

Le jeudi 11 décembre 2025 à 18h00

Le conseil communautaire, dûment convoqué par madame la présidente conformément aux dispositions de l'article L.5211-11 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni dans la salle du conseil de la communauté d'agglomération de Beauvaisis.

PRESIDENT Madame Caroline CAYEUX

PRESENTS Gérard HEDIN, Jacques DORIDAM, Brigitte LEFEBVRE, Dominique CORDIER, Jean-François DUFOUR, Victor DEBIL-CAUX, Loïc BARBARAS, Aymeric BOURLEAU, Antoine SALITOT, Christophe TABARY, Charlotte COLIGNON, Ali SAHNOUN, Dominique DEVILLERS, Franck PIA, Philippe VAN WALLEGHEM, Lionel CHISSL, Hubert VANYACKER, Laurent DELAERE, Sandra PLOMION, Gregory PALANDRE, Martial DUFLOT, Patrice HAEZEBROUCK, Catherine THIEBLIN, Jean-Louis VANDEBURIE, Cédric MARTIN, Martine DELAPLACE, Jean-Jacques DEGOUY, Johnny CARMINATI, Noël VERCHAEVE, Henry GAUDISSERT, Cyr SAULNIER (suppléant de Jean-Pierre SENECHAL), Jacqueline MENOUBE, Philippe DESIREST, Jean-François SCOMBART, Marie Claude DEVILLERS, Dominique DUPILLE, Michel ROUTIER, Régis LANGLET, Philippe ENJOLRAS, Martine MAILLET, Laurent LEFEVRE, Catherine CANDILLON, Thierry AURY, Marcel DUFOUR, Armelle LE GALL, Guylaine CAPGRAS, Nathalie ROLLAND, Dominique CLINCKEMAILLIE, Sylvain FRENOY, Catherine MARTIN, Patrick SIGNOIRT, Corinne FOURCIN, Éric MICLOTTE, Mamadou BATHILY, Samuel PAYEN, Philippe VIBERT, Jérôme LIEVAIN, Marie-Christine BAUDIN-CHENU, Christophe GASPART ; David CREVET, Yannick MATURA, Sophie BELLEPERCHE, Jean-Philippe AMANS, Ludovic CASTANIE, Leila DAGDAD, Grégory NARZIS, Mohrad LAGHRARI, Marie Manuelle JACQUES, Josée MARINHO, Hatice KILINC SIGINIR, Francis BELLOU

SUPPLEANTS

ABSENTS Laurent DELMAS, Jean-Marie DURIEZ, Hubert PROOT, Joëlle CARBONNIER, Isabelle SOULA, Bruno GRUEL, Mamadou LY, Farida TIMMERMAN, Peggy CALLENS, Halima KHARROUBI Alexis LE COUTEULX,

POUVOIRS Béatrice LEJEUNE représentée par Victor DEBIL-CAUX Christophe DE L'HAMAIDE représenté par Dominique DEVILLERS Jean-Charles PAILLART représenté par Gérard HEDIN Dominique MORET représentée par Marie Manuelle JACQUES Monette-Simone VASSEUR représentée par Sandra PLOMION Christiane HERMAND représentée par Marie-Claude DEVILLERS Patricia HIBERTY représentée par Jacques DORIDAM Christian DEMAY représenté par Michel ROUTIER Claire MARAIS-BEUIL représentée par Marie-Christine BAUDIN-CHENU Alain ROUSSELLE représenté par Franck PIA Valérie GAULTIER représentée par Dominique CORDIER Charles LOCQUET représenté par Charlotte COLIGNON Anne-Françoise LEBRETTON représentée par Lionel CHISSL Vanessa FOULON représentée par Caroline CAYEUX Mehdi RAHOUI représenté par Leila DAGDAD Marianne SECK représentée Mamadou BATHILY Jean-Marie SIRAUT représentée par Jean-François DUFOUR Roxanne LUNDY représentée par Dominique CLINCKEMAILLIE

Date d'affichage	18 décembre 2025
Date de la convocation	5 décembre 2025
Nombre de présents	72
Nombre de votants	90

Envoyé en préfecture le 17/12/2025

Reçu en préfecture le 17/12/2025

Publié le

ID : 060-200067999-20251211-A\_DEL\_2025\_0250-DE

Le secrétaire désigné pour toute la durée de la séance est M. Antoine SALIOT



## **COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BEAUVAISIS**

### **Délibération n° A-DEL-2025-0250**

#### **Approbation du plan local d'urbanisme valant programme local de l'habitat et plan de mobilité (PLUI-HM) emportant abrogation des cartes communales de Luchy et Muidorge**

**MME. Caroline CAYEUX, La Présidente**  
**M. Gérard HEDIN, Vice-Président**

**Les pièces annexes au dossier PLUI-HM sont consultables via les liens ci-dessous :**

PLUI-HM : <https://echange.beauvaisis.fr/index.php/s/RTpn4LstoY9wjQD>

ANNEXES : <https://echange.beauvaisis.fr/index.php/s/MtZoG9x2qJeKmdk>

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-21, R. 153-20 et suivants,

Vu la délibération en date du 1<sup>er</sup> octobre 2021 ayant prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire de la communauté d'agglomération du Beauvaisis valant programme local de l'Habitat et plan de mobilité (PLUI-HM),

Vu la délibération en date du 12 décembre 2024 ayant tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet d'élaboration du PLUI-HM,

Vu la délibération en date du 12 décembre 2024 engageant la procédure d'abrogation des cartes communales de Luchy et de Muidorge,

Vu la délibération du 13 mars 2025 du conseil municipal de Luchy exprimant l'avis préalable à l'abrogation de la carte communale et sa soumission à l'enquête publique unique,

Vu la délibération du 25 mars 2025 du conseil municipal de Muidorge exprimant l'avis préalable à l'abrogation de la carte communale et sa soumission à l'enquête publique unique,

Vu l'arrêté n° A-ARP-2025-0007 de la Présidente de la communauté d'agglomération du Beauvaisis en date du 2 avril 2025, portant ouverture de l'enquête publique unique sur le projet de PLUi-HM et sur l'abrogation des cartes communales de Luchy et Muidorge,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 2 juin 2025 au 5 juillet 2025, et qui a recueilli 67 observations consignées sur les registres d'enquête publique et 425 observations enregistrées sur le registre dématérialisé,

Vu le rapport et les conclusions de la commission d'enquête en date du 1<sup>er</sup> août 2025 faisant état d'un avis favorable au projet de PLUi-HM, assorti de deux réserves et deux recommandations,

Vu les deux arrêtés du préfet de l'Oise en date du 8 avril 2025 et 27 octobre 2025 accordant la dérogation à l'urbanisation limitée en l'absence de schéma de cohérence territoriale portant sur 570 secteurs, dont 501 inscrits en zones urbaine, 53 en zones à urbaniser et 16 identifiés en tant que STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) en zones naturelles,

Vu les conclusions de la conférence intercommunale qui s'est tenue le 27 novembre 2025,

Considérant les 29 avis reçus pendant la phase de consultation des personnes publiques associées et autres instances, dont notamment ceux de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Oise (CDPENAF), de la mission régionale d'autorité environnementale des Hauts-de-France (MRAe), de l'Etat (Préfet de l'Oise – Direction départementale des territoires), du département de l'Oise, du syndicat mixte du SCoT du Grand Beauvaisis, de la chambre de commerce et de l'industrie de l'Oise, de la chambre d'agriculture de l'Oise, du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), du Regroupement des Organismes de Sauvegarde de l'Oise (ROSO).

Considérant qu'il ressort un point commun à ces avis, à savoir leur caractère favorable, assortis d'observations dont la nature varie entre réserves, suggestions, recommandations pour un total de plus de 300 observations.

Considérant que ces nombreuses observations s'inscrivent dans un registre technique, multipliant des observations de détail, pouvant justifier ici ou là une correction formelle ou des précisions supplémentaires, et quelques ajustements.

Considérant dans le même sens que les trois membres de la commission d'enquête ont émis un avis favorable, assorti de deux réserves tenant aux modifications devant être apportées après enquête publique au PLUI-HM qui devront être conformes aux engagements de l'agglomération pris dans la réponse de la CAB aux commissaires-enquêteurs et rester mineures ou limitées à des précisions, la commission d'enquête formulant par ailleurs deux recommandations, l'une visant à entretenir et renforcer des échanges réguliers et permanents avec les communes, l'autre à s'emparer pleinement d'un projet de schéma intercommunal de circulation et d'amélioration de la voirie communale.

Considérant que ces recommandations de la commission d'enquête qui visent à l'engagement d'actions futures n'impliquent pas par elles-mêmes de modifier le projet de PLUI-HM.

Considérant au final que le projet de PLUI-HM arrêté répond aux objectifs définis lors de sa prescription et qu'il reflète les enjeux et ambitions en matière d'aménagement, de développement économique durable, de transition écologique, de logement et de mobilités.

Considérant qu'il convient toutefois ainsi qu'il a été dit plus haut d'apporter au projet arrêté un certain nombre d'ajustements pour tenir compte des avis issus de la consultation des personnes publiques associées, et autres instances ainsi que de la MRAe et des observations du public.

Considérant que les modifications apportées au projet de PLUI-HM arrêté suite aux consultations des personnes publiques associées et à l'enquête publique, telles que résumées ci-après et détaillées en annexes, ressortent ainsi de l'enquête publique et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

Si par leur nombre, proche de 180, ces modifications sont relativement importantes, restent nécessairement limitées aux changements qu'il est légalement possible d'apporter au document après enquête publique, sans le remettre en cause.

Concrètement, il s'agit donc selon les cas de corriger des erreurs de rédaction, d'actualiser, de mettre à jour, de justifier, de compléter, d'ajuster techniquement par des ajouts, suppressions, précisions ou indications, enfin de rectifier à la marge des tracés ou éléments graphiques.

Pour rappel, ces changements ne peuvent résulter que de remarques formulées dans les avis émis au titre de la phase de consultation des personnes publiques associées, de la MRAe et autres instances sur le PLUI-HM arrêté, et versées au dossier d'enquête publique ou d'observations émises par le public dans le cadre de l'enquête publique, et éventuellement des conclusions de la commission d'enquête.

En l'espèce, les changements apportés se répartissent pour les deux-tiers entre ceux issus de la consultation des personnes publiques associées, de la CDPENAF et de la MRAe, et pour un tiers ceux faisant suite aux observations du public durant l'enquête publique, quelques remarques ayant pu se rejoindre.

S'agissant du volet urbanisme (U) du PLUI-HM, toutes les pièces du dossier sont concernées par ces changements, à l'exclusion du PADD (projet d'aménagement et de développement durable) qui ne fait l'objet d'aucune modification.

Tout d'abord, une petite partie des changements apportés sur le fond concernent le règlement écrit en lui-même, les ajustements apportés, justifiés par des considérations architecturales ou techniques, étant relatifs à des règles de hauteur, d'implantation, de retrait, d'aspect extérieur. Dans ce cadre, ce sont principalement les questions des bâtiments agricoles en zone urbaine et des bâtiments d'activité qui ont retenu l'attention, afin de tenir compte des remarques émises respectivement par la chambre d'agriculture de l'Oise et la chambre de commerce et d'industrie de l'Oise.

Il est à souligner qu'à la demande de la CCIO, le PLUI réintroduit la possibilité de construire des entrepôts, mais dans une seule zone d'activité du territoire (là où la CCIO demandait dans toutes les zones), celle située à cheval sur Beauvais et Therdonne dans le prolongement de la zone du Haut-Villé, immédiatement derrière l'échangeur Nord de l'A16.

Pour le reste, la grande majorité des changements concernent les différentes pièces graphiques, telles qu'elles seront opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme à venir.

Dans ce cadre, il est à noter que les modifications apportées au plan de zonage sont particulièrement limitées, à savoir pour les plus notables d'entre elles :

- La suppression de plusieurs STECAL à Auneuil, Saint-Paul et Warluis.
- La modification du STECAL pour la création du stade à Auneuil dont la superficie est réduite de 16 000 m<sup>2</sup>.
- La modification du STECAL pour le domaine du Colombier à Saint-Léger en Bray dont la superficie est réduite de 9 000 m<sup>2</sup>.
- La suppression de la zone 2AU et son remplacement par un zonage Apv (photovoltaïque) à Bailleul-sur-Thérain, dans la partie Nord de l'écoquartier l'Entre Deux Monts.

- L'intégration des deux projets d'envergure régionale (développement stratégique du campus UniLasalle à Beauvais et développement de chaînes de tri et de production de combustibles solides de récupération par la société REMONDIS à Warluis) dans le calcul de la consommation d'espaces en application du SRADDET, ces deux projets étant sortis du compte foncier local du PLUI-HM pour être comptabilisé à l'échelle régionale, dans une enveloppe dédiée du SRADDET et mutualisée entre l'ensemble des EPCI des Hauts-de-France.

- L'extension d'un périmètre de secteur de carrière à Allonne à la demande de la CCIO et de l'exploitant en correction d'un oubli.

- La modification d'un zonage A vers U à Auneuil au hameau de la Neuville (+ 4 000 m<sup>2</sup>), à Milly-sur-Thérain (+ 1 590 m<sup>2</sup>) au regard des informations pertinentes apportées par les propriétaires concernées lors de l'enquête publique.

- L'augmentation du zonage URai à Rémérangles (+ 4 440 m<sup>2</sup>) pour répondre à un besoin d'extension d'une activité.

- La modification d'un zonage N vers UPai à Saint-Paul/Rainvillers pour unifier le site industriel SMG Confrère sous un unique zonage à vocation d'activité.

Sont encore à signaler quelques suppressions d'emplacements réservés s'avérant non justifiés après un réexamen, et à la marge quelques ajustements d'orientations d'aménagement et de programmation, notamment sur la question des accès.

Il est à noter que le volet Habitat (H) du PLUI-HM, constitué du programme d'orientations et d'actions (POA) relatif à l'habitat ne fait l'objet d'aucune modification.

Quant au volet Mobilité (M) du PLUI-HM, constitué du programme d'orientations et d'actions (POA) relatif à la mobilité, il ne fait l'objet que de changements mineurs, soit de pure forme, soit redondants avec des dispositions déjà inscrites dans le règlement du PLUI.

Considérant que pour la complète information des élus et du public est jointe à cette délibération, outre le tableau détaillé des modifications apportées au document après enquête publique (annexe 1), une note de synthèse éditée sous la forme d'un guide sous-titré « Tout comprendre au PLUI-HM » (annexe 2), les 2 avis de la CDPENAF (annexe 3), l'avis des personnes publiques associées, dont la MRAe (annexe 4), le rapport, la conclusion et l'avis de la commission d'enquête publique, ainsi que la compilation des pièces jointes aux observations (annexe 5, a-b-c).

Considérant que le PLUI-HM, tel qu'il est présenté à l'organe délibérant de l'EPCI est prêt à être approuvé, et se compose de l'ensemble des pièces suivantes annexées à la délibération :

- D'un rapport de présentation, composé d'un diagnostic transversal, des annexes au diagnostic transversal (diagnostic agricole, diagnostic habitat, diagnostic mobilités), d'un rapport de justifications intégrant l'évaluation environnementale et de ses annexes (6 études dites loi Barnier) et d'un résumé non technique.
- D'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), sectorielles et thématiques.
- D'un règlement écrit composé de 3 livrets (un pour Beauvais, un pour les communes pôles, un pour les communes rurales) accompagné d'un règlement graphique, composé de 4 ensembles de pièces

cartographiques (les règlements graphiques communaux, les règlements graphiques zoom, les règles particulières, un atlas des emplacements réservés).

- Des annexes réglementaires.

S'ajoutent à ces pièces celles se rapportant au programme local de l'habitat et au plan de mobilité intégrés au PLUi valant PLUI-HM, à savoir

- Un programme d'orientations et d'actions (POA) relatif à l'habitat
- Un programme d'orientations et d'actions (POA) relatif à la mobilité

Le rapport et projet de délibération a été soumis à la commission, aménagement du territoire, habitat, mobilité, développement économique, numérique, enseignement supérieur et innovation, insertion, développement durable, gens du voyage et risques technologiques, réunie le 2 décembre 2025.

Considérant finalement que suivant le cadre législatif des documents d'urbanisme, le PLUI se substitue automatiquement aux PLU communaux mais que cette substitution n'est pas automatique pour les cartes communales en vigueur, car elles ne relèvent pas du même régime juridique que ces derniers.

Considérant qu'une procédure administrative complémentaire est nécessaire afin d'abroger ces cartes communales et qu'à cette étape, il convient désormais pour le conseil communautaire de prononcer également l'abrogation des cartes communales de Luchy et de Muidorge.

Il est proposé au conseil communautaire :

- **d'Approuver** les modifications apportées après l'enquête publique au projet de PLUI-HM arrêté le 12 décembre 2024, telles qu'elles figurent dans le tableau annexé à la présente délibération.
- **d'approuver** le plan local d'urbanisme valant programme local de l'habitat et plan de mobilité tel qu'annexé à la présente délibération.
- **d'abroger** les cartes communales des communes de Luchy et Muidorge.
- **d'Autoriser** la Présidente ou le vice-président délégué à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération, notamment :
  - Transmission du PLUI-HM et de la délibération d'approbation au Préfet.
  - Affichage dans les mairies des communes membres et au siège de la CAB.
  - Insertion d'une mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département.
  - Publication de la délibération durant un délai de deux mois sous forme électronique sur le site internet de la communauté d'agglomération.
  - Publication de la délibération et de l'entier dossier de PLUI-HM sur le portail national de l'urbanisme.

- **de Préciser** que la présente délibération deviendra exécutoire dans les conditions définies à l'article L.153-23 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire :
  - La publication sur le portail national de l'urbanisme (Géoportail de l'urbanisme) de la délibération et de l'ensemble du PLUI ;
  - Après un délai d'un mois suivant la transmission de la délibération et de l'ensemble du PLUI en préfecture si dans ce délai le Préfet n'a pas mis en œuvre les dispositions de l'article L. 153-25 et/ou de l'article L. 153-26 du code de l'urbanisme.
- **de Préciser** que le dossier de PLUI sera tenu à la disposition du public au siège de la communauté d'agglomération, 48 rue Desgroux à Beauvais, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la CAB.

Le rapport a été présenté pour information à la commission, aménagement du territoire, habitat, mobilité, développement économique, numérique, enseignement supérieur et innovation, insertion, développement durable, gens du voyage et risques technologiques, du 2 décembre 2025.

Après en avoir délibéré, le CONSEIL COMMUNAUTAIRE, décide d'adopter à l'unanimité des suffrages exprimés le rapport ci-dessus.

Votes pour : 89

Abstention : 1

Pour Extrait Conforme,  
La présidente,

**Caroline CAYEUX**