
PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

*Vu pour être joint à la délibération du Conseil
municipal du 4 décembre 2025 approuvant la
modification du PLU*

Rôle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	3
Les fondamentaux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Beauchamp	4
1/ Améliorer la qualité de vie, préserver les patrimoines naturels et bâtis, affirmer l'identité des paysages	5
2/ Accompagner le développement urbain, en cohérence avec les capacités d'évolution des équipements et des infrastructures	8
3/ Affirmer et organiser la mixité des fonctions urbaines ainsi que le développement et la requalification du centre-ville et des zones d'activités	10

Rôle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le socle du PLU : il définit la stratégie d'aménagement et de développement durables pour l'ensemble du territoire de Beauchamp ; il exprime les grandes orientations d'aménagement, de renouvellement et d'organisation de l'espace communal, qui résultent des choix politiques de l'équipe municipale.

Le PADD est un élément concis, qui donne une information aux habitants, sur le projet communal.

L'article L 151-5 du code de l'urbanisme définit ainsi son contenu :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD encadre le contenu réglementaire du PLU :

En amont, il prend en compte les enseignements du diagnostic, les objectifs des documents cadres de référence (lois, Schéma Directeur de la Région Ile de France, Schéma Régional de Cohérence Ecologique, Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France), et les objectifs d'évolution de la ville portés par l'équipe municipale.

En aval, il guide l'élaboration des outils réglementaires du PLU : à savoir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (principes d'aménagement pour des secteurs ciblés), le plan de zonage et le règlement par zone.

Ces éléments devront en effet être justifiés au regard du PADD, afin d'en assurer la mise en œuvre à travers l'instruction des futures autorisations d'urbanisme.

Il n'est pas opposable aux tiers.

NB : le PADD constitue un cadre de référence dans le temps, pour de possibles adaptations du PLU par modifications.

Il a pour objet d'exprimer les attentes et les objectifs autour des questions suivantes :

👉 **« Quelle ville demain ? »**

👉 **« Quel cadre de vie pour ses habitants ? »**

👉 **« Quels principes mettre en place pour accompagner l'évolution urbaine de Beauchamp ? »**

Les fondamentaux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Beauchamp

Par délibération de son Conseil municipal du 28 juin 2018, la ville de Beauchamp a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme, afin de traduire le projet d'une ville soucieuse d'un développement maîtrisé, durable et dynamique.

La refonte en profondeur de ce document d'urbanisme s'inscrit dans un principe de co-construction partagée avec les habitants, en valorisant de nombreuses démarches de concertation entamées dès l'été 2018 autour d'une vision de « Beauchamp 2030 ».

Les axes majeurs de Beauchamp 2030 portent sur les 3 piliers fondamentaux d'un développement durable :

- ❖ **la qualité environnementale** : à l'échelle de toute la ville, dans le souci de limiter les impacts du développement urbain sur les milieux naturels et la biodiversité et de préserver un cadre de vie de qualité pour ses habitants ;
- ❖ **le développement économique** à préserver de façon adaptée sur la ville, dans des formes adaptées aux caractéristiques des quartiers (zones d'activités et centre-ville notamment), afin de conforter le caractère actif et animé de Beauchamp et de préserver des emplois en complément de la fonction résidentielle ;
- ❖ **la prise en compte sociale** de l'aménagement du territoire de la ville, par les réponses en logements, équipements, services et mobilités et par le traitement d'espaces publics de qualité, favorables au lien social (dans le cadre d'un centre-ville renforcé notamment).

Valorisant les échanges du projet de ville, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est un guide stratégique et politique qui dessine le Beauchamp de demain comme ville de proximité, verte et agréable, dynamique, durable et animée.

Son contenu est encadré par le code de l'urbanisme.

En cohérence avec la délibération engageant la révision du PLU, le PADD s'inscrit autour de 3 grandes orientations :

- 1/ Améliorer la qualité de vie, préserver les patrimoines naturels et bâtis, affirmer l'identité des paysages**
- 2/ Accompagner le développement urbain, en cohérence avec les capacités d'évolution des équipements et des infrastructures**
- 3/ Affirmer et organiser la mixité des fonctions urbaines ainsi que le développement et la requalification du cœur de ville et des zones d'activités**

1/ Améliorer la qualité de vie, préserver les patrimoines naturels et bâtis, affirmer l'identité des paysages

❖ Conforter les éléments de la Trame verte

- Préserver les grands corridors écologiques et réservoirs de biodiversité, tels que le parc Barrachin ou le cordon boisé le long des voies ferrées (paysage du fer).
- Garantir les continuités écologiques avec les espaces environnants :
 - Vers la plaine de Pierrelaye et sa future forêt,
 - Vers le bois de Boissy,
 - A plus grande échelle, entre les forêts de Montmorency et Saint-Germain-en-Laye, afin de contribuer à la « coulée verte du Valparisis ».
- Assurer le maintien et la protection des éléments favorables à la nature en ville :
 - Cœurs d'îlot verts à l'échelle de la Ville, et particulièrement au sein du quartier de la Chasse, du quartier de la Bergère, du Centre ville.
 - Parcs et squares publics,
 - Alignements d'arbres et autres traitements végétalisés sur espaces publics, comme par exemple l'avenue des Sapins, le boulevard de Verdun, les avenues Molière et des Marronniers...
 - Traitement adapté des clôtures pour maintenir une transition végétale entre le bâti et l'espace public, voire une perméabilité pour la biodiversité.
- Intégrer une approche écologique et environnementale dans la réalisation des opérations nouvelles, notamment par :
 - Une exigence renforcée d'espaces verts de pleine terre, de plantations d'arbres...,
 - Un traitement paysager des marges de recul,
 - L'accompagnement de toitures et murs végétalisés,
 - La valorisation des espaces verts des résidences d'habitat collectif.

❖ Renforcer la qualité paysagère des quartiers résidentiels et d'activités

- Respecter l'identité paysagère et architecturale de chaque quartier :
 - Fixer des règles de gabarits et d'implantation pour les constructions neuves afin de garantir leur bonne intégration dans le tissu existant,
 - Accompagner une diversité de formes bâties en accord avec leur contexte urbain, y compris pour des architectures contemporaines et innovantes,
 - Assurer l'harmonie des teintes des futures constructions avec le bâti existant (toitures, façades...), encadrer certains éléments de modénatures (balcons, matériaux...),

- Encadrer les extensions et surélévations des constructions existantes de façon à concilier densification avec préservation de l'identité de chaque quartier.
- Préserver le patrimoine arboré des jardins et fonds de parcelles, constituant des espaces de respiration au sein du tissu urbain.
- Maintenir des percées visuelles vers les cœurs d'îlot depuis l'espace public.
- Protéger les éléments constitutifs du patrimoine bâti remarquable (public et privé), en y associant des mesures favorables à leur entretien et leur mise en valeur. Cet objectif porte à la fois sur des constructions indépendantes et sur des ensembles bâtis cohérents.
- Préserver la cohérence d'ensemble et l'ambiance urbaine de sites emblématiques de la ville, notamment la place Jean Jaurès, la Place Camille Fouinat ou rond-point de la Chasse.
- Améliorer les transitions paysagères entre les sites d'activités économiques et leurs voisinages résidentiels par des exigences de traitements paysagers : transitions arborées, marges de recul suffisantes et végétalisées, traitement paysager des espaces de stationnement et autres espaces libres.
- Assurer la continuité paysagère avec le projet de forêt de la plaine de Pierrelaye.

❖ Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques et nuisances

- Diminuer les phénomènes de ruissellement des eaux pluviales par la limitation des taux d'imperméabilisation des sols, une gestion des eaux pluviales à la parcelle et la limitation des débits de retour dans les réseaux collecteurs.
- Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores issues de la ligne ferroviaire.
- Prendre en compte les risques de pollution des sols liés aux activités industrielles installées sur la commune en renforçant les exigences de pré-traitement des eaux usées avant retour dans les réseaux, y compris pour les eaux pluviales.

❖ Accompagner la transition énergétique et adapter le territoire aux changements climatiques

- Contribuer à réduire les consommations et dépenses en énergies :
 - Faciliter les travaux d'amélioration thermique des constructions existantes pour améliorer leurs performances énergétiques.
 - Inciter au développement des énergies renouvelables dans les projets immobiliers.
 - Permettre des formes bâties limitant leurs besoins énergétiques.
 - Accompagner le développement d'installations de production d'énergies renouvelables sur le bâti.
- Anticiper les phénomènes météorologiques liés au changement climatique dans les aménagements de la ville, sur espaces publics et privés :
 - Gestion des épisodes de fortes pluies et d'orages par des dispositifs de stockage, des noues paysagères...

- Incitation au réemploi des eaux pluviales pour limiter les consommations d'eau potable (arrosage, sanitaires...)
- Adaptation aux épisodes de canicule par le maintien d'îlots de fraîcheur au plus près des habitants et actifs : espaces verts arborés, espaces en eau, aménagements et architectures générant des zones d'ombrages, etc...

2/ Accompagner le développement urbain, en cohérence avec les capacités d'évolution des équipements et des infrastructures

❖ Permettre le retour d'une croissance démographique

- ↳ Renouer avec une augmentation de population contribuant aux objectifs régionaux du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France de décembre 2013 :

« Le schéma directeur de la région d'Île-de-France a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région » ;

« Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% :

- *de la densité humaine ;*
- *de la densité moyenne des espaces d'habitat. »*

A ce titre, l'objectif du PLU porte sur une population d'environ 11 000 habitants à l'horizon 2030 (soit + 2 300 habitants à compter de 2013).

- ↳ Créer les conditions favorables à une mixité générationnelle renforcée :
 - Viser un rééquilibrage de la pyramide des âges, par l'accueil et le maintien de jeunes ménages.
 - Anticiper et accompagner le vieillissement de la population, par une offre adaptée de logements et d'équipements.

❖ Favoriser la production d'une offre de logements diversifiés

- ↳ Créer les conditions d'une offre supplémentaire de logement nécessaire à la croissance démographique attendue. A ce titre, le PLU inscrit un volume supplémentaire d'environ 100 logements par an à l'horizon 2030.
- ↳ Répondre aux besoins variés des parcours résidentiels notamment en adaptant la typologie des logements aux besoins des habitants. Il s'agit en particulier de favoriser la production de logements locatifs et de logements de taille intermédiaire (T2 – T3) dans les programmes collectifs.
- ↳ Privilégier la production de nouveaux logements sur les secteurs les plus pertinents et favorable au fonctionnement d'une ville « de proximité » pour des déplacements à pied et à vélo : près du pôle gare, des commerces et des services.
- ↳ Viser un habitat de qualité à la fois dans ses formes et dans son usage par les résidents, notamment en termes d'équipements et des locaux complémentaires aux logements.
- ↳ Développer le parc locatif social sur le territoire communal en visant l'objectif législatif en vigueur.

❖ Améliorer le niveau d'équipement et de services aux habitants

- Anticiper les besoins liés à l'évolution démographique de la commune par :
 - Des réponses adaptées au besoin de nouvelles classes, voire d'un groupe scolaire.
 - La possibilité de renforcer l'offre de services à la personne, notamment médicaux et paramédicaux, par exemple dans des opérations mixtes logements / services en rez-de-chaussée.
 - La valorisation et le développement des équipements et sites de sport et de loisirs, ainsi que des aires de jeux ou city stade.
- Inscrire un développement urbain en cohérence avec la capacité des voiries et réseaux, à l'échelle de la Ville et de chaque quartier (dimensions des voies de dessertes, réseaux d'assainissement des eaux pluviales et eaux usées, défense incendie...).
- Favoriser l'accès de tous à des espaces de détente et de rencontres intergénérationnelles par la création ou la mise en valeur d'espaces verts de proximité. Cet objectif passe par la valorisation des espaces publics, notamment le parc de la mairie et la place Camille Fouinat.
- Ouvrir le parc Barrachin au public et y permettre les installations légères pour la détente et les loisirs.
- Accompagner le développement des communications numériques.

3/ Affirmer et organiser la mixité des fonctions urbaines ainsi que le développement et la requalification du centre-ville et des zones d'activités

❖ Développer un centre-ville plurifonctionnel autour de la gare

- Faire du centre-ville un quartier exemplaire, point d'appui d'une ville durable.
- Inscrire le centre-ville et les abords de la gare en secteur de développement de la commune et encourager cette dynamique par :
 - Le renforcement de sa fonction résidentielle,
 - L'affirmation de sa dimension économique (commerces, artisanat, services, bureaux...)
 - La requalification d'espaces publics conviviaux, favorables à l'attractivité et au développement des commerces et services et au confort des modes actifs (marche et vélo)
 - L'accompagnement du réaménagement du pôle gare,
 - L'amélioration des conditions d'accès tous mode depuis et vers la gare.
- Relier l'avenue du Général Leclerc à la dynamique urbaine du centre-ville et du pôle gare.

❖ Maintenir et développer la diversité locale des activités économiques en vue de maintenir l'équilibre habitat / emploi

- Assurer la complémentarité des zones d'activités et accompagner leur développement et leur optimisation :
 - Zone d'activités du Nord (site dit « 3M ») : maintenir sa vocation économique et préserver son écrin boisé.
 - Zone d'activités de l'Ouest : renforcer son attractivité économique par l'accueil d'équipements et services aux entreprises.
 - Zone d'activités de l'Est : permettre son extension pour répondre aux besoins de développement des entreprises en place. La mise en œuvre de cet objectif ne pourra s'envisager qu'en justifiant d'une prise en compte environnementale approfondie pour intégrer les enjeux de trame verte et de limitation des nuisances
- Accompagner le développement de l'offre commerciale :
 - En favorisant des implantations commerciales regroupées, notamment en centre-ville,
 - En préservant des linéaires commerciaux,
 - En évitant une dispersion des nouveaux commerces,
 - Par une politique foncière maîtrisée (droit de préemption).

- Permettre le maintien et le développement d'un tissu artisanal :
 - En les orientant prioritairement vers les zones d'activités
 - En encadrant leur développement en secteurs résidentiels dans l'objectif de cohabitation acceptable du point de vue des formes bâties et du cadre de vie des riverains (absence de nuisance).
- Limiter les possibilités d'implantation d'activités à risques.

❖ **Faciliter les mobilités du quotidien**

- S'orienter vers une mobilité durable à l'échelle de la ville et au-delà. Cet objectif vise un rééquilibrage de l'offre des différents modes de déplacements :
 - Aménager des espaces publics favorables à la marche et au vélo pour faciliter, dans une logique de continuité :
 - les liaisons internes à la ville,
 - les liens avec les quartiers des communes voisines,
 - l'accès à la forêt de Pierrelaye.
 - Renforcer de façon prioritaire la qualité des cheminements piétons-vélo entre :
 - la gare,
 - le centre-ville,
 - les sites majeurs d'attractivité sur la ville.
 - Adapter les normes de stationnement automobile des futurs programmes de logements et d'activités économiques afin de contribuer à réduire la présence de la voiture sur l'espace public.
 - Développer des modalités de stationnement pour les vélos sur les espaces publics et privés.
- Accompagner le réaménagement du pôle gare en renforçant son intermodalité : accès piétons, vélos, transports en commun, taxis...
- Sécuriser les accès aux établissements scolaires.

