

Cynthia SIMON

De: Aline GIRARD <aline.girard@sage-cevm.fr>
Envoyé: mardi 15 juillet 2025 10:13
À: Cynthia SIMON
Objet: Modification n°2 du PLU de Beauchamp
Pièces jointes: 1752146021-img21685.pdf

Attention : Ce message provient de l'extérieur de la collectivité. Ne cliquez sur aucun lien et n'ouvrez aucune pièce jointe sans avoir vérifié l'expéditeur

Bonjour Madame,

Par courrier en date du 7 juillet 2025, nous avons été saisie pour donner un avis sur la modification n°2 du PLU de Beauchamp. Toutefois Beauchamp n'est pas situé dans le bassin versant du ru d'Enghien et ne fait donc pas partie du territoire du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer. Par conséquent, je tiens à vous informer que nous ne donnerons pas d'avis sur ce document d'urbanisme.

Cordialement,

--

Aline Girard

Animatrice du SAGE Croult Enghien Vieille Mer
Tél. : 01 30 11 16 80 - Port. : 06 70 52 36 86

SIAH Croult et Petit Rosne
Station de dépollution Bernard Cholin
Rue de l'Eau et des Enfants
95500 Bonneuil-en-France

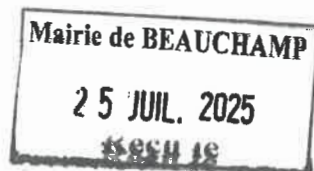


Suivez le SAGE sur Twitter : [@sage_cevm](https://twitter.com/sage_cevm)





Chambre
de **Métiers**
et de l'**Artisanat**



V-K - C.S
O-M

MAIRIE DE BEAUCHAMP
Madame Françoise NORDMANN
Maire
Place Camille Fouinat
95250 BEAUCHAMP

Le Président,

Nos réf. : MA/FA/IP- 051/25

Vos réf. : 2025-07-11555

Lettre recommandée en AR n° 2C 176 568 5801 5

Objet : Modification du PLU n°2 de la commune de Beauchamp

Affaire suivie par Cynthia SIMON ,

T. 01 30 40 45 52 – c.simon@ville-beauchamp.fr

Cergy, le 15 juillet 2025

Madame le Maire,

Par courrier recommandé en date du 4 juillet 2025, vous avez sollicité l'avis de la CMA IDF VAL D'OISE sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme n°2 de la commune de Beauchamp.

Après lecture du dossier par notre pôle Développement des Entreprises et Compétences, nous n'avons pas d'observations particulières à formuler.

A l'occasion du présent courrier, nous souhaitons rappeler quatre grands enjeux du secteur artisanal dans le cadre d'une modification du PLU d'une commune :

- Le maintien et la sauvegarde de la diversité des commerces de proximité
- La création d'un cadre réglementaire favorisant la production d'un immobilier dédié à l'artisanat
- La réhabilitation des zones d'activités
- La prise en compte de l'artisanat dans la création de quartiers mixtes

Notre chargé de mission développement territorial reste à votre disposition pour toute question liée à la promotion et au développement de l'Artisanat.

Contact : Florent AMBROSINO – florent.ambrosino@cma-idf.fr - 06 02 06 67 96.

Nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président de la CMA Ile-de-France-VAL D'OISE
Michel ALEXEEF



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté – Égalité – Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DE RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

72-74 rue de Reuilly – CS0315 – 75592 Paris Cedex 12 – 01 80 48 26 00 – www.cma-idf.fr – contact@cma-idf.fr
Siret : 130 027 972 00012 . N° organisme de formation : 11756120375 – Décret n° 2020-1416 du 18 novembre 2020

CHAMBRE DE METIERS ET DE L'ARTISANAT ÎLE-DE-FRANCE – VAL D'OISE

Antenne de Cergy : 1 Avenue du Parc – 95015 Cergy-Pontoise Cedex – www.cma95.fr

Paris, le 15 juillet 2025

Madame Françoise NORDMANN
Mairie de Beauchamp
Place Camille Fouinat
95250 BEAUCHAMP

Objet : Modification du PLU de BEAUCHAMP
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France

Madame le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de BEAUCHAMP. Ce dossier est parvenu au siège de notre Compagnie le 10 juillet 2025. Il consiste en plusieurs évolutions graphiques et réglementaires. La procédure de modification a pour objet de :

- 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 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.

Ce projet de modification du PLU ne suscite pas de remarque particulière de la part de notre Compagnie.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,

Damien GREFFIN

✓ Certified by  yousign



VOS RÉF. : n° 2025-07-11560

NOS RÉF. : TER-ADM-2025-95051-CAS-211501-K3Q3S3

INTERLOCUTEUR : Delphine BRUIN

TÉLÉPHONE : 01 49 01 34 40

E-MAIL : delphine.bruin@rte-france.com

OBJET : Avis sur la modification n°2 du PLU
Commune de BEAUCHAMP

Mairie de BEAUCHAMP
Place Camille Fouinat
95250 BEAUCHAMP

A l'attention de Monsieur le Maire

La Défense, le 28/07/2025

Madame,

Nous accusons réception du courrier relatif au projet de modification n°2 du PLU de la commune de BEAUCHAMP, transmis par vos services pour avis le 04/07/2025.

Nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, nous n'exploitons pas d'ouvrage de transport du Réseau Public de Transport d'électricité à haute ou très haute tension (c'est-à-dire supérieure à 50 kV). Nous n'avons donc aucune observation à formuler.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de notre considération très distinguée.

Chef du Service Concertation Environnement Tiers
Frédéric ROY

P.O. Delphine BRUIN

Direction des Territoires et de l'Habitat

D25-DTH-3304



Affaire suivie par Théophile Amblard
tél : 01.34.25.16.46
amenagement@valdoise.fr

Objet : Beauchamp– Modification PLU

Cergy, le 04 août 2025

Expéditeur : *DTH*

Mairie de Beauchamp
Madame Françoise NORDMANN
Maire
Place Camille Fouinat
95250 BEAUCHAMP

Madame la Maire,

Nous avons reçu pour avis, le 15 juillet 2025, le projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune portant sur l'évolution des règles d'urbanisme notamment celles qui s'appliquent sur le quartier de lotissements des bleuets.

Les modifications apportées au PLU nous semblent appropriées. Ce document n'appelle aucune remarque. Le Département émet donc un **avis favorable**.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Signé électroniquement par :
LAETITIA KERBOUZ
Directrice des Territoires et de l'Habitat





ZOOMURBA

Le Département met désormais à votre disposition ZoomUrba, son application cartographique dédiée à l'aménagement du territoire. Elle offre une vision à la fois globale et précise du Val d'Oise sur des thématiques aussi variées que les mobilités, l'urbanisme, le patrimoine, l'environnement, etc...

Vous pouvez zoomer sur une zone de projet à travers différents fonds de carte et y afficher toutes les contraintes qui s'appliquent au terrain : informations inscrites au PLU, protections environnementales ou monuments historiques, risques...

Il est aussi possible de produire et exporter vos propres cartes pour les enregistrer ou les partager.

Pour en profiter, rendez-vous dès maintenant sur la plateforme en ligne départementale d'aide aux communes, rubrique **Conseil et ressources**, section **Votre outil cartographique ZoomUrba** ou bien entrez l'adresse suivante dans votre barre de recherche :

aideauxcommunes.valdoise.fr/3254-zoomurba.htm

Nous mettons également à votre disposition un tutoriel de prise en main de l'application (vidéo accessible à l'adresse mentionnée précédemment) et proposons des sessions de présentation sur demande auprès de l'adresse aideauxcommunes@valdoise.fr.

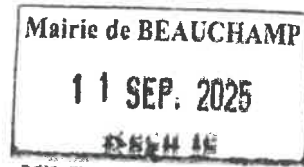


SEDIF
SERVICE PUBLIC DE L'EAU

Enregistrement : 11/09/2025 (16:16)
Arrivée : 11/09/2025
Registre : 2025-09-12192
Service population
LEGRAND



**Lettre recommandée avec
A.R. 2C 169 839 1771 6**



Paris, le **09 SEP. 2025**

Objet : Projet de modification n° 2 du PLU de BEAUCHAMP – Enquête publique du 01/09 au 15/09/2025

Vos réf. : 2025-07-11601 – Affaire suivie par Cynthia SIMON

P.J. :

- observations du SEDIF
- une carte des canalisations du SEDIF,
- recommandations techniques,
- un guide pratique pour les opérations d'aménagement à télécharger :
<https://www.calameo.com/sedif/read/006674519cbc295d0ec30>

Madame le Maire et chère collègue,

Par courrier visé en référence du 07 juillet 2025, réceptionné le 10 suivant, vous avez adressé au Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF) le dossier de modification n° 2 du PLU de votre commune.

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, les observations du SEDIF.

Mes services (Emilie GRONDIN - Tél. : 01.53.45.42.31 – e.grondin@sedif.com) restent à votre disposition pour toute information que vous jugeriez utile.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire et chère collègue, l'expression de mes sentiments cordiaux et dévoués.

Le Président,

André SANTINI
Ancien Ministre
Maire d'Issy-les-Moulineaux
Vice-président de la Métropole du Grand Paris

Madame Françoise NORDMANN
Maire
En son Hôtel de ville
Place Camille Fouinat
95250 BEAUCHAMP

PREAMBULE :

Le SEDIF ne possède **aucune installation** en superstructure à Beauchamp, mais uniquement des canalisations de transport et de distribution enterrées.

I. Projets de construction et d'aménagement

Dans le cadre du projet d'abrogation partielle de la servitude d'alignement EL7 sur une partie de l'avenue Georges Clémenceau et de la chaussée Jules César afin de permettre la mise en œuvre du projet dit de « l'îlot triangle », je tiens à vous signaler la présence **de deux canalisations d'eau potable (cf. carte) :**

- **de 300 mm** de diamètre implantée sur la chaussée Jules César,
- **de 100 mm** située avenue Georges Clémenceau.

Ainsi, des prescriptions particulières sont à respecter. Vous trouverez, ci-joint et sur le lien de téléchargement ci-dessus, les recommandations techniques et mesures de sécurité relatives aux travaux à exécuter à proximité des canalisations du SEDIF.

Dans le Rapport de présentation (page 42), il est indiqué que dans le cadre de « l'Étude urbaine participative et prospective » de La Fabrique urbaine (2018), le bureau d'étude Ingetec estime que le remplacement des canalisations sur l'avenue du Général Leclerc et la chaussée Jules César est à prévoir, compte tenu des différents projets urbains en cours.

Je vous informe que les canalisations de 250 mm de diamètre, située avenue du Général Leclerc/avenue de la Gare, et de 300 mm de diamètre, située chaussée Jules César, ne seront pas renouvelées étant donné qu'elles sont récentes (respectivement 1993 et 1999) et qu'elles ne font pas l'objet de fuites. En revanche, la canalisation de 100 mm de diamètre, sise avenue Georges Clémenceau, pourra être remplacée dans le cadre d'une opération de voirie.

De manière générale, compte tenu des opérations d'aménagement et de construction projetées, je me permets d'attirer votre attention sur le fait que toute urbanisation nouvelle ou toute opération de voirie pourra nécessiter l'adaptation (renforcement ou extension) du réseau public de distribution d'eau, afin d'ajuster sa capacité aux besoins des usagers et d'assurer la défense incendie.

Le délégataire du SEDIF, Franciliane, devra être associé au projet de construction et d'aménagement de l'îlot triangle et consulté sur les permis de construire.

II. Informations relatives à l'eau potable

Je vous propose de mettre à jour les informations relatives à l'alimentation en eau potable aux pages 41 à 43 du Rapport de présentation à partir des éléments ci-dessous :

L'EAU POTABLE

Le territoire de Beauchamp est desservi par le Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF). Le SEDIF assure l'alimentation en eau potable de 133 communes réparties sur 7 départements d'Ile-de-France, excepté Paris, soit plus de 4 millions d'usagers. Au 1^{er} janvier 2025, le SEDIF a confié la production, l'exploitation, la distribution de l'eau et la relation avec les usagers à la société Franciliane en vertu d'un contrat de délégation de service public jusqu'au 31 décembre 2036.

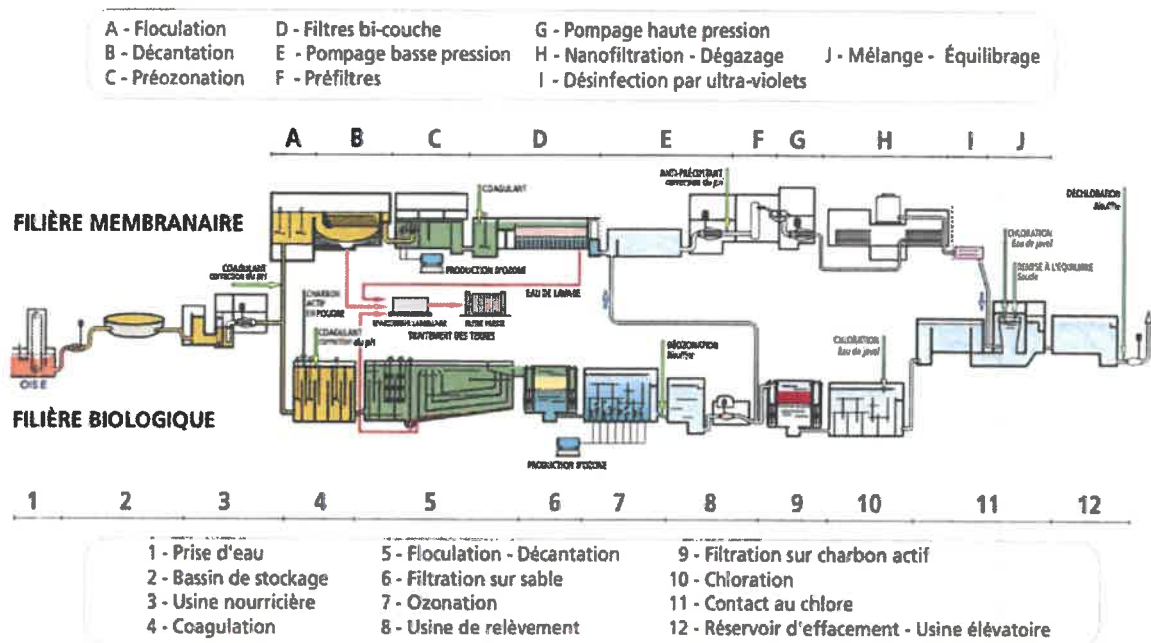
LA PRODUCTION ET LE TRAITEMENT

La commune de Beauchamp est alimentée en eau potable par l'eau de l'Oise traitée à l'usine de Méry-sur-Oise. En 2024, l'usine a produit en moyenne 153 213 m³/j avec une pointe à 192 252 m³, pour 875 630 habitants du Nord du territoire du SEDIF. Sa capacité maximale de production s'élève à 340 000 m³/j.

L'usine recourt à une technologie de nanofiltration depuis l'année 2000 pour 70 % de sa production, les 30 % restants provenant de sa filière de traitement initiale et conventionnelle utilisant le couplage "ozone-charbon actif en grains". Les eaux issues de ces deux filières sont mélangées avant d'être distribuées sur le réseau : l'eau obtenue est plus douce et d'une qualité remarquable grâce à la filière membranaire.

Un traitement aux ultra-violets a également été mis en place en 2021 sur la filière biologique (en aval de la filtration sur charbon actif).

Schéma de fonctionnement de l'usine de Méry-sur-Oise (source : SEDIF)



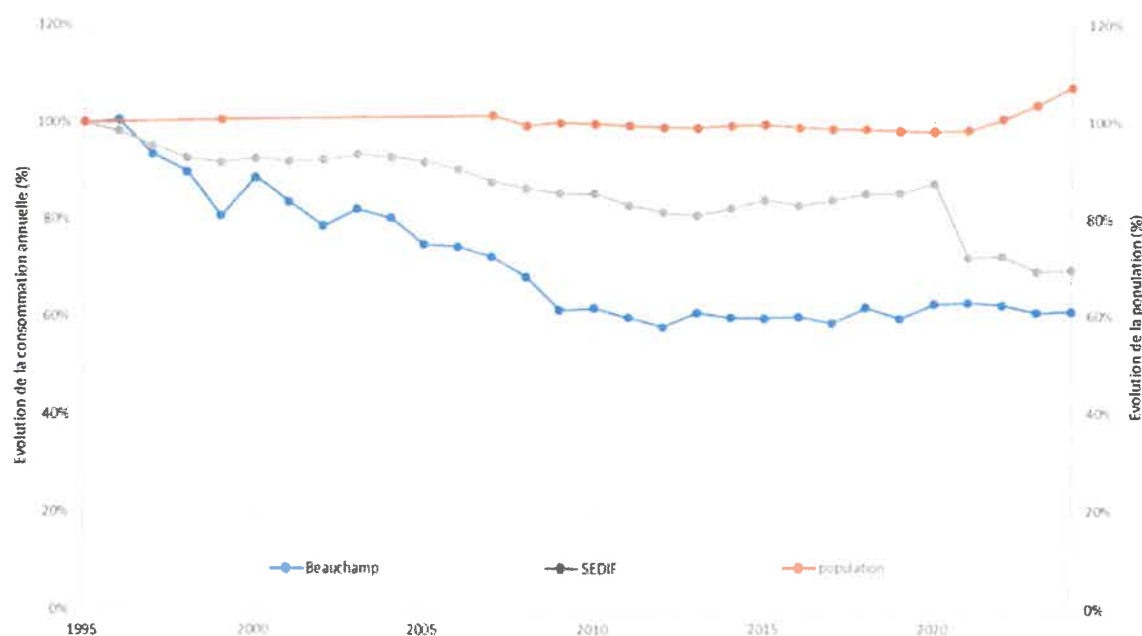
LA DISTRIBUTION ET LA CONSOMMATION

En 2024, un volume de 436 422 m³ d'eau potable a été distribué à 9 576 habitants grâce à un réseau de 42,8 kilomètres de canalisations.

Au 1^{er} janvier 2023, l'âge moyen du réseau de distribution était de 58 ans.

La commune de Beauchamp a connu depuis 1995 une baisse de sa consommation d'eau potable malgré une légère augmentation en 2013, 2018 et 2020 suivant ainsi la tendance du SEDIF.

Evolution de la consommation globale et de la population de 1995 à 2024 Commune de Beauchamp



LE RENDEMENT DU RESEAU D'EAU POTABLE

Le rendement du réseau du SEDIF est de 91,6 % en 2024. Afin de le maintenir à un haut niveau, le SEDIF poursuit l'effort de renouvellement des conduites dans son Plan pluriannuel d'investissement pour la période 2025-2034.

Les taux de fuite (nombre de fuites sur canalisations par km de réseau) sur les trois dernières années sont les suivants :

	2022	2023	2024
Beauchamp	0,07	0,07	0,00
SEDIF	0,15	0,12	0,12

LA QUALITE DE L'EAU

La qualité de l'eau potable à Beauchamp fait l'objet de nombreuses analyses effectuées sous l'autorité de l'Agence Régionale de Santé (ARS) Ile-de-France.

Les résultats des dernières analyses réglementaires, effectuées par le laboratoire départemental d'analyses de l'eau (agréé par le Ministère de la Santé), sur l'eau distribuée à Beauchamp, sont consultables sur le site internet de l'ARS : <https://www.iledefrance.ars.sante.fr/eau-du-robinet-comment-sinformer-sur-sa-qualite>

De plus, le SEDIF assure une autosurveillance pour laquelle les résultats de la dernière analyse sont disponibles sur son site internet :

https://www.sedif.com/moneau/leauchezmoi/macommune?recherche=beauchamp&op=Rechercher&form_build_id=form-JteRVBK119z6wBC10N8XXMsUzAfH4jUVUJRasIWFPUI&form_id=cSearchBar

LE PRIX DE L'EAU

A Beauchamp, le prix de l'eau s'élève à 4,7706 euros TTC du m³ au 3^{ème} trimestre 2025 (sur la base d'une consommation annuelle de 120 m³).

Pour une consommation moyenne de 120 m³ d'eau par an, le prix du m³ relevant de la responsabilité du SEDIF (hors taxes et redevances), le même pour toutes les communes du SEDIF, ressort à 1,4624 € H.T.

Le prix figurant sur la facture d'eau et payé par l'utilisateur, sur le territoire du SEDIF, couvre la facturation de deux services fournis aux abonnés et de six taxes et redevances :

- la collecte et le traitement des eaux usées sortant du domicile, pour 2,4230 € H.T. par m³,
- le traitement et la fourniture de l'eau potable jusqu'au robinet du domicile, assurés par le SEDIF, pour 1,4624 € H.T. par m³,
- les taxes et redevances des organismes publics intervenant dans le domaine de l'eau, à savoir l'Agence de l'Eau Seine-Normandie (AESN) pour trois d'entre elles, Voies Navigables de France (VNF) pour la quatrième, l'Etablissement public territorial de bassin (EPTB) Seine Grands Lacs pour la cinquième, et enfin la TVA pour le compte de l'Etat, pour un total de 0,8852 € par m³.

La première et la dernière part ne relèvent pas de la responsabilité du SEDIF : leurs taux sont arrêtés par les organismes ou collectivités pour le compte desquels elles sont facturées (services d'assainissement, AESN, VNF, EPTB Seine Grands Lacs, Etat pour la TVA) et les sommes perçues leur sont reversées.

Une circulaire trimestrielle, fixant le prix de vente de l'eau, est disponible sur le site internet du SEDIF :

<https://www.sedif.com/sites/default/files/2025-07/Circulaire%202025%20T3%20%20Annexe%201.pdf>



* Le tracé des canalisations est donné à titre indicatif.
Leur position exacte devra être vérifiée par une DT-DICT
avant tous travaux.

Projet de modification n° 2 du PLU de BEAUCHAMP



SEDIF

SERVICE PUBLIC DE L'EAU

RECOMMANDATIONS TECHNIQUES et MESURES DE SÉCURITÉ concernant les travaux à exécuter à proximité des canalisations et ouvrages exploités par Veolia Franciliane

Vous projetez d'implanter un ouvrage ou de réaliser des travaux à proximité des canalisations ou ouvrages d'eau potable. Vous trouverez dans ce document les recommandations qui doivent être observées pour ne pas compromettre l'état, la solidité ou la stabilité de ces installations, ne pas rendre dangereuses les interventions effectuées dans le cadre de l'exploitation du réseau, ni mettre en danger les personnes chargées de réaliser vos travaux. En effet, les pressions internes auxquelles sont soumises les canalisations d'eau peuvent dépasser 12 bars et développer des conséquences importantes en cas de rupture.

Nous vous demandons d'observer ces recommandations et de les communiquer aux sociétés, entreprises ou intervenants chargés du projet ou de la réalisation des travaux, tout comme l'ensemble des plans et informations qui vous ont été fournis. Si dans certains cas particuliers, l'une de ces dispositions ne pouvait pas être respectée, vous devrez alors consulter notre équipe avant l'exécution des travaux, pour étudier toute mesure spécifique qui pourrait être envisagée.

Nous attirons votre attention sur le fait que, si ces recommandations ou les éventuelles dispositions particulières que nous serions amenés à prendre ensemble n'étaient pas respectées, votre responsabilité pourrait être engagée.

En réponse à la DICT que vous enverrez, nous vous fournirons un plan du réseau d'eau potable dans la zone concernée par les travaux que vous projetez. Ce plan vous permettra de réaliser le marquage - piquetage. Si des investigations complémentaires s'avèrent nécessaires, alors il sera de votre responsabilité de les lancer.

Nous vous rappelons que :

- les branchements et les différents accessoires installés sur nos canalisations (robinets-vannes, dispositifs d'évacuation d'air ou d'eau ...) ne sont pas systématiquement indiqués sur les plans mais sont, en général, repérables grâce à la présence des tampons de bouches à clé à la surface du sol et aux coffrets de façade ou regards enterrés pour installer les compteurs d'eau et les organes hydrauliques.
- Les informations, concernant les réseaux d'eau potable, portées sur les plans sont réputées justes à la date d'élaboration des plans. Des modifications de la voirie (assiette, profil, repères, ...) pouvant intervenir postérieurement à l'établissement des plans de récolement de nos ouvrages, il appartient à l'entreprise travaillant à proximité de ces installations de s'assurer de la position exacte des ouvrages. Les réseaux des autres concessionnaires susceptibles d'apparaître sur nos plans (pour nos propres besoins) ne sont en aucune manière à prendre en compte pour vos projets de travaux. Hors plans de récolement, (1/200^e ou équivalent), les plans stipulent simplement la présence et la nature des ouvrages, sans positionnement précis.

Il est précisé que l'ensemble de ces dispositions ne présente aucun caractère exhaustif et qu'en cas de besoin, nous nous réservons de faire valoir tous les droits que confère à Veolia Franciliane sa qualité de premier permissionnaire d'occupation du sous-sol.

RECOMMANDATIONS TECHNIQUES CONCERNANT L'IMPLANTATION DE NOUVEAUX OUVRAGES

Dispositions générales

a/ Contraintes d'espacement :

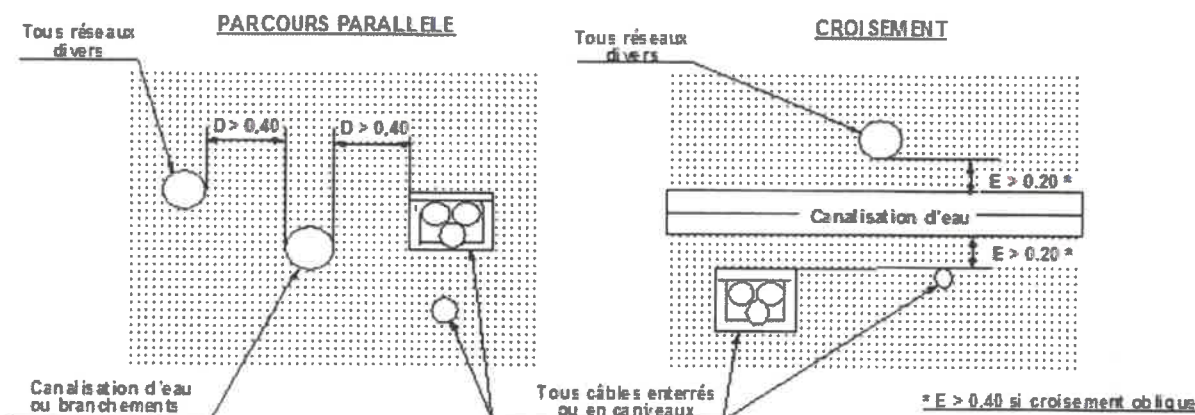
Afin d'éviter d'une part, tout risque de corrosion ou d'altération des conduites et de nous permettre d'autre part, d'effectuer ultérieurement les interventions nécessaires à l'exploitation du réseau d'eau potable dans des conditions de sécurité optimum pour nos agents et pour les tiers et notamment de réaliser tous travaux d'entretien sur les conduites (remplacement de tuyaux, colliers, réfection de joints ... etc), nous demandons que :

- Pour l'implantation d'ouvrages à proximité des canalisations ou branchements en matériaux divers autres que le tuyau en béton armé à âme en tôle (type BONNA) ou en acier (fonte, polyéthylène, ...) :
 - Et en cas de **parcours parallèle**, une distance libre de **0,40 m minimum** doit être respectée en projection horizontale entre génératrices externes d'une part, de la conduite (ou du branchement) du réseau d'eau potable et d'autre part, de l'ouvrage ou du réseau à installer. **Le positionnement à l'aplomb des canalisations et ouvrages exploités par Veolia Franciliane est formellement pros crit.**
 - En cas de **croisement perpendiculaire** supérieur ou inférieur, une distance libre de **0,20 m minimum** doit être respectée.
 - En cas de **croisement oblique**, une distance libre de **0,40 m minimum** doit être respectée.
- Pour l'implantation d'ouvrages à proximité de **tuyaux en béton armé à âme en tôle (type BONNA) ou en acier**, les distances libres à respecter sont de **0,60 m minimum** afin de permettre l'intervention d'un soudeur. **Le positionnement à l'aplomb des canalisations et ouvrages exploités par Veolia Franciliane est formellement pros crit.**

Ces mêmes distances doivent, également et au minimum, être observées pour la pose des différents appareils ou accessoires nécessaires à l'exploitation de votre réseau (boîtes de raccordement, chambres ou regards divers, ...).

Les croisements avec nos ouvrages ne doivent pas être effectués à l'aplomb ni des appareils hydrauliques installés sur le réseau, ni des joints d'étanchéité.

Si ces distances devaient être réduites, et préalablement à vos travaux, des mesures particulières de protection des ouvrages d'eau seraient alors arrêtées en accord avec notre équipe.



b/ Installations de protection cathodique :

Si la nature de votre réseau exige une protection cathodique, il vous appartient de la concevoir dans le respect des recommandations établies par le CEFRACOR, publiées par l'AFNOR sous la référence NF A05-662 : Protection cathodique des structures métalliques enterrées ou immergées – Principes généraux et application pour les canalisations.

Plus particulièrement, si la protection de votre réseau est susceptible d'influencer électriquement les canalisations d'eau, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une autre structure métallique enterrée, il vous appartient de mettre en œuvre une solution adaptée visant à supprimer cette influence (cf. norme NF EN 50162 : Protection contre la corrosion due aux courants vagabonds des systèmes à courant continu).

Il est par ailleurs indispensable que vous nous fassiez connaître :

- la méthode de protection utilisée,
- la position des ouvrages de protection et leurs caractéristiques (consommation électrique envisagée),
- les dispositions que vous envisagez pour garantir l'absence d'influence de votre protection sur les installations liées au réseau d'eau public et situées à proximité de votre ouvrage,
- les moyens retenus pour contrôler l'efficacité de ces dispositions.

A partir de ces renseignements, nous pouvons être amenés à définir des mesures de protection spécifiques de nos ouvrages en vue de les soustraire à l'influence de votre système électrique. Ces dispositions seront à votre charge ainsi que les mesures contradictoires faites avant et après les travaux pour vérifier l'innocuité de votre installation.

DISPOSITIONS PARTICULIERES A CERTAINS CONCESSIONNAIRES

Réseaux électriques (Enedis, CRTT, RATP, ...)

Selon la réglementation en vigueur.

GrDF - GRT GAZ

Selon la réglementation en vigueur.

Lorsqu'une station de détente doit être installée à proximité des ouvrages d'eau potable, des dispositions particulières devront être prises, en accord avec notre équipe, pour assurer la protection des installations, en particulier contre les effets du gel. Ces dispositions particulières seront à votre charge.

Assainissement

Selon la réglementation en vigueur.

Compte tenu des profondeurs de pose des réseaux d'assainissement, il sera impératif de vérifier que les terrassements projetés et les remblais ne mettent pas en péril la stabilité des ouvrages d'eau potable (voir page 4).

Télécommunications et télédiffusion

Selon la réglementation en vigueur.

Les points de pénétration des installations (câbles et chambres de tirage notamment) devront être rendus étanches. Au lieu des croisements avec les ouvrages d'eau potable, les câbles du réseau national et des autres opérateurs seront posés en fourreaux obturés à chaque extrémité.

Eclairage Public, signalisation, mobilier urbain

Selon la réglementation en vigueur.

Les massifs de soutien des candélabres, portiques, panneaux, ... ne devront pas être implantés à l'aplomb des canalisations d'eau. A proximité des installations d'eau potable, le réseau électrique associé devra être installé en fourreaux obturés à chaque extrémité.

Géothermie, chauffage urbain

Selon la réglementation en vigueur.

Pour ne pas altérer le réseau d'eau public et ne pas dégrader la qualité de l'eau potable, les contraintes d'espacement, indiquées au § a du présent document, sont portées à :

- En situation de parcours parallèle, une distance libre de 0,80 m minimum doit être respectée en projection horizontale entre génératrices externes d'une part, de la conduite (ou du branchement) du réseau d'eau potable et d'autre part, de l'ouvrage ou du réseau à installer. Le positionnement à l'aplomb des canalisations et ouvrages exploités par Veolia Francilienne est formellement proscrit.
 - Ponctuellement, et sous réserve d'une mise en place de dispositifs de calorifugeage afin de prévenir le réchauffement de l'eau distribuée, il pourra être accepté une distance libre minimale réduite à :
 - 0,40 m minimum à proximité de nos ouvrages de diamètres $\leq$ à 300 mm,
 - 0,60 m minimum pour nos ouvrages de diamètres $>$ à 300 mm.
- En situation de croisement perpendiculaire supérieur ou inférieur ou de croisement oblique, une distance libre de 0,40 m minimum doit être respectée
 - Ponctuellement, et sous réserve d'une mise en place de dispositifs de calorifugeage afin de prévenir le réchauffement de l'eau distribuée, il pourra être accepté une distance libre minimale réduite à :
 - 0,20 m minimum uniquement à proximité de nos ouvrages de diamètres $\leq$ à 300 mm.

Plantation d'arbres

Selon la réglementation en vigueur.

Des contraintes d'espacement spécifiques devront être respectées en fonction du volume d'enracinement à l'âge adulte de l'espèce plantée. Les distances seront à définir avec notre équipe conformément à la Norme NF P98-332.

En règle générale, il est recommandé de choisir des essences d'arbres à faible développement racinaire.

Transports pétroliers, réseaux industriels, autres

Selon la réglementation en vigueur.

Pour tous les concessionnaires ci-dessus, dans le cas où il s'avèrerait impossible de respecter ces contraintes, Veolia Francilienne se tient à votre disposition pour étudier les modalités de dévoiement du réseau d'eau potable.

RECOMMANDATIONS CONCERNANT L'EXÉCUTION DES TRAVAUX

- Nous attirons l'attention sur la présence de béton d'enrobage autour de certaines conduites et de massifs de butée ou de soutien assurant la stabilité des canalisations, en particulier au niveau des coudes et des robinets-vannes. Ces ouvrages ne peuvent pas être modifiés sans danger et toutes dispositions de sécurité les concernant doivent impérativement être prises en accord avec notre équipe.
- Pour les besoins d'exploitation, les tampons des bouches à clé permettant la manœuvre des vannes et des robinets doivent demeurer en état et accessibles pendant toute la durée des travaux.
- Si la réalisation de certains travaux rend nécessaire l'utilisation d'engins ou de matériels susceptibles, de par leur charge, de déstabiliser, voire de provoquer la rupture de certains ouvrages, des protections spécifiques (dalles, longrines, blindages ...) devront être installées en accord avec notre équipe.

Les ouvrages enterrés, dont certains à des profondeurs importantes, nécessitent le plus souvent des terrassements. Ces derniers peuvent provoquer des décompressions des sols voire des éboulements de terrain à proximité des ouvrages d'eau potable. Il est donc impératif de vérifier que les terrassements projetés puis les remblais ne puissent pas mettre en péril leur stabilité. S'il s'avère en particulier que certains ouvrages d'eau potable se trouvent dans le cône d'éboulement des tranchées projetées, vous devrez, en accord avec notre équipe, prendre toute disposition pour effectuer les consolidations de terrain nécessaires à la protection des ouvrages d'eau.

- Les tranchées seront réalisées de manière à éviter tout mouvement de terrain en contact avec nos ouvrages. Si nécessaire, elles seront blindées. Le remblayage, ainsi que le compactage des terres, seront exécutés conformément à la norme NF P98-331 et aux préconisations du guide technique de remblayage des tranchées SETRA LCPC.
- L'utilisation de toute source de chaleur à proximité d'ouvrages en matériaux plastiques (tuyaux en polyéthylène, tuyaux composites, borne ou regard à système calorifugeage...) est proscrite.

Techniques sans tranchées

Afin de maîtriser les risques liés aux techniques sans tranchées (fonçage, la fusée, le forage ...), des précautions particulières devront être prises, selon la réglementation, avant l'exécution des travaux sans tranchées à proximité de nos ouvrages.

Si un des ouvrages (canalisation, branchement, appareil ...) se trouvait détérioré lors de l'exécution des travaux, il est impératif de prévenir immédiatement le numéro d'urgence à partir des coordonnées figurant ci-après.

Coordonnées postales et téléphoniques pour entrer en contact avec nos équipes :

**Veolia Franciliane
Services Techniques
94417 SAINT-MAURICE Cedex
Tél : 09 69 369 900¹ – Urgence : 09 69 369 918²**

¹ Du lundi au vendredi de 8h00 à 19h30 et le samedi de 9h00 à 12h30

² 7j/7, 24h/24

Tarification ordinaire, appel non surtaxé.

Centre National de la Propriété Forestière
Île-de-France - Centre-Val de Loire

Madame le Maire
Mairie
Place Camille Fouinat
95 250 BEAUCHAMP

Réf. : 95GL840
Objet : avis modification n°2 PLU

Orléans, le 07/10/2025

Madame le Maire,

Vous avez transmis au CNPF par courrier reçu le 28 juillet 2025 les documents relatifs au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune et je vous en remercie.

En préambule, nous rappelons que **le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces forestiers** (relevant du code forestier) ni des zones naturelles (relevant du code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'art. L. 101-3 « *La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, (...)* », et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière. Ainsi, toute mention visant à prescrire / interdire / limiter tout type de coupe ou travaux forestiers, ou limiter le choix des essences, n'est pas opposable aux tiers et est donc à supprimer. Néanmoins, il convient de bien présenter les espaces forestiers sous les aspects non seulement environnemental et paysager, mais aussi économique, au sein du PADD.

De plus, le classement de tout ou partie des zones bois en **Espaces Boisés Classés (EBC)** doit être justifié et ciblé, afin d'éviter les freins administratifs à la gestion des parcelles boisées, ce qui serait préjudiciable au bon fonctionnement des écosystèmes forestiers, en accord avec les orientations réglementaires du SDRIF-E (page 56). Il convient de citer de manière exhaustive dans votre document l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme :

"En espace boisé classé (EBC), la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- des arbres dangereux, chablis ou morts ;*
- des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;*
- une coupe déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;*
- la mise en œuvre d'une obligation légale de débroussaillage."*

Par ailleurs, nous vous rappelons que le décret n°2024-295 du 29 mars 2024 a ouvert les exemptions à la déclaration des coupes et abattages d'arbres applicable en EBC, aux espaces boisés concernés par l'application des arts. L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

(...)



(...)

En ce qui concerne **l'accès et la desserte par les voies publiques et privées**, il est opportun de rappeler la nécessité de favoriser une bonne desserte forestière dans le but de permettre le défruits mais aussi la défense contre l'incendie (concernant ce dernier point, vous pouvez vous référer à l'atlas régional du risque incendie). En effet, c'est très utile pour veiller à laisser libres les accès aux zones boisées et faciliter la circulation des camions porte-engins et porte-grumes de fort tonnage, faute de quoi ces espaces risquent de ne plus pouvoir être, ni mis en valeur, ni sécurisés en cas de tempête. Ces circulations sont certes peu fréquentes, mais très nécessaires, depuis les places de tri des bois jusqu'aux départementales et nationales (art. R.433-9 du code de la route). Ces réflexions peuvent être inscrites au PADD en utilisant les dispositions des articles L.151-38 et R.151-48 du code de l'urbanisme.

Faute de prise en compte de ces différents points dans votre projet, notre avis serait défavorable.

A toutes fins utiles, je vous prie de trouver en pièce jointe une note élaborée par le CNPF sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme, ainsi qu'une liste de références, en bas de page.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur,

G. LEGROS

PJ : Note sur les espaces boisés dans les PLU et les SCOT

Références utiles :

- <https://www.cnpf.fr/urbanisme-et-foret>
- <https://ifc.cnpf.fr/sites/ifc/files/2022-06/plaquette-circulation%20transports%20bois.pdf>
- https://www.institutparisregion.fr/fileadmin/NewEtudes/Etude_631/Realiser_une_analyse_fonctionnelle_des_espaces_ouverts_01.pdf
- <https://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Commission-Departementale-de-Preservation-des-Espaces-Naturels-Agricoles-et-Forestiers-CDPENAF/Documents-de-reference/Espaces-Boises-Classes>

Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du Centre - Val de Loire

NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME (PLU) ET LES SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) EN ILE-DE-FRANCE

TEXTES DE RÉFÉRENCE

Les articles de référence sont cités au fil du texte : code de l'urbanisme, code forestier, code rural, code de l'environnement et code de la route.

OBJECTIFS

Le but de la présente note est de :

1. Rappeler les modalités d'application du droit de l'urbanisme aux espaces forestiers et formations boisées,
2. Rassembler les recommandations et propositions du Centre régional de la propriété forestière d'Ile-de-France et du Centre - Val de Loire quant à la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme en Ile-de-France.

REMARQUE PRÉALABLE

Différentes législations ont institué des régimes particuliers qui peuvent s'appliquer aux espaces forestiers (interdictions, autorisations administratives, déclarations préalables...) : monuments historiques, sites classés, sites inscrits, aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine, Natura 2000, forêts de protection, plans de prévention des risques naturels prévisibles, etc.

Les collectivités ont à tenir compte de ces législations particulières lorsqu'elles sont applicables aux secteurs forestiers mais il était impossible, dans une note de portée générale, de faire état de l'ensemble de ces dispositions.

CONSULTATION OBLIGATOIRE DU CRPF

L'art. R. 113-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière (en pratique le Centre régional de la propriété forestière) des décisions prescrivant l'établissement du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que des classements d'espaces boisés intervenus en application de l'article L. 113-1.* »

L'art. L. 112-3 du code rural (repris par les art. R. 143-5 (SCOT) et R. 153-6 (PLU) du code de l'urbanisme) dispose que : « *les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols, ou les documents d'urbanisme en tenant lieu et les documents relatifs au schéma départemental des carrières, (...) lorsqu'ils prévoient une réduction des espaces (...) forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis (...) du Centre national de la propriété forestière* (en pratique du

*Centre régional de la propriété forestière). Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents.

Ces avis sont rendus dans un délai de **trois mois*** à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. »

- **L'information du CRPF est obligatoire dès la décision prescrivant l'établissement d'un plan local d'urbanisme ainsi que lors du classement d'espaces boisés.**
- **La consultation du CRPF est obligatoire lorsque le projet de SCOT ou de PLU prévoit une réduction des espaces forestiers.**

Recommandations : La surface classée en EBC devrait figurer au PLU ainsi que son évolution par rapport au précédent document. Les servitudes liées aux classements doivent être précisées.

Remarque : L'article R. 132-5 du code de l'urbanisme prévoit que « les communes ou groupements compétents peuvent recueillir l'avis de tout organisme... compétent en matière d'aménagement du territoire... d'environnement (...) ». Le CRPF entre dans cette catégorie, notamment en application :

- ✓ de l'art. L. 132-2 du code de l'environnement : « (...) le CNPF (est) appelé dans le cadre des lois et règlements en vigueur à participer à l'action des pouvoirs publics en matière de protection de l'environnement ou de gestion de l'espace, lorsqu'il s'agit d'espace rural. »
- ✓ du dernier alinéa de l'art. L. 321-1 du code forestier : le CNPF « peut être consulté par les pouvoirs publics et émettre des propositions sur toutes les questions relatives à la filière forêt-bois, au développement durable des forêts et de leurs fonctions économiques, environnementales et sociales, et à leur contribution à l'aménagement rural. »

Recommandation : Le CRPF devrait être consulté lors de l'élaboration du PLU ou du SCOT, à l'initiative du maire ou du président de l'EP intercommunal, sur tous les aspects liés à la gestion des forêts privées, ceci même lorsque le document ne prévoit ni réduction des espaces forestiers ni classement d'espaces boisés.

CONTENU SOUHAITABLE DES PLU

L'urbanisation et les travaux d'infrastructure constituent le 1^{er} facteur de dégradation de l'espace forestier : morcellement, rapprochement forêt/urbanisation qui peut compliquer l'activité sylvicole et conduire à une dégradation des zones forestières (qualité des paysages, biodiversité, etc.). Le SDRIF donne la priorité à la limitation de la consommation d'espaces agricole, boisés et naturels (2.1).

Compte-tenu des rôles multiples de la forêt, les documents d'urbanisme doivent s'attacher à préserver les boisements qui constituent des éléments essentiels de la ressource en bois, du paysage et de la diversité biologique et qui ont également un rôle social important. Le SDRIF rappelle que les espaces boisés franciliens permettent une production de forestière. Il indique : "*Sans préjudice des dispositions du code forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés.*"

Pour cela, le code de l'urbanisme ouvre plusieurs possibilités :

- L'art. R. 151-17 indique que : « Le règlement délimite... les zones naturelles et forestières. » et l'art. R. 151-24 précise que « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, ... à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...).* »
- L'art. L. 113-1 indique : « Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer,.... L'article L. 113-2 précise : « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la

*art. L112-3 du code rural et de la pêche maritime

*conservation, la protection ou la création des boisements. ... **il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement...** ».*

Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g) de l'art. R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (art. R. 421-23-2) :

- « *Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts* » ;
- « *S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux art. L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux art. L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'art. L. 124-2 de ce code.* » ;
- « *Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF.* »

Recommandations : Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à **réglementer la gestion des espaces forestiers** (réglementée par le code forestier) ni des zones naturelles (réglementée par le code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'art. L. 101-3 « *La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, (...)* », et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière.

1. Les espaces boisés sont à classer en priorité en « zone naturelle et forestière » (zone N). Sur ces zones la réglementation forestière s'applique et contribue à la protection des massifs boisés (cf. code forestier : art. L. 312-1 et suivants relatifs aux documents de gestion durable des forêts privées et art. L. 341-1 et suivants relatifs aux défrichements). Ce classement en zone **naturelle** et forestière ne doit pas faire envisager la forêt du seul point de vue environnemental et paysager. Il ne doit pas faire oublier le rôle économique de la forêt (production de bois d'œuvre, de bois d'industrie et de bois énergie) en conformité avec l'esprit des orientations réglementaires du SDRIF.

2. Donc, pour préserver et développer l'activité sylvicole, favorable à l'équilibre écologique du territoire (art. L. 112-2 du code forestier), un paragraphe pourrait être inséré dans le PADD du PLU concernant le développement de l'activité sylvicole :

- Veiller à ne pas supprimer les accès aux massifs boisés, notamment pour les camions de transport des bois et à autoriser leur circulation sur des voiries communales adaptées.

- Pour être conforme au SDRIF, il est fortement recommandé que la bande d'inconstructibilité de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha soit représentée sur les documents graphiques du PLU

3. Le classement en EBC doit être utilisé de façon circonstanciée : Il doit être précédé d'un diagnostic. Les enjeux doivent être identifiés et motivés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme au regard notamment des réglementations déjà existantes. Ce classement peut s'appliquer aux arbres remarquables, alignements, haies, ripisylves, et à **tout espace boisé que l'on veut protéger du défrichement**. Il est mal adapté à la gestion des parcs ; il rend difficile leur entretien et leur rénovation.

Le classement en EBC de grandes surfaces déjà protégées du défrichement et soumises à des obligations de gestion par le code forestier présente peu d'intérêt compte tenu des dérogations prévues à l'obligation de déclaration préalable. Il serait intéressant de le motiver par des préoccupations d'urbanisme ou d'aménagement de l'espace.

La rédaction du PLU (ou du PADD) ne doit pas induire en erreur les élus et les administrés en laissant accroire par exemple que :

- les travaux et/ou choix d'essences en EBC peuvent être interdits ou soumis à autorisation,
- toutes les coupes des forêts placées en EBC sont soumises à autorisation (Cf. ci-dessus)
- les coupes autorisées peuvent être assorties de conditions autres que celles figurant à l'arrêté préfectoral pris en application de l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme.

4. Le classement d'éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 (*pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural*) et L. 151-23 (*pour des motifs d'ordre écologique*) du code de l'urbanisme est à utiliser avec discernement. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés classés pour des motifs d'ordre écologique, les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 de ce même code.

Ce classement peut convenir aux arbres isolés, alignements, haies ou petits bosquets.

5. Les projets d'aménagements prévus dans le document d'urbanisme doivent améliorer à terme les conditions de gestion et d'exploitation des bois : une attention particulière doit être portée aux conditions d'accès aux parcelles boisées pour permettre le défrètement, le stockage des bois et leur transport vers les entreprises de transformation. Cela peut se faire en application des art. L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme.

En aucun cas les projets d'aménagements et d'ouvrages ne doivent entraver la mise en valeur forestière (desserte notamment) ou aggraver les risques d'incendie, de sécurité des usagers ou des professionnels ou accroître le morcellement des unités de gestion.

Une attention particulière sera portée à la possibilité, pour les camions grumiers d'au plus 48 tonnes sur 5 essieux ou 57 tonnes sur 6 essieux, de rejoindre après chargement les itinéraires de transport de bois ronds autorisés par arrêtés préfectoraux. Ces itinéraires devraient être mentionnés dans le document d'urbanisme (art. R 433-9 et suivants du code de la route).

6. Les clôtures :

L'art. R. 421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « *Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (...) sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'art. R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière* ».

L'art. R. 421-12 précise : « *Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

- *Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'art L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- *Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement (...);*
- *Dans un secteur délimité par le PLU en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;*
- *Ou si : " le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration."*

Remarque : La clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété, infranchissable par la faune sauvage, ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

7. Le défrichement :

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (art. L. 341-1 du code forestier).

Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en EBC produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'art. L. 341-3 du code forestier.

Les défrichements projetés ou déclassement d'EBC préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du CRPF sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en EBC, ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement >50 %).

8. La Trame Verte et Bleue :

Dans l'élaboration de la Trame Verte et Bleue, les espaces boisés sont souvent identifiés comme des réservoirs de biodiversité pour les plus grands et comme corridors dans les autres cas. L'enjeu écologique de ces milieux n'implique pas forcément une menace forte sur ces espaces boisés, dont la surface est souvent déjà protégée par le code forestier. Ainsi, lors de l'analyse de la Trame dans les documents d'urbanisme, les outils de protection existants dans le code forestier doivent être pris en compte en préalable aux classements au titre du code de l'urbanisme (voir points 2 et 3 de la présence note). Les outils « Espaces boisés classés » et « éléments de paysage » permettent donc de protéger les petites surfaces boisées qui ont été repérées d'intérêt dans la Trame et non prises en compte par la réglementation forestière, garantissant ainsi la pertinence de l'outil réglementaire.

Sources :

- Code de l'urbanisme, code rural, code forestier, code de l'environnement,
- Notes du Centre national de la propriété forestière (T. du PELOUX).

Cette note a bénéficié des remarques des DDT de l'Essonne, des Yvelines, de Seine et Marne et du Val d'Oise ainsi que de la DRIAIF.

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- ☐ Installations classées pour la protection de l'environnement
- ☐ Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- ☐ Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- ☒ Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- ☐ Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- ☐ Carte communale
- ☐ Classement de voirie
- ☐ Divers

relatif à : *Enquête publique unique portant
sur les projets de modification n°2 du Plan
local d'Urbanisme et d'abrogation partielle
de servitudes d'alignement EL 7*

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Enquête publique unique portant sur les projets de modification n°2 du Plan local d'urbanisme et d'abrogation partielle de servitudes d'alignement D7

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° P 2025 - AR - 148 R en date du 30 juin 2025 de

☒ M. le Maire de : la commune de BEAUCHAMP, Région NORMANDIE

☐ M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête - Commissaire enquêteur :

Monsieur René PIEDVACHE qualité Commissaire enquêteur

Membres titulaires : M. qualité

M. qualité

M. qualité

Membres suppléants : Monsieur Claude ANDRY qualité Commissaire enquêteur suppléant

M. qualité

M. qualité

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du Lundi 1^{er} septembre 2025 au Lundi 15 septembre 2025

les lundis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 19h00

les mardis, mercredis, jeudis de 8h30 à 12h00 et de 13h00 à 17h30

les vendredis de 8h30 à 12h00 et de / à /

Siège de l'enquête : Mairie de Beauchamp 1 Place Camille Faïnât 95250 BEAUCHAMP

Autres lieux de consultation du dossier :

Registre d'enquête :

comportant feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

Mairie de BEAUCHAMP - 1 Place Camille Faïnât - 95250 BEAUCHAMP

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : Mairie de BEAUCHAMP - 1 Place Camille Faïnât - 95250 BEAUCHAMP

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les lundis 1^{er} septembre 2025 de 9h00 à 12h00 et de / à /

les samedis 6 septembre 2025 de 9h00 à 12h00 et de / à /

les lundis 15 septembre 2025 de 15h00 à 18h00 et de / à /

les / de / à / et de / à /

les / de / à / et de / à /

les / de / à / et de / à /

une réunion publique ☐ a été | | n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

PREMIERE JOURNÉE

Les 1^{er} septembre 2025 de 9 heures 00 à 18 heures 00

Observations de M^{lle}

Redwade - Commisnaire - Equiter,

1^{ère} Permanence

12^{h00} Clôture de la Permanence

[Signature]

Le 6 septembre 2025

2^{ème} permanence

9^{h00}

12^{h00} Clôture de la Permanence

[Signature]

Le 15 septembre 2025

3^{ème} permanence

Problème de Stationnement que Pierre Brossollette au 17 bis, lorsque j'ai reparté ma clôture (anciennement en grillage, il faut que ce soit à la hauteur selon le service technique ce qui a été fait, j'ai respecté l'espacement de 2 m, 30). Lorsque c'est souvent, ses portures dépassent le bateau je ne peux sortir mon véhicule, je me suis vu dire de demander au service technique de poser des plots mais ce n'est pas possible la circulation étant à double sens.

Je demande à pouvoir sortir normalement de ma propriété, que le stationnement soit révisé.

M^{me} Jocelyne COLONNOS

17 bis avenue Pierre Brossollette,

95250 - BEAUCHAMP.

[Signature]

Le 19 septembre 2025.

D'HENRY - PERIN Catherine. Docteur Vétérinaire - Gérante de la

SCI ARAMIS

6, Avenue Alexandre Dumas

95990 BEAUCHAMP

- Parcelle 1059

2. → problématique :

(1) Accès à la Clinique Vétérinaire = Entrée publique et
entière^{ment} actuellement sur le parking donnant sur l'Avenue
Georges Clemenceau = A considérer lors de l'Aménagement
des parcelles 505 et 506

(2) Stationnement = Parking Actuel situé de la Clinique
Vétérinaire à Gaxwen

Recherche de parking à prévoir face
à l'entrée publique Avenue George Clemenceau

(3) Plan de Circulation = prévoir Accès possible
des véhicules le plus près possible de la
Clinique Vétérinaire

(4) Accès possible PMR comme décrit dans le
Plan de Circulation délivré V° PC = 05 106 5 0002

(5) Organisation du chantier

23 avc Suite yenne j'ai un
Marocain remarquable qui m'a pr
protège Je demande les qu'il se so

Bien plus connaissance du "forçage" du P.L.U.
révisé en 2020. Quelques remarques :

- Je regrette que sans bâtiment construits d'une surface
plancher de plus de 800 m² conduise à la création
d'un moins 45% de logements sociaux.

- Les restrictions sur les façades soviétiques sont
particulièrement supprimées qui est regrettable.

- De nombreuses restrictions dans les zones UP ont
été supprimées. Les obligations concernant les plantations
espaces verts et espaces naturels ont été largement
supprimées. Ces deux points me paraissent regrettables.

Alain WEGENE, Président de l'association B.A.R.D.E. Beaulieu

Retour de la Permanence à 18h00
Fermeture de l'enquête publique unique.

26 de p
C

Le 15 Septembre 2025 à 18 heures 00

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), Rémy Piedvache déclare clos le présent registre
qui a été mis à la disposition du public pendant 15 jours consécutifs,
du 01 Septembre 2025 à 9h00 au 15 Septembre 2025 à 18h00
de _____ heures à _____ heures et
de _____ heures à _____ heures

Les observations ont été consignées au registre

par 4 personnes (pages n° 2 à 3).

En outre, j'ai reçu 6 Documents lettres ou notes écrites
qui sont annexées au présent registre :

1 ~~lettre~~ ^{4 Documents} en date du 6 Septembre 2025 de M et Mme Sennarier.

2 ~~lettre~~ ^{2 Documents} en date du 15 Septembre 2025 de Mme D'Hermey Gharine.

3 lettre en date du _____ de M _____

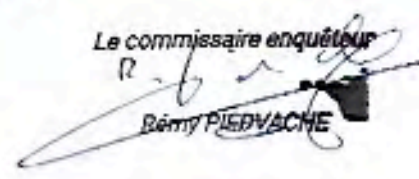
4 lettre en date du _____ de M _____

5 lettre en date du _____ de M _____

6 lettre en date du _____ de M _____

signature

Le commissaire enquêteur

R. 
Rémy PIEDVACHE

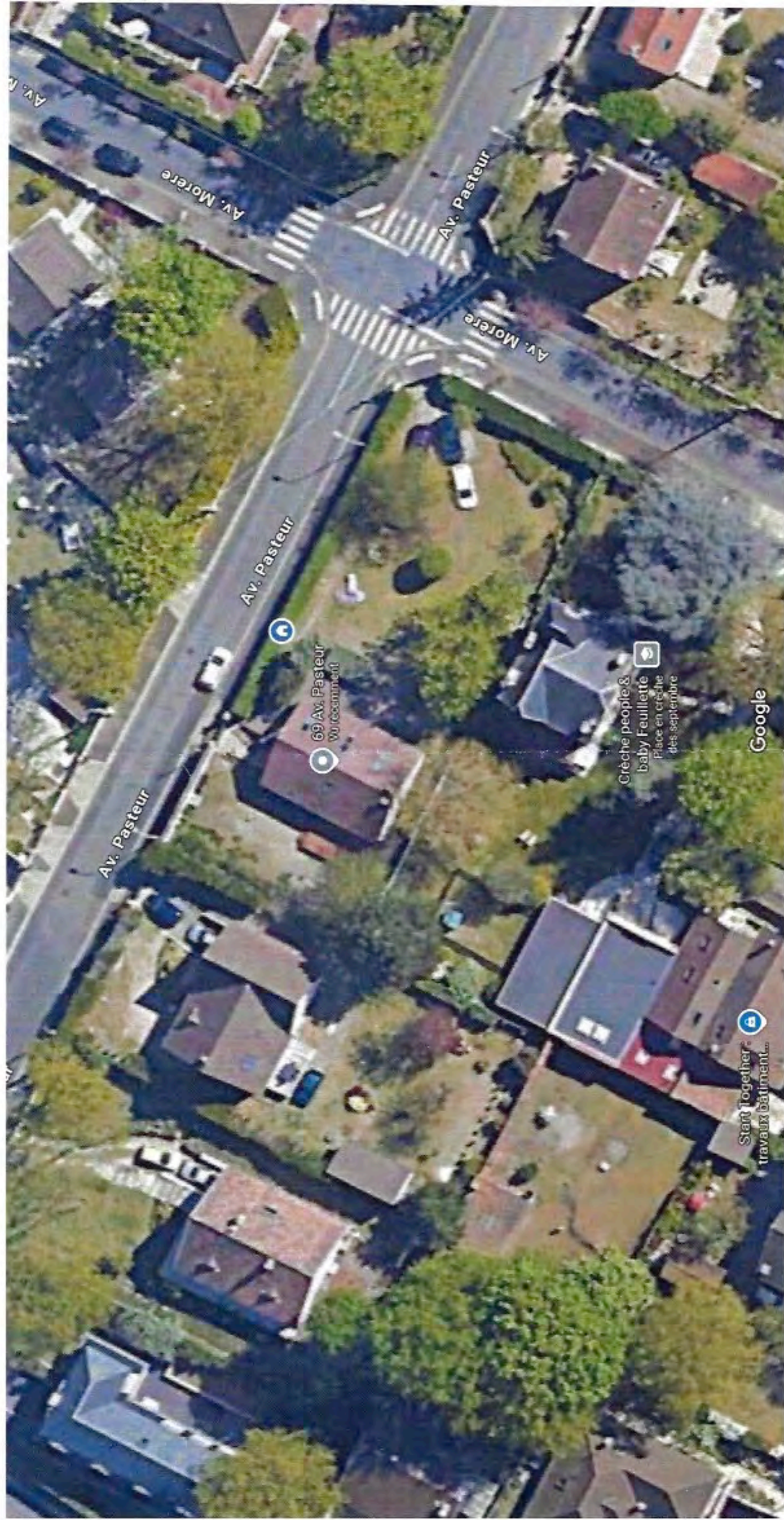
Le présent registre ainsi que les _____
qui y sont annexées et le dossier d'enquête sont adressés par mes soins,

6 pièces

le 17 Octobre 2025
à M^{me} la maire de Beauchamps.

(Voir mentions de clôture en page 19)

**RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
SONT ANNEXÉS AU PRÉSENT REGISTRE**



Images ©2025 Airbus, CNES, Maxar Technologies, Données cartographiques ©2025 Google 10 m

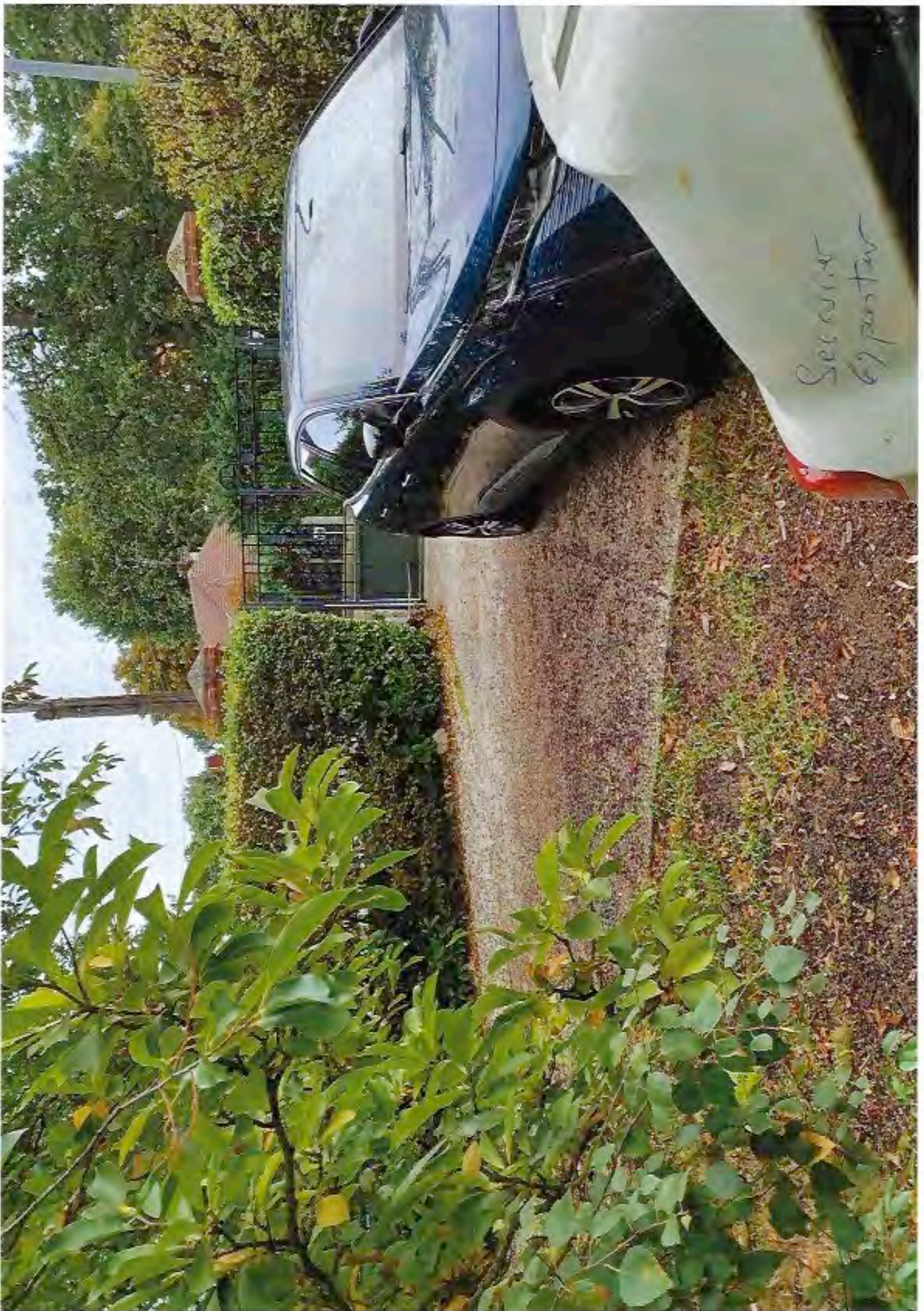
69 pasteur

Sernurier



69 poster

Servier





Secorville
69 post



Carte de la maîtrise foncière EPFIF - avril 2022/2023

2.4.2 Une nouvelle convention d'intervention foncière

L'EPFIF intervient actuellement sur la Commune au titre d'une convention d'intervention foncière signée avec l'Etat et la Commune de Beauchamp le 2 février 2015 faisant suite au constat de carence prononcé par le Préfet en juillet 2014.

Cette convention renouvelée en date du 12 janvier 2021, définit le secteur Ilot Triangle comme secteur de maîtrise foncière principal et prioritaire, tant au regard des enjeux de production de logements sociaux, que de ceux de dynamisation du petit commerce.

La convention ajuste l'enveloppe financière de la convention à 13M€, nécessaires à l'achèvement de la maîtrise foncière de l'opération « Ilot Triangle », et de reporter la date d'échéance au 31 décembre 2027. La convention foncière est annexée (Pièce H 2).

Cette convention a été approuvée, par délibération du Bureau de l'EPFIF n°B20-3 en date du 23 décembre 2020 et par délibération du Conseil Municipal de la commune de BEAUCHAMP en date du 21 décembre 2020, transmise en Sous-Préfecture le 22 décembre 2020 et publiée le 22 décembre 2020.



Axonométrie à titre indicative – Cabinet Richer – Novembre 2021

Les logements se répartissent principalement sur les étages supérieurs sur une répartition restant à définir pouvant éventuellement du R+3 +A ou duplex ou du R+4.

Le programme sera visible depuis les axes routiers environnants et permettra d'offrir une continuité visuelle du cœur d'îlot.

La programmation des rez-de-chaussée actifs pourra comprendre du commerce et du service, avec plus spécifiquement un linéaire de services le long de l'avenue de la Gare, qui constituera une véritable vitrine à proximité directe de la gare et une tête de proue commerciale plus prégnante au point culminant du programme à l'angle des avenues de la Gare et Georges Clémenceau. Une étude sera menée fin 2022 afin de préciser la programmation commerciale et servicielle.

Sur le plan architectural, le projet poursuit une volonté d'exemplarité en matière de développement durable, ainsi qu'un travail sur le linéaire des façades (sur les volumes, en retrait pour certains, sur un soubassement etc.), tout en assurant une insertion harmonieuse avec le tissu pavillonnaire environnant.

La requalification des espaces publics implique également une réorganisation des places de stationnement et des trottoirs, une végétalisation de l'ensemble des espaces publics (place et promenades plantées le long des voies) ainsi qu'un recalibrage des chaussées de façon à sécuriser les flux, intégrer des bandes cyclables (sur l'avenue de la Gare).

REGISTRE NUMERIQUE

by PubliLégal

REGISTRE NUMERIQUE D'ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET ABROGATION PARTIELLE DE SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7 - Beauchamp

Rapport généré le 18/09/2025 à 15h12

Nombre de contributions : 6

Volume 1/1

E1 - Julien Snchal

Date de dépôt : Le 01/09/2025 à 12h13

Lieu de dépôt : Par email

Objet : Observation - enquête publique modification N°2 PLU - Beauchamp

Contribution : Bonjour Monsieur le Commissaire enquêteur, Je viens vers vous après consultation des pièces du PLU modificatif mis en ligne sur le site de la ville de Beauchamp, Je suis propriétaire au 14 Avenue Jules Verne (quartier des Bleuets) concerné par cette modification du PLU. Je tenais juste à vous signaler deux erreurs dans les annexes présentées, qui concernent entre autre mon habitation. Pour l'annexe N°1 : Liste des patrimoines bâtis protégés - il y a une inversion des photos des habitations des 14 et 12 avenue Jules Verne. Ainsi, le 14 Avenue Jules Verne, parcelle AI1106, correspond à la photo de la maison avec les persiennes de couleur rouge et le portail noir. Le 12 Avenue Jules Verne, parcelle AI515, correspond à la photo de la maison avec les persiennes de couleur marron et le portail en grillage ajouré. Pour l'annexe N°2 : Liste des arbres protégés - l'arbre désigné comme Thuya orientalis (3ème arbre du document) n'est pas planté sur ma parcelle au 14 Avenue Jules Verne, mais sur celle de mon voisin au N°20 Avenue Jules Verne (parcelle AI1104) Je tenais à vous signaler ces deux erreurs qui me paraissent importantes étant donné qu'elles concernent des éléments bâtis et arbres qui seront nouvellement protégés dans le PLU. Par ailleurs, je vous fais part, en tant qu'administré, de ma satisfaction pour la clarification qu'apporte cette modification N°2 du PLU, concernant le quartier des Bleuets. Veuillez agréer, Monsieur, toutes mes salutations Julien Sénéchal

Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@2 - DUHEM Loic - Beauchamp

Date de dépôt : Le 06/09/2025 à 10h58

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Pavillon remarquable plus identifié

Contribution : Bonjour, En consultant les nouveaux plans du PLU, j'ai remarqué que ma maison n'était plus identifiée comme remarquable (pas d'étoile rouge). Est-il possible de corriger ce point ? Merci Loïc DUHEM - 50 Av Victor BASCH

Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@3 - Samir - Beauchamp

Date de dépôt : Le 07/09/2025 à 22h38

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

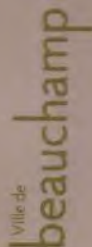
Objet : Contribution à l'enquête publique concernant l'abrogation partielle de la servitude d'alignement – Chaussée Jules César

Contribution : Madame, Monsieur, Dans le cadre de l'enquête publique relative à l'abrogation partielle de la servitude d'alignement sur la Chaussée Jules César, je souhaite exprimer ma position en tant que propriétaire du lot n° AK1359, situé au 235A Chaussée Jules César BEAUCHAMP Par la présente, je formule le souhait que la servitude d'alignement qui affecte ma parcelle soit levée. En effet, son maintien n'apparaît plus justifié au regard de la situation actuelle et constitue une contrainte importante pour la gestion et la valorisation de mon bien. Je demande donc que la servitude d'alignement concernant mon terrain fasse l'objet d'une abrogation dans le cadre de la procédure en cours. Je vous remercie de bien vouloir prendre en considération ma demande dans le cadre de vos travaux. Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée. Cordialement, Monsieur et Madame SOUILEM Samir et SOUILEM Rakia

Pièce(s) jointes(s) :

Beauchamp, le jeudi 17 avril 2025

25-048



Dossier n° PC 95051 25 B0003
 Déposé le : 11/02/2025, complété le : 07/03/2025
 Demandeur : Monsieur SOULEM Samir et Madame SOULEM Rakia
 Adresse du demandeur : 66 Avenue Jean Moulin - 92390 Villeneuve la Garenne
 Nature des travaux : Construction d'une maison individuelle
 Surface de plancher créée : 131,71 m²
 Destination des locaux : Habitation
 Adresse travaux : 235 Chaussée Jules César 95250 Beauchamp

ARRÊTÉ PORTANT AVIS FAVORABLE AU PERMIS DE CONSTRUIRE ASSORTI DE PRESCRIPTIONS DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE BEAUCHAMP

Le Maire de la commune de Beauchamp,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et les suivants, L 152-3 et les suivants ;

Vu les pièces du dossier ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 6 février 2020, modifié le 30 septembre 2021 ;

Vu l'avis de dépôt de la demande affichée à la mairie de Beauchamp en date du 13/02/2025 ;

Vu l'avis réputé favorable du d'ENEDIS depuis le 12/03/2025 ;

Vu l'avis de Véolia en date du 12/03/2025 ;

Vu l'avis du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien-les-Bains (SIARE) en date du 13/03/2025 ;

Vu l'avis de la Communauté l'Agglomération Val Paris (CAVP) en date du 21/02/2025 ;

CONSIDÉRANT qu'aux termes de l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. » ;

CONSIDÉRANT que le terrain d'assiette du projet se situe en zone UB du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Beauchamp ;

CONSIDÉRANT que le projet porte sur la construction d'une maison individuelle ;

CONSIDÉRANT en premier lieu, que l'article UB 4 du règlement du PLU dispose que « Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement existant ou projeté » ;

Mairie de Beauchamp
 Place Camille Fauriol
 95250 Beauchamp

Tél. 01 30 40 45 45

www.ville-beauchamp.fr



Page 1 | 5

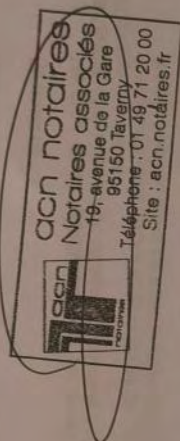
PRIX

La présente vente est conclue moyennant le prix de **DEUX CENT SEPT MILLE EUROS (207 000,00 EUR)**.

Ce prix a été payé comptant et quittancé à l'acte.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

**FAIT A TAVERNY
LE 29 AOÛT 2025**





Paris

Pierrefitte-sur-Seine

Taverny

VENTE VERN/SOULEM
1001971 /DHA /AMT /

Christèle Aegerter
Christophe Nottet
Benjamin Freyelsen
Djoura Hamour
Notaires associés

Franck Bonnetain
Notaires

ATTESTATION

(avec prix)

Aux termes d'un acte reçu par Maître Djoura HAMOUR Notaire associé de la société à responsabilité limitée « acn notaires, titulaire d'un Office notarial à Taverny (95150) 19, rue de la Gare, le 29 août 2025 il a été constaté la VENTE,

Par :

Monsieur Franck Jacques **VERNA**, technicien, époux de Madame Sandrine **BOMBE**, demeurant à ERMONT (95120) 5 allée du Clos des Lièvres.
Né à ENGHEN-LES-BAINS (95880), le 21 novembre 1971.

Au profit de :

Monsieur Samir **SOULEM**, chef de projet informatique, et Madame Rakia **SOULEM**, gérant de société, demeurant ensemble à VILLENEUVE-LA-GARENNE (92390) 66 avenue Jean Moulin.

Monsieur est né à KALAA KEBIRA (TUNISIE), le 1er février 1979,
Madame est née à KALAA KEBIRA (TUNISIE), le 26 janvier 1987.

Quotités acquises :

Monsieur Samir **SOULEM** et Madame Rakia **SOULEM** acquièrent la totalité en pleine propriété du **BIEN** objet de la vente pour le compte de leur communauté.

Identification des biens

DESIGNATION

A BEAUCHAMP (VAL-D'OISE) 95250 235 chaussée Jules César,
Une parcelle de terrain sur laquelle est édifiée un abri de jardin, formant le lot B, teinte bleue, du plan de division

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AK	1359	CHS JULES CESAR	00 ha 03 a 22 ca

Propriété jouissance

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la signature.

Pour la correspondance :
19, avenue de la Gare
95150 Taverny

tél. : 0149 7120 00
fax: 0148 28 22 64
acn@paris.notaires.fr
acn.notaires.fr
SARL acn notaires
Société titulaire
d'offices notariaux
Siège social:
03, avenue de l'Opéra -
75002 Paris
RCS Paris 480 883 817
Gare de Taverny (ligne H)
Gare de Montigny Beauchamp (RER C)
et bus 95-03 ou 95-10
Membre d'une association agréée

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **PARTIES** déclarant que ce **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation.

Gare de Taverny (H)
Gare de Montigny Beauchamp (RER C)
et bus 95-03 ou 95-10

@4 - Gohin Fabien - Beauchamp

Date de dépôt : Le 12/09/2025 à 11h21

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Déclassification de la parcelle AE934 en espace vert protégé

Contribution : Conformément à la décision du 21 avril 2023 du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise, relative à la parcelle AK962, nous demandons également à ce que notre parcelle AE 934 ne soit plus classée comme espace vert protégé. En effet la commune de Beauchamp ne justifie pas que la parcelle AE 934 concernée ne pourrait faire l'objet de restrictions moindres au droit de construire. Il en résulte que la commune de Beauchamp n'établit pas, compte tenu des caractéristiques et de la situation de ce terrain, que l'interdiction de toute construction qui s'attache à l'instauration d'un espace vert protégé sur la quasi-totalité de la parcelle serait le seul moyen permettant d'atteindre l'objectif poursuivi. Nous sommes donc fondés à soutenir que cet espace vert protégé a donc été créé également en méconnaissance des dispositions de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@5 - Jean Francois - Beauchamp

Date de dépôt : Le 13/09/2025 à 12h28

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

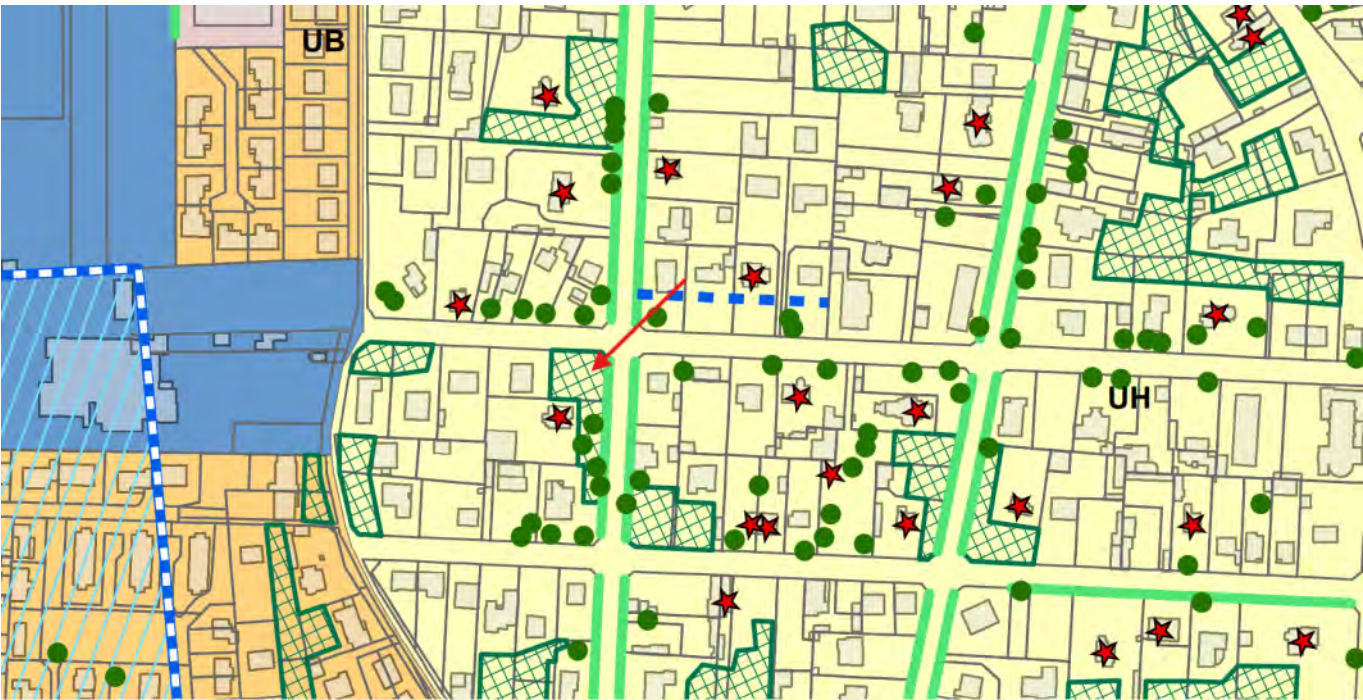
Objet : Modification annexe PLU

Contribution : À l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur, À l'attention de Madame la Maire de Beauchamp Madame, Monsieur, Nous participons avec intérêt à l'enquête publique actuellement ouverte sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune et souhaitons vous faire part d'une réclamation concernant une disposition qui nous concerne directement. En effet, nous avons découvert en 2023, à l'occasion d'une demande de travaux auprès des services techniques, qu'une partie de la parcelle AL 371, correspondant à l'avant de notre jardin au 69 avenue Pasteur, avait été classée en « espace vert protégé » depuis 2020, sans que nous en ayons été informés préalablement. Ce classement, dont nous ne contestons pas l'importance dans un cadre général de préservation des espaces naturels, nous paraît cependant très mal adapté à la réalité de notre terrain. En effet, la partie ainsi classée comprend notre parking, constitué d'une dalle béton bien antérieure au classement, ainsi qu'un bassin à poissons également en béton. Aucun arbre remarquable ne s'y trouve et notre pavillon, simple construction des années 80, ne présente aucune valeur patrimoniale spécifique. Par ailleurs, nous souhaitons souligner qu'aucune autre parcelle ni jardin de l'avenue Pasteur, pourtant souvent plus grands et plus arborés, n'a fait l'objet d'un tel classement. Cette situation risque par ailleurs de déprécier la valeur de notre bien immobilier sans justification objective. Dans ce contexte, nous sollicitons respectueusement que ce classement en espace vert protégé soit réexaminé et levé, afin qu'il corresponde davantage à la réalité de notre propriété et à l'équité entre riverains. Nous joignons à ce courrier plusieurs photographies illustrant clairement les éléments évoqués et restons bien entendu à votre disposition pour toute rencontre ou complément d'information que vous jugerez utile. En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à notre demande, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées. Famille SERRURIER 69 avenue Pasteur 95250 Beauchamp

Pièce(s) jointes(s) :









E6

Date de dépôt : Le 15/09/2025 à 10h17

Lieu de dépôt : Par email

Objet : RE: Validation du dépôt de votre contribution sur le registre numérique d'enquête publique

Contribution : Objet : Pavillon remarquable plus identifié (complément N° Cadastre) Bonjour Monsieur Piedvache, Pour faire suite à notre entretien de samedi 06/09, je vous joins le n° de cadastre de la maison : AK 0736. Bonne journée. Loïc DUHEM 06 08 69 19 51 De : registre@registre-numerique.fr <registre@registre-numerique.fr> Envoyé : samedi 6 septembre 2025 10:58 À : lduhem.2022@outlook.fr Objet : Validation du dépôt de votre contribution sur le registre numérique d'enquête publique Registre Numérique, validez votre adresse email [Registre-Numerique-mail.jpg] REGISTRE NUMÉRIQUE D'ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET ABROGATION PARTIELLE DE SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7 - Beauchamp Bonjour Madame, Monsieur, Nous vous remercions de votre participation à l'enquête MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET ABROGATION PARTIELLE DE SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7 - Beauchamp en cours. Votre contribution à bien été enregistrée : Objet : Pavillon remarquable plus identifié Contribution : Bonjour, En consultant les nouveaux plans du PLU, j'ai remarqué que ma maison n'était plus identifiée comme remarquable (pas d'étoile rouge). Est-il possible de corriger ce point ? Merci Loïc DUHEM - 50 Av Victor BASCH DERNIÈRE ÉTAPE POUR FINALISER LE DÉPÔT DE VOTRE CONTRIBUTION SUR LE REGISTRE NUMÉRIQUE D'ENQUÊTE PUBLIQUE En cliquant sur le lien ci-après, vous validerez l'envoi de votre formulaire et la publication de votre contribution sur le registre numérique d'enquête publique. VALIDER Si le bouton n'apparaît pas ci-dessus, vous pouvez copier ce lien dans la barre de votre navigateur : https://www.registre-numerique.fr/modification-plu-beauchamp/verification?token=a82ced074c9716150aa61fb2714cde0a&mail=lduhem.2022%40outlook.fr&uuid=ac4e2dd5-88b0-4363-b1c0-141aab8c47ff&utm_source=validation&utm_medium=email Le commissaire enquêteur se tient à disposition du public lors des permanences dont le calendrier figure à l'arrêté d'ouverture d'enquête accessible depuis la page d'accueil du registre numérique. Le registre dématérialisé d'enquête publique est un service de PubliLégal © 2014 - 2025 19, rue Lagrange 75005 Paris - www.registre-numerique.fr Vous recevez cet email suite au dépôt d'une contribution sur le registre numérique. si vous ne souhaitez plus recevoir d'emails concernant cette procédure, vous pouvez l'indiquer en cliquant ici [eJwcyUESgjAMAMDX0JtMmiY0OeQxQIMwgoyV-n5HT3vYYhiZlJm4xcw5koLksBr7mCRqYtCZXSgmpcyZcSiSppgoblaADAoDCAvkfpimojLSX-Wxl6h-395X9duzHV63V_N-qaHaXtrqR4-A2BGc7drP8_Grj-E3AAD____bjKZM]

Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

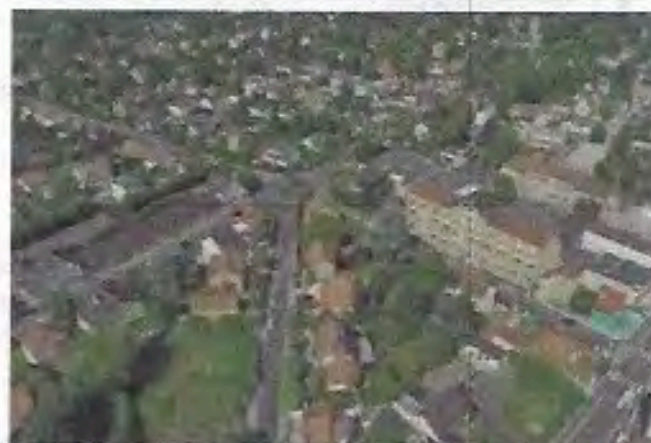
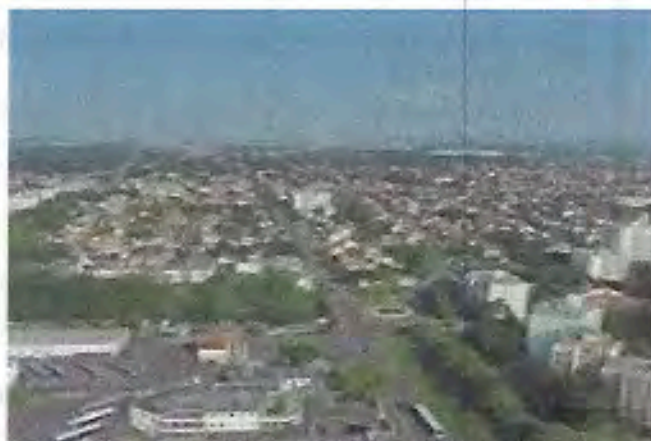
COMMUNE DE BEAUCHAMP

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

**PROCES – VERBAL DE SYNTHESE
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Enquête publique du 1er au 15 septembre 2025

23/09/2025



Rémy PIEDVACHE
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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

Observations écrites ou orales recueillies dans les divers registres et des courriers et courriels adressés au commissaire enquêteur.

REFERENCES :

- Code de l'environnement Article R123-18
- Arrêté N° P 2025 AR - 148R en date du 30 juin 2025 de Mme le maire de Beauchamp.

PIECES JOINTES :

- PJ 1 : Tableaux de dépouillement des observations (2 feuillets)
- PJ 2 : 2 Registres d'enquête publique et leurs pièces jointes
- PJ 3 : Message de clôture du registre dématérialisé de PUBLILEGAL.

L'enquête publique relative à la modification n°2 du P.L.U. de la commune de Beauchamp portait sur les objectifs 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.

Le commissaire enquêteur a réceptionné le registre papier le 15 septembre 2025, complétés par des pièces jointes, après clôture de l'enquête publique. Le registre dématérialisé a été fermé sur le site de PUBLILEGAL à 18h00 (Cf. PJ 3 message de PUBLILEGAL).

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

Le dossier d'enquête était tenu à la disposition du public à l'Hôtel de ville de Beauchamp, siège de l'enquête, assorti d'un registre d'enquête (papier), aux jours et horaires habituels pour y déposer toute remarque ou observation. Des courriers pouvaient également y être envoyés, adressés au commissaire enquêteur et annexés aux registres d'enquête.

Le dossier était également consultable sur le site de PUBLILEGAL, via un ordinateur portable à la mairie de la ville. Un lien avait été mis en ligne sur le site internet de la commune, dans la rubrique « Actualité ».

Un registre dématérialisé était mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête publique à l'adresse suivante : (<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. Le public pouvait prendre connaissance du dossier et le télécharger et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur les registres d'enquête tenus à sa disposition.

La déposition d'observation en ligne était également possible via une adresse électronique dédiée à l'enquête publique : (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.

Une version de l'ensemble des observations transmises par voie électronique ou par voie manuscrite pouvait être consultée par le public à l'Hôtel de ville de Beauchamp. Seules les observations émises sur le registre dématérialisé étaient consultables sur le site de PUBLILEGAL.

Trois permanences se sont tenues respectivement les :

- Lundi 1^{er} septembre 2025 de 09h00 à 12h00
- Samedi 6 septembre 2025 de 09h00 à 12h00
- Lundi 15 septembre 2025 de 15h00 à 18h00

1) - 1^{ère} permanence

Aucune personne ne s'est présentée pendant la 1^{ère} permanence.

Toutefois je tiens à préciser que la 1^{ère} permanence s'est tenue dans une autre salle que celle prévue initialement à l'Hôtel de ville. Cette salle, qui se trouvait dans un bâtiment annexe près de la Mairie, était tout-à-fait acceptable pour assurer les permanences, excepté le fait qu'elle n'était pas aux normes pour accueillir les personnes à mobilité réduite (*Cf. les photos ci-après*).

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



Accès au bâtiment, accueil des PMR hors d'usage

2) - 2^{ème} permanence

Tout d'abord, je tiens à préciser que l'accueil du public s'est déroulé dans la même salle du bâtiment annexe à l'hôtel de ville et donc inaccessible aux PMR.

Trois personnes se sont présentées, lors de la 2^{ème} permanence. J'ai également reçu la visite de Madame le Maire, pour s'assurer du bon déroulement de l'enquête publique unique.

Il s'agissait, pour la première personne, d'un habitant de la commune, également conseiller municipal. Ce concitoyen souhaitait avoir des informations sur l'ensemble des mesures attachées à la modification n°2 du PLU et à l'abrogation des servitudes d'alignement EL7. Au cours de la discussion, ce dernier s'est aperçu que son pavillon, qui était considéré comme bâtiment remarquable dans le précédent PLU ne l'était plus depuis la dernière révision. Il a formulé une observation dans ce sens, souhaitant que la modification n°2 du PLU classe à nouveau son pavillon, comme bâtiment remarquable.

Les deux autres personnes étaient un couple, qui souhaitait connaître les raisons pour lesquelles une partie de sa propriété était classée en espace vert protégé (EVP), alors qu'une partie était cimentée et servait de parking pour ses véhicules. Il souhaitait faire une réclamation sur le registre, afin que soit pris en compte le retrait de cet EVP dans la modification n°2 du PLU.

3) - 3^{ème} permanence

Cinq personnes se sont présentées, lors de la 3^{ème} permanence. Quatre observations ont été formulées sur le registre papier.

La première habitante de Beauchamp est venue s'exprimer sur le problème de stationnement rue Pierre Brossolette. Certains véhicules stationnent trop proches de la sortie de sa propriété et elle est dans l'incapacité de sortir avec son véhicule. Les services techniques de la ville ont été sollicités, mais il s'avère que la pose de plots pour empêcher le stationnement est impossible, compte-tenu de la configuration de la voie, dont la circulation est admise dans les deux sens.

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

La seconde concitoyenne est une habitante du quartier des Bleuets, à proximité du futur quartier de « l'îlot Triangle ». Gérante de la SCI ARAMIS et Docteur-vétérinaire propriétaire de la clinique vétérinaire de la rue Jules Verne, elle a fait part de son inquiétude, concernant le futur projet d'aménagement de « l'îlot Triangle », notamment l'aménagement en espace vert de l'actuel parking de l'avenue Georges Clémenceau (parcelles 505 et 506), qui dessert la clinique, en particulier pour les personnes à mobilité réduite, comme il en était convenu dans le permis de construire délivré à l'époque (N° PC 05 106 5 0002). Il lui a été rappelé, à propos de « l'îlot Triangle » que l'enquête publique portait uniquement sur l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7, notamment sur l'avenue Georges Clémenceau et non sur le futur projet, qui avait déjà fait l'objet de concertation. Cependant le commissaire enquêteur s'est engagé à relayer sa demande auprès de la municipalité.

Une troisième concitoyenne, domiciliée avenue Pierre Séward, demande que son pavillon, répertorié à l'annexe 1 : Liste des patrimoines bâtis protégés (parcelle A1691) du règlement, n'y figure plus, à l'occasion de la modification n°2 du PLU. En effet, souhaitant vendre ce pavillon, elle rencontre des difficultés à trouver des acquéreurs, en raison de la proximité d'un projet immobilier, qui pourrait favoriser la Co visibilité sur sa propriété.

Le quatrième visiteur est un habitant du quartier des Bleuets, 23 avenue Jules Verne, qui souhaitait avoir des informations sur la modification n°2 du PLU et en particulier les modifications du règlement sur son secteur. Après avoir reçu ces informations, il a observé qu'il possédait un arbre remarquable, un marronnier, qui n'apparaissait pas dans l'annexe n°2 du règlement relative à « la liste des arbres protégés ». Il demande son intégration dans la liste du règlement.

Enfin le dernier visiteur est le Président de l'association B.A.R.D.E. Beauchamp, qui souhaitait également avoir des informations sur la modification n°2 du PLU, croyant qu'il y avait seulement dans l'enquête publique, l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7. Nous avons balayé l'ensemble des mesures et mon interlocuteur a formulé quelques remarques sur le registre, portant notamment sur l'obligation d'au moins 45% de logements sociaux pour la construction de bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 800 m². Il regrette également la suppression des restrictions sur les panneaux solaires, ainsi que dans les zones UP, concernant les plantations dans les espaces verts et les espaces naturels.

Par ailleurs, 6 contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé (4 e-contributions et 2 courriels). Le commissaire-enquêteur n'a pas été amené à formuler de réponse et n'a transmis aucune question au maître d'ouvrage, durant l'enquête publique en lien avec les observations.

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	
Registres 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. PUBILEGAL, 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 à ce procès-verbal relate l'ensemble des remarques formulées sur les registres y afférents (Cf. pièce jointe n°1).

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

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

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE MODIFICATION N°2 PLU DE BEAUCHAMP ET ABROGATION PARTIELLE DES 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.

TITRE 1: DECLINAISON SUR LE PLAN REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

Les thématiques retenues sont les suivantes :

- Observations générales sur le projet de modification n°2 du P.L.U.
- Erreurs constatées sur le règlement et le zonage

Thème 1: Observations générales sur le projet de modification n°2 du P.L.U.

Éléments de contexte :

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

- Modifications des documents graphiques, dont l'ajustement du zonage,
- Modifications ponctuelles du règlement : clarification des définitions et modalités d'interprétation des règles, dont les précisions apportées concernant le type d'opération ayant obligation de produire des logements sociaux, assouplissement des règles pour les constructions en zone UP.

Remarques du public sur les registres :

Deux personnes ont fait part d'observations d'ordre général sur le projet de modification n°2 du P.L.U.

Parmi les propos donnés, je retiendrai les phrases suivantes :

« Je regrette que tous les bâtiments construits d'une surface de plus de 800 m² conduise à la création d'au moins 45% de logements sociaux. - Les restrictions sur les panneaux solaires sont partiellement supprimées, ce qui est regrettable. - De nombreuses restrictions dans les

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

zones UP ont été supprimées. Les obligations concernant les plantations espaces verts et espaces naturels ont été largement supprimées. Ces deux points me paraissent regrettables. »

« Accès à la clinique vétérinaire : entrée public et entrée PMR, actuellement sur le parking donnant sur l'avenue Georges Clemenceau... Plan de circulation : Prévoir accès possible des véhicules le plus près possible de la clinique vétérinaire... Organisation du chantier (Îlot Triangle) ».

Observations/Questions du commissaire-enquêteur :

Sur le plan de la forme, je considère que certaines formulations ne sont pas toujours très claires ou la simplification va à l'encontre de l'objectif attendu.

Certaines définitions ne sont pas toujours compréhensibles, à mon sens pour le public.

A titre d'exemples :

En page 10 du dossier de présentation de la modification n°2, vous supprimez dans le paragraphe relatif aux toitures *« les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...), doivent être parfaitement intégrés aux constructions (coloris de la toiture et au nu du plan de couverture notamment) »* en le remplaçant par *« l'installation de dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) est admise. »* Cette simplification laisse à penser que les éléments d'intégration à l'environnement ne sont plus pris en compte.

En page 47 du dossier de présentation de la modification n°2, 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 pour expliquer la modification, 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 vous y dérogez pour les changements de destination de bâtiments existants ?

En page 48 du même 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. Il manque à mon sens l'extrait du plan de zonage, qui n'a pas été modifié à la suite de la décision du TA.

Avant la modification



Après la modification



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

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 intégralement en vert.



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

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

Thème 2 : Erreurs constatées sur les annexes du règlement et amélioration du plan zonage

Éléments de contexte :

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.

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

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

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.

Remarques du public sur les registres :

Scul, un habitant du quartier des Bleuets a fait part d'erreurs matérielles sur les annexes du règlement.

« Je tenais juste à vous signaler deux erreurs dans les annexes présentées, qui concernent entre autres mon habitation. Pour l'annexe N°1 : Liste des patrimoines bâtis protégés - il y a une inversion des photos des habitations des 14 et 12 avenue Jules Verne. Ainsi, le 14 Avenue Jules Verne, parcelle A11106, correspond à la photo de la maison avec les persiennes de couleur rouge et le portail noir. Le 12 Avenue Jules Verne, parcelle A1515, correspond à la photo de la maison avec les persiennes de couleur marron et le portail en grillage ajouré. Pour l'annexe N°2 : Liste des arbres protégés - l'arbre désigné comme Thuya orientalis (3ème arbre du document) n'est pas planté sur ma parcelle au 14 Avenue Jules Verne, mais sur celle de mon voisin au N°20 Avenue Jules Verne (parcelle A11104) Je tenais à vous signaler ces deux erreurs qui me paraissent importantes étant donné qu'elles concernent des éléments bâti et arbres qui seront nouvellement protégés dans le PLU. »

Observations/Questions du commissaire-enquêteur :

Sans pouvoir vérifier par moi-même les erreurs constatées par un habitant du quartier des Bleuets, je souscris à sa requête si c'est avéré.

S'agissant des travaux d'isolation thermique par l'extérieur, le règlement répond bien aux dispositions de l'article R152-6 du code de l'urbanisme. En revanche, il serait utile de rappeler également dans le règlement, les dispositions du décret du 14/06/2016 sur la réalisation

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

de travaux importants de rénovation dans les zones particulièrement exposées au bruit (*infrastructures de transport terrestres*), qui doivent s'accompagner de travaux d'isolation acoustique.

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

Par exemple :

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

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

- 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 ?
- 7) – Le décret n°2016-798 du 14 juin 2016 relatif aux travaux d'isolation acoustique en cas de rénovation importants 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 ?
- 8) – Pourriez-vous revoir les codes couleur et certaines délimitations du plan de zonage, notamment :
 - La couleur de la zone UAb, qui est moins lisible que dans le plan de zonage actuel, elle se confond avec la zone UB.
 - 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.

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

Les thématiques retenues sont les suivantes :

- La préservation du patrimoine naturel et bâti
- Le facteur risque et la santé publique

Thème 1 : La préservation du patrimoine naturel et bâti

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

Éléments de contexte :

Les enjeux de biodiversité et de continuités écologiques sont désormais fondamentaux dans les politiques publiques et sont parfois complexes.

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.

La modification n°2 a pour objectif de renforcer les outils réglementaires pour faire évoluer les règles pour mieux répondre à l'objectif du PADD de « *respecter l'identité paysagère de chaque quartier* ». Il s'agit de mettre en valeur la forme traditionnelle et historique des tissus pavillonnaires à la fois dans un contexte de tension des marchés immobilier et foncier, comme dans le quartier des Bleuets.

Remarques du public sur les registres :

Environ cinq concitoyens ont réagi à la liste des éléments de patrimoine bâtis ou naturels (annexes 1 et 2 du règlement) ou sur la classification d'une partie de leur parcelle en espace vert protégé. Ils ont essentiellement fait part de leurs craintes que certains éléments patrimoniaux, ne figurant pas sur cette liste, ne soient pas préservés à l'avenir ou pour d'autres, qu'ils soient retirés de ces annexes, notamment sur la liste du patrimoine bâti à protéger, arguant que la valeur de leur patrimoine immobilier pouvait être dépréciée (Cf. P4 compte-rendu de la 3^{ème} permanence).

« En consultant les nouveaux plans du PLU, j'ai remarqué que ma maison n'était plus identifiée comme remarquable (pas d'étoile rouge). Le n° de cadastre de la maison : AK 0736. Est-il possible de corriger ce point ? »

« Conformément à la décision du 21 avril 2023 du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise, relative à la parcelle AK962, nous demandons que notre parcelle AE 934 ne soit plus classée comme espace vert protégé. En effet la commune de Beauchamp ne justifie pas que la parcelle AE 934 concernée ne pourrait faire l'objet de restrictions moindres au droit de construire. Il en résulte que la commune de Beauchamp n'établit pas, compte tenu des caractéristiques et de la situation de ce terrain, que l'interdiction de toute construction qui s'attache à l'instauration d'un espace vert protégé sur la quasi-totalité de la parcelle serait le seul moyen permettant d'atteindre l'objectif poursuivi. Nous sommes donc fondés à soutenir que cet espace vert protégé a donc été créé également en méconnaissance des dispositions de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. »

« Nous avons découvert en 2023, à l'occasion d'une demande de travaux auprès des services techniques, qu'une partie de la parcelle AL 371, correspondant à l'avant de notre jardin au 69 avenue Pasteur, avait été classée en « espace vert protégé » depuis 2020, sans que nous en ayons été informés préalablement. Ce classement, dont nous ne contestons pas l'importance dans un cadre général de préservation des espaces naturels, nous paraît cependant très mal adapté à la réalité de notre terrain. En effet, la partie ainsi classée comprend notre parking, constitué d'une dalle béton bien antérieure au classement, ainsi qu'un bassin à poissons

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

également en béton... nous sollicitons respectueusement que ce classement en espace vert protégé soit réexaminé et levé, afin qu'il corresponde davantage à la réalité de notre propriété.



« 23 Avenue Jules Verne, j'ai un marronnier remarquable, qui n'est pas protégé. Je demande qu'il le soit. »

Observations/Questions du commissaire-enquêteur :

L'essentiel des remarques formulées par le public ont porté sur le patrimoine bâti ou naturel ou sur des espaces verts protégés, qui participent à l'espace de respiration à l'échelle de la commune. Bien qu'il s'agisse parfois d'intérêts individuels, il convient d'y souscrire dans la mesure du possible ou de motiver les raisons pour lesquelles, il n'est pas possible d'accéder à ces requêtes.

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 ?

– 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 ?

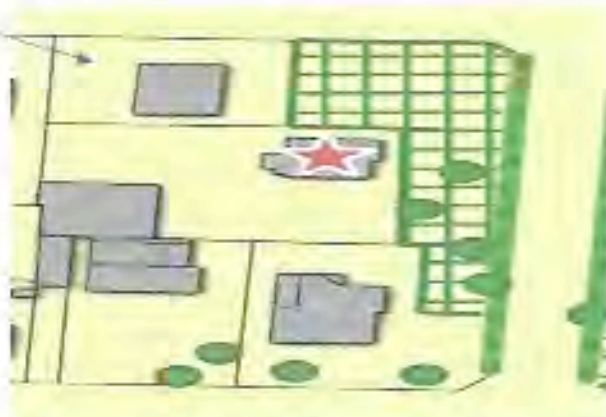
Parcelle AE 934



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

- 10) – 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 ?

Parcelle AL 371



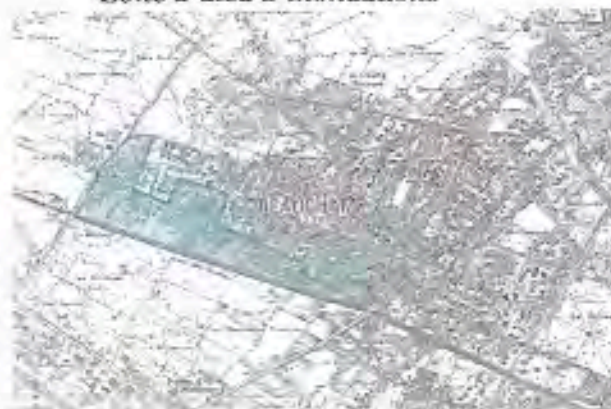
Thème 2 : Le facteur risque et la santé publique

Éléments de contexte :

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 moderniser et redynamiser son centre-ville, en articulation avec le pôle gare.

Dans le paragraphe sur les risques majeurs du rapport de présentation du PLU, il est évoqué notamment le risque inondation. En l'occurrence, Beauchamp connaît deux zones d'aléas d'inondations, l'une connue, l'autre supposée.

Zone d'aléa d'inondations



Document cartographique élaboré par les services de l'Etat en juillet 2001, en fonction des connaissances scientifiques et des documents juridiques de référence.

Ce document d'information a été établi pour définir les zones dans lesquelles la maire devrait procéder à l'information des populations sur les risques majeurs, en fonction de l'article L.134-6 du Code de l'Environnement (article 21 de la loi du 22 juillet 1993). Il est évolutif et sera mis à jour en fonction de l'état des connaissances et mesures de risques majeurs.

— Limite de Commune

Zone d'aléa d'inondation

■ connue

- - - - - supposée

Echelle 1:25 000

1 km

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

Certaines rues sont concernées par le risque d'inondation pluviale par ruissellement avec saturation des réseaux d'évacuation des eaux pluviales. Il s'agit notamment :

- De l'avenue Alexandre Dumas, quartier des Bleuets,
- De la Chaussée Jules César,
- De l'avenue du Général Leclerc.

D'après le site gouvernemental GéoRisques, le dernier arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle a été pris à la suite des pluies du 11 au 12 juin 2018.

Par ailleurs, la commune est concernée par un risque de transport de marchandises dangereuses, notamment par canalisation interurbaine (Gazoduc) située Chaussée Jules César.

Enfin, en réponse aux sollicitations des personnes publiques associées sur le projet de modification n°2 et d'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7, le Syndicat des Eaux d'Île-de-France (SEDIF) a rappelé la présence de deux canalisations d'eau potable :

- De 300 mm de diamètre implantée sur la chaussée Jules César,
 - De 100 mm de diamètre située avenue Georges Clémenceau.
- Ainsi des prescriptions particulières sont à respecter.

Remarques du public sur les registres :

Aucune remarque du public n'a été mentionnée sur les registres, à propos de cette thématique.

Néanmoins, il m'a été signalé, lors des permanences qu'à la limite du quartier des Bleuets, existait une canalisation d'eaux usées en provenance, non seulement de la ville de Beauchamp, mais également des communes avoisinantes.



 Emplacement réservé

Enfin deux autres intervenants m'ont fait part de leur étonnement, quant à la limite prescrite dans le plan de zonage de la zone inondable, alors que le risque d'inondation pluviale par ruissellement avec saturation des réseaux d'évacuation des eaux pluviales provenait également de l'avenue du Général Leclerc et pouvait donc concerner « l'îlot Triangle ».

Observations/Questions du commissaire-enquêteur :

Les risques majeurs n'ont pas fait l'objet stricto-sensu de modifications du règlement en la matière sur la modification n°2 du PLU, mais il me paraissait important d'avoir un éclairage

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

sur ces risques, qui entourent le projet d'aménagement de « l'îlot Triangle ». L'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7 n'aura-t-elle pas un impact sur ces risques, notamment de canalisations.

Je tenais à formuler quelques observations sur le facteur risque au regard de la santé publique, notamment à proximité du projet d'aménagement de « l'îlot Triangle ».

11) 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 (*Voir supra P13*). 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 » ?

12) - 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 ?

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

Éléments de contexte :

Comme indiqué précédemment, 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 ».

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.

Remarques du public sur les registres :

Une personne domiciliée chaussée Jules César a réagi à l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7.

« Dans le cadre de l'enquête publique relative à l'abrogation partielle de la servitude d'alignement sur la Chaussée Jules César, ... en tant que propriétaire du lot n° AK1359, situé au 235A Chaussée Jules César BEAUCHAMP... je formule le souhait que la servitude d'alignement qui affecte ma parcelle soit levée. En effet, son maintien n'apparaît plus justifié au regard de la situation actuelle et constitue une contrainte importante pour la gestion et la valorisation de mon bien. Je demande donc que la servitude d'alignement concernant mon terrain fasse l'objet d'une abrogation dans le cadre de la procédure en cours. »

13) - 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

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

Triangle » ne fait-il pas tomber l'intérêt de préserver le reste des servitudes d'alignement EL7 ?

- 14) – 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 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

Le 23 septembre 2025

Le représentant du maître d'ouvrage

Le commissaire enquêteur

Françoise NORDMANN

Rémy PIEDVACHE

PS : La signature du maître d'ouvrage vaut attestation de la remise du présent procès-verbal.

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

Pièce jointe n°3

REGISTRE NUMERIQUE

REGISTRE NUMÉRIQUE D'ENQUÊTE PUBLIQUE



REGISTRE NUMÉRIQUE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET ABROGATION
PARTIELLE DE SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL2 - BEAUCHAMP

Le registre d'enquête publique n°2811 « MODIFICATION N°2 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME ET ABROGATION PA... » a
clôturé le 15/09/2025 à 18 :00 :00 (fuseau Europe/Paris).

Désormais :

- Le public ne peut plus déposer de contributions numériques, hormis les visiteurs ayant commencé à remplir le formulaire avant l'heure de clôture du registre et pour lesquels la contribution sera noté "hors délais",
- Le dossier d'enquête n'est plus accessible au public,
- Les contributions publiées ne sont plus accessibles au public.

ConsultVox

Envoi de PUBLILEGAL

1

2**TOTAL**

Observation du registre d'enquête papier
Observation du registre dématérialisé
Courrier
Observation par messagerie électronique
Pétition
Réponses du CE



Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme et
abrogation partielle des servitudes d'alignement
EL7

ÉLÉMENTS DE RÉPONSE AU PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE- ENQUÊTEUR

Enquête publique unique du 1er septembre au
15 septembre 2025

Commune de Beauchamp

Sommaire :

PREAMBULE.....

Titre 1 : DECLINAISON SUR LE PLAN REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU.....

Thème 1 : Observations générales sur le projet de modification n°2 du PLU.....

Observation 1

Observation 2

Observation 3

Question 1.....

Question 2.....

Question 3.....

Question 4.....

Question 5.....

Thème 2 : Erreurs constatées sur les annexes du règlement et amélioration du plan de zonage.....

Question 6.....

Question 7.....

Question 8.....

Titre 2 : UNE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INSCRITE SOUS LE SIGNE DE LA BIODIVERSITE ET DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET ARCHITECTURAL.....

Thème 1 : La préservation du patrimoine naturel et bâti

Question 9.....

Question 10.....

Thème 2 : Le facteur risque et la santé publique

Question 11.....

Question 12.....

Titre 3 : L'ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7.....

Question 13.....

Question 14.....

PREAMBULE

Le présent document a pour but de répondre aux questions du commissaire-enquêteur, M. Rémy PIEDVACHE dument désigné en qualité de commissaire enquêteur suivant la décision du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise n° E25000049/95 en date du 24 juin 2025, formulées à la suite de l'enquête publique unique réalisée du 1^{er} septembre au 15 septembre 2025.

Par ailleurs, le présent document doit permettre, au regard des réponses apportées, au commissaire-enquêteur de finaliser son rapport sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme et l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7.

Clé de lecture :

- Les **questions** et demandes du commissaire enquêteur sont rappelées in-extenso, **en vert**.
- Les **réponses de la maitrise d'ouvrage** sont **présentées en bleu**.

Il est rappelé que pourrait constituer un vice de forme de la procédure si la maitrise d'ouvrage devait s'engager avec trop de précision sur le détail des réponses à apporter. Seul le conseil municipal sera légitime pour valider le détail des ajustements qui seront apportés aux différentes pièces du dossier modifié après enquête publique.

À ce titre, c'est bien l'analyse complète du rapport d'enquête final qui sera pris en compte.

TITRE 1 : DECLINAISON SUR LE PLAN REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

Les thématiques retenues sont les suivantes :

- Observations générales sur le projet de modification n°2 du P.L.U.
- Erreurs constatées sur le règlement et le zonage

THEME 1 – OBSERVATIONS GENERALES SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLU

Observations / Questions du commissaire-enquêteur :

« Sur le plan de la forme, je considère que certaines formulations ne sont pas toujours très claires ou la simplification va à l'encontre de l'objectif attendu.

Certaines définitions ne sont pas toujours compréhensibles, à mon sens pour le public. A titre d'exemples : »

Observation n° 1 : En page 10 du dossier de **présentation** de la modification n°2, vous supprimez dans le paragraphe relatif **aux toitures** « les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles...), doivent être parfaitement intégrés aux constructions (coloris de la toiture et au nu du plan de couverture notamment) » en le remplaçant par « L'installation de **dispositifs de production** d'énergie solaire (panneaux, tuiles...) est admise. ». Cette simplification laisse à penser que les éléments d'intégration à l'environnement ne sont plus pris en compte.

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 ».

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.

Observation n° 2 : En page 47 du dossier de présentation de la modification n°2, 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 pour expliquer la modification, que la règle des 800 m² supplémentaires 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). 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 vous y dérogez pour les changements de destination de bâtiments existants ?

Réponse de la commune :

Actuellement, la règle s'applique aux opérations « comportant » au moins 800m² 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 800m² 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 (présence 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.

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.

Observation n° 3 : En page 48 du même 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. Il manque à mon sens l'extrait du plan de zonage, qui n'a pas été modifié à la suite de la décision du TA.

Avant la modification



Après la modification



On pourrait penser que les graphiques sont inverses, 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 intégralement en vert.



Réponse de la commune :

Ce point prête effectivement à confusion. Celle-ci s'explique par une discordance entre le zonage version papier/PDF et le zonage version SIG téléversée sur le géoportail de l'urbanisme :

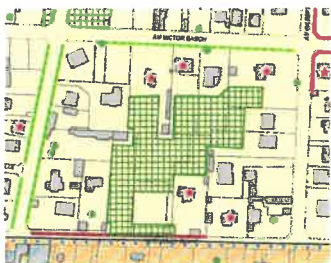
- Le zonage approuvé en 2020 inscrivait un Espace Vert Protégé (EVP) sur l'ensemble de la parcelle AK962.
- Par décision du 21 avril 2023, le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise annulait partiellement la délibération d'approbation du PLU et enjoignait la

commune d'élaborer de nouvelles dispositions du PLU applicables à la parcelle AK 962.

- Le 19 juin 2023, la commune a procédé au téléversement sur le géoportail de l'urbanisme d'une nouvelle version du PLU, dans le cadre d'une procédure de mise à jour qui n'avait pas pour objet de répondre à l'injonction du tribunal administratif. Dans cette nouvelle version, la version PDF/papier du zonage n'était pas modifiée par rapport à la version approuvée en 2020, contrairement à la version SIG, qui ne comportait plus d'EVP sur la parcelle AK962.

C'est la version SIG du zonage qui a été utilisée pour élaborer le dossier de présentation de la modification du PLU et pour présenter l'évolution Avant/Après Modification (la discordance n'étant pas connue à ce moment de la procédure).

De là provient la confusion.

PLU approuvé 2020	PLU téléversé 2023	Dossier de modification 2025
 Papier/PDF/SIG	 Papier/PDF  SIG	 Papier/PDF/SIG

Au titre de l'article L. 600-12 du Code de l'Urbanisme, l'annulation partielle du PLU a pour effet de remettre en vigueur les dispositions d'urbanisme antérieurement applicables sur la parcelle AK962, dans l'attente de nouvelles dispositions. En l'espèce, la version antérieure du PLU de Beauchamp n'identifiait pas de protection environnementale sur la parcelle. A ce jour, l'EVP qui figure sur le document graphique du PLU de Beauchamp ne produit donc plus ses effets et n'a donc plus d'existence légale.

L'un des objectifs de la Modification est de répondre à l'injonction du Tribunal Administratif d'élaborer de nouvelles dispositions réglementaires pour cette parcelle.

L'enjeu de préserver le cœur d'îlot, en cohérence avec les EVP inscrits sur les parcelles voisines étant toujours présent, il y a bien lieu d'inscrire un EVP sur une partie de la parcelle AK962, sans pour autant que celui-ci ne la rende inconstructible.

Plus précisément, la Modification vise à prendre acte de l'annulation partielle du PLU, ainsi que du projet de construction en court, sans compromettre l'existence et l'intégrité du cœur d'îlot vert, en ajoutant environ 390m² d'EVP par rapport à la version du PLU en vigueur, c'est-à-dire celle partiellement annulée. *In fine*, la Modification renforce la protection de cet espace, en comparaison des règles qui s'y appliquent en vertu de l'article L600-12 du Code de l'urbanisme.

Question n° 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 commune :

Cf. réponse à l'observation n°1

Question n° 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 commune :

Cf. réponse à l'observation n°2

Question n° 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 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 abords des constructions ». Cette approche apparaît en effet plus appropriée aux fonctionnements et besoins très spécifiques des équipements publics.

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 L.153-19 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.

Question n° 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 commune :

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'ilot 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.

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

Réponse de la commune :

Le secteur UAa correspond au secteur de l'ilot triangle. Pour mémoire, le projet de l'ilot 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. À ce titre, il bénéficie déjà de dispositions réglementaires particulières et fait l'objet d'un

traitement particulier dans l'Orientation 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'ilot triangle.

THEME 2 : ERREURS CONSTATEES SUR LES ANNEXES DU REGLEMENT ET AMELIORATION DU PLAN DE ZONAGE

Observations / Questions du commissaire-enquêteur :

« Sans pouvoir vérifier par moi-même les erreurs constatées par un habitant du quartier des Bleuets, je souscris à sa requête si c'est avéré.

S'agissant des travaux d'isolation thermique par l'extérieur, le règlement répond bien aux dispositions de l'article R152-6 du code de l'urbanisme. En revanche, il serait utile de rappeler également dans le règlement, les dispositions du décret du 14/06/2016 sur la réalisation de travaux importants de rénovation dans les zones particulièrement exposées au bruit (infrastructures de transport terrestres), qui doivent s'accompagner de travaux d'isolation acoustique.

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

Par exemple :

- *La couleur de la zone UAb est moins lisible que dans le plan de zonage actuel, elle se confond avec la zone UB.*
- *UBa est de la même couleur que la zone UB.*
- *La délimitation de la zone à risque d'inondation est peu lisible par rapport au plan de zonage actuel. »*

Question n° 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 commune :

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

Question n° 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 ?

Réponse de la commune :

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

Question n° 8 : Pourriez-vous revoir les codes couleur et certaines délimitations du plan de zonage, notamment :

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

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

TITRE 2 : UNE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INSCRITE SOUS LE SIGNE DE LA BIODIVERSITE ET DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET ARCHITECTURAL

Les thématiques retenues sont les suivantes :

- La préservation du patrimoine naturel et bâti
- Le facteur risque et la santé publique

THEME 1 : LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI

Observations / Questions du commissaire-enquêteur :

« L'essentiel des remarques formulées par le public ont porté sur le patrimoine bâti ou naturel ou sur des espaces verts protégés, qui participent à l'espace de respiration à l'échelle de la commune. Bien qu'il s'agisse parfois d'intérêts individuels, il convient d'y souscrire dans la mesure du possible ou de motiver les raisons pour lesquelles, il n'est pas possible d'accéder à ces requêtes ».

Question n° 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 ?

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 et assurer leur préservation ». À 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'ilot, 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 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

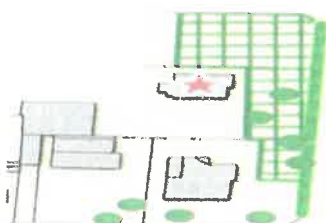
Les espaces verts protégés (EVP) ont été institués dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur, en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Cet article permet au règlement du PLU d'identifier, localiser et protéger des éléments de paysage ou des secteurs à préserver pour des raisons culturelles,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

Question n° 10 : Un espace vert protégé (EVP) est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protégé, en application des articles L151-19 et L151-23 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 ?

Parcelle AL 371



Réponse de la commune :

Cf. Question n°9

THEME 2 : LE FACTEUR RISQUE ET LA SANTE PUBLIQUE

Observations / Questions du commissaire-enquêteur :

« Les risques majeurs n'ont pas fait l'objet stricto-sensu de modifications du règlement en la matière sur la modification n°2 du PLU, mais il me paraissait important d'avoir un éclairage sur ces risques, qui entourent le projet d'aménagement de « l'ilot Triangle ». L'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7 n'aura-t-elle pas un impact sur ces risques, notamment de canalisations ?

Je tenais à formuler quelques observations sur le facteur risque au regard de la santé publique, notamment à proximité du projet d'aménagement de « l'ilot Triangle ».

Question n° 11 : Selon certains témoignages, le projet d'aménagement de « l'ilot 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 (Voir supra P13). 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'ilot Triangle » ?

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'ilot 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.

Question n° 12 : 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 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

TITRE 3 : L'ABROGATION PARTIELLE DES SERVITUDES D'ALIGNEMENT EL7

Observations / Questions du commissaire-enquêteur :

Une personne domiciliée chaussée Jules César a réagi à l'abrogation partielle des servitudes d'alignement EL7.

« Dans le cadre de l'enquête publique relative à l'abrogation partielle de la servitude d'alignement sur la Chaussée Jules César, ... en tant que propriétaire du lot n° AKJ359, située au 235A Chaussée Jules César BEAUCHAMP ... je formule le souhait que la servitude d'alignement qui affecte ma parcelle soit levée. En effet, son maintien n'apparaît plus justifié au regard de la situation actuelle et constitue une contrainte importante pour la gestion et la valorisation de mon bien. Je demande donc que la servitude d'alignement concernant mon terrain fasse l'objet d'une abrogation dans le cadre de la procédure en cours. »

Question n° 13 : 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 commune :

En l'état, la suppression partielle de la servitude EL7 sur une partie de l'avenue Georges Clémenceau 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.

Question n° 14 : 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 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 commune :

Cf. Question n°13

Beauchamp, le 06 OCT. 2025



Le Maire,

Françoise Nordmann