

L'analyse des potentialités foncières du territoire : zoom sur l'économique et le résidentiel



Le mot de la Présidente Caroline Cayeux

L'inventaire des zones d'activité économique d'intérêt communautaire présente aujourd'hui des résultats positifs : nos 19 zones sont largement occupées et le taux de vacance s'avère très faible.

Ce constat n'est pas étonnant : notre territoire est d'économie productive, avec un taux d'emplois élevé de 120 emplois pour 100 actifs. En conséquence, la préservation du bassin d'emplois du Beauvaisis, qui offre aujourd'hui pas loin de 50 000 emplois, doit et devra demeurer au centre de toutes les actions de développement de la CAB. J'en fais une priorité absolue pour l'Agglo.



Le mot du Vice-président Gérard Hédin

Réalisé en parallèle du PADD, l'exercice rigoureux d'analyse des potentiels fonciers à vocation résidentielle est une vraie réussite (avec le système de pré-identification et d'ajustement par chacun des élus). Cette plongée dans la capacité du territoire de la CAB à se développer sur lui-même s'inscrit dans l'objectif national de réduction de l'étalement urbain. Mais attention, cela a clairement été expliqué, cette analyse qui sera réactualisée avant l'arrêt du projet de PLUi-HM, ne préfigure pas le zonage du PLUi-HM.

LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL



LES RÉSULTATS DE L'INVENTAIRE DES ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Un troisième comité de pilotage avec les personnes publiques associées et les vices-présidents s'est tenu au siège de l'agglomération le lundi 27 février 2023. Cette rencontre a notamment rendu compte des résultats de l'inventaire des zones d'activité économique d'intérêt intercommunal, qu'il s'agissait de présenter aux services de l'État.

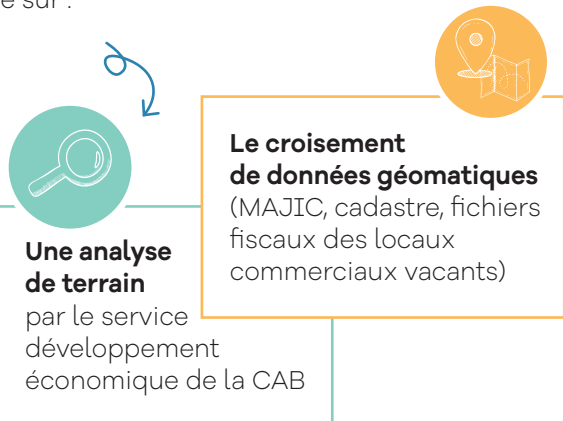


Pour rappel, la réalisation d'un inventaire des zones d'activité économique d'intérêt communautaire (IZAE) est une **nouveauté** introduite par la loi Climat et Résilience. Cet inventaire doit comporter pour chaque zone :

- Un état parcellaire des unités foncières ;
- L'identification des occupants ;
- Le taux de vacance.

La CAB compte **19 zones d'activité économique d'intérêt communautaire** sur son territoire, et **7 communes** sont concernées : Allonne, Auneuil, Beauvais, Crèvecœur-le-Grand, Therdonne, Tillé et Troissereux

La méthodologie de recueil des informations s'est basée sur :



Une vacance marginale

Sur l'ensemble des 19 zones d'activité économique d'intérêt communautaire, **la vacance totale s'avère très faible avec 0,8% des unités foncières (en nombre) et 0,4% en surface.**

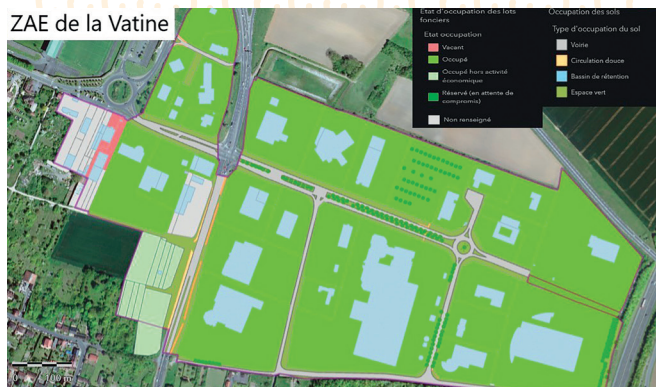
Seules 2 zones sont concernées par de la vacance : la ZAC de Ther (Beauvais/Allonne) et la ZAE de la Vatine (Beauvais/Therdonne).

■ ZAC De Ther

Vacance de 1,6% en nombre d'unités foncières de la zone, soit 1% en superficie de ces mêmes unités foncières.

■ ZAE de la Vatine

Vacance de 1,5% en nombre d'unités foncières de la zone, soit 0,3% en superficie de ces mêmes unités foncières.

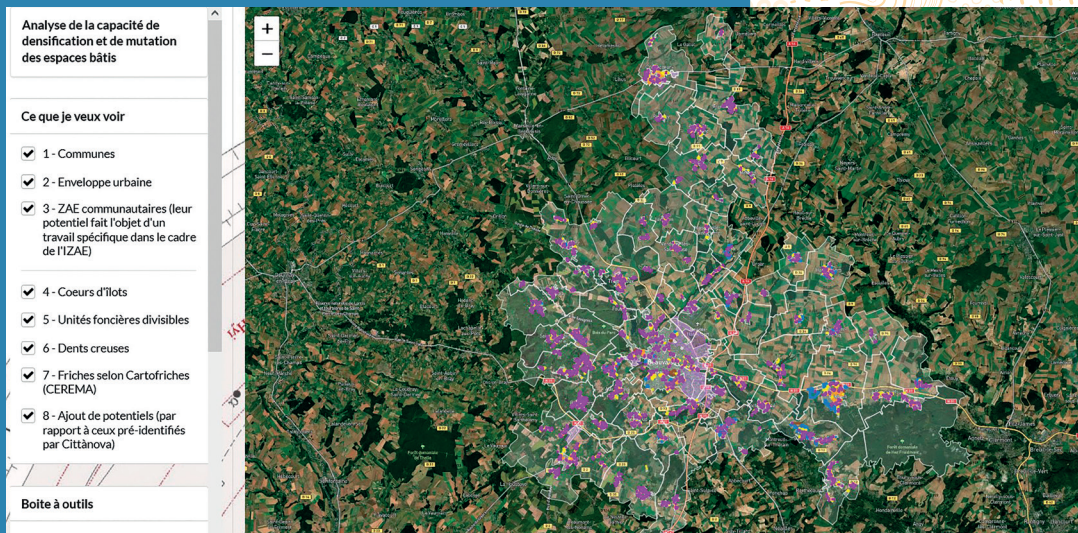


Une consultation des propriétaires et occupants et un passage en conseil communautaire

Une consultation de l'inventaire a été organisée du 6 mars au 7 avril 2023, auprès des propriétaires et occupants des 19 zones d'activité économique d'intérêt communautaire. Conformément au code de l'urbanisme, l'inventaire des zones d'activité économique sera arrêté en mai 2023 par le conseil communautaire.

LA POURSUITE DU TRAVAIL SUR LE POTENTIEL FONCIER À VOCATION RÉSIDENTIELLE

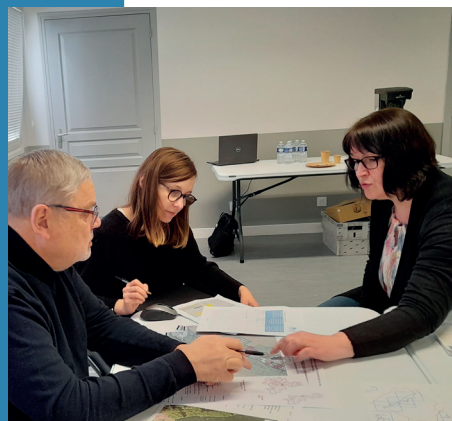
L'ensemble des élus a poursuivi le travail engagé, en février 2023, sur l'identification des potentiels fonciers à vocation résidentielle. Pour ce faire, de nouvelles réunions sectorielles se sont tenues les 6, 7 et 8 mars 2023 à Beauvais, Haudivillers, Auteuil, Rochy-Condé, Auchy-la-Montagne et Le Mont Saint-Adrien.



Extrait de la plateforme Réaltà



Rochy-Condé, 7 mars 2023



Auchy-la-Montagne, 8 mars 2023



Haudivillers, 7 mars 2023



Auteuil, 7 mars 2023

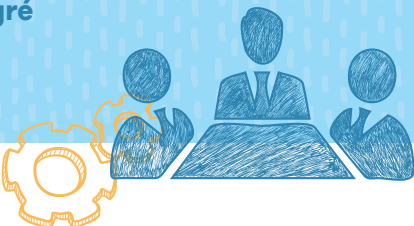
LA POURSUITE DU TRAVAIL SUR LE POTENTIEL FONCIER À VOCATION RÉSIDENTIELLE

Les maires ont pu partager avec Cittànova leurs questionnements, leurs ajouts de potentiels, et les suites réservées à la démarche ; en particulier, le passage du potentiel foncier en densification au potentiel constructif.

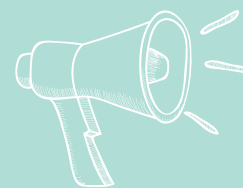
L'estimation du potentiel reposera sur un calcul de la surface du potentiel foncier "net", puis l'application d'un taux de rétention foncière et de densités pour estimer le nombre de logements potentiellement construits en densification.

2 questionnements majeurs à considérer

- Quels critères majeurs doivent être pris en compte pour définir le degré de densification ?
- Qu'est ce qui peut rendre la densité acceptable ?



Mont-Saint-Adrien, 8 mars 2023



6, 7 ET 8 MARS 2023

Réunions sectorielles
(travail sur le potentiel foncier)

20 MARS 2023

Bureau communautaire sur l'état
d'avancement du PLUi-HM

22 MARS 2023

Ateliers du PADD consacrés
aux mobilités

29, 30 ET 31 MARS 2023

Ateliers du PADD dans les
6 secteurs (élaboration des
scénarios)

LES PROCHAINS RENDEZ-VOUS

6 AVRIL 2023

Comité de pilotage avec les
personnes publiques associées
et les vices-présidents

13 AVRIL 2023

Comité technique avec les élus
des 3 volets U, H, M

3 MAI 2023

Comité de pilotage avec les
personnes publiques associées
et les vices-présidents

4 MAI 2023

Séminaire des maires consacré
aux choix des scénarios du PADD

