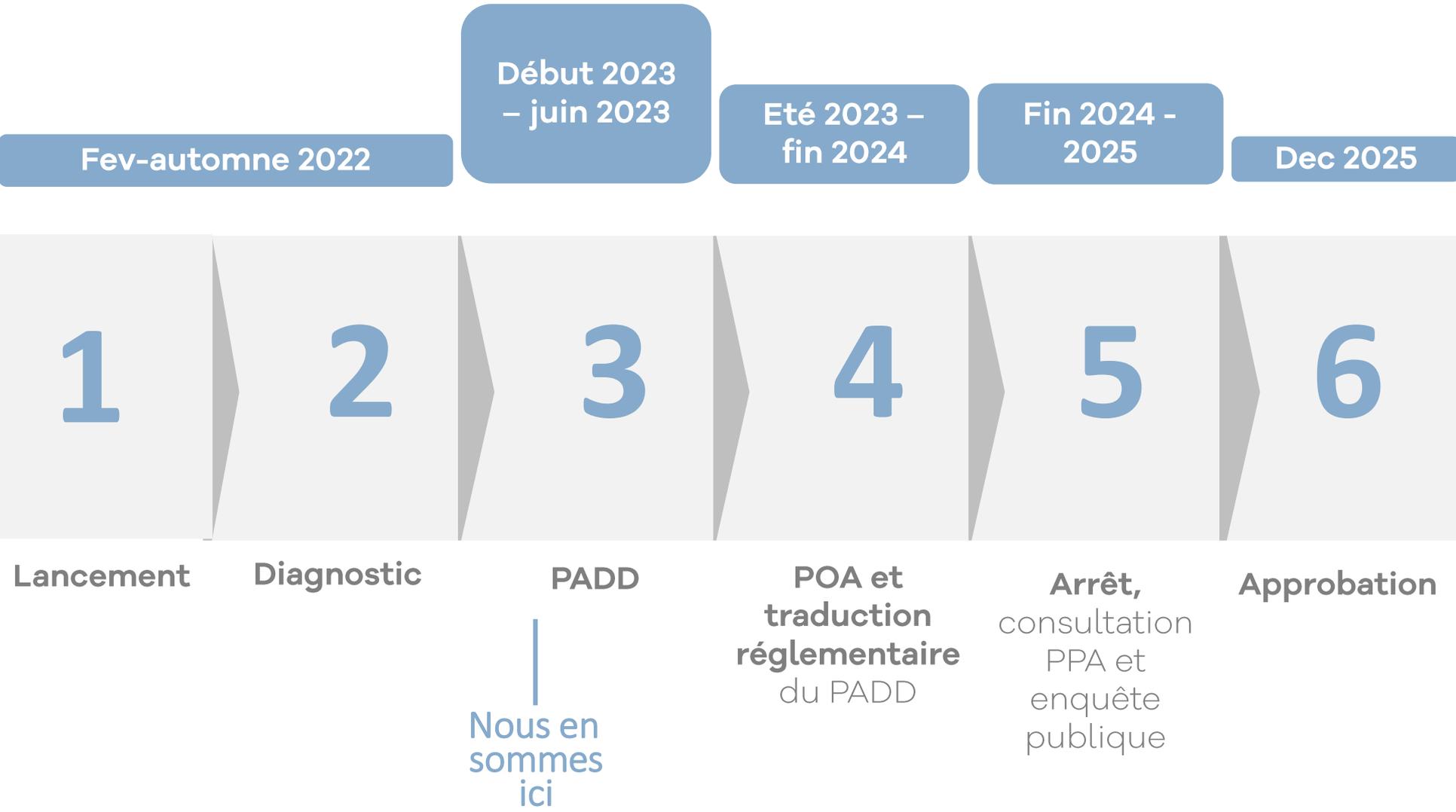


Du diagnostic au PADD

Elaboration du PLUi-HM – Réunion des
Personnes Publiques Associées

Lundi 27 février 2023

- 1/ Validation du relevé de conclusions des COFIL PPA du 5 janvier 2023**
- 2/ Restitution des résultats de l'IZAE**
- 3/ Zoom sur les « coups partis »**
- 4/ Méthode de travail pour la construction du PADD**



1



Validation du relevé de conclusions des COPIL PPA du 5 janvier 2023

Suites du COPIL PPA du 5 janvier

- Le 5 janvier 2023, 3 COPIL PPA ont été organisés pour présenter l'avancée de la démarche d'élaboration du PLUi-HM
- **1 COPIL PPA volet « U »**, portant sur le diagnostic agricole, l'IZAE et la méthode d'analyse du potentiel foncier en densification
 - **1 COPIL PPA volet « H »**
 - **1 COPIL PPA volet « M »**
- **Un relevé de conclusions vous a été transmis**, en accompagnement de l'invitation au COPIL d'aujourd'hui
- **Des observations ? Des remarques, des compléments** à apporter sur ce relevé ?

2



Restitution des résultats de l'IZAE

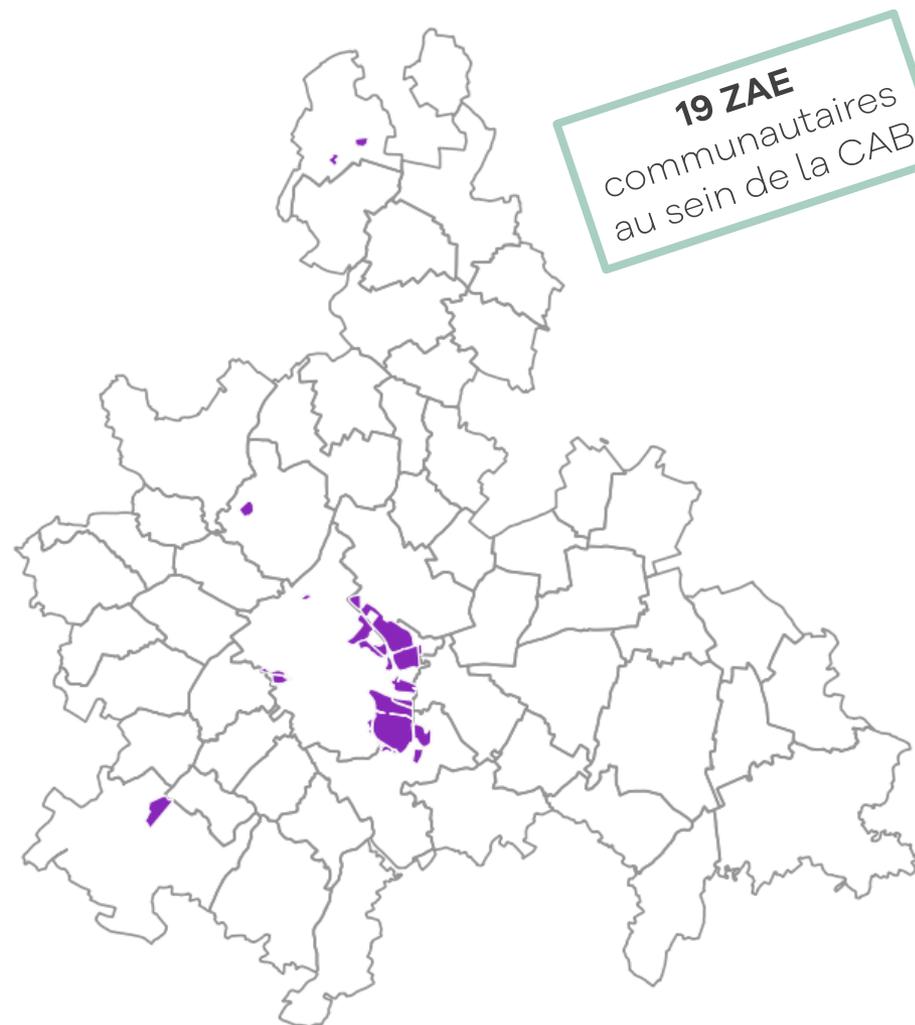
Rappel du cadre législatif

- Une **nouveauté** introduite par la **loi Climat et Résilience**
- « L'autorité compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des zones d'activité économiques (...) est chargée d'établir un inventaire des zones situées sur le territoire sur lequel elle exerce cette compétence » - article L.318-8-2 du Code de l'urbanisme
- Cet inventaire doit comporter, **pour chaque ZAE** :
 - **Un état parcellaire des unités foncières** (surface de chaque unité foncière et identification du propriétaire)
 - **L'identification des occupants de la ZAE**
 - **Le taux de vacance de la ZAE**, « calculé en rapportant le nombre total d'unités foncières de la zone d'activité au nombre d'unités foncières qui ne sont plus affectées à une activité assujettie à la cotisation foncière des entreprises depuis au moins deux ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et qui sont restées inoccupées au cours de la même période » (article L.318-8-2 du Code de l'urbanisme)

La méthodologie retenue : un IZAE co-construit et réaliste

Méthodologie globale

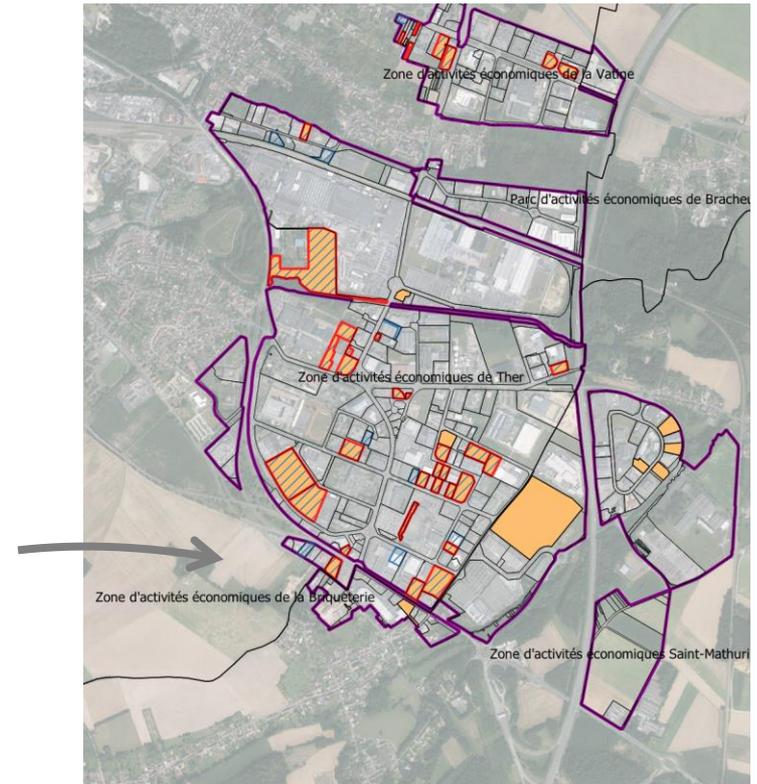
- Un **travail partenarial** mené par la CAB et Cittànova...
- ... Basé sur le **croisement de données géomatiques** (MAJIC, cadastre, fichiers des locaux commerciaux vacants) et d'une **analyse de terrain**
- Des avancées progressives présentées en COPIL PPA du 20 octobre 2022 puis du 5 janvier 2023



La méthodologie retenue : un IZAE co-construit et réaliste

Focus sur l'analyse du taux de vacance

- Les ressources utilisées :
- **Fichiers fiscaux des locaux commerciaux vacants (LOCOMVAC)** de 2020 et 2021
 - **Connaissance de terrain du service développement économique de la CAB**
- Pour les fichiers fiscaux, une **identification des unités foncières vacantes en 3 étapes** :
- 1// celles concernées par au moins un local vacant en 2020
 - 2// celles concernées par au moins un local vacant en 2021
 - 3// celles concernées par au moins un local vacant en 2020 et 2021



- Vacance dans les ZAE d'après les fichiers LOCOMVACxx
- Unités foncières dans les ZAE
 - ▭ (rouge) Parcelles concernées par vacance en 2020 et 2021
 - ▭ (bleu à rayures) Parcelles concernées par vacance en 2020
 - ▭ (orange) Parcelles concernées par vacance en 2021

La méthodologie retenue : un IZAE co-construit et réaliste

→ Concernant le travail réalisé par le **service développement économique** de la CAB :

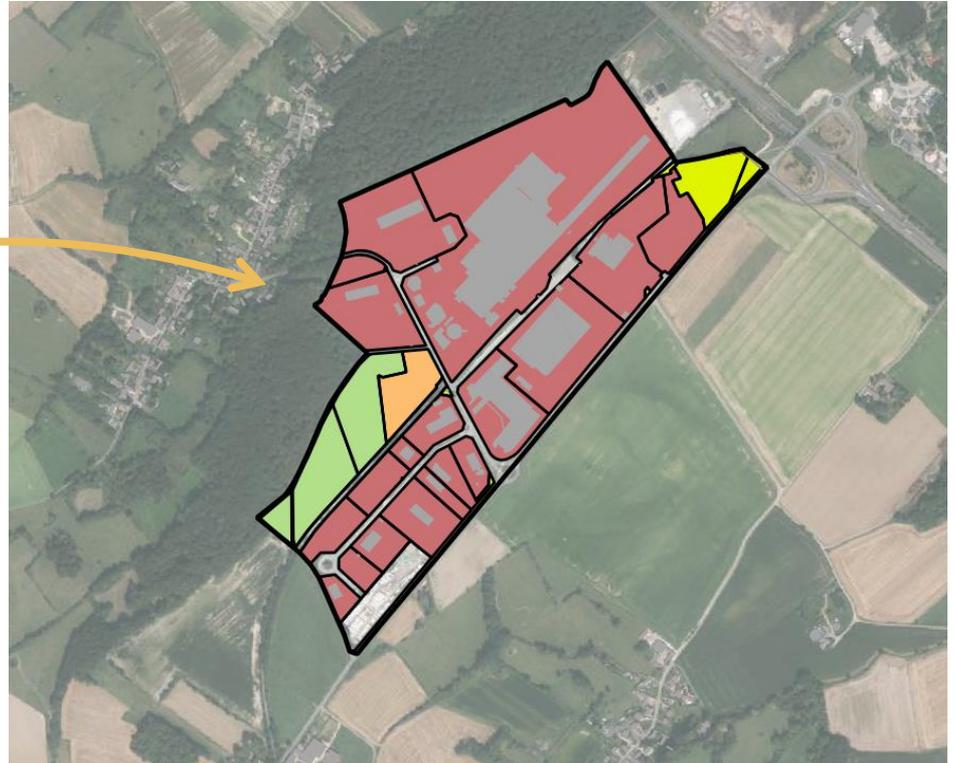
- Pour chaque ZAE, les unités foncières ont été « catégorisées »

 **HAE** Unités foncières **hors activités économiques** = il s'agit d'unités foncières occupées par d'autres constructions qu'économiques ou bien par des espaces libres sans fonction économique (exemple : espaces verts des ZAE)

 **OCC** Unités foncières **occupées**

 **RES** Unités foncières **réservées** (compromis de vente à venir)

 **VAC** Unités foncières **vacantes**



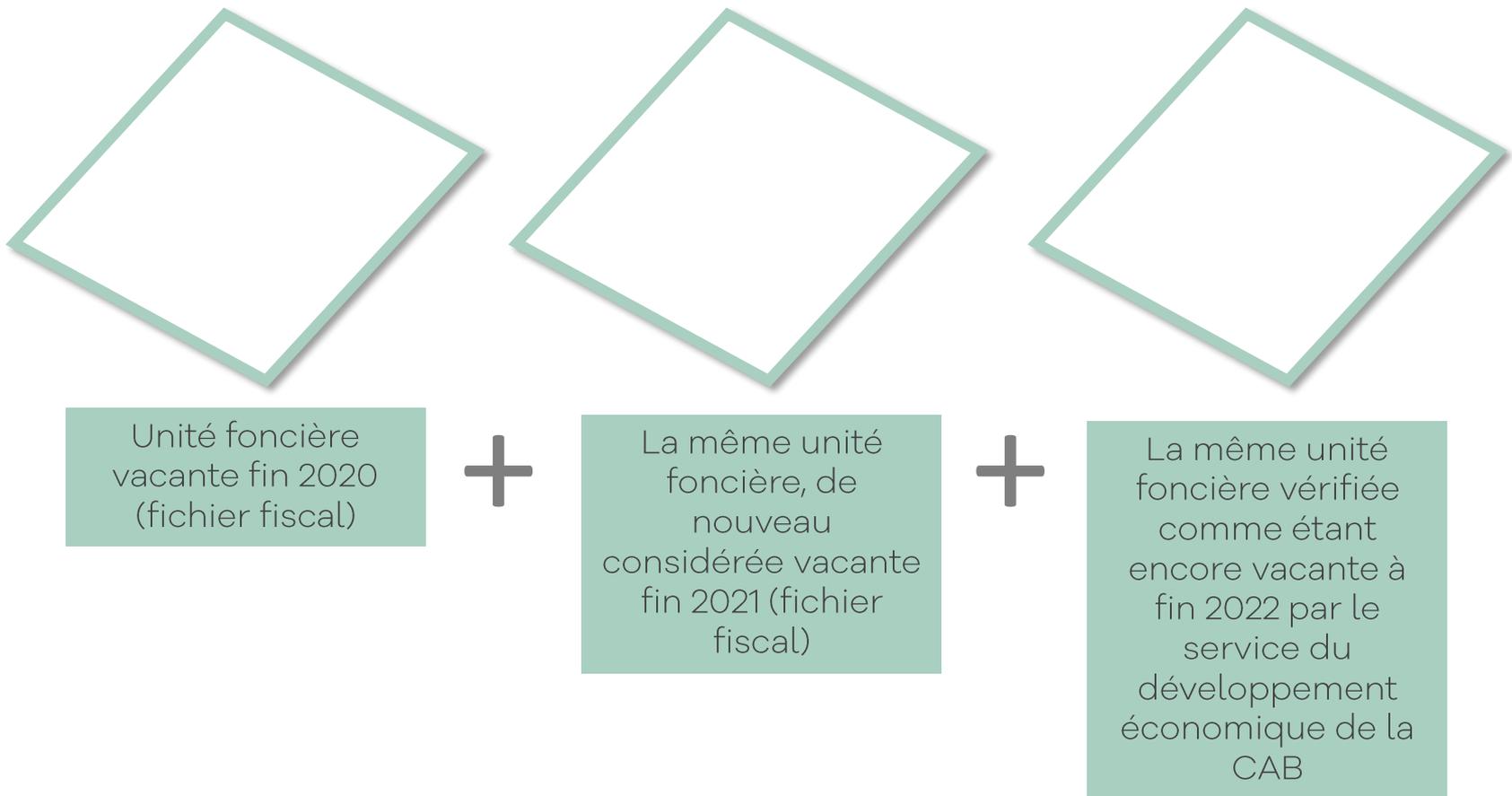
Exemple d'analyse réalisée par le service développement économique de la CAB dans la ZAE d'Auneuil



Une unité foncière a été considérée vacante lorsque l'ensemble des locaux qui y sont situés sont vacants (ou lorsque le terrain est nu)

La méthodologie retenue : un IZAE co-construit et réaliste

→ In fine, sont retenues comme unités foncières vacantes dans l'IZAE les terrains vacants en 2020 ET en 2021 selon les fichiers fiscaux ET confirmés comme encore inoccupés par le service développement économique de la CAB



Les résultats : une vacance marginale

- Parmi les 19 ZAE communautaires, **seules 2 sont concernées par de la vacance : la ZAC de Ther et la ZAE de la Vatine**
- Dans la ZAC de Ther, **4 unités foncières** représentant 2,5 hectares sont recensées comme vacantes
- Dans la ZAE de la Vatine, **une unité foncière** de 1 000 m² est identifiée comme vacante

Vacance totale :
 0,8% des unités
 foncières des ZAE
 (en nbr) et 0,4%
 en surface

	Taux de vacance en nombre d'unités foncières	Taux de vacance en superficie des unités foncières
ZAC de Ther	1,6% d'unités foncières vacantes, en nombre d'unités foncières de la zone	1% d'unités foncières vacantes, en superficie des unités foncières de la zone
ZAE de la Vatine	1,5% d'unités foncières vacantes, en nombre d'unités foncières de la zone	0,3% d'unités foncières vacantes, en superficie des unités foncières de la zone

La suite du travail

- **Phase de consultation** de l'IZAE en mars
- **Eventuels ajustements** de l'IZAE suite à cette consultation
- **Arrêt de l'IZAE en Conseil communautaire** en mai

3



Zoom sur les « coups partis »

Le sujet foncier, au cœur des évolutions législatives et réglementaires depuis une décennie



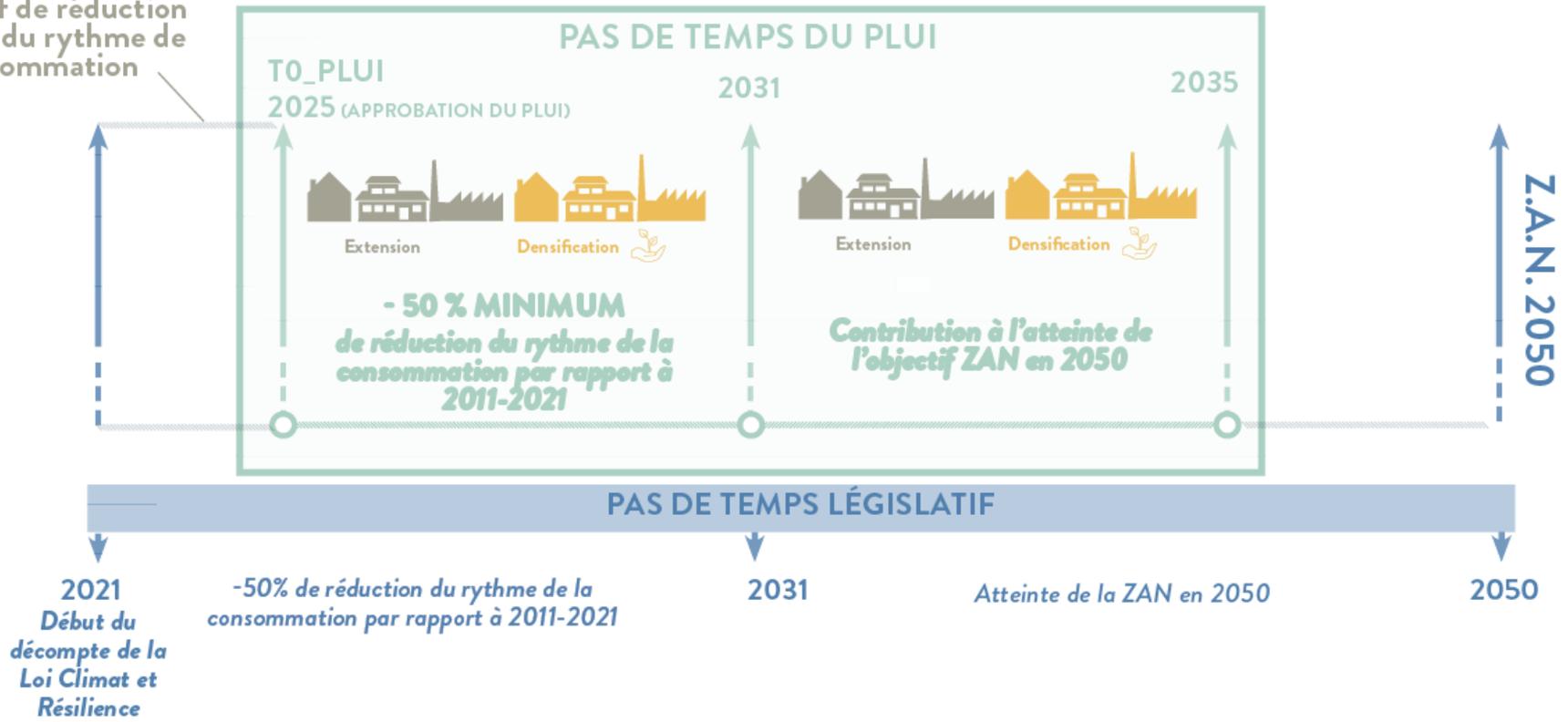
Un cadre législatif ayant récemment évolué avec la loi Climat et Résilience : vers le ZAN

- Un objectif national **pour 2050 : la fin de l'artificialisation non compensée par des renaturations**
- Une étape intermédiaire dans l'atteinte de cette ambition : **d'ici 2031 = une réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la période 2011-2021**
- **Une traduction la loi Climat et Résilience théoriquement progressive** dans les documents de planification : SRADDET > SCoT > PLUi...
- ...mais, en pratique, dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la CAB = **une nécessaire anticipation de l'ambition nationale du ZAN, prudente, en l'absence de SRADDET modifié et de SCoT**

Un cadre législatif ayant récemment évolué avec la loi Climat et Résilience : vers le ZAN

→ Piste de traduction possible du ZAN dans le cadre de l'élaboration du PLUi

Les espaces consommés avant l'approbation du PLUi sont intégrés dans le calcul de l'atteinte de l'objectif de réduction de 50% du rythme de consommation



L'objectif national de réduction de la consommation d'espace de moitié d'ici 2031 : un compte à rebours déjà enclenché

- Le « compteur » du ZAN ne démarre pas à l'approbation des différents documents de planification mais à la date de promulgation de la loi Climat et Résilience, en août 2021
- Les espaces consommés entre cette date et l'approbation du PLUi sont autant de surfaces à déduire de l'atteinte de l'objectif, fixé pour l'instant à l'échelle nationale, de réduction de moitié de la consommation d'espaces sur 2021-2031
- A ce jour, à l'échelle de la CAB, le prévisionnel des autorisations d'urbanisme en cours et envisagées (les « coups partis ») fait état d'**environ 100 hectares qui seraient consommés entre 2021 et 2025** (date approbation du PLUi)

Un
changement
de regard
impulsé par la
loi Climat et
Résilience

L'objectif national de réduction de la consommation d'espace de moitié d'ici 2031 : un compte à rebours déjà enclenché

→ Or, dans le cadre du ZAN, la traduction de l'objectif de réduction de la consommation d'espaces (adapté au territoire communautaire) conduirait, pour la CAB, à disposer d'un **potentiel de consommation d'environ 200 hectares** (chiffre à affiner au regard de la validation du calcul de la consommation d'espaces entre 2011 et 2021)



Les « coups partis » (entre 2021 et 2025) représenteraient déjà la moitié du potentiel de la CAB à horizon 2031

4

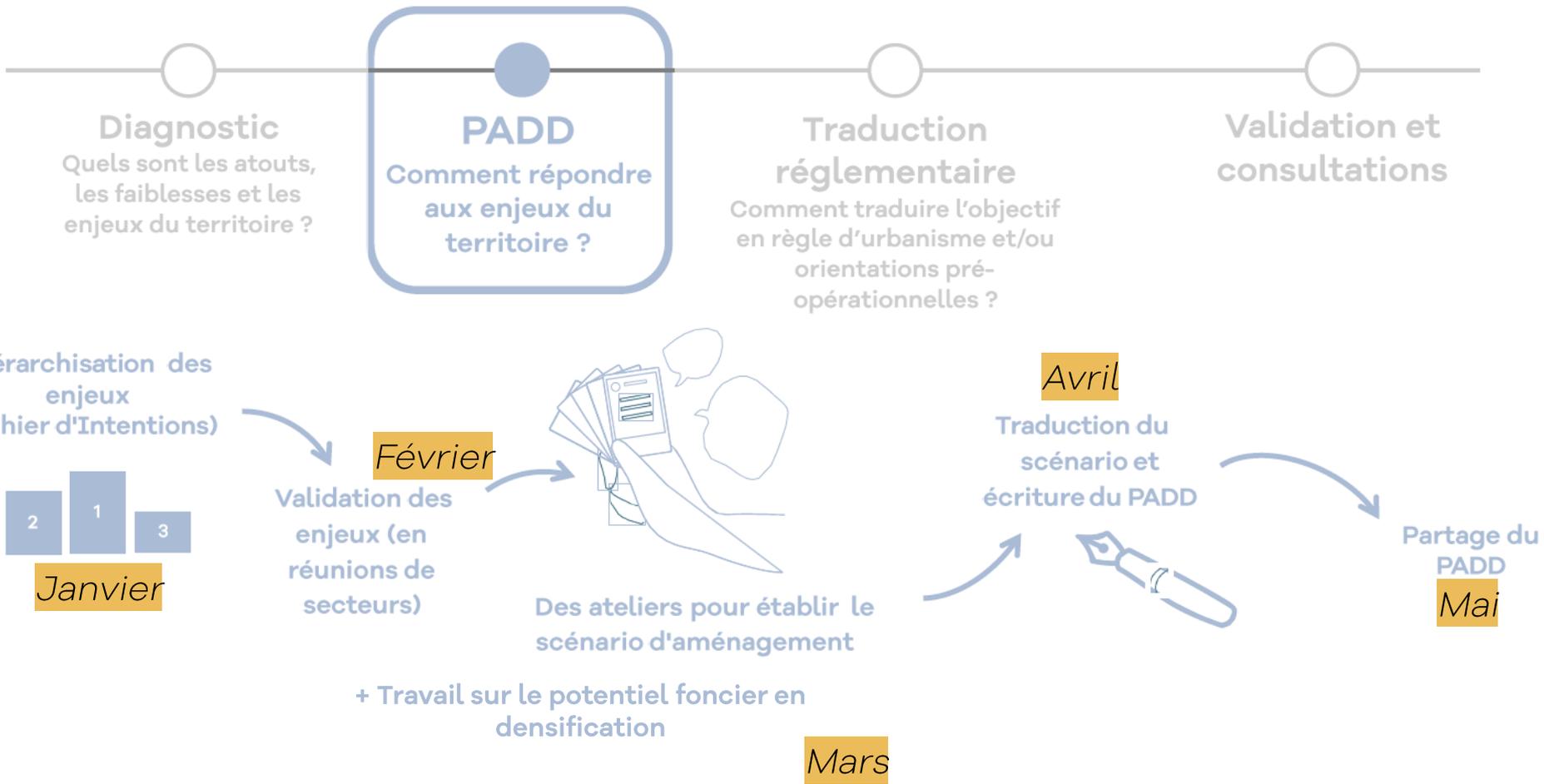


Méthode de travail pour la construction du PADD

Le PADD, cœur du projet

- Le PADD constitue **la pièce maîtresse du PLUi-HM**
- Il exprime le **projet politique global de la communauté d'agglomération** à horizon 10-15 ans
- Il définit les choix **en matières d'urbanisme, d'aménagement, d'économie, de protection de l'environnement**
- Il constitue **la référence et le guide** pour la suite de l'élaboration du PLUi-HM et pour ses évolutions

Une construction progressive, une participation forte des élus



→ Un PADD élaboré tout au long du **premier semestre 2023** puis présenté aux habitants et débattus en Conseils (municipaux et communautaire) à partir de l'été/automne 2023

Etape 1 : la hiérarchisation des enjeux

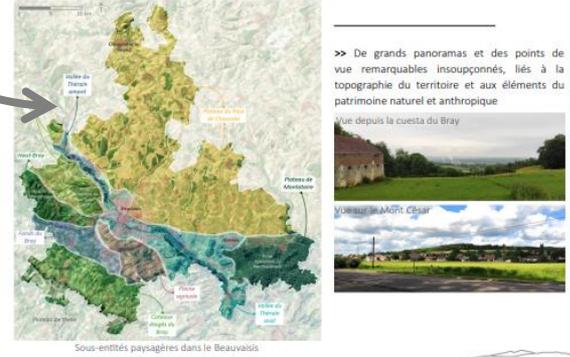
Une thématique cible

PAYSAGES

>> Une position de carrefour paysager : l'inscription du Beauvais à l'interface de 3 grandes entités paysagères et la structuration du territoire par une dorsale paysagère, la vallée du Thérain



>> A une échelle fine : une multiplicité d'entités paysagères intraterritoriales



>> De grands panoramas et des points de vue remarquables insoupçonnés, liés à la topographie du territoire et aux éléments du patrimoine naturel et anthropique

Des éléments de synthèse de diagnostic

CONSTATS

ATOUTS

- > Une diversité de paysages encore lisible aujourd'hui, qui permet de « savoir où l'on est »
- > La présence de vues remarquables, notamment liées à un relief plus complexe qu'il n'y paraît
- > La vallée du Thérain : dorsale paysagère emblématique du territoire

FAIBLESSES

- > Des signes de mutation des formes paysagères caractéristiques du Beauvais : remise en cause des grands paysages du plateau qui a permis le développement d'éoliennes et d'extensions urbaines ayant un fort impact visuel dans ce paysage ouvert, fermeture des milieux ouverts dans la Boutonnière du Bray, pression de l'urbanisation dans le Clermontois, fermeture des paysages de la vallée du Thérain
- > Des évolutions des pratiques agricoles entraînant des impacts sur les paysages : disparition des prairies au profit des grandes cultures, suppression des chemins et des fossés, disparition des haies, etc.
- > La disparition des formes typiques de l'urbanisme villageois (usoirs, mairis plantés, fermes à cour carrée, mares...) et le développement d'extensions urbaines en rupture avec le paysage urbain traditionnel
- > Des paysages « privatifs » : le cas des étangs de la vallée du Thérain
- > Des zones d'activités et des extensions urbaines récentes qui dégradent qualitativement certaines entrées de ville

Les atouts et les contraintes

ENJEUX

Plan Local d'Urbanisme Habitat et Mobilités Intercommunal - CA du Beauvaisis

	PRIORITAIRE	FORT	MOYEN	FAIBLE	spécifique à ma commune
La lutte contre la régression des herbages et du bocage, ainsi que la fermeture de ces milieux ouverts	<input type="radio"/>				
L'amélioration de la visibilité et de l'accès aux paysages liés à l'eau, notamment via la lutte contre l'enrichissement des bords des cours d'eau et le développement de peupleraies	<input type="radio"/>				
La réduction des extensions urbaines qui entraînent des modifications paysagères importantes	<input type="radio"/>				
L'intégration paysagère des nouvelles constructions pour lutter contre la banalisation des paysages	<input type="radio"/>				
La qualification paysagère des entrées de ville actuelles et futures	<input type="radio"/>				
La protection des points de vue et des co-visibilités lointaines	<input type="radio"/>				

Les enjeux à hiérarchiser selon 4 gradients, de faible à prioritaire

+ la possibilité d'inscrire d'autres enjeux et de faire part de projets en lien avec la thématique

Identifiez-vous d'autres enjeux ? Avez-vous des remarques ?

Avez-vous, sur votre commune, ou connaissez-vous ailleurs des projets d'aménagement qui pourraient répondre à ces enjeux ?

→ Une hiérarchisation des enjeux par les élus via un **outil participatif : les « cahiers d'intentions »**



Etape 1 : la hiérarchisation des enjeux



→ Le **retour des cahiers d'intentions** a été présenté lors de réunions de secteurs les 9 et 10 février



Une double priorité affirmée et partagée : le dynamisme de la vie locale et sa pérennité dans un territoire qui fait face à de multiples risques et pressions



Des enjeux forts qui traduisent une ambition : celle de préserver, valoriser et faire découvrir ce qui fait l'identité et la qualité des espaces du territoire



Des enjeux moyens et faibles qui illustrent la diversité des situations intra-territoriales et qui font émerger des sujets de débat, spécifiquement concernant la transition du territoire (transition énergétique, transition économique, transition dans les formes urbaines...)

Etape 2 : la définition du scénario d'aménagement

→ Un objectif : **imaginer l'évolution du territoire au travers de scénarios de développement**

→ Un **outil adapté : les ateliers scénarios**



6 ateliers de secteurs, transversaux, intégrant la thématique habitat

1 atelier spécifique à la thématique mobilités, permettant d'affiner les orientations du PADD dans le cadre du premier plan de mobilités à l'échelle de l'agglomération

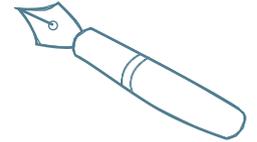


Temps 1 : « notre territoire en 2035 »
 > travail en groupes, par thématiques → la construction progressive d'un scénario

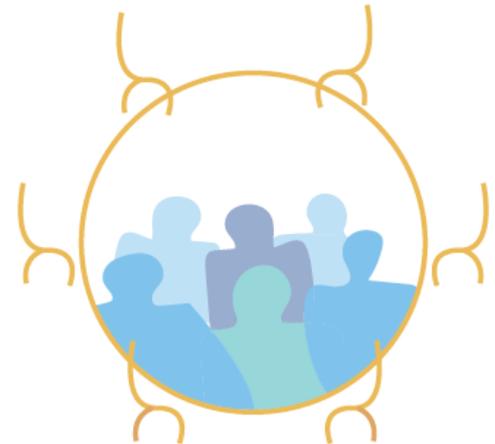


Temps 2 : « d'ici 2035 »
 > en mode « speed dating »
 → la précision des orientations

Etape 3 : la rédaction et le partage du PADD



- Un PADD rédigé sur la base des conclusions et synthèses des travaux des élus
- Une **déclinaison par axes, objectifs à atteindre et orientations** visant à traduire de manière opérationnelle les moyens mis en œuvre pour répondre aux volontés intercommunales
- Une écriture **intégrant les volets H et M**
- Le **partage du PADD rédigé en réunions de secteurs en mai**



Merci de votre attention

Du diagnostic au PADD - Elaboration du
PLUi-HM – Réunion des PPA

Lundi 27 février 2023