



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à la nécessité de soumettre à évaluation
environnementale la modification
du plan local d'urbanisme de Beaumont-sur-Oise (95)
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2025-081
du 8/10/2025**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui en a délibéré collégalement le 8 octobre 2025, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 19 juillet 2023, 5 juillet 2024, 20 septembre 2024, 24 juillet 2025, 8 et 16 septembre 2025 et 7 octobre 2025 portant nomination ou retrait de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 9 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Beaumont-sur-Oise (Val d'Oise) approuvé le 23 mars 2023 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 8 août 2025, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification du PLU de Beaumont-sur-Oise, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport d'Isabelle BACHELIER-VELLA, coordonnatrice,

Considérant les objectifs de la modification du plan local d'urbanisme de Beaumont-sur-Oise (95), qui visent à permettre la réalisation de deux projets d'aménagement et de requalification urbaine, l'un pour des logements inclusifs, situé rue de Senlis à l'est de la commune, l'autre pour introduire de la mixité fonctionnelle (logements, commerce, services) situé rue Saint-Roch à l'ouest du territoire ;



Figure 1: Localisation des deux secteurs concernés par la procédure, en rouge, en zone UD, le secteur « Rue de Saint-Roch », en orange, en zone Ucc, le secteur « Rue de Senlis » - Source : pièce 2.5, p. 1

Considérant que pour atteindre ces objectifs, la procédure prévoit :

1. pour le secteur « Rue de Senlis », classé en zone UCc : supprimer la limite de nombre de logements à l'hectare (30 dans le PLU en vigueur), porter la limite de hauteur à 12 mètres au faitage et 9 mètres à l'égout/l'acrotère (contre 6 et 9 mètres dans le PLU en vigueur) et rehausser le nombre de place de stationnement à 1 par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'État (contre 0,5 place dans le PLU en vigueur) ;
2. pour le secteur « Rue Saint-Roch » : classer le secteur dans une zone UD nouvellement créée (contre un classement en zone UX permettant la destination d'activités de commerce, de service, d'industrie, d'entrepôts, de bureau dans le PLU en vigueur), correspondant à une « zone de transition mixte » destinée à accueillir logements, services et commerces (seront notamment interdites les destinations d'industries, commerce de gros décharges et dépôts à l'air libre) ; la règle d'emprise au sol demeure inchangée (60 %), les hauteurs passent à 17 mètres au faitage et 13 mètres à l'acrotère (contre 12 mètres en zone Ux), le taux d'espaces minimum de pleine terre est fixé à 30 % (contre 20 % en zone Ux) ; une extension vers le sud-ouest de la protection de l'espace végétalisé existante au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme est également prévue ;

Considérant l'état initial de l'environnement sur le secteur « Rue de Senlis » :

1. d'une superficie de 0,41 ha, le terrain est occupé quasi intégralement par des boisements ; le dossier ne renseigne ni leur qualité, ni leur âge et ne comprend pas d'information sur l'état de la faune et de la flore ;
2. le secteur est bordé à l'est par la route départementale (RD) 929, au sud par celle RD922, catégories 3 et 4 du classement sonore des infrastructures de transports terrestres¹ ; les niveaux de bruit émanant de ces infrastructures auxquels est exposé le secteur ne sont pas indiqués dans le dossier ; il est également couvert par la zone D du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Paris-Charles-de-Gaulle² ;

1 Arrêté préfectoral du 8 janvier 2002 portant classement des infrastructures de transports terrestres dans la Commune de Beaumont sur Oise au titre de la lutte contre le bruit.

2 Arrêté interpréfectoral n°07-044 approuvant le plan d'exposition au bruit révisé de l'aéroport de Paris-Charles-de-Gaulle.

Considérant l'état initial de l'environnement sur le secteur « Rue Saint-Roch » :

1. d'une superficie de 2,7 ha, le terrain est occupé aux deux tiers par un bâtiment d'activité commerciale, un bâtiment d'activité artisanales et de service, une station essence et des parkings imperméabilisés, le tiers restant (environ 0,8 ha) correspondant à des boisements séparant le site de la rue de l'Isle-Adam ;
2. il s'intercale entre la rue de l'Isle-Adam et la RD 922, respectivement en catégorie 3 et 4 du classement sonore des infrastructures de transports terrestres ; les niveaux de bruit auxquels est exposé le secteur sont compris entre 55 et 75 dB (A) Lden, d'après les [cartes de bruit stratégique du Val-d'Oise](#) ;
3. il est situé en zone potentiellement sujette aux débordements de nappe (aléa moyen) et en zone turquoise du plan de prévention des risques d'inondation de la Vallée de l'Oise qui oblige à intégrer le risque d'inondation dans la conception des bâtiments ;
4. il a accueilli une [activité de garage mécanique](#), recensée dans la base de données Casias ; le dossier ne contient pas d'analyse confirmant ou infirmant la présence de polluants dans les sols ;

Considérant que les deux secteurs se situent en entrée de ville, à environ 1 km du centre-ville ;

Considérant que les deux secteurs ne sont pas couverts par une orientation d'aménagement et de programmation et que par conséquent les modalités de réalisation des projets dans le temps et dans l'espace sont inconnues à ce stade (ni échancier, ni schéma d'aménagement), que le nombre de logements et en conséquence la population supplémentaire ne sont pas non plus estimées ;

Considérant les incidences de la procédure sur l'environnement et la santé humaine et des mesures prévues dès l'examen au cas par cas pour les éviter, les réduire ou les compenser :

1. l'exposition de populations nouvelles à des niveaux de bruit à partir desquels une incidence néfaste sur la santé est documenté par l'Organisation mondiale de la santé³ ;
2. la création de deux nouveaux secteurs d'habitat ou mixte relativement à l'écart des pôles de centralité, notamment le centre-ville de Beaumont-sur-Oise, et en conséquence l'augmentation des déplacements, sans que ne soit indiqué à ce stade leur nature (motorisés ou en mode actif) et donc leurs incidences potentielles ;
3. l'émergence dans le paysage en entrée de ville de deux nouveaux quartiers ;
4. la destruction d'environ 0,4 ha de boisements et l'impact potentiel sur la biodiversité sur le secteur rue de Senlis ;
5. l'exposition de populations nouvelles à des sols potentiellement pollués sur le secteur rue Saint-Roch ;

Considérant qu'en raison de la destination retenue, « Rue de Senlis » (logement inclusif, logement aidé) et à ce stade l'absence de présentation des solutions de substitutions raisonnables, la procédure est susceptible de renforcer les inégalités environnementales de santé ;

Considérant que la procédure a pour objectif de permettre la réalisation des deux projets sur les secteurs susmentionnés, qu'il relève donc de la responsabilité de la commune, à travers son document d'urbanisme, d'éviter, réduire ou à défaut compenser les incidences notables qui résultent de ses choix d'aménagement ;

Considérant l'absence de mesures d'évitement, de réduction ou à défaut de compensation de ces incidences à ce stade de la procédure ;

3 Près de 53 dB Lden pour le bruit routier. Voir à ce sujet la lettre d'information n°1 de la MRAe.

Rend l'avis qui suit :

La modification du plan local d'urbanisme de Beaumont-sur-Oise (95), telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale le 8 août 2025 **est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et par conséquent doit être soumise à évaluation environnementale par la commune de Beaumont-sur-Oise.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification du PLU sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu du rapport de présentation, tel que prévu par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Ils concernent notamment l'analyse des effets du projet de PLU et la définition des mesures permettant d'éviter, de réduire voire de compenser les effets négatifs, en ce qui concerne :

- l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols,
- les milieux naturels et leurs fonctionnalités écologiques,
- l'accroissement des déplacements motorisés et des pollutions et nuisances associées,
- l'exposition des populations aux risques sanitaires créés par les sols pollués en présence,
- le paysage.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Beaumont-sur-Oise rendra une décision en ce sens.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Délibéré en séance le 8/10/2025

Siégeaient :

**Isabelle BACHELIER-VELLA, Guillaume CHOISY, président par intérim, Stéphan COMBES,
Philippe GRALL, Antoine GREZAUD, Jacques REGAD et Tony RENUCCI**

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,

Le président par intérim

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Guillaume Choisy', is written over a faint, light blue rectangular stamp or watermark.

Guillaume Choisy