Analyse des observations du public

o Récapitulatif des observations

La synthèse des « idées principales » de l'ensemble des contributions (observations, courriers, courriels) est faite sous forme de tableaux en annexe du procès-verbal (*Cf. pièce jointe n°19bis*).

Le dépouillement a conduit à les classer selon les thématiques principales suivantes :

- o Observations générales sur le projet de modification n°2 du P.L.U.
- o Règlement et zonage
- o Préservation du patrimoine naturel et bâti
- o Le facteur risque et la santé publique
- o Servitudes d'alignement EL7

Sur l'ensemble des contributions formulées par le public, on observe 12 remarques, contestations voire suggestions que l'on répartit de la manière suivante :

THEMATIQUES	OBSERVATIONS
Observation générale	2
Préservation du patrimoine naturel et bâti	5
Servitudes d'alignement EL7	1
Espaces verts protégés	2
Stationnement	2
TOTAL DES OBSERVATIONS	12

Outre les observations formulées dans les registres par le public, que le commissaire enquêteur se doit de relayer, il fait part de quelques remarques ou observations sur le projet de modification n°2, afin de recueillir des éclaircissements de la part du maître d'ouvrage.

o Analyse des thématiques des observations du public

Quelques remarques, émises oralement lors des permanences et par écrit sur les deux registres (*papier et dématérialisé*) sont relativement similaires, Il s'agit essentiellement de

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

préoccupations liées au patrimoine naturel et bâti. Le public a réagi à la liste des éléments du patrimoine (*annexes 1 & 2 du règlement*). Il a essentiellement fait part de ses craintes que certains éléments patrimoniaux, ne soient pas retirés de la liste les concernant ou s'est étonné, au contraire, qu'ils n'y figurent pas. De même pour les espaces verts protégés apparaissant sur le plan de zonage du PLU en vigueur. Il s'agit, en l'espèce de considérations plutôt personnelles que générales.

Toutes les questions démontrent tout l'intérêt qui est porté par les Beauchampois(es) à la situation et à l'évolution du territoire communal de la ville de Beauchamp, à son caractère et à son environnement.

Ci-après, j'ai procédé au classement des différentes thématiques par trois grands titres :

- **Titre 1** : Déclinaison sur le plan réglementaire de la modification n°2 du PLU
- **Titre 2** : Une modification du plan local d'urbanisme inscrite sous le signe de la biodiversité et de la préservation du patrimoine naturel et architectural
- **Titre 3** : L'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7

Dans ce cadre, j'ai repris les différentes questions posées, lors de l'établissement du procès-verbal et les réponses, qui ont été apportées par le maître d'ouvrage, dans son mémoire en réponse transmis par courriel en date du 07 octobre 2025 (*Cf. pièce jointe n°20*). Les éléments de réponse sont intégrés en *violet* à la suite de chaque question, les commentaires du commissaire enquêteur figurent à la suite.

Titre 1 : Déclinaison sur le plan réglementaire de la modification n°2

- Observations générales sur le projet de modification n°2 du P.L.U.

1) – Concernant les panneaux solaires, quels sont les éléments qui garantissent le respect de l'environnement sur le plan architectural et paysager ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Réponse de la commune :

Les règles d'intégration à l'environnement restent bien définies. En effet, l'article 9 des zones UA, UB, UC, UI, UH, UP et N reste inchangé et précise que :

« L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- *au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,*
- *aux sites,*
- *aux paysages naturels ou urbains,*
- *à la conservation des perspectives monumentales.*

Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain. La construction tiendra compte de la pente du terrain : les remblais et les décaissements de terrain doivent être limités ».

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

La simplification de la règle vise à recentrer l'encadrement de l'intégration environnementale des projets de panneaux photovoltaïques en toiture au sein d'une seule règle, afin d'en renforcer la portée et de faciliter les instructions.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées, qui garantissent les règles d'intégration à l'environnement des panneaux solaires.

- 2) – Relativement aux conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle, vous indiquez que la disposition créant au moins 800 m² de surface de plancher à destination de logements ou au moins 12 logements s'applique aussi en cas de changement de destination excepté pour le secteur UBc. Pourriez-vous expliciter cette dérogation ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Actuellement, la règle s'applique aux opérations « comportant » au moins 800 m² de SDP à destination de logement ou au moins 12 logements, ce qui peut laisser penser que toute intervention, y compris minime, sur un bâtiment existant répondant aux critères devrait s'accompagner de la création de logements sociaux. Sur ce sujet, la modification vise dans un premier temps à lever toute ambiguïté et à clarifier le fait que la règle ne s'applique qu'aux opérations « créant » au moins 800 m² de SDP à destination de logement ou au moins 12 logements. Dans un second temps, il s'agit de préciser qu'un changement de destination est aussi constitutif d'une création de logements et qu'à ce titre, il est aussi potentiellement soumis à la règle.

Le secteur UBc – existant actuellement – fait toutefois l'objet de dispositions particulières, du fait de son caractère particulièrement dégradé.

Ce secteur, situé au niveau de l'impasse des Cyprès, est principalement constitué de bâtiments à usage mixte, combinant logements et commerces. Cependant, la configuration du bâti, sa localisation géographique et son orientation sur l'impasse ne favorisent pas la viabilité économique des activités commerciales. Cette situation engendre un turnover important, des locaux vacants et des commerces de faible qualité, dont les pratiques en matière de sécurité et d'hygiène ne sont pas toujours conformes. Ces dysfonctionnements provoquent des nuisances majeures (présences de nuisibles, bruits, odeurs) et perturbent gravement la cohabitation avec les pavillons voisins, tout en affectant fortement la qualité de vie des logements situés au-dessus des commerces.

La commune exprime la volonté de voir requalifier ce secteur, afin d'éviter la constitution d'une friche urbaine, en orientant son devenir vers un usage résidentiel et/ou vers des activités à vocation servicielle.

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION
PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7**

Toutefois, la réussite de cette opération de réhabilitation repose avant tout sur la possibilité d'assurer l'équilibre économique et financier du projet. Ne pas imposer la création de logements sociaux en cas de changement de destination dans ce secteur particulier est donc un levier d'urbanisme réglementaire que la commune souhaite activer pour faciliter l'opérationnalité d'une éventuelle rénovation. Cette mesure vise à renforcer l'attractivité du site pour de futurs investisseurs et ainsi assurer la pérennité des aménagements envisagés.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse donnée par le maître d'ouvrage. Il comprend que la réponse apportée souligne la nécessité de créer une zone UBc, au vu de la particularité du secteur et d'éviter ainsi le risque de créer une friche urbaine. La justification, en cas d'usage résidentiel, de ne pas créer de logements sociaux, selon la règle attachée au changement de destination dans le règlement, s'explique également par le fait que la ville a déjà créé de nombreux logements sociaux dans d'autres secteurs et en prévoit également sur le futur projet de « l'îlot Triangle ».

- 3) – Dans le secteur UP, pour quelles raisons vous supprimez les prescriptions en matière de plantations et d'aménagements paysagers (*art. UP-12*) pour les remplacer par des prescriptions moins contraignantes ? N'est-ce pas contraire aux objectifs du PADD « *Améliorer les transitions paysagères entre les sites d'activités économiques et leurs voisinages résidentiels par des exigences de traitements paysagers...* » ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Réponse de la commune :

La zone UP est dédiée aux équipements publics de la commune. Elle n'est donc pas visée par l'objectif du PADD « d'améliorer les transitions paysagères entre les sites d'activités économiques et leurs voisinages résidentiels par des exigences de traitements paysagers ». En revanche, le PADD fixe l'objectif « d'améliorer le niveau d'équipement et de services aux habitants ».

Par ailleurs, avec les projets de construction en cours, dont celui de l'Îlot Triangle, la population de Beauchamp devrait bientôt atteindre 11 000 habitants. Cette évolution démographique implique d'anticiper l'extension ou la création de nouveaux équipements publics, notamment scolaires, afin de garantir un accueil adapté des futurs usagers.

Compte tenu de l'absence de foncier libre, cela ne peut se faire que par la densification de terrains déjà occupés, dont l'évolution apparaît contrainte par les règles applicables à la zone UP. L'assouplissement vise à faciliter la réalisation des équipements publics indispensables.

Également, le projet de modification du PLU ne supprime pas totalement les prescriptions en matière de plantation et d'aménagement paysager. Il remplace une approche quantitative par une approche qualitative, en disposant que « le projet doit intégrer un traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et d'abord des constructions ». Cette approche apparaît en effet plus appropriée aux fonctionnements et besoins très spécifiques des équipements publics.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

Il est également précisé que l'ensemble des terrains classés en zone UP est maîtrisé par la puissance publique.

Enfin, des espaces verts protégés (EVP) et des arbres remarquables ont été institués, lors de la révision du PLU en 2020, notamment sur le parc de la mairie et autour de la médiathèque, en application de l'article L153-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments ne font l'objet d'aucune évolution et traduisent la volonté de la commune de préserver les continuités paysagères et écologiques à l'échelle de la ville, y compris au sein des zones d'équipements.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage, notamment au regard du respect des dispositions du PADD, dans le souci, « *d'améliorer le niveau d'équipement et de services aux habitants* ». Il salue également la volonté d'avoir une approche plutôt qualitative que quantitative, plus appropriée aux fonctionnements et besoins très spécifiques des équipements publics. Il importe, notamment en cas d'extension d'un établissement scolaire, de disposer d'espaces de respiration et de verdure pour les enfants, étant donné l'évolution du climat et de ne pas favoriser des « *îlots de chaleur* » pour leur santé et leur apprentissage. La municipalité, en tant que puissance publique, se doit d'être exemplaire en la matière, respectant le patrimoine architectural et paysager de la ville.

- 4) – Dans les objectifs de la modification n°2, vous indiquez vouloir « *ajuster les règles de stationnement en cohérence avec le décret n°2023-195 du 22/03/2023 et pour faciliter les projets d'activités de services avec l'accueil d'une clientèle* ». Quelles garanties pouvez-vous apporter à la clinique vétérinaire du centre-ville pour assurer l'accès de la clientèle à la clinique, y compris aux PMR ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Ce questionnaire dépasse le cadre de la procédure de modification du plan local d'urbanisme (PLU).

Néanmoins, la ville est pleinement consciente des enjeux soulevés par l'aménagement de l'îlot triangle et de ses abords en matière de stationnement, pour la clinique vétérinaire comme pour les autres acteurs économiques du centre-ville. Aussi, l'aménagement des espaces publics et en particulier la gestion du stationnement automobile fera l'objet de démarche de concertation.

Pour rappel, le décret n°2023-195 du 22/03/2023 modifie la liste des destinations et sous-destination du code de l'urbanisme.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage et salue l'engagement de la commune, pour engager une démarche de concertation sur la gestion du stationnement en centre-ville, aux abords du futur projet d'aménagement de « *de l'îlot triangle* », qui peut susciter quelques inquiétudes de la part du public concerné.

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION
PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7**

- 5) – Dans les dispositions particulières de la zone UA, vous imposez un pan coupé à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, excepté pour le secteur UAa, pourriez-vous expliciter cette dérogation ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Le secteur UAa correspond au secteur de l'îlot triangle. Pour mémoire, le projet de l'îlot triangle vise à réhabiliter et redynamiser le cœur de ville par la réalisation d'un programme mixte comprenant des logements, des commerces en rez-de-chaussée, ainsi qu'un aménagement qualitatif des espaces publics environnants.

Au-delà de la programmation envisagée, ce secteur constitue un espace stratégique. A ce titre, il bénéficie déjà de dispositions réglementaires particulières et fait l'objet d'un traitement particulier dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du centre-ville (qui fait partie intégrante du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur).

Une identité architecturale forte est recherchée pour la future construction et une attention particulière doit être portée au traitement de l'angle formé par la Chaussée Jules César et l'Avenue de la Gare, car celui-ci marque une entrée significative dans la ville. Cela nécessite une règle plus souple que dans le reste de la zone UA. A cette date, la réalisation d'une façade arrondie est envisagée, telle que présentée dans le volet « suppression de la servitude d'alignement ».

L'objectif de la modification est avant tout de permettre d'accueillir un bâtiment exprimant une singularité architecturale sur l'îlot triangle.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse donnée, du fait du traitement spécifique du projet d'aménagement de « l'îlot triangle », en entrée de ville. Il considère, toutefois que cette exception peut être interprétée, comme une inégalité de traitement sur le reste de la zone UA et ne pas être partagée par d'autres porteurs de projet.

- Erreurs constatées sur les annexes du règlement et amélioration du plan de zonage

- 6) – Pourriez-vous apporter une réponse précise aux erreurs, a priori, constatées sur les annexes 1 et 2 du règlement, relatives respectivement aux patrimoines bâtis et naturels protégés ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Les erreurs constatées sont effectivement avérées. Il s'agit d'erreurs matérielles. La commune procèdera à leur rectification dans les documents définitifs.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la décision prise par la maîtrise d'ouvrage.

- 7) – Le décret n°2016-798 du 14 juin 2016 relatif aux travaux d'isolation acoustique en cas de rénovation importante de bâtiments existants situés dans des zones particulièrement exposées au bruit (*habitation, enseignement, hébergement et soins, hôtel*) ne pourrait-il pas être inséré dans les dispositions générales du règlement ?

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION
PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7**

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La commune est favorable à mentionner le décret dans les dispositions générales du règlement écrit.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la décision prise par la maîtrise d'ouvrage, de reprendre dans les dispositions générales, celles du décret relatif aux travaux d'isolation acoustique en cas de rénovation importants de bâtiments existants situés dans des zones particulièrement exposées au bruit.

8) – Pourriez-vous revoir les codes couleur et certaines délimitations du plan de zonage, notamment :

- o La couleur de la zone UAb, qui est moins lisible que dans le plan de zonage actuel, elle se confond avec la zone UB.
- o UBa est de la même couleur que la zone UB.

De même la délimitation de la zone à risque d'inondation est peu lisible par rapport au plan de zonage actuel.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La commune est favorable à une prise en compte de cette remarque.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la décision prise par la maîtrise d'ouvrage.

Titre 2 : Une modification du plan local d'urbanisme inscrite sous le signe de la biodiversité et de la préservation du patrimoine naturel et architectural

- La préservation du patrimoine naturel et bâti

9) – Certaines requêtes du patrimoine bâti ou naturel semblent fondées, pensez-vous accéder à ces requêtes, notamment pour les parcelles AK 0736 ou au 23 avenue Jules Verne ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Réponse de la commune :

Arbres remarquables

La présente procédure de modification envisage d'identifier et de protéger plusieurs arbres remarquables supplémentaire au sein du lotissement des bleuets. Le marronnier du 23 avenue Jules Verne est bien situé dans le lotissement des Bleuets et répond aux critères de classement en tant qu'arbre remarquable au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, tels qu'ils sont formulés dans le rapport de présentation. La commune est donc favorable à la prise en compte de cette demande.

Les Espaces Verts Protégés

Les espaces verts protégés (EVP) ont été institués dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Cet article permet au règlement du PLU d'identifier, localiser et protéger des éléments de paysage ou des secteurs à préserver pour des raisons culturelles, historiques ou environnementales, en y associant, le cas échéant, des prescriptions spécifiques.

L'article L.153-31 stipule que « le plan local d'urbanisme est révisé lorsque [...] la commune décide [...] de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ».

Aussi, les demandes de suppression ou de réduction des EVP ne relève donc pas du champ de la présente procédure.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

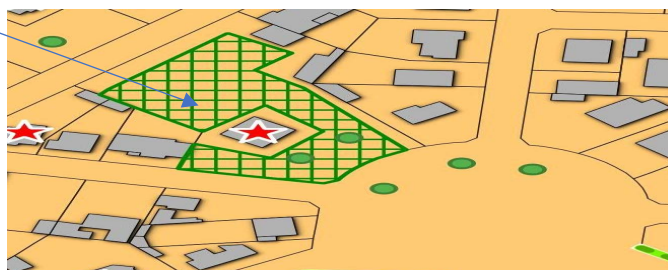
Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire prend note de la décision prise par la maîtrise d'ouvrage, de répondre favorablement à l'intégration d'un arbre remarquable au 23 avenue Jules Vernes, dans l'annexe 2 du règlement du PLU.

Il prend note également, que la réduction d'un espace vert protégé, doit faire l'objet d'une révision du PLU, au titre de l'article L153-31 du code de l'urbanisme et non d'une modification, objet de la présente enquête publique.

- 10) – Concernant les espaces verts protégés (*EVP*), l'un des nus-propriétaires en indivision de la parcelle AE 934 considère qu'il se trouve dans la même configuration que la parcelle AK 962, qui a fait l'objet d'une annulation des dispositions du PLU la concernant par décision du TA du 21 avril 2023. Il demande en conséquence la levée de l'espace vert protégé entourant la propriété, qui semble méconnaître les dispositions de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. En effet, ledit article dispose que « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ». A mon sens, nous ne sommes pas tout-à-fait dans la même configuration de la parcelle AK 962, où vous proposez un ajout d'*EVP* dans la modification n°2 pour préserver le cœur d'îlot, en cohérence avec les *EVP* inscrits sur les parcelles voisines. En conséquence, quelles sont les continuités écologiques sur la commune selon vous, qui justifient cet espace vert protégé ?

Parcelle AE 934



Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Cf. Question n°9.

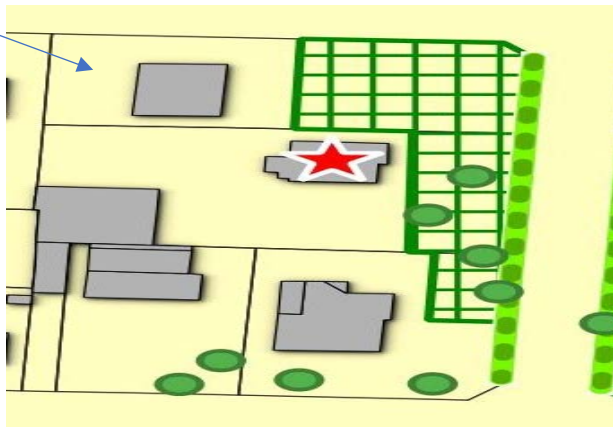
Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cf. Commentaire paragraphe 2 en réponse à la question n°9.

- 11) – Un espace vert protégé (*EVP*) est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège, en application des articles L151-19 et L151-23 al.1 du code de l'urbanisme, pour son rôle de maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole. Au vu des photos transmises par le propriétaire de la parcelle AL371, en quoi une partie de cette propriété classée en *EVP* constitue un élément de paysage pour des motifs d'ordre écologique ?

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION
PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7**

Parcelle AL 371



Réponse de la maîtrise d'ouvrage :
Cf. Question n°9.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Cf. Commentaire paragraphe 2 en réponse à la question n°9.

- Le facteur risque et la santé publique

12) – Selon certains témoignages, le projet d'aménagement de « l'îlot Triangle » pourrait être impacté par les risques d'inondation pluviale par ruissellement avec saturation des réseaux d'évacuation des eaux pluviales, témoignages confortés par « l'aléa supposé » de la carte des inondations (Cf. pièce jointe n°7 P56). La commune a-t-elle connu dans ce secteur des inondations ? Par l'affirmative, des principes de précaution sont-ils pris dans le futur projet d'aménagement de « l'îlot Triangle » ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :
Réponse de la commune :

Aucun épisode d'inondation n'a été recensé à ce jour par la commune sur ce secteur. Par ailleurs, une canalisation d'eaux pluviales du SIARE, d'un diamètre de 1 500 mm, est implantée à proximité du projet.

Le programme prévoit un cœur d'îlot végétalisé de 1 320 m² ainsi que 1 234 m² de pleine terre, contribuant à une réduction de l'artificialisation des sols : 68 % contre 80 % pour l'état existant.

Le projet devra par ailleurs respecter les règles de l'article UA-14, relatives à la gestion et l'écoulement des eaux pluviales et qui ne fait l'objet d'aucune modification.

Conformément au règlement du SIARE, des dispositifs de rétention des eaux pluviales à la parcelle devront également être intégrés au projet.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par la maîtrise d'ouvrage, sachant que la présente enquête publique unique porte, outre la modification n°2 du PLU sur l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7 et non sur le projet d'aménagement lui-

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION
PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7**

même. Il tenait cependant, à souligner l'inquiétude exprimée par le public et qu'il avait relevé par ailleurs.

- 13) – L'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7 avenue de la Chaussée Jules César et Avenue Georges Clemenceau n'impactera-t-elle pas la présence de canalisations, notamment pour le transport de matières dangereuses ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Réponse de la commune :

La levée partielle des servitudes d'alignement EL7, au droit du projet de l'îlot Triangle, n'aura aucun impact sur les canalisations, car celles-ci sont situées sous les voiries existantes (Avenue de la Gare, Avenue Georges Clémenceau, Chaussée Jules César).

Par ailleurs, la commune a intégré dans la définition du périmètre du projet, la présence d'une canalisation du SIARE à l'angle de l'Avenue Georges Clémenceau et de l'Avenue de la Gare, conformément aux recommandations techniques formulées par le syndicat.

L'abrogation de ces servitudes vise ainsi à permettre l'implantation du programme dans les conditions optimales, sans préjudice sur les réseaux.

La commune prendra également en considération les recommandations du SEDIF

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la décision du maître d'ouvrage, notamment de la prise en considération des recommandations du SEDIF.

Titre 3 : L'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7

- 14) – Au-delà de la demande spécifique de ce riverain, je m'interroge sur le bien-fondé de conserver l'ensemble des servitudes d'alignement EL7 Chaussée Jules César d'une part et Avenue Georges Clemenceau d'autre part. En effet la rupture que constitue l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7 autour du projet d'aménagement de « l'îlot Triangle » ne fait-il pas tomber l'intérêt de préserver le reste des servitudes d'alignement EL7 ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

En l'état, la suppression partielle de la servitude EL7 sur une partie de l'avenue Georges Clemenceau et de la chaussée Jules César n'est envisagée dans le cadre de la présente procédure, qu'en tant qu'elle fait obstacle à l'implantation harmonieuse du projet envisagé pour l'îlot triangle.

Cette question ne relève donc pas du champ de la présente procédure.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse donnée par le maître d'ouvrage.

- 15) – Toutefois avant d'engager une telle mesure, il conviendrait de revenir sur l'intérêt que présente cette servitude d'alignement, en particulier sur la Chaussée Jules César. Le rapport de présentation indique que le projet de Plan Vélo communautaire s'inscrit dans une

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

politique globale de mobilité du territoire du Val Parisis. En ce sens, le réseau cyclable va être déployé sur les prochaines années à des fins de développement et de sécurisation de l'usage quotidien du vélo. Ainsi, il est indiqué que la requalification de la Chaussée Jules César permettra d'agrandir son réseau de mobilité douce, ainsi que de fluidifier le trafic grâce au remaniement des sens de circulation. Conserver l'intégralité de la servitude d'alignement EL7 sur la chaussée Jules César ne serait-il pas plus judicieux pour la réalisation de ce projet de mobilité douce ?



Chaussée Jules César, photos à gauche et au centre suppression des servitudes d'alignement à droite son maintien

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Cf. question n°14.

Commentaire du commissaire-enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse donnée par le maître d'ouvrage. Toutefois, il s'interroge sur le fait de procéder à une abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7, en tant qu'elle fait obstacle à l'implantation harmonieuse du projet envisagé pour « l'îlot triangle », sans se poser la question de l'intérêt global de conserver ces servitudes d'alignement. Il me paraît, au contraire, que cette question relève du champ de la présente procédure.

3d. Avis des personnes publiques associées

Conformément aux articles L153-16 et L153-17 du code de l'urbanisme, la municipalité de Beauchamp, maître d'ouvrage du plan ou programme a consulté les personnes publiques associées lors de la modification n°2 du P.L.U. de la commune de Beauchamp et de l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7.

Ces personnes devaient donner un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après la transmission du projet de P.L.U., à défaut, ces avis étaient réputés favorables.

Personnes publiques associées

Les personnes publiques suivantes ont été consultées, respectivement les 04 et 07 juillet 2025 sur le projet de modification n°2 du P.L.U. et l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7 et avaient donc trois mois pour faire connaître leur avis :

1	DRIEAT UD 95
2	Préfecture du Val d'Oise

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION
PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7**

3	Préfecture du VO / direction départementale des Territoires (DDT 95)
4	DRAC Île-de-France
5	Conseil Départemental du Val d'Oise
6	Conseil Régional d'Île-de-France
7	Île-de-France Mobilités
8	Chambre de Commerce et d'Industrie du Val d'Oise
9	Chambre des Métiers et de l'Artisanat du Val d'Oise
10	Chambre d'agriculture interdépartementale d'Île-de-France Ouest
11	Centre National de la propriété forestière d'Île-de-France et centre-val de Loire
12	Île-de-France Nature
13	SAGE
14	ENEDIS
15	Syndicat intercommunal d'assainissement et Rivière de la région d'Enghien-les-Bains (SIARE)
16	Réseau public de transport d'électricité (RTE) Délégation Île-de-France Normandie
17	Syndicat Tri Action
18	Syndicat des Eaux d'Île-de-France (SEDIF)
19	SNCF – Direction immobilière Île-de-France
20	Ville de Franconville
21	Ville de Montigny-lès-Cormeilles
22	Ville de Pierrelaye
23	Ville de Taverny
24	Ville de Bessancourt
25	Communauté d'agglomération Val Parisis
26	Autorité environnementale (MRAE)

o Réponses des Personnes publiques associées

Les avis des personnes publiques associées et des communes ayant répondu dans le délai de 3 mois suivant la réception du projet arrêté avaient été joints au dossier d'enquête publique, excepté celui du CNPF transmis après la fin de l'enquête (*Cf. pièce jointe n°17*) :

ORGANISME	DATE	AVIS
Autorité environnementale (MRAe)	01/06/2025	Dispense partielle d'évaluation environnementale
SAGE Croult, Enghien, Vieille mer	15/07/2025	Non concerné
Chambre de Métiers et de l'Artisanat	15/07/2025	Avis favorable avec rappel des enjeux de l'artisanat
Chambre d'Agriculture de la région Île-de-France	15/07/2025	Avis favorable sans remarques
Réseau public de Transport d'Électricité (RTE)	28/07/2025	Non concerné
Conseil départemental du Val d'Oise	04/08/2025 reçu par mail le 12/08/2025	Avis favorable sans remarques

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION
PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7**

Syndicat des eaux d'Île-de-France (SEDIF)	09/09/2025	Avis favorable avec prescriptions
Centre national de la propriété forestière IDF – Centre-Val de Loire (CNPFF)	07/10/2025	Avis défavorable sous réserve des modifications suggérées.

Les autres personnes publiques associées ont également été sollicitées par courrier en lettre recommandée avec accusé de réception, respectivement les 04 et 07 juillet 2025. Elles n'ont pas donné de réponse au cours de l'enquête publique unique. Le délai de 3 mois suivant la réception du projet arrêté, n'étant pas expiré à la clôture de l'enquête, nous ne pouvons affirmer que leur avis était donc réputé favorable.

S'agissant de l'avis défavorable du CNPF, parvenu après la clôture de l'enquête publique unique, mais recevable, au regard des dispositions de l'article R153-4 du code de l'urbanisme, celui fait état notamment du décret n°2024-295 du 29 mars 2024, qui ouvre les exemptions à la déclaration des coupes et abattages d'arbres applicable en espace boisé classé, aux espaces boisés concernés par l'application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, auxquels il fait référence dans la modification n°2 du PLU de Beauchamp.

Par ailleurs, le syndicat des eaux d'Île-de-France (*SEDIF*) rappelle la présence de deux canalisations d'eau potable, dans le cadre de l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7 sur une partie de l'avenue Georges Clemenceau et de la chaussée Jules César, afin de permettre la mise en œuvre du projet dit de « *l'îlot Triangle* ».

o Avis de l'autorité environnementale

En date du 1^{er} juin 2025, la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe) a transmis son avis n°MRAe AKIF-2025-037 sur la nécessité d'une évaluation environnementale partielle du projet de modification n°2 du P.L.U. de Beauchamp, qui a été joint au dossier d'enquête publique ainsi que la réponse de la mairie de Beauchamp, mise à disposition du public le 1^{er} septembre 2025, conformément à l'article R104-35 du code de l'urbanisme (*Cf. pièces jointes n°2 & 3*).

Dans son avis conforme, l'autorité environnementale considère que la modification n°2 du PLU de Beauchamp, telle qu'elle lui a été présentée, « *nécessite une évaluation environnementale partielle permettant d'apprécier et de publier les niveaux de bruit auxquels les quartiers d'habitat voisins seront exposés du fait du trafic de bus, notamment le soir et la nuit, en fournissant une analyse des tonalités marquées pour vérifier qu'ils ne constituent pas un risque de dégradation de la santé des habitants concernés.* »

Par courrier en date du 3 juin 2025, la ville de Beauchamp a pris note que le projet de modification n°2 n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation de certains plans et programmes sur l'environnement, à l'exception de l'exposition au bruit des quartiers d'habitat voisins du dépôt de bus, du fait de son rapprochement du quartier d'habitat collectif à l'ouest.

En conséquence, le maître d'ouvrage informe la MRAe que la modification relative au changement de zonage de la parcelle cadastrée AH32, contiguë au dépôt de bus existant,

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION
PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7**

permettant son agrandissement, est retirée du dossier de modification n°2 du PLU de la commune.

De ce fait, le projet de modification n°2 du PLU de Beauchamp est dispensé d'évaluation environnementale et un nouvel avis de la MRAe n'est donc pas nécessaire.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse apportée par le maître d'ouvrage, considérant que l'objet de la demande d'évaluation environnementale partielle, formulée par la MRAe, a été retiré du projet initial de modification n°2 du PLU de la commune avant le démarrage de l'enquête publique unique.

3e. Examen du dossier, synthèse de l'analyse et appréciation globale du projet de modification n°2 du P.L.U. de Beauchamp et de l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7

O Examen du dossier

Le dossier de projet de modification n°2 du P.L.U. mis à la disposition du public contient les pièces réglementaires prévues aux articles L151-2 et suivants du code de l'urbanisme. La procédure d'abrogation de servitudes d'alignement n'est pas précisée par le code, mais par parallélisme des formes, il est d'usage de procéder de la même manière pour l'abrogation d'une servitude que pour son établissement. (*Voir en supra P19 « 1g Composition du dossier d'enquête »*).

S'agissant **de la concertation préalable** ; Au regard de l'avis précité de la MRAe (*Voir en supra P40*), la présente procédure est dispensée de réaliser une évaluation environnementale. Du fait de cette décision, la concertation préalable était facultative (*Art. L103-2 et suivants du code de l'urbanisme*). La municipalité de Beauchamp a donc décidé de ne pas y recourir.

Sur l'ensemble des objets de la modification n°2 du P.L.U., il ressort des observations formulées par le public deux principaux thèmes : le patrimoine naturel et bâti et les espaces verts protégés.

S'agissant du patrimoine naturel et bâti, plusieurs avis portent sur l'abandon de certains éléments du bâti, d'autres sur l'ajout du patrimoine naturel et bâti.

Dans le même registre, certaines observations portent sur l'abandon de leur espace vert protégé (*EVP*), en faisant référence notamment à la décision du tribunal administratif de Cergy-Pontoise du 21 avril 2023, qui a fait l'objet d'une annulation des dispositions du PLU à propos d'un *EVP* sur une autre parcelle.

Il est également fait part, de manière marginale, de l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7, en considérant que cela pouvait toucher d'autres secteurs de la Chaussée Jules César en particulier.

Le rapport de présentation est d'un bon niveau, très dense (*Cf. pièce jointe n°7*). Il se compose en 3 parties :

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION
PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7**

- o Le diagnostic & l'état initial de l'environnement
- o L'explication des choix retenus et justification du zonage et des règles d'urbanisme
- o L'évaluation environnementale

Le projet n'a pas fait l'objet stricto-sensu d'une **évaluation environnementale**, soumise à l'Autorité Environnementale, qui a accusé réception du dossier le 1^{er} juin 2025, pour qu'elle émette un avis conforme relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale conformément aux dispositions prévues à l'article L 104-6 du code de l'urbanisme (*Voir en supra P40*).

En matière d'évaluation environnementale, le contenu du rapport de présentation devait répondre aux exigences, de l'article R151-3 du code de l'urbanisme.

Il est organisé en 6 parties :

- o Partie 1 « Articulation du PLU avec les autres plans-programmes et documents d'urbanisme »
- o Partie 2 « Analyse des perspectives d'évolution de l'État Initial de l'Environnement » (EIE)
- o Partie 3 « Analyse des incidences du PLU et mesures envisagées »
- o Partie 4 « Justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement »
- o Partie 5 « Définition des indicateurs et autres modalités de suivi des effets du PLU sur l'environnement »
- o Partie 6 « Résumé non technique »

Parmi les différents risques indiqués dans l'état initial de l'environnement, il existe celui de l'aléa inondation. Certaines rues sont concernées par le risque d'inondation pluviale par ruissellement avec saturation du réseau d'évacuation des eaux pluviales. Il s'agit notamment de la chaussée Jules César et de l'avenue du Général Leclerc.

De même la présence, d'une canalisation interurbaine (gazoduc) située chaussée Jules César souligne le risque pour la commune de transport de marchandises dangereuses.

La synthèse des enjeux issus de l'état initial de l'Environnement indique qu'il convient de tenir compte des différents risques et nuisances dans les modalités d'aménagement et de renouvellement urbain (*nuisances sonores, ruissellement des eaux de pluie...*).

Par ailleurs, les déplacements et mobilités font encore la part belle à la voiture (*54% des déplacements domicile-travail*). Les modes actifs (*piétons et vélos*) y sont peu représentés, contrairement à la ville voisine de Taverny, qui est bien fournie en aménagements cyclables, Beauchamp n'en possède qu'en bordure de la départementale D 407, à l'extrême Sud-Est de la commune.

Le projet de Plan Vélo communautaire s'inscrit dans une politique globale de mobilité à l'échelle du territoire du Val Parisien. En ce sens, le réseau cyclable va être déployé sur les prochaines années à des fins de développement et de sécurisation de l'usage quotidien du vélo. Il vise en outre, la desserte des polarités urbaines, des établissements scolaires, des gares et des

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION
PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7**

zones d'activités économiques, afin d'aboutir également à un maillage structurant et cohérent avec les territoires voisins.

S'agissant de Beauchamp, la grande majorité des liaisons, qui traverseront la ville seront des zones 30 et non des bandes ou pistes cyclables. Toutefois, la requalification de la chaussée Jules César permettra d'agrandir son réseau de mobilité douce, ainsi que de fluidifier le trafic grâce au remaniement des sens de circulation (*Voir en supra photos P38*).

A propos du stationnement, il est indiqué dans le rapport de présentation que le secteur gare et l'hyper centre sont en limite de saturation. On peut espérer à l'horizon 2030, compte-tenu des évolutions comportementales envisageables en matière de déplacements et notamment du report modal des automobilistes vers le vélo, que le besoin en place de stationnement automobile sera plus faible qu'aujourd'hui.

Enfin dans la partie consacrée à l'évaluation environnementale, il est rappelé l'articulation du PLU avec les autres Plans-programmes et documents d'urbanisme. La modification n°2 du PLU de Beauchamp conforte notamment les orientations du schéma directeur de la région Île-de-France (*SDRIF*), qui préconise de densifier à proximité d'une gare où le PLU doit permettre une augmentation minimale de 15% de densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat, à l'horizon 2030. La commune de Beauchamp dénombre actuellement 720 projets de logements en cours, ce qui répond aux exigences du SDRIF (*Cf. pièce jointe n°7 P140*).

De manière globale, le rapport de présentation souligne bien certains enjeux nécessaires à l'évolution du PLU, avec la modification n°2 du PLU et l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7. Dans un contexte où le centre-ville est toujours compliqué à identifier (avec incidences sur le commerce), la modification apportée par le projet devrait contribuer à avoir une lecture du centre-ville plus lisible, en favorisant le futur aménagement de « *l'ilot triangle* ».

Dossier de présentation de la modification n°2 (*Cf. pièce jointe n°9*).

Le dossier de présentation est composé de 6 parties :

- o Préambule
- o Présentation des éléments modifiés
- o Annexe 2 : Liste des arbres protégés
- o Annexe 1 : Liste des patrimoines bâtis protégés
- o Zones UA, UB, UC, UH, UI, UP et N
- o Annexe 4 : Liste des emplacements réservés

L'ensemble du document est clair en ce qui concerne la présentation de la modification n°2 du PLU. La clé de lecture est la suivante :

Pour les textes :

- o Texte noir : Texte aujourd'hui en vigueur, ne faisant pas l'objet de modification,
- o ~~Texte barré rouge~~ : Texte aujourd'hui en vigueur, supprimé par la modification du PLU,
- o Texte rouge : Nouveau texte introduit par la modification du PLU.

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION
PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7**

Pour les éléments graphiques :

Élément graphique en vigueur <u>Avant</u> la modification	Élément graphique en vigueur <u>Après</u> la modification

L'ensemble du document a pour objectif de préciser ou clarifier certaines définitions, soulevées à l'occasion de difficultés pour l'instruction des dossiers d'urbanisme.

A titre d'exemples :

- En zones UB et UH, la règle imposait un arbre en moyen développement pour 100 m² d'espaces libres, le nombre d'arbres imposés devenaient inatteignables pour la plupart des dossiers d'instruction au vu de la superficie des terrains.
- Le règlement de la zone UA indique que les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté. Toutefois, la formulation pourrait laisser supposer que la possibilité d'implantation à l'alignement ne doit pas prendre en compte l'alignement projeté. Il s'agit donc de préciser et clarifier la règle en ajoutant au règlement de la zone « *ou projeté* ».
- En zone N, une lecture non attentive des articles 1 et 2 pourrait laisser penser que ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est nécessairement autorisé ou encadré par l'article 2. Il s'agit donc de clarifier la règle : article N-1 : « *sont interdits : Tout usage, destination, affectation, constructions, installation et aménagement non cités à l'article N-2* ».

Sans reprendre l'ensemble des éléments du document, qui ont déjà été abordés (*Voir en supra P10 « §1e : Les caractéristiques principales du projet de modification n°2 »*), certaines définitions ne sont pas toujours compréhensibles, à mon sens pour le public.

A titre d'exemples :

En page 47 du document, concernant l'encadrement de la production de logements sociaux, la règle appliquée n'est pas aisée à comprendre. Il est indiqué dans les éléments de contexte, que la règle des 800 m² supplémentaires s'appliquent également potentiellement aux constructions existantes, ce qui peut avoir pour effet de bloquer certains projets (extension/surélévation de copropriété pour financer des travaux d'amélioration énergétique par exemple).

Par rapport à l'objectif poursuivi, il est permis de se demander en quoi les modifications réglementaires apportées évitent l'application de cette règle aux constructions existantes, d'autant que cela reste applicable pour les changements de destination ?

A mes interrogations, il m'a été répondu que : « *la réécriture concernant les conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle s'applique avec le mot « *créant* » et non « *comprenant* » aux constructions neuves.*

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

En effet, si une construction existante comprend déjà 800 m² de SDP et 12 logements, une surélévation ou une extension n'induit pas l'obligation de comporter un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux alors qu'à contrario, si un permis de construire est déposé pour la création de 800 m² de SDP ou 12 logements, le pourcentage de logements locatifs sociaux est éligible au regard de cette nouvelle règle ».

En page 48 du document, relative à la prise en compte de la décision du 21 avril 2023 du tribunal administratif de Cergy-Pontoise relative à la parcelle AK962, les modifications graphiques apportées en conséquence n'apparaissent pas évidentes a priori.

Avant la modification



Après la modification



On pourrait penser que les graphiques sont inversés, au regard de la décision du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, d'autant que la partie centrale indiquée sur le plan de zonage du PLU en vigueur est complètement verte.

A mes interrogations, il m'a été répondu que : « *comme expliqué en justification, le TA, en date du 21 avril 2023, à la suite d'un recours des propriétaires de la parcelle AK962, a partiellement annulé la délibération du 6 février 2020 approuvant le PLU de Beauchamp et enjoint la commune d'élaborer de nouvelles dispositions réglementaires applicables à la parcelle AK962 et n'ayant pas pour effet d'interdire toute construction. De ce fait, l'Espace Vert Protégé initialement repéré sur le document graphique a été totalement supprimé. Néanmoins, c'est au cours d'une modification que la commune peut rectifier le plan de zonage et donc retirer cet espace vert protégé sur ladite parcelle (le graphique avant et après modification prend donc en compte la décision du TA).* ».

A cet égard, un permis d'aménager a été octroyé par la commune sur cette parcelle, permettant la construction de deux maisons individuelles sur deux lots distincts. Le TA ayant enjoint la commune de ne pas interdire toute construction, il a été décidé de remettre des espaces verts protégés sur cette parcelle en tenant compte de l'implantation des futures constructions afin de ne pas bloquer le projet de constructions ».

A mon sens, il manque une étape explicative dans le document, au regard du plan de zonage du PLU, pour la bonne compréhension du public (Cf. pièce jointe n°20, le mémoire en réponse de la maîtrise d'ouvrage P5).

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

Règlement initial et modifié du PLU

La rédaction du règlement traduit pour l'essentiel et pour chacune des zones du P.L.U. les objectifs définis dans le PADD et les OAP, lors de sa révision en 2020. La rédaction est claire et de lecture facile, des schémas graphiques sont inclus dans le texte, ce qui facilite la compréhension des règles usuelles auprès du public.

Comme dans le dossier de présentation de la modification n°2, le document se présente de la manière suivante :

- o Texte noir : Texte aujourd'hui en vigueur, ne faisant pas l'objet de modification,
- o ~~Texte barré rouge~~ : Texte aujourd'hui en vigueur, supprimé par la modification du PLU,
- o Texte rouge : Nouveau texte introduit par la modification du PLU.

Dans les dispositions générales du règlement sont reprises notamment les dispositions des décrets n°2020-78 du 31 janvier 2020 et n°2023-195 du 22 mars 2023, qui ont modifié les articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme, relatifs à la réglementation des destinations et sous-destinations dans les PLU. Ils offrent désormais la possibilité de réglementer les « hôtels » et « autres hébergements touristiques » en lieu et place des « hébergements hôteliers et touristiques » ; ainsi que les « lieux de culte » et les cuisines dédiés à la vente en ligne » (Cf. pièce jointe n°10 P19).

Aux articles 4, 5 et 6 relatifs à l'implantation des constructions des zones UA, UB, UC UH et UI (*excepté à l'article 6 pour la zone UI*), est insérée une dérogation possible aux règles d'implantation des constructions pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur, dans la limite de 30 cm d'épaisseur ; Il s'agit en fait d'appliquer les dispositions, en matière d'isolation thermique, du décret n°2016-802 du 15 juin 2016 en application de l'article 7 de la loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte codifiées à l'article R152-6 du code de l'urbanisme.

De même, il serait utile de rappeler dans les dispositions générales du règlement relatives au « classement acoustique des infrastructures de transport terrestres » que le maître d'ouvrage, qui entame des travaux importants de rénovation, doit réaliser à la fois des travaux d'isolation thermique et des travaux d'isolation acoustique si l'immeuble est situé dans une zone particulièrement exposée au bruit. (Décret n°2016-798 du 14 juin 2016 relatif aux travaux d'isolation acoustique). La commune est particulièrement concernée par ces obligations (Cf. pièce jointe n°20 P10).

Le plan de zonage initial et modifié du PLU

Le plan de zonage modifié est dense, parfois difficilement lisible. Les couleurs sont difficilement identifiables dans certains cas.

Par exemple :

- o La couleur de la zone UAb est moins lisible que dans le plan de zonage actuel, elle se confond avec la zone UB.
- o UBa est de la même couleur que la zone UB.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

La délimitation de la zone à risque d'inondation est peu lisible par rapport au plan de zonage actuel.

L'identification du Patrimoine bâti et des arbres remarquables est claire, elle identifie par des codes couleur « les éléments de patrimoine bâti remarquable » et « les arbres à protéger ».

Dossier de présentation relatif à l'abrogation partielle de servitudes d'alignement EL7

Le dossier de présentation est composé de 7 parties :

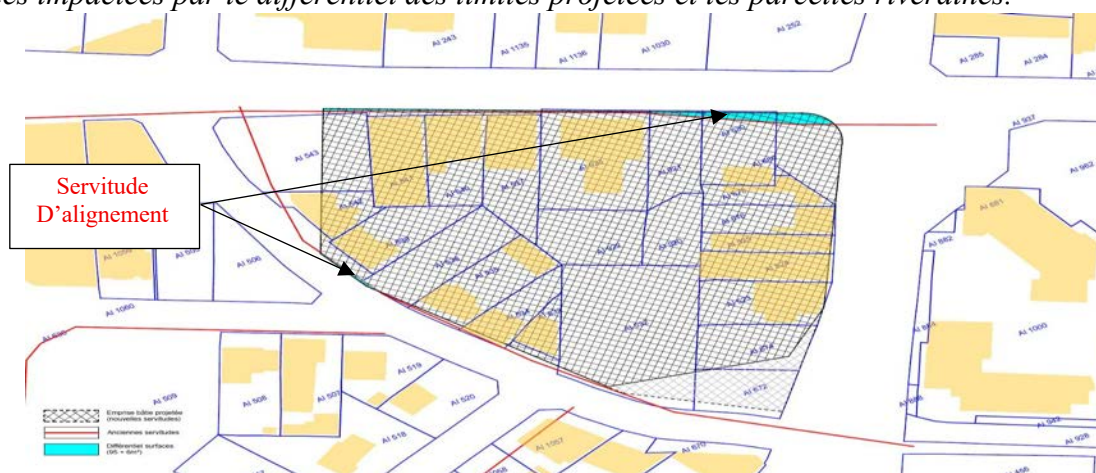
- o Préambule
- o Note explicative
- o Plan de situation à l'échelle de la commune
- o Plan parcellaire
- o Plan des servitudes après suppression
- o Liste des propriétaires des parcelles concernées
- o Annexes

Le document présenté répond aux dispositions de l'article R141-6 du code de la voirie routière, qui précise la composition du dossier soumis à enquête publique.

La présente note explicative permet d'apprécier les raisons, qui justifient le choix de supprimer une partie des servitudes d'alignement EL7, affectant la commune de Beauchamp (*Voir en supra P17 «If Abrogation partielle des servitudes d'alignement »*).

La suppression des servitudes d'alignement ne porte pas atteinte aux conditions de desserte des propriétés riveraines, dans la mesure où il n'a pas pour effet de modifier de manière substantielle le gabarit de la chaussée, ni les possibilités d'implantation du bâti. Selon le document, aucun impact négatif n'est à prévoir sur l'accessibilité ou la circulation pour les riverains.

Ci-après : *Le plan parcellaire présentant les limites existantes des servitudes de l'avenue Georges Clemenceau et de la chaussée Jules César, les emprises bâties projetées, les parcelles impactées par le différentiel des limites projetées et les parcelles riveraines.*



La plupart des parcelles de « *l'îlot Triangle* » appartiennent à l'établissement public foncier d'Île-de-France et à la commune de Beauchamp en raison du futur projet d'aménagement. Seules deux parcelles appartiennent encore à la BNP PARIBAS. La municipalité de Beauchamp proposera à l'organisme bancaire une localisation provisoire, le temps des travaux.

O Synthèse de l'analyse et appréciation globale du projet de modification n°2 du P.L.U. de Beauchamp et de l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7

Deux autres questions soulevées relèvent plutôt, soit d'analyses juridiques, soit d'appréciation d'opportunité, notamment :

- O Sur les espaces verts protégés en application des articles L151-19 et L151-23 al.1er du code de l'urbanisme, pour son rôle de maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

- o Sur l'intérêt de maintenir des servitudes d'alignement EL7, dès lors que l'on commence à vouloir en supprimer une partie pour les besoins d'un projet. La véritable question n'est-elle pas de s'interroger sur la conservation ou non de ces servitudes d'alignement EL7, Chaussée Jules César et Avenue Georges Clemenceau.

Par ailleurs, dans son procès-verbal de synthèse (*Cf. pièce jointe n°19*), le commissaire enquêteur a émis un certain nombre de remarques, que l'on peut résumer par les grands thèmes suivants :

- Déclinaison sur le plan réglementaire de la modification n°2 du PLU
- Une modification du plan local d'urbanisme inscrite sous le signe de la biodiversité et de la préservation du patrimoine naturel et architectural.
- *L'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7 (Voir en supra P28 « 3c Analyse des observations du public »).*

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur, la municipalité a apporté des réponses détaillées sur chacun de ces thèmes pour justifier ses prises de position et les choix opérés dans le projet de modification n°2 du P.L.U. de Beauchamp, En revanche, le commissaire enquêteur s'interroge sur la fin de non-recevoir donnée par la maîtrise d'ouvrage sur l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7 (*Cf. pièce jointe n°20*).

Concernant la justification de modifier le P.L.U. de la commune de Beauchamp qui avait déjà fait l'objet de 1 modification le 30 septembre 2021 et de deux mises à jour approuvées le 19 juin 2023 et le 6 mai 2024, il convient préalablement de rappeler que le commissaire enquêteur n'a pas à se prononcer sur le choix arrêté par le maître d'ouvrage dans son projet de modification, celui-ci étant l'expression d'une volonté politique voulue par l'équipe en place, assumant ses responsabilités devant ses seuls électeurs.

L'analyse des différents thèmes fait ressortir :

- Un certain engouement de la part de quelques habitants pour la préservation du patrimoine naturel et bâti, soulignant l'intérêt porté par les Beauchampois(es) à la situation et à l'évolution du territoire communal. Le public a réagi à la liste des éléments du patrimoine (annexes 1 et 2 du règlement), parfois, en souhaitant aussi leur retrait.

Il convient de rappeler, toutefois, que le projet de modification n°2 du P.L.U. de Beauchamp s'appuie sur les trois enjeux majeurs suivants :

- Permettre l'accueil de nouvelles populations dans des secteurs stratégiques, notamment en centre-ville, à proximité direct des aménités et, à l'inverse, protéger de développements trop intenses certains quartiers isolés (*Quartier des bleuets*) dont la proximité de la gare attire la convoitise de certains promoteurs ;

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

- Organiser le secteur du centre-ville et prévoir son développement (*îlot Triangle*) pour répondre également aux objectifs du SDRIF-e ;
- Renforcer la protection du patrimoine bâti et naturel de la commune, rappelant la prédominance du tissu pavillonnaire de la ville et participer au îlots de fraîcheur.

Au regard des études menées ces dernières années ainsi que les récentes évolutions du contexte foncier et immobilier en Île-de-France, la municipalité a souhaité modifier le P.L.U. de Beauchamp, afin de permettre des développements durables et des dynamiques à l'œuvre sur le territoire.

Les secteurs d'habitat individuel constituent l'un des fondements de la qualité du paysage urbain et participent de l'identité de Beauchamp. Leur préservation doit permettre de garantir un équilibre entre quartiers denses, secteurs de renouvellement urbain et espace de respiration à l'échelle communale.

Si la ville recense des espaces de nature importants, elle se caractérise toutefois par la faible végétalisation de certaines séquences des espaces publics, qui est palliée, en partie, par le végétal des espaces privés, majoritairement présents dans les tissus pavillonnaires, caractérisés par un enchaînement de petits îlots jardinés, qui composent une trame éco-paysagère, parfois peu perceptible depuis l'espace de la rue. Le maintien de ce réseau de jardins, assure une certaine perméabilité écologique. Au-delà des enjeux de biodiversité en ville, le végétal participe à la réduction des phénomènes « *d'îlots de chaleur urbains* » et à une meilleure infiltration des eaux de pluie dans les sols. La présente modification vise à préserver et renforcer les éléments constitutifs de la trame verte urbaine de Beauchamp.

Globalement, on peut estimer que le projet de modification n°2 du P.L.U. de Beauchamp répond bien aux enjeux du PADD, il s'inscrit sous le signe du développement durable, tout en contribuant au maintien de sa population en déployant un programme soutenu de constructions de logements dans l'enveloppe urbaine existante, tout en réaffirmant l'identité de la commune et en préservant ses espaces naturels, voire en les renforçant par la préservation du végétal des espaces privés.

S'agissant de l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7, celle-ci répond au besoin attaché au projet d'aménagement de « *l'îlot triangle* », figurant notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), du plan local d'urbanisme. Ce projet représente une opportunité majeure pour la commune pour moderniser et redynamiser son centre-ville, en articulation avec le pôle gare.

Il affiche des objectifs réalistes et équilibrés, et est globalement cohérent pour ce qui peut être traduit dans le règlement.

Courdimanche, le 17 octobre 2025



Rémy PIEDVACHE
Commissaire enquêteur

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION
PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7**

**2^{ème} PARTIE – CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION
PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7**

1. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1a Objet de l'enquête

Par arrêté n°2025 – AR – 070R du 02 juin 2025, la maire de Beauchamp a engagé la procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme, conformément aux dispositions des articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme (*Cf. pièce jointe n°1*).

La procédure de modification n°2 permet d'apporter des évolutions aux documents réglementaires du Plan local d'urbanisme. Il a pour objectifs de modifier les points suivants :

- Faire évoluer les règles d'urbanisme, qui s'appliquent sur le lotissement des Bleuets ;
- Clarifier certaines définitions du lexique et rédaction de règles ;
- Faire évoluer les règles pour mieux répondre à l'objectif du PADD de « *respecter l'identité paysagère de chaque quartier* » ;
- Prendre en compte les destinations et sous-destinations introduites par le décret n°2023-195 du 22/03/2023 ;
- Encadrer plus clairement la production de logements sociaux ;
- Prendre en compte la décision du 21 avril 2023 du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise, relative à la parcelle AK962 ;
- Faciliter la réalisation des projets d'équipements publics ;
- Ajuster les règles de stationnement en cohérence avec le décret n°2023-195 du 22/03/2023 et pour faciliter les projets d'activités de services avec l'accueil d'une clientèle ;
- Faciliter l'accès aux terrains en zone d'activités économiques (UI) ;
- Mettre à jour les annexes du règlement ;
- Mettre à jour les annexes du PLU.

Parallèlement à la procédure de modification n°2 du PLU, la commune de Beauchamp souhaite supprimer une partie des servitudes d'alignement EL7, concernant l'avenue Georges Clemenceau et la chaussée Jules César, afin de permettre la mise en œuvre du projet dit de « *l'îlot triangle* », figurant notamment dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du plan local d'urbanisme.

1b Cadre réglementaire

Le projet de modification n°2 du P.L.U. de Beauchamp est soumis à la procédure d'enquête publique conformément à l'article L153-19 et suivants et R153-8 et suivants du code de l'urbanisme et aux articles L123-1 à L123-18 et R123-1 et suivants du code de l'environnement.

Compte-tenu des caractéristiques de la modification envisagée, il était nécessaire de conduire une enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme (*Voir en supra P5 du rapport*).

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

En application de l'article R104-12 du code de l'urbanisme (ex. R104-8 *modifié par D. N°2021-1345 du 13 octobre 2021 art.6*), la modification N°2 du P.L.U. de Beauchamp a fait l'objet d'un examen par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France (MRAe), qui a conclu par décision n° MRAe AKIF-2025-037 du 1^{er} juin 2025, qu'elle était soumise à évaluation environnementale partielle, permettant d'apprécier et de publier les niveaux de bruit auxquels les quartiers d'habitat voisins seront exposés du fait du trafic de bus, en fournissant une analyse des tonalités marquées pour vérifier qu'ils ne constituent pas un risque de dégradation de la santé des habitants concernés (*Voir en infra P55*).

Celle-ci est jointe au dossier d'enquête publique, conformément à l'article R104-32 du code de l'urbanisme (ex. R104-33 *modifié par décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 art.13*) (*Cf. pièce jointe n°2*).

Parallèlement, l'article L123-6 du code de l'environnement permet, en présence de plusieurs types d'enquêtes, d'organiser une enquête publique unique, lorsqu'une au moins relève dudit code (*Voir en supra P6 du rapport*).

C'est ainsi, que la municipalité, autorité organisatrice, a décidé de soumettre à enquête publique, l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7 instituées respectivement par arrêté préfectoral en date du 30 mars 1931 pour la chaussée Jules César et par arrêté préfectoral en date du 7 mars 1950 pour la rue Georges Clémenceau.

Le cadre juridique et la procédure d'établissement de ces servitudes sont arrêtés aux articles L112-1 à L112-7 et R112-1 à R112-3 du code de la voirie routière (CVR) (*Voir en supra P6 du rapport*).

En outre, l'article L134-1 du code des relations entre le public et l'administration « *régit les enquêtes publiques, qui doivent être organisées par l'administration et qui ne relèvent ni du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, ni du code de l'environnement* ». Les modalités de l'enquête sont prévues aux articles suivants du code précité.

On peut observer toutefois que l'arrêté municipal n°2025 – AR – 070R du 02 juin 2025, ne porte que sur la procédure de modification n°2 du plan local d'urbanisme et ne mentionne pas la procédure d'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7. Selon les dispositions susmentionnées à l'article R*141-4 al.2 du CVR, un arrêté du Maire suffit à désigner un commissaire enquêteur et à préciser l'objet de l'enquête.

1c Sur le déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du **lundi 1^{er} septembre 2025 au 15 septembre 2025 inclus**, soit pendant 15 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences en mairie de Beauchamp, dans des conditions d'organisation et d'accueil du public correctes. Le commissaire enquêteur déplore cependant, l'absence d'accès aux personnes à mobilité réduite durant les deux premières permanences (*Voir en supra P23 du rapport*).

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

Un registre et les dossiers de l'enquête publique unique ont été mis à la disposition du public à la mairie de Beauchamp.

Les dossiers d'enquête étaient également consultables sur le site internet de la ville, via un lien vers le site de PUBLILEGAL, qui hébergeait le registre dématérialisé, ainsi que l'adresse de messagerie dédiée à l'enquête publique unique.

Le public avait donc la possibilité de faire parvenir ses observations au commissaire enquêteur sur le registre dématérialisé ou par voie électronique sur une adresse dédiée ; les observations recueillies pouvaient être également consultables depuis le site de PUBLILEGAL, exceptées celles adressées par courrier ou sur le registre « papier ».

Elles restaient consultables au bureau d'accueil, qui a été mis à disposition du public à l'Hôtel de Ville de Beauchamp, afin de consulter les dossiers d'enquête publique unique et de faire part de ses éventuelles observations. Malheureusement toutes les observations du registre « papier », ayant été fournies lors de la 3^{ème} permanence, n'ont pu être vues par le public en raison de la clôture de l'enquête, excepté pour les personnes, qui se sont rendues à cette permanence.

La publicité dans la presse et l'affichage réglementaire des affiches d'avis d'enquête ont été effectués correctement, comme l'atteste les procès-verbaux de constat dressé par la police municipale (*Cf. pièces jointes n°16 & 16bis*). D'autres mesures de publicité et d'information ont été prises par le maître d'ouvrage (*Voir en supra P20 « article 2 paragraphe 2b du rapport »*).

Les modalités de dépose des observations ont également été précisées sur le site internet de la ville : <https://www.ville-beauchamp.fr> , ainsi que sur le site Facebook de la commune.

La durée de l'enquête de 15 jours respectait bien la durée réglementaire minimum de 15 jours prescrit par le code de l'environnement. Elle s'est tenue à l'issue de la période estivale et il avait été décidé d'un commun accord d'assurer une permanence le samedi, afin de permettre aux habitants non disponibles durant les heures habituelles d'ouverture de la mairie, de s'y rendre.

Aucun incident n'est survenu pendant le déroulement de l'enquête ou n'a été signalé au commissaire enquêteur. L'accueil a été assuré par la responsable du service urbanisme et aménagement de la ville.

Chacun a pu s'exprimer comme il l'entendait et poser des questions utiles au commissaire-enquêteur pour s'informer sur le dossier de l'enquête publique unique.

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'Environnement, le commissaire enquêteur a dressé après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des contributions recueillies, ainsi que celles émises par des personnes publiques associées (PPA) (*Cf. pièce jointe n°19*).

Ce procès-verbal a été remis, en mains propres le 23 septembre 2025, à Madame Françoise NORDMANN, maire de la ville de Beauchamp et représentante de la maîtrise d'ouvrage. Elle a également signé le procès-verbal, attestant de sa bonne réception.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

Le maître d'ouvrage a transmis au commissaire enquêteur son mémoire en réponse, en premier lieu par courriel en date du 07 octobre 2025, confirmé par envoi postal reçu le 13 octobre 2025.

1d Sur les dossiers soumis à enquête

Le dossier d'enquête du projet de modification n°2 du P.L.U de Beauchamp et celui de l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7 comportaient toutes les pièces requises :

- D'une part, à l'article L151-2 et s. du code de l'urbanisme et R 123-8 du code de l'environnement.
- D'autre part, à l'article R141-6 du code de la voirie routière.

Il a été mis à disposition du public, durant quinze jours, conformément aux dispositions de l'article L153-47 du code de l'urbanisme et à l'article L123-9 du code de l'environnement, qui permet de réduire à quinze jours un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale (*Voir en supra P23 du rapport*).

1e Sur les avis des personnes publiques associées

Les dossiers du projet de modification n°2 du PLU de Beauchamp et l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7 ont été dûment adressés aux personnes publiques associées (PPA) dans les délais impartis conformément aux articles L153-16 et L153-17 du code de l'urbanisme.

7 avis ont été reçus, le rapport ci-avant (*Voir en Supra P38 « Article 3 paragraphe 3d »*) fait la synthèse des avis. A ma connaissance, aucune réponse n'a été apportée par la maîtrise d'ouvrage aux remarques formulées par certaines PPA, excepté pour le SEDIF dans le mémoire en réponse à la question n°12 du procès-verbal (*Cf. pièce jointe n°20 P14*).

1f Sur l'avis de l'autorité environnementale

En date du 1^{er} juin 2025, la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe) a transmis son avis n°MRAe AKIF-2025-037 sur la nécessité d'une évaluation environnementale partielle du projet de modification n°2 du P.L.U. de Beauchamp, qui a été joint au dossier d'enquête publique ainsi que la réponse de la mairie de Beauchamp, mise à disposition du public le 1^{er} septembre 2025, conformément à l'article R104-35 du code de l'urbanisme (*Cf. pièces jointes n°2 & 3*).

Dans son avis conforme, l'autorité environnementale considère que la modification n°2 du PLU de Beauchamp, telle qu'elle lui a été présentée, « *nécessite une évaluation environnementale partielle permettant d'apprécier et de publier les niveaux de bruit auxquels les quartiers d'habitat voisins seront exposés du fait du trafic de bus, notamment le soir et la nuit, en fournissant une analyse des tonalités marquées pour vérifier qu'ils ne constituent pas un risque de dégradation de la santé des habitants concernés.* »

Par courrier en date du 3 juin 2025, la ville de Beauchamp a pris note que le projet de modification n°2 n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation de certains plans et programmes sur l'environnement, à l'exception de l'exposition au bruit des quartiers d'habitat voisins du dépôt de bus, du fait de son rapprochement du quartier d'habitat collectif à l'ouest.

En conséquence, le maître d'ouvrage informe la MRAe que la modification relative au changement de zonage de la parcelle cadastrée AH32, contiguë au dépôt de bus existant, permettant son agrandissement, est retirée du dossier de modification n°2 du PLU de la commune.

De ce fait, le projet de modification n°2 du PLU de Beauchamp est dispensé d'évaluation environnementale et un nouvel avis de la MRAe n'est donc pas nécessaire.

1g Sur les observations du public

Proportionnellement au nombre d'habitants de la ville (9 506), l'enquête publique unique a relativement peu mobilisé les Beauchampoises(es). Toutefois, l'information sur l'enquête publique unique a bien été diffusée, puisque 112 visiteurs ont consulté les dossiers sur le site de PUBLILEGAL. Cependant, seulement huit concitoyens se sont déplacés à l'Hôtel de ville, dont 4 personnes ont formulé des observations sur le registre mis à disposition à la mairie et 3 autres sur le registre dématérialisé ou sur l'adresse de messagerie.

Un concitoyen était un représentant d'une association de défense de l'environnement ; il s'agit de l'association B.A.R.D.E. Beauchamp. Une autre personne était membre du conseil municipal, mais s'exprimait à titre privé.

Par ailleurs, 6 contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé (4 e-contributions et 2 courriels). Le commissaire-enquêteur n'a été amené à formuler ni de réponses ni de questions au maître d'ouvrage, durant l'enquête publique.

Sur le registre dématérialisé 157 visites ont été effectuées par 112 visiteurs. Il y a eu 212 téléchargements de documents et 303 visualisations.

Ci-après le tableau récapitulatif de l'ensemble des contributions.

SUPPORT	DURANT L'ENQUETE	HORS DELAI*
Registre dématérialisé	4	1
Envoi par e-mail	2	
Registres Papier	4	
Courrier remis au commissaire enquêteur	6	
Pétition	0	
TOTAL CONTRIBUTIONS	16	1

* Il s'agit d'une personne, qui a adressé un message pour consulter les documents avant le démarrage de l'enquête publique. PUBLILEGAL, lui a répondu que les documents n'étaient pas consultables avant le début de l'enquête publique, à savoir le 1^{er} septembre 2025.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

Un tableau de synthèse des idées principales de l'ensemble des contributions est joint en annexe au procès-verbal (*Cf. pièce jointe n°19bis*). Il relate l'ensemble des remarques formulées sur les registres y afférents.

L'analyse des différentes observations aborde un certain nombre de thématiques, que l'on peut classer de la manière suivante :

- o Observations générales sur le projet de modification n°2 du P.L.U.
- o Règlement et zonage
- o Préservation du patrimoine naturel et bâti
- o Le facteur risque et la santé publique
- o Servitudes d'alignement EL7

Sur l'ensemble des contributions formulées par le public, on observe 12 remarques, contestations voire suggestions que l'on répartit de la manière suivante :

THEMATIQUES	OBSERVATIONS
Observation générale	2
Préservation du patrimoine naturel et bâti	5
Servitudes d'alignement EL7	1
Espaces verts protégés	2
Stationnement	2
TOTAL DES OBSERVATIONS	12

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse du Commissaire enquêteur, le maître d'ouvrage a apporté des réponses détaillées sur chacun de ces thèmes pour justifier ses prises de position et les choix opérés dans le projet de modification n°2 du P.L.U. de Beauchamp. S'agissant de l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7, on peut regretter qu'il ne se pose pas la question de l'intérêt global de conserver ou non ces servitudes d'alignement. Il me paraît, au contraire, que cette question relève du champ de la présente procédure (*Voir en Supra P28 « Article 3 paragraphe 3c »*).

1h Conclusions du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°2 du P.L.U. et de l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7

- Observations générales sur le projet de modification n°2 du P.L.U.

Sur le plan de la forme, la présentation de la modification n°2 du P.L.U. de Beauchamp, n'est pas d'une lecture aisée pour un public non-averti du fait d'un dossier particulièrement complexe. Heureusement, la responsable de l'urbanisme de la commune avait préparé des power point pour aider à la compréhension du public, à l'occasion des permanences.

De manière globale sur le fond, les réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage, aux interrogations du public et du commissaire enquêteur ont apporté un éclairage significatif à l'ensemble du dossier et constitue une réelle avancée pour l'application, du PLU dans son ensemble. Attention, toutefois à ne pas formuler trop de distorsions au cas par cas, pour un même secteur du PLU, zone UA par exemple, qui peuvent être interprétées comme une inégalité de traitement par d'éventuels porteurs de projet.

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

- Erreurs constatées sur les annexes du règlement et amélioration du plan de zonage

Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage souscrit pleinement aux remarques formulées par le public et le commissaire enquêteur. Sous réserve de l'avis du conseil municipal, qui doit souscrire aux corrections apportées à la modification n°2 du PLU, lors de son approbation.

Le commissaire enquêteur salue, notamment la reprise du décret n°2016-798 du 14 juin 2016 relatif aux travaux d'isolation acoustique en cas de rénovation importante de bâtiments existants, situés dans des zones particulièrement exposées au bruit, dans les dispositions générales du règlement du PLU.

- La préservation du patrimoine naturel et bâti

On peut constater, un certain engouement de la part de quelques habitants pour la préservation du patrimoine naturel et bâti, soulignant l'intérêt porté par les Beauchampoises(es) à la situation et à l'évolution du territoire communal. Le public a réagi à la liste des éléments du patrimoine (annexes 1 et 2 du règlement), parfois, en souhaitant aussi leur retrait.

Le commissaire-enquêteur partage cet engouement, qui préserve la ville et lui permet de garder son caractère historique. Il note que la maîtrise d'ouvrage reprendra les annexes 1 et 2 du règlement, afin de corriger quelques erreurs ou d'y ajouter quelques patrimoines remarquables à protéger. En revanche, il convient que la municipalité ne sera pas en mesure d'accéder à certaines requêtes, notamment dans les espaces verts protégés, qui ne relèvent pas de la présente modification mais d'une révision du PLU, conformément aux dispositions de l'article L153-31 du code de l'urbanisme.

- Le facteur risque et la santé publique

Le commissaire enquêteur a souhaité faire part, à la maîtrise d'ouvrage, de ses interrogations, quant au potentiel risque d'inondations dans certains secteurs de la ville, afin de prévoir un principe de précaution pour certains projets, comme celui de « *l'îlot triangle* ». Celui-ci, prévoyant une réduction de l'artificialisation des sols, par rapport aux constructions actuelles (68% contre 80% pour l'état existant), va dans le bon sens. De plus le projet devra se conformer au règlement du SIARE, exigeant des dispositifs de rétention des eaux pluviales à la parcelle.

Enfin la levée partielle des servitudes d'alignement EL7, au droit du projet de « *l'îlot triangle* », n'aura aucun impact sur les canalisations, car celles-ci sont situées sous les voiries existantes (*Avenue de la Gare, Avenue Georges Clemenceau, Chaussée Jules César*). Enfin, la commune a intégré dans la définition du périmètre du projet, la présence d'une canalisation du SIARE à l'angle de l'avenue Georges Clemenceau et de l'avenue de la Gare, conformément aux recommandations techniques formulées par le syndicat.

Elle devra, de même, prendre en compte les recommandations du syndicat d'eau potable d'Île-de-France (*SEDIF*) relatives à la présence de deux canalisations d'eau potable.

- L'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

Sur cet aspect de l'enquête publique, inhérent au code de la voirie, le commissaire enquêteur s'interroge sur le fait de procéder à une abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7, en tant qu'elle fait obstacle à l'implantation harmonieuse du projet envisagé pour « *l'îlot triangle* », sans se poser la question de l'intérêt global ou non de conserver ces servitudes d'alignement. Il me paraît, au contraire, que cette question relève du champ de la présente procédure.

Il convient de rappeler qu'une servitude d'utilité publique (*SUP*) n'est pas anodine, il s'agit de limitations administratives au droit de propriété. Il constitue, en cela, pour la puissance publique d'un moyen juridique d'élargissement et de modernisation des voies publiques.

Les servitudes d'utilité publique EL7 sont issues des plans d'alignement. Chaussée Jules César, elle a été instituée par arrêté préfectoral en date du 30 mars 1931 et pour l'avenue Georges Clemenceau par arrêté préfectoral en date du 7 mars 1950.

Lors de son élaboration, la fonction première du plan d'alignement, était de permettre l'évolution du réseau routier en élargissant notamment les voies de circulation. Il s'agissait de pouvoir les adapter aux nouveaux usages ou de dégager la rue de constructions pouvant être nuisibles à la sécurité, à la salubrité ou à l'aspect esthétique.

Il convient de s'interroger, si ces servitudes d'utilité publique EL7 sont toujours pertinentes ou non, les nouveaux usages ayant également évolué en 2025.

2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après une étude attentive et approfondie du dossier d'enquête publique unique présenté par la commune de Beauchamp,

Après une visite détaillée de la ville et des secteurs concernés par la modification n°2 du P.L.U. de Beauchamp et l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7, sous la conduite de deux représentants du maître d'ouvrage, puis de ma propre initiative afin de revoir certains quartiers,

Après avoir échangé, lors de réunions, d'une part avec le maire de la ville, d'autre part avec la responsable du service en charge de l'urbanisme,

Après m'être tenu à disposition du public pendant trois permanences, dont une le samedi matin (09h – 12h),

Après avoir étudié et analysé les observations, courriers et courriels recueillis du public, les remarques de la MRAe et des personnes publiques associées,

Après avoir, une fois l'enquête terminée, dressé le procès-verbal de synthèse des observations et reçu en retour et examiné le mémoire en réponse de la commune de Beauchamp, maître d'ouvrage.

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION
PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7**

Je considère que :

- Les conditions de l'enquête publique unique ont respecté la législation et la réglementation en vigueur,
- Le dossier d'enquête était complet, il contenait l'ensemble des informations nécessaires à une bonne compréhension du projet de modification n°2 du P.L.U. de Beauchamp et de l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7, malgré ses difficultés d'appréhension pour un public non averti,
- Le diagnostic de la maîtrise d'ouvrage est assez complet, bien que l'on puisse regretter qu'il n'y ait pas eu d'analyse globale des servitudes d'alignement EL7 relatives à la Chaussée Jules César et à l'avenue Georges Clemenceau,
- La rédaction du règlement traduit fidèlement l'essentiel et pour chacune des zones concernées du P.L.U., les objectifs fixés par le PADD.
- Toutes les personnes concernées ou intéressées par le projet de modification n°2 du P.L.U. de Beauchamp et de l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7 ont eu la possibilité tout au long de l'enquête de prendre connaissance du dossier et de faire connaître sans aucune restriction leurs observations écrites ou orales.
- Les éléments de réponses apportés par la maîtrise d'ouvrage aux observations et courriers des habitants recueillis pendant l'enquête sur la modification n°2 du P.L.U. sont complets et constructifs. S'agissant de l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7, on peut regretter une fin de non-recevoir de certaines questions soulevées.
- Le projet de modification n°2 du P.L.U. de Beauchamp et de l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7 répond, dans son ensemble aux documents supra-communaux, en particulier du SDRIF-e, où il respecte les grandes orientations de la Région en matière d'aménagement durable du territoire.

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Beauchamp **assorti des quatre recommandations suivantes :**

- **Je recommande** à la commune de Beauchamp de compléter ou de modifier les listes des éléments de patrimoine naturel et bâti, respectivement aux annexes 1 et 2 du règlement, afin d'y intégrer après étude, certaines propositions du public.
- **Je recommande** à la commune de Beauchamp d'intégrer dans les dispositions générales du règlement celles du décret n°2016-798 du 14 juin 2016 relatif aux travaux d'isolation acoustique en cas de rénovation importante de bâtiments existants, situés dans des zones particulièrement exposées au bruit.
- **Je recommande** à la commune de Beauchamp d'étudier la faisabilité d'intégrer aux dispositions générales du règlement, celles du décret n°2024-295 du 29 mars 2024

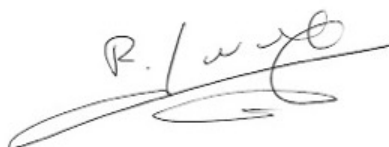
**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION
PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7**

pour les exemptions à la déclaration des coupes et abattages applicables en Espace boisé classé (*EBC*), aux espaces boisés concernés par l'application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

- **Je recommande** à la commune de Beauchamp de réaliser une étude globale des servitudes d'alignement EL7, chaussée Jules César et Avenue Georges Clemenceau pour connaître la pertinence de son maintien ou non de ces servitudes, sachant qu'elles portent atteintes à la propriété privé.

Je précise que Les recommandations correspondent à des préconisations vivement souhaitées, mais ne remettent pas en cause l'avis du commissaire-enquêteur.

Courdimanche, le 17 octobre 2025



Rémy PIEDVACHE
Commissaire enquêteur

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION
PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7**

PIECES JOINTES

- PJ1 Arrêté n° P 2025 – AR 070R du 02 juin 2025 de la maire engageant la procédure de modification n°2 du Plan local d'urbanisme de Beauchamp
- PJ2 Avis conforme de l'Autorité environnementale n° *MRAe AKIF-2025-037 du 1^{er} juin 2025* portant obligation de réaliser une évaluation partielle environnementale
- PJ3 Courrier de réponse de la ville de Beauchamp du 3 juin 2025 renonçant à l'évaluation environnementale partielle de la modification n°2
- PJ4 Arrêté d'organisation n° P2025 – AR – 148R du 30 juin 2025 de la commune prescrivant une enquête publique unique sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Beauchamp et de l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7
- PJ5 Décision du TA de Cergy-Pontoise du 24 juin 2025 désignant le Commissaire-enquêteur (*titulaire et suppléant*)
- PJ6 Notice explicative enquête publique unique
- PJ7 Rapport de présentation (*Diagnostic & état initial de l'environnement, Évaluation environnementale et son résumé non technique*)
- PJ8 Notice de présentation selon les dispositions de l'art. R123-8 3° du code de l'environnement
- PJ9 Dossier de présentation de la modification n°2 du PLU de Beauchamp
- PJ10 Règlement initial et modifié du PLU de Beauchamp
- PJ11 Le plan de zonage initial du PLU
- PJ12 Le Plan de zonage modifié du PLU
- PJ13 Dossier de présentation relatif à l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7
- PJ14 1^{ère} Parution du 6 août 2025 le Grand Parisien (Ed.95), la Gazette du VO
- PJ14bis 2^{ème} Parution du 03 septembre 2025 le Grand Parisien (Ed.95), la Gazette du VO
- PJ15 Avis d'enquête publique unique (*Affiche A2*)
- PJ16 Procès-verbal de constat d'affichage de la police municipale du 6 août 2025
- PJ16bis Rapport de constatation émis par la police municipale le 15 septembre 2025
- PJ17 Avis émis par les personnes publiques associées (*PPA*)
- PJ18 1 Registre d'enquête publique unique (*papier*)
- PJ18bis Registre dématérialisé d'enquête publique unique relatif à la modification n°2 du PLU de Beauchamp et à l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7
- PJ19 Procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur du 23 septembre 2025
- PJ19bis Grille de dépouillement des observations du public
- PJ20 Mémoire en réponse au PV de synthèse de la commune de Beauchamp du 6 octobre 2025