



Compte-rendu – Réunions publiques

L'intégration du ZAN (zéro artificialisation nette) et du principe d'évitement environnemental

Octobre 2024

LIEUX DES 6 REUNIONS

- 2 octobre 2024 : salle des fêtes de Francastel
- 8 octobre 2024 : salle des fêtes des 3 villages à Savignies
- 9 octobre 2024 : salle des fêtes d'Auteuil
- 14 octobre 2024 : salle polyvalente de Rochy-Condé
- 15 octobre 2024 : salle des fêtes de Bonlier
- 16 octobre 2024 : siège de l'agglomération (Beauvais)

Environ 80 participants (pour l'ensemble des réunions) sont venus s'informer et participer.

OBJET DE LA REUNION

La présente réunion publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de mobilités (PLUi-HM) avait pour objectif l'explication des grands principes qui ont guidé les élus et qui ont « cadré » leurs choix :

- L'objectif ZAN (zéro artificialisation nette),
- L'évitement environnemental.

Chaque réunion a fait l'objet d'un temps de présentation (animée par le cabinet d'études Cittànova) et par un ou plusieurs temps d'échanges au fil ou en fin de réunion.

COMPTE-RENDU DES ECHANGES

1/ Réunion du 2 octobre 2024 : salle des fêtes de Francastel

Une participant s'interroge sur l'impact des éoliennes sur la consommation d'espaces. Sont-elles comptabilisées ?

Aucune réponse n'est apportée en réunion. Ce point est à vérifier par Cittànova et les services techniques de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis. Il est en revanche rappelé que



l'installation de nouvelles éoliennes est contrainte, sur le territoire, par les servitudes liées au fonctionnement de l'aéroport de Beauvais-Tillé.

Une question est formulée sur les changements de zonage, spécifiquement entre des zones N et des zones A, pour tenir compte des exploitations agricoles existantes.

Cittànova indique que l'élaboration du PLUi-HM donne lieu à des évolutions de zonage. Concernant précisément les zonages A (agricoles) et N (naturels), une attention particulière a été apportée au classement des terres et exploitations agricoles. La Chambre d'agriculture de l'Oise a réalisé un diagnostic agricole, intégré au diagnostic du PLUi, qui a permis de dresser un état des lieux de l'activité agricole (localisation des bâtiments, identification des parcelles cultivées) ainsi que des projets portés par les agriculteurs. Dans la très grande majorité des cas, les terres agricoles ont été classées en zone A. Certains secteurs font l'objet d'un zonage A « sensible », car ils sont situés dans des espaces composant la trame verte et bleue du territoire (Natura 2000, continuités écologiques, etc.). La pratique de l'agriculture y sera possible mais la construction de nouveaux bâtiments agricoles ne sera autorisée que si une exploitation est déjà existante.

2/ Réunion du 8 octobre 2024 : salle des fêtes des 3 villages à Savignies

Plusieurs participants s'interrogent sur une éventuelle extension de l'aéroport.

M. Lasseron, Directeur Général Adjoint à l'Agglomération du Beauvaisis, indique que le PLUi-HM n'a pas pour rôle de contrôler la trajectoire des avions, l'augmentation du nombre de passagers, etc. Le PLUi-HM spatiale cette infrastructure en créant une zone pour l'aéroport associée à des règles spécifiques. Cette zone couvre l'emprise actuelle de l'aéroport (incluant les terrains dont il est propriétaire) et ne va pas au-delà. Le règlement du PLUi-HM ne peut pas interdire le fonctionnement de l'aéroport et la construction d'un nouveau bâtiment sur son emprise. Si le PLUi-HM n'a pas d'emprise sur les choix de développement de cet équipement d'envergure, c'est le Syndicat Mixte de l'Aéroport de Beauvais-Tillé – SMABT – composé d'élus régionaux, départementaux et de l'Agglomération du Beauvaisis, qui orchestre son organisation et son développement.

Des questions sont formulées sur les modalités de la concertation préalable à l'enquête publique. Il est regretté que le magazine « Beauvaisis notre territoire » ne soit pas diffusé dans toutes les boîtes aux lettres et qu'il n'y ait pas un système de « newsletters » via le site internet du PLUi.

Les modalités de concertation ont été définies par délibération du Conseil communautaire au lancement de la procédure. Elles ne peuvent être modifiées en cours de procédure. Concernant la diffusion de « Beauvaisis notre territoire », il est noté l'absence de sa diffusion auprès de certains habitants. Il est rappelé qu'une version numérique existe, accessible sur le site internet dédié au PLUi, tout comme des lettres d'information spécifiques au PLUi. Le système de newsletters avec inscription n'a pas été envisagé par la Communauté d'agglomération car l'objectif de la concertation est de pouvoir diffuser l'information au plus grand nombre et non à une liste de lecteurs restreinte.



Concernant l'enquête publique, Cittànova indique qu'à ce jour, aucune modalité n'a été définie étant donné que le projet de PLUi-HM n'a pas encore été arrêté en conseil communautaire. Cependant, Cittànova s'appuie sur ses différents retours d'expérience pour expliciter la manière dont est organisée une enquête publique généralement ; un commissaire-enquêteur ou une commission d'enquête (comme c'est souvent le cas sur les grands territoires) va être désigné par le tribunal administratif. Une fois cette désignation faite et la date du début de l'enquête publique fixée, les habitants auront la possibilité de se rendre aux permanences organisées sur différents secteurs géographiques du territoire ou de déposer leurs observations/demandes dans les registres papiers ou dans le registre dématérialisé.

[Un participant s'interroge sur les évolutions qui pourraient être apportées au PLUi après l'enquête publique. Une question est également formulée sur l'intérêt de faire une remarque à ce stade dans les registres de concertation ou s'il vaut mieux attendre l'enquête publique.](#)

Cittànova indique que des évolutions sont possibles entre le PLUi-HM arrêté et le PLUi-HM approuvé (c'est après l'approbation, fin 2025, que le PLUi-HM entrera en vigueur et remplacera les documents d'urbanisme communaux). Néanmoins, ces évolutions doivent être issues soit de remarques écrites lors de l'enquête publique, soit d'observations formulées par les Personnes Publiques Associées (PPA) – l'Etat, la Chambre d'agriculture, l'Autorité environnementale, etc. qui rendent un avis sur le PLUi-HM. Les évolutions apportées ne devront cependant pas être trop significatives et ne devront pas remettre en cause ni le ZAN ni les grandes orientations qui ont été fixées par les élus.

Les observations des habitants peuvent être faites dans le cadre de la concertation préalable aujourd'hui et jusqu'à l'arrêt du projet et à l'enquête publique. Le public peut faire des observations à ce stade de la procédure puis consulter le projet de PLUi à l'enquête publique (au printemps 2025) pour vérifier dans quelle mesure leur demande a été ou non intégrée. Une nouvelle observation pourra évidemment être faite lors de l'enquête publique si la demande formulée dans les registres de concertation préalable ou via l'adresse mail dédiée au PLUi n'a pas donné lieu à une réponse positive.

[Plusieurs questions sont posées concernant l'association des élus communaux à l'élaboration du PLUi-HM et l'organisation de l'élaboration du document.](#)

Le PLUi est un document intercommunal, voté par le Conseil communautaire, mais qui ne peut se faire sans les élus municipaux. Les communes ont été associées dès le début de la démarche. De nombreuses réunions ont eu lieu à l'échelle de l'agglomération, des 6 secteurs géographiques et de chaque commune.

3/ Réunion du 9 octobre 2024 : salle des fêtes d'Auteuil

[Un participant s'interroge sur les modalités du vote du PLUi-HM](#)

Le PLUi est un document intercommunal, voté par le Conseil communautaire, mais qui ne peut se faire sans les élus municipaux. Les communes ont été associées dès le début de la démarche. De



nombreuses réunions ont eu lieu à l'échelle de l'agglomération, des 6 secteurs géographiques et de chaque commune.

Des questions sont posées sur le devenir des anciens corps de ferme, n'ayant plus de fonction aujourd'hui.

Cittànova apporte une réponse en deux temps :

- Pour les anciens corps de ferme situés en zone U (urbaine), nombreux sur le territoire, ils pourront être transformés selon les destinations de constructions inscrites dans le règlement de la zone. Par exemple, une transformation vers du logement ou vers un équipement sera possible. Il faudra néanmoins respecter certaines conditions, comme l'aménagement de stationnement.
- Pour les anciens corps de ferme situés en zone A (agricole) ou N (naturelle), ils doivent être identifiés sur le plan de zonage pour pouvoir être transformés. Les élus communaux ont recensé des bâtis de ce type dans leur commune (le cas échéant). Il est néanmoins possible que des bâtiments aient été oubliés. Une remarque devra alors être faite à l'enquête publique par le propriétaire concerné pour que le changement de destination soit potentiellement ajouté avant l'approbation du PLUi.

Plusieurs interrogations sont formulées concernant le calcul de la consommation d'espaces : qu'entend-on par « coups partis » et combien d'hectares représentent-ils ? Que comprennent les hectares en extension ? Des projets de logistique sont-ils prévus ?

Les coups partis sont des projets initiés avant ou pendant l'élaboration du PLUi-HM. Sont comptés les projets qui, depuis 2021 (date de la loi Climat et Résilience), ont ou vont entraîner de la consommation d'espaces agricoles ou naturels. Environ 100 hectares de coups partis ont été estimés depuis 2021 sur l'ensemble des 53 communes de l'agglomération.

Concernant les secteurs en extension évoqués dans la présentation, il s'agit des secteurs de projet identifiés par les élus pour le temps du PLUi-HM (2025-2035). Ils se répartissent en 3 catégories : les secteurs à vocation économique, qui représentent le plus d'hectares, les secteurs à vocation d'habitat et ceux à vocation d'équipement.

Enfin, en réponse à la question posée concernant la logistique, Cittànova précise que le choix des élus a été d'encadrer le développement de nouveaux projets. L'objectif est d'accueillir des activités économiques non logistiques dans les zones économiques du territoire. La logistique fait l'objet d'un zonage et de règles spécifiques : elle a été identifiée dans des secteurs où elle existe déjà (exemple : PRD à Beauvais) et là où des projets sont connus (exemple : à Bresles).

Un participant demande si la construction d'un nouveau bâtiment agricole entraînera de la consommation d'espaces.

Cittànova répond que la construction de bâtiments agricoles n'a pas été identifiée comme des projets entraînant de la consommation d'espaces. Ils sont nécessaires à l'activité agricole. A horizon 2031 (premier pas de temps de la loi Climat et Résilience), ils n'entrent donc pas dans le calcul de la consommation d'espaces agricoles et naturels.



Un participant s'interroge sur les nouvelles formes d'habitat qui seront proposées dans l'agglomération, au regard des objectifs de densification et de limitation de l'étalement urbain.

Cittànova et M. Lasseront indiquent que le PLUi-HM n'empêchera pas les habitants qui le souhaitent d'acquérir des grandes parcelles pour construire une habitation (sauf, potentiellement, dans certains secteurs qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation et où sont imposés des densités à respecter) mais les terrains d'une superficie importante sont et seront de plus en plus rares dans le contexte du ZAN. Le souhait des élus du territoire est de pouvoir accueillir de nouvelles familles et de proposer du foncier et du bâti accessibles. Les demandes de grands terrains sont de moins en moins nombreuses : les aspirations des ménages ont changé, tout comme le contexte économique qui complique les acquisitions.

Des questions sont posées concernant le règlement écrit : les règles du PLUi seront-elles différentes des règles des PLU communaux ? Et qu'en est-il des règles de stationnement ?

Cittànova répond que les règles inscrites dans le PLUi vont en effet évoluer par rapport aux dispositions des PLU communaux. Afin de tenir compte au mieux des spécificités des communes, le règlement du PLUi se composera de 3 livrets : un spécifique à Beauvais, un pour les communes Pôles et un pour les communes rurales. Des dispositions différentes en matière de hauteur ou encore d'implantation y seront intégrées.

Concernant le stationnement, les élus ont fait le choix d'imposer la réalisation d'au moins 2 places par logement.

4/ Réunion du 14 octobre 2024 : salle polyvalente de Rochy-Condé

Une participante questionne le devenir du PLUi-HM au regard des assouplissements attendus sur la notion de ZAN en lien avec le discours récent du nouveau gouvernement.

Cittànova indique que depuis 2021, les discours sur cet objectif se sont succédés et ce dernier n'a pas pour l'instant été profondément remis en question dans le fond. Le PLUi-HM est un document qui peut évoluer et évoluera certainement durant les dix prochaines années ; des procédures de modification ou de révision peuvent être enclenchées pour prendre en compte des projets nouveaux.

Plusieurs participants demandent si les documents du projet de PLUi-HM seront mis à disposition et si oui, à quel moment de la procédure.

M. Lasseront, Directeur Général Adjoint à l'Agglomération du Beauvaisis, indique que les premiers éléments (plans de zonage notamment) seront mis à disposition du public sur le site internet suite aux présentes réunions publiques, à titre informatif. Cittànova précise que ces documents pourront évoluer suite à la consultation des Personnes Publiques Associées, après l'arrêt du projet. C'est lors de l'enquête publique que pourront être notifiées les demandes des habitants.



Un participant s'interroge sur la prise en compte de l'activité agricole dans le projet.

Cittànova indique qu'un diagnostic agricole a été réalisé par la Chambre d'Agriculture afin de recenser les sites d'exploitations, les besoins des agriculteurs, etc. L'objectif est d'adapter au mieux la délimitation des zones Agricoles et les règles associées pour permettre l'évolution des exploitations agricoles. M. Lasseron ajoute que la Chambre d'Agriculture, au-delà de la réalisation du diagnostic agricole, a été associée tout au long de la démarche et a été invitée à donner son avis sur les différents documents produits.

Un participant aurait aimé que des élus représentant l'Agglomération soient présents à la présente réunion.

Plusieurs élus sont présents dans la salle et représentent l'Agglomération.

Un participant s'interroge sur les modalités de concertation avec les conseillers municipaux.

Cittànova et M. Lasseron indiquent que le travail a été réalisé en étroite collaboration avec l'ensemble des communes ; différentes instances, différents groupes de travail ont été organisés pour qu'un maximum de référents communaux puissent participer.

Un participant s'interroge sur les recettes futures de la commune en l'absence de foncier bâti.

M. Lasseron indique qu'en effet, les recettes fiscales constituent une part non négligeable des ressources d'une commune dont la taxe foncière sur le bâti. Cependant, ne plus consommer d'espace ne signifie pas ne plus avoir de foncier bâti ; en effet, le foncier bâti peut se trouver au sein des enveloppes urbaines existantes. Mais ce sujet reste une des préoccupations majeures des élus dans le contexte du Zéro Artificialisation Nette.

Un participant fait le constat d'une perte de compétences pour les communes.

M. Lasseron indique que si l'Agglomération a la compétence Plan Local d'Urbanisme, le Maire reste l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme (permis de construire, de démolir, d'aménager...).

Un participant s'interroge sur le nombre de friches au sein des zones d'activités économiques.

Cittànova indique qu'un recensement a été réalisé dans le cadre de l'IZAE (Inventaire des Zones d'Activités Economiques). M. Lasseron indique que dans les 19 zones d'intérêt communautaire, il n'y a pas de potentiel de grandes surfaces. Les surfaces potentiellement mobilisables sont celles existantes au sein d'une parcelle déjà bâtie. Par ailleurs, plusieurs sites pollués pourraient être mobilisés à moyen terme et l'Agglomération travaille en ce sens (exemples : le site Bosh, la friche Boulanger...) via notamment le dispositif Fonds Vert. Au regard d'un niveau de pollution élevé, parfois, l'Etat ne souhaite pas l'excavation sur certains sites pour ne pas mettre à mal certains sites de stockage des déchets dangereux. Ainsi, il est parfois préférable l'aménagement d'une aire de stationnement à la création de logements (c'est le cas pour les sites sur lesquels les opérations de dépollution seraient trop importantes, voire trop coûteuses). Parmi les friches mobilisables, le site de l'ancienne scierie à Rochy-Condé est citée par M. Le Maire.



Plusieurs participants s'interrogent sur le devenir de certains bâtiments agricoles.

Cittànova indique que les bâtiments agricoles implantés dans les bourgs pourront faire l'objet d'un changement de destination dès lors que l'usage agricole n'est plus avéré. En dehors des zones urbaines, ces bâtiments doivent être repérés pour faire l'objet d'un changement de destination.

Une participante s'interroge sur le choix de l'objectif démographique à horizon 2035.

Cittànova indique que les élus ont l'ambition d'accueillir de nouveaux habitants à horizon 2035 suivant un taux de croissance démographique d'environ 0,3%/an. Cet objectif démographique nécessite un besoin de création de 4000 logements à l'échelle de l'Agglomération ; parmi ces 4000 logements, 1800 seront créés à Beauvais. C'est sur la base de ce chiffre qu'ont été définis les secteurs de projet en termes de surface notamment.

Un participant s'interroge sur la méthode utilisée pour la délimitation de la zone Urbaine et la notion de « dent creuse ».

Cittànova informe les participants que le code de l'urbanisme donne une définition précise de ce qu'est une zone urbaine (article R.151-18 : « *peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* »). Dans un premier temps, un tampon de 25 mètres autour de chaque construction a été appliqué (enveloppe « brute »). Dans un second temps, ces tampons ont été retravaillés pour prendre en compte la réalité du terrain : pour les parcelles bâties totalement incluses dans l'enveloppe « brute », un ajustement de l'enveloppe au regard des limites parcellaires, pour les parcelles bâties ou non n'étant pas entièrement recouvertes par le tampon ou dépassant le tampon, une analyse au cas par cas a été faite et le périmètre de la zone urbaine a été ajustée sur la base du tampon ou sur un élément de limite existant (clôture, haie, limite de champ, etc.). Enfin, les enclaves naturelles (exemple : un ensemble de fonds de jardins) ou agricoles d'une grande surface ont été retirées.

Concernant la notion de « dent creuse », il s'agit de terrains enclavés entre au moins deux parcelles bâties. Parmi les critères pour confirmer qu'un terrain constitue une dent creuse : la distance entre les deux constructions voisines ne doit pas excéder 50 mètres, l'usage des terrains ne doit pas avoir un usage agricole avéré, ne doit pas constituer un espace à fort enjeu environnemental et la surface ne doit pas excéder 2500 m² (au-delà, les terrains doivent être comptés dans la consommation d'espace dans le respect du SRADDET).

Un participant se demande si les parcelles de faible surface correspondent à la demande des ménages.

M. Lasseron indique que la demande pour des petites parcelles est de plus en plus importante pour une raison principale : le budget alloué à l'achat d'un terrain et d'une construction nouvelle est de plus en plus faible. Cittànova ajoute que les ménages souhaitant avoir plus de surface peuvent se tourner vers le parc existant (notamment le parc des années 70-80, en plein renouvellement) ; au regard de la raréfaction du foncier en extension (en lien avec les objectifs de réduction de consommation d'espaces) et des densités imposées dans les nouveaux lotissements, ce phénomène s'observe de plus en plus.



Un participant s'interroge sur l'arrêt de l'aménagement de la zone de Novaparc.

M. Lasseron explique que l'aménagement de Novaparc n'est pas à l'arrêt. Il rappelle les différentes phases : c'est en 2016, soit il y a 8 ans, que les travaux ont commencé. Entre 2016 et 2018, les différents réseaux ont été amenés sur la zone. En 2018, les fouilles archéologiques ont débuté ; elles ont ciblé 12 sites entraînant un temps de fouilles relativement important. Durant l'épisode de la COVID (2020-2021), des oiseaux, dont l'espèce est protégée, ont migré de l'aéroport à la zone ; cette évolution de l'occupation du secteur de projet entraîne la réalisation de nouvelles études environnementales, aujourd'hui, en cours de finalisation. Ces différents événements (alors même que des entreprises étaient prêtes à s'installer) expliquent que le temps d'aménagement de Novaparc a été allongé.

5/ Réunion du 15 octobre 2024 : salle des fêtes de Bonlier

Une participant s'interroge sur les modalités d'organisation de l'enquête publique.

Cittànova indique qu'à ce jour, aucune modalité n'a été définie étant donné que le projet de PLUi-HM n'a pas encore été arrêté en conseil communautaire. Cependant, Cittànova s'appuie sur ses différents retours d'expérience pour expliciter la manière dont est organisée une enquête publique généralement ; un commissaire-enquêteur ou une commission d'enquête (comme c'est souvent le cas sur les grands territoires) va être désigné par le tribunal administratif. Une fois cette désignation faite et la date du début de l'enquête publique fixée, les habitants auront la possibilité de se rendre aux permanences organisées sur différents secteurs géographiques du territoire ou de déposer leurs observations/demandes dans les registres papiers ou dans le registre dématérialisé.

Une participante s'interroge sur l'aménagement de la zone de Novaparc et le temps de cet aménagement.

M. Lasseron, Directeur Général Adjoint à l'Agglomération du Beauvaisis, explique les différentes phases : c'est en 2016, soit il y a 8 ans, que les travaux ont commencé. Entre 2016 et 2018, les différents réseaux ont été amenés sur la zone. En 2018, les fouilles archéologiques ont débuté ; elles ont ciblé 12 sites entraînant un temps de fouilles relativement important. Durant l'épisode de la COVID (2020-2021), des oiseaux, dont l'espèce est protégée, ont migré de l'aéroport à la zone ; cette évolution de l'occupation du secteur de projet entraîne la réalisation de nouvelles études environnementales, aujourd'hui, en cours de finalisation. Ces différents événements (alors même que des entreprises étaient prêtes à s'installer) expliquent que le temps d'aménagement de Novaparc a été allongé.

Une participante s'interroge sur l'adéquation entre la mise en application du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et le manque de logements avérés sur le territoire.

M. Lasseron indique que le PLUi-HM a pour ambition de créer environ 4000 logements à horizon 2035 (1800 sur la ville de Beauvais et 2200 dans les autres communes) pour répondre aux besoins en logements. Ce chiffre s'appuie sur une croissance démographique d'environ 0,3%/an. Cittànova explique qu'une grande partie de ces logements seront créés au sein des tissus urbains existants et qu'une enveloppe foncière en extension permettra de créer le reste. Par ailleurs, M. Lasseron indique



que des débats ont lieu en ce moment au Sénat pour assouplir certaines règles liées au ZAN ; certains projets, comme par exemple, les projets de logements sociaux, pourraient ne pas être comptés dans le ZAN.

[Une participante indique que le ZAN entraîne nécessairement une densification verticale.](#)

Cittànova et M. Lasseron précisent que les caractéristiques urbaines et architecturales des communes ont été prises en compte ; la verticalité peut être acceptable dans certaines (les plus grandes comme Beauvais ou les communes Pôles) mais ne l'est pas dans d'autres. Le PLUi-HM a pris en compte cet enjeu, tout d'abord, pour préserver le cadre de vie des habitants, mais aussi, pour préserver l'identité rurale des communes.

[Plusieurs participants s'interrogent sur la prise en compte des incidences environnementales et sur le cadre de vie des habitants du développement de l'aéroport.](#)

M. Lasseron indique que le PLUi-HM n'a pas pour rôle de contrôler la trajectoire des avions, l'augmentation du nombre de passagers, etc. Le PLUi-HM spatialise cette infrastructure en créant une zone pour l'aéroport associée à des règles spécifiques. Cette zone couvre l'emprise actuelle de l'aéroport (incluant les terrains dont il est propriétaire) et ne va pas au-delà. La construction du nouveau hall et l'aménagement des aires de stationnement se réalisera sur cette emprise. Si le PLUi-HM n'a pas d'emprise sur les choix de développement de cet équipement d'envergure, c'est le Syndicat Mixte de l'Aéroport de Beauvais-Tillé – SMABT – composé d'élus régionaux, départementaux et de l'Agglomération du Beauvaisis, qui orchestre son organisation et son développement.

[Un participant s'interroge sur la création d'une nouvelle infrastructure routière dédiée à l'aéroport et sa prise en compte dans les objectifs ZAN.](#)

M. Lasseron indique qu'à ce jour, aucune décision n'a été prise, ni techniquement, ni politiquement. Cela s'illustre dans le PLUi-HM qui ne prévoit pas d'emplacement réservé destiné à la réalisation d'un tel projet.

Il est noté par plusieurs élus présents que la création d'une voie dédiée à l'aéroport permettrait de réduire les nuisances liées au passage des véhicules dans le centre-bourg de Tillé.

Concernant la consommation d'espace potentielle liée à la création d'une nouvelle voie, elle serait décompté de l'enveloppe nationale ou régionale au regard du rayonnement national et international de l'aéroport. Ce projet n'impactera pas l'enveloppe foncière allouée au développement économique et résidentielle de l'Agglomération et déclinée dans le PLUi-HM.

[Un participant s'interroge sur l'utilisation de l'argent issu des taxes aéroportuaires. Cet argent devrait bénéficier aux habitants subissant les nuisances.](#)

La réponse ne peut être apportée lors de la présente réunion mais une demande en ce sens peut être faite au SMABT.



Une participante s'interroge sur le reclassement d'un terrain aujourd'hui constructible en zone Agricole ou Naturelle et forestière. Les incidences pour le propriétaire ne sont pas négligeables.

Cittànova indique que le PLUi-HM n'est pas encore entré en vigueur et ne le sera qu'à la fin de l'année 2025. D'ici là, un terrain peut, en effet, être vendu comme constructible si le document d'urbanisme actuel le permet ; cependant, les potentiels acquéreurs doivent être avertis (et le sont en général via le notaire) que leurs droits à construire ne sont pas immuables. Si un permis de construire est déposé avant l'approbation du PLUi-HM, il sera toujours valable (dans une limite de temps) ensuite même si le zonage a évolué.

Une participante souhaite que des précisions soient apportées aux habitants concernant la garantie universelle d'un hectare.

Cittànova indique qu'en effet, en 2023 (après la loi Climat et Résilience de 2021 fixant l'objectif ZAN), un assouplissement a été fait en permettant à toutes les communes d'avoir un droit d'au moins un hectare d'ici 2031. Les élus de l'Agglomération du Beauvaisis ont saisi cette opportunité (sauf exceptions) ; chaque commune bénéficie ainsi d'au moins un hectare. Certaines communes Pôles (exemple : Crèvecœur-le-Grand) vont consommer plus d'un hectare justifiant d'un besoin plus important au regard des dynamiques actuelles et futures. Par exemple, certaines entreprises ont fait remonter leurs besoins pour s'étendre et se développer.

Une participante questionne le devenir du PLUi-HM au regard des assouplissements attendus sur la notion de ZAN en lien avec le discours récent du nouveau gouvernement.

Cittànova indique que depuis 2021, les discours sur cet objectif se sont succédés et ce dernier n'a pas pour l'instant été profondément remis en question dans le fond. Le PLUi-HM est un document qui peut évoluer et évoluera certainement durant les dix prochaines années ; des procédures de modification ou de révision peuvent être enclenchées pour prendre en compte des projets nouveaux.

Un participant s'interroge sur la constructibilité des fonds de jardins (à l'arrière des constructions existantes).

Cittànova indique que des règles spécifiques ont été rédigées pour encadrer strictement la constructibilité en second rang. En effet, les élus ont mis en avant que ce mode d'urbanisation (plus communément appelé « en drapeau ») avait des incidences non négligeables sur le paysage (multiplicité des appendices d'accès depuis l'espace public, modification des lisières avec l'espace agricole/naturel...), l'imperméabilisation des sols et générerait des conflits de voisinage. C'est pourquoi, le projet de PLUi-HM interdit, dans la plupart des secteurs, tout nouveau logement au-delà d'une certaine distance.

Un participant s'interroge sur les droits à construire pour un exploitant agricole souhaitant s'implanter à l'extérieur du village.

Cittànova indique qu'une zone Agricole a été délimitée en lien avec le diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture. La zone Agricole, par définition, est dédiée aux exploitants agricoles ; dès lors que le projet de création d'un bâtiment agricole est justifié au regard des autres règles (implantation des bâtiments, caractéristiques architecturales, défense incendie, besoins pour l'exploitation...), il peut



être autorisé. En revanche, les règles sont plus strictes pour l'implantation d'une maison d'habitation destinée à l'exploitant agricole ; la présence permanente de l'exploitant sur son site d'exploitation doit, notamment, être justifiée.

Une participant se questionne sur l'application des règles du PLUi-HM sur l'existant.

Cittànova indique que le règlement (écrit et graphique) s'appliquera également sur les constructions existantes : par exemple, un projet d'extension, de ravalement de façades, de modification des menuiseries, d'implantation d'un abris de jardin, etc., doit faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme et sera, à ce titre, regardé vis-à-vis du règlement écrit du PLUi-HM.

Plusieurs participants se demandent si le règlement écrit sera le même pour toutes les communes.

Cittànova indique que le choix a été fait de distinguer la Ville de Beauvais, des communes Pôles et appartenant à la couronne de Beauvais, des communes rurales. En effet, les règles ne pouvaient pas être identiques entre ces trois typologies de communes (implantation, hauteur des constructions, etc.). Ainsi, trois règlements ont été rédigés.

6/ Réunion du 16 octobre 2024 : siège de l'agglomération (Beauvais)

Des précisions sont demandées concernant les modalités de concertation. Il est aussi regretté par certains participants le manque de diffusion de l'information. Enfin, un participant souligne que le projet de PLUi n'est pas réellement co-construit avec les habitants.

Cittànova répond que d'ici l'arrêt du projet, c'est la période dite de « concertation préalable » qui est effective. Les habitants comme les porteurs de projet peuvent faire des demandes/observations via les registres de concertation disponibles dans chaque mairie et au siège de l'agglomération. Il est également possible d'adresser ses remarques par mail (une adresse mail dédiée au PLUi est rappelée) ou par courrier postal. Une fois le projet de PLUi arrêté, l'enquête publique se tiendra au printemps 2025 (les dates ne sont pas encore connues). Des registres papiers et numérique seront ouverts pour que le public fasse part de contributions. L'ensemble des pièces du PLUi sera alors consultable par tous. Les observations des habitants peuvent être faites dans le cadre de la concertation préalable aujourd'hui et jusqu'à l'arrêt du projet et à l'enquête publique. Le public peut faire des observations à ce stade de la procédure puis consulter le projet de PLUi à l'enquête publique (au printemps 2025) pour vérifier dans quelle mesure leur demande a été ou non intégrée. Une nouvelle observation pourra évidemment être faite lors de l'enquête publique si la demande formulée dans les registres de concertation préalable ou via l'adresse mail dédiée au PLUi n'a pas donné lieu à une réponse positive.

Concernant le manque de diffusion de l'information, la Communauté d'agglomération du Beauvais rappelle les différents canaux qui ont été mis en œuvre depuis le début de l'élaboration du PLUi-HM et les relais qui se sont mis en place dans les communes (information dans certains bulletins municipaux et/ou sites internet des communes, affichage sur les panneaux des mairies, etc.).



Il est demandé d'expliciter la raison pour laquelle le projet Novaparc n'est pas compté dans la consommation d'espaces du PLUi. De plus, des participants s'interrogent sur d'éventuels autres grands projets qui seraient inscrits dans le PLUi. La création d'une nouvelle zone d'activités économiques dans la commune de Troissereux est interrogée.

Cittànova indique qu'en janvier 2024, une circulaire ministérielle est venue préciser certaines modalités d'application du ZAN. Il y est indiqué que les projets faisant l'objet d'une ZAC (zone d'aménagement concerté) dont les travaux ont commencé avant la promulgation de la loi Climat et Résilience (2021) sont exclus du calcul de la consommation d'espaces. Le projet économique de Novaparc répond à ces conditions.

Concernant les autres grands projets portés par la Communauté d'agglomération, M. Lasseron, Directeur Général Adjoint à l'Agglomération du Beauvaisis, évoque le projet économique de Saint-Mathurin (à Allonne), qui fait lui aussi l'objet d'une ZAC. Aucune création d'une nouvelle zone d'activités économiques n'est en revanche envisagée à Troissereux. Le choix des élus s'est plutôt porté vers le développement de l'activité au nord de l'agglomération, à Crèvecœur-le-Grand, dans le prolongement de la zone d'activités déjà existante.

Une question est formulée concernant la manière dont les secteurs consommant de l'espace ont été définis avec les élus. Il est également demandé par qui le PLUi est voté.

De nombreuses étapes de travail ont été organisées avec les élus pour aboutir à un projet de PLUi « dans les clous » de l'exigence ZAN. La priorité a été ciblée sur le développement économique car l'emploi est l'un des éléments d'attractivité les plus forts du territoire ; les élus souhaitent maintenir cette spécificité du Beauvaisis. Les élus ont nécessairement dû faire des arbitrages pour retenir certains secteurs de projet et pas d'autres. Ils ont échangé entre eux et des conseils techniques leur ont également été donnés pour mesurer au mieux les incidences, notamment environnementales, de leur choix. Une attention a également été portée à l'équilibre entre les communes. Cittànova indique ainsi qu'en 2023 (après la loi Climat et Résilience de 2021 fixant l'objectif ZAN), un assouplissement a été fait en permettant à toutes les communes d'avoir un droit d'au moins un hectare d'ici 2031. Les élus de l'Agglomération du Beauvaisis ont saisi cette opportunité (sauf exceptions) ; chaque commune bénéficie ainsi d'au moins un hectare. Certaines communes Pôles (exemple : Crèvecœur-le-Grand) vont consommer plus d'un hectare justifiant d'un besoin plus important au regard des dynamiques actuelles et futures. Par exemple, certaines entreprises ont fait remonter leurs besoins pour s'étendre et se développer.

Concernant la question du vote, le PLUi-HM est voté par le Conseil communautaire. Un vote a lieu au moment de l'arrêt du projet et un deuxième, au moment de l'approbation.

Une participante demande si le secteur « Ther nouvelle », aussi appelé zone commerciale de Ther (entre Beauvais et Allonne) fait l'objet d'une réflexion particulière dans le cadre du PLUi.

M. Lasseron, Directeur Général Adjoint à l'Agglomération du Beauvaisis, répond que la zone commerciale de Ther fera l'objet d'une requalification, spécialement des espaces publics. La zone est majoritairement composée de foncier privé, sur laquelle la collectivité n'a pas la main et il reste assez peu de foncier disponible.



Une participante s'interroge sur la possibilité de proposer des architectes modernes dans des périmètres aux abords de monuments historiques.

Cittànova précise que, lorsqu'un projet est situé dans le périmètre d'un monument historique, l'autorisation d'urbanisme déposée est soumise à l'avis de l'ABF (architecte des bâtiments de France). Il peut imposer des contraintes plus strictes que les dispositions inscrites dans le règlement du PLUi.

Une participante s'interroge sur le cas de constructions réalisées sans autorisation d'urbanisme. Elle demande aussi des précisions concernant la sédentarisation des gens du voyage et se questionne sur l'application tardive des exigences du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage par la Communauté d'agglomération.

M. Lasseron et M. Doridam, 3^{ème} vice-président à l'agglomération, en charge des mobilités, recontextualisent l'intervention de la participante et soulignent qu'un litige est en cours. Ils rappellent que le PLUi doit être compatible avec le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, approuvé en 2019. Le respect des exigences du Schéma se fait de manière progressive : l'Etat a ainsi d'abord demandé au Beauvaisis de répondre aux attentes en matière d'accueil des gens du voyage ; aujourd'hui il s'agit de proposer une offre de sédentarisation. Des terrains ont ainsi été ciblés dans le PLUi, en accord avec les maires des communes concernées et les services de l'Etat, pour répondre à l'objectif fixé par le Schéma départemental.

Il est demandé si les mares ont fait l'objet d'une réflexion particulière dans le PLUi.

Cittànova répond que les élus communaux ont identifié un certain nombre de mares à protéger dans le PLUi, afin d'interdire leur comblement.

Des interrogations sont formulées concernant l'intégration des énergies renouvelables et le PLUi. Des projets d'installation de stockage de batterie électrique sont évoqués.

M. Lasseron répond que le PLUi ne peut pas empêcher la réalisation de projets en faveur des énergies renouvelables, au risque d'aller contre la politique nationale de déploiement de ces énergies. Il rappelle néanmoins que de tels projets seront soumis à l'avis de l'Etat. Les projets seront notamment analysés au regard de leur impact sur les terres agricoles et naturelles. Un projet est par exemple prévu à Warluis sur la friche Bonduelle et sur une partie agricole mais à la condition que de l'agrivoltaïsme soit développé (de l'élevage ou de la culture doit être possible sous les panneaux photovoltaïques).