

## De l'urbanisme de la calculette à l'urbanisme de projet, un défi que nous devons relever



### Le mot de la Présidente Caroline Cayeux

Comme vous le savez, nous devons nous soumettre à une nouvelle manière de faire les documents d'urbanisme, qui place la sobriété foncière en règle majeure à respecter. Mais nous avons la chance d'être dans une région qui est la grande gagnante sur le compte national des 10 000 hectares mutualisés entre les régions couvertes par un SRADDET, avec près de 2 000 hectares réservés. Nous partageons l'objectif de développer l'emploi sur notre Agglo. C'est pourquoi nous sommes, et devons rester, un territoire dynamique avec des projets économiques qui trouvent à se concrétiser.



### Le mot du Vice-président Gérard Hédin

Le zonage de notre futur PLUi n'en est qu'à ses débuts. La détermination des secteurs de projet en extension est, certes, un gros morceau du travail, mais ce n'est pas le seul. Le reste des zones, le choix des règles associées, l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation sont des étapes tout aussi importantes. Où met-on le curseur sur les règles écrites de chaque zone et les spécificités locales à retenir ? Voici notamment une question qui va beaucoup nous occuper les mois à venir.

## 2 POINTS D'ACTUALITÉ

### 1. LA RÉVISION DU SRADDET

Le PLUi-HM du Beauvaisis doit être compatible avec le schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires des Hauts-de-France (SRADDET). Ce document normatif est en cours actuel de révision, afin de décliner la stratégie du ZAN à l'échelle de la région. À présent, des objectifs chiffrés ont été définis pour tous les SCoT. Concernant notre territoire, le taux d'effort est porté à - **63,90 % entre 2021 et 2031**. Mais en parallèle, un stock foncier « bonus » est identifié pour l'ensemble de la région des Hauts-de-France, à hauteur d'environ 1 500 hectares. C'est ainsi que des **projets d'intérêt régional** pourront être écartés du compte de l'Agglo du Beauvaisis, à condition de correspondre à des filières porteuses (réindustrialisation, création d'emplois, décarbonation, etc.).

### 2. LA COMPTABILISATION DES ZAC

Un changement majeur est intervenu le 31 janvier 2024 avec une circulaire ministérielle de Christophe Béchu **imputant les ZAC** dont le démarrage est antérieur à la loi climat et résilience sur la consommation passée (elles ne sont pas comptabilisées dans le compte foncier local du PLUi).

# LA POURSUITE DU TRAVAIL SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE ET ÉCRIT

Les élus de l'Agglo poursuivent leurs travaux sur la partie réglementaire du PLUi-HM, aussi bien en ce qui concerne la partie graphique (le zonage), que la partie écrite (les règles affiliées à chacune des zones). Lors d'échanges nourris à l'occasion de 2 séminaires des maires (le 20 février au siège de l'Agglo, et le 5 mars 2024 à Saint-Paul), ces différents sujets complémentaires ont été abordés.

|| **Le zonage, le règlement écrit et les OAP sont 3 outils qui découlent du PADD.** ||

## LE ZONAGE

Les zones U (urbaines), A (agricoles), N (naturelles et forestières) et AU (à urbaniser) correspondent aux 4 grandes composantes d'un règlement graphique.

### LES ZONES AU

Dans un premier temps, les élus ont fait part de leurs souhaits en matière de sites en extension de l'enveloppe urbaine. Sans surprise, le nombre cumulé d'hectares ne répond pas pleinement aux objectifs législatifs du ZAN, du PADD et du futur SRADDET des Hauts-de-France. C'est la raison pour laquelle un travail d'analyse multicritère de chacun des sites a été effectué, et restitué aux élus le 20 février 2024.

Sur les 215 secteurs analysés, 64% correspondent à une incidence modérée (en jaune) : la marge de réflexion et d'arbitrage reste par conséquent encore importante à ce stade. **La Présidente Caroline Cayeux et le vice-président Gérard Hédin ont de nouveau appelé les maires à retirer ou réduire des zones envisagées par les maires, eu égard à l'effort collectif à fournir.**

### LES ZONES U, A ET N

En ce qui concerne les zones U, A et N, les maires s'attacheront aux points suivants : l'étude des contours des zones, la suffisance capacitaire des réseaux, l'absence de problématique liée aux accès routiers, les risques connus, le recensement des activités isolées, le devenir des espaces enclavés au sein des zones U.

Les élus devront également identifier, à terme, les éléments de patrimoine à protéger (bâti ou naturel), les emplacements réservés, les espaces boisés classés, les changements de destination, les secteurs de carrières, les voies et chemins à protéger ou à créer, l'identification des haies ou des mares, les linéaires de commerces à conserver... En effet, l'ensemble de ces éléments correspondent à des prescriptions graphiques qui viendront s'ajouter aux zones.



Séminaire des maires, 20 février 2024

|| **Pour aider les élus à faire leurs choix dans une vision objective, 2 éléments doivent prévaloir : la répartition des logements à produire selon l'armature territoriale et le code couleur de l'analyse multicritère** ||





## LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Avec la refonte du code de l'urbanisme en 2016, l'écriture des règles d'utilisation des sols a évolué. Le règlement écrit du PLUi-HM s'appuiera sur cette nouvelle codification.

Au final, il y aura un seul et même règlement écrit, mais il reposera dans sa mise en forme sur **un système de 3 livrets** : un premier pour la ville de Beauvais, un autre pour les communes « pôles » et un dernier pour les communes rurales.

Des dispositions communes à toutes les zones seront définies (sur les déchets, la défense incendie, l'assainissement, les accès...), tout comme des dispositions spécifiques à chaque zone (par exemple l'implantation des constructions, la volumétrie, l'aspect extérieur, les clôtures).

Un système de lettres sera mis en place : B pour la ville de Beauvais, P pour les communes « pôles », et R pour les communes rurales. Des indices permettront ensuite d'afficher les types de vocations des zones (par exemple, « e » pour les grands équipements ou encore « j » pour les jardins familiaux).

De la même façon que pour le zonage, l'écriture du règlement écrit sera progressive. Elle sera basée sur l'expérience et les besoins des élus, ainsi que sur la connaissance du service autorisation droit des sols de l'Agglo. Pour cela, **des groupes de travail avec des élus volontaires** ont été constitués, et se réuniront au printemps 2024.

|| *Comment implanter les constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives ? Quelle part laissée d'espaces verts ? Quelle hauteur ? Quel aspect extérieur ? ... autant de questionnements propres à chacune des zones du futur PLUi-HM.* ||

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

On distingue les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et thématiques.

Les premières sont définies pour les secteurs à enjeux, à projets. Ces **OAP sectorielles** permettent d'affirmer des grands principes d'aménagement.

En ce qui concerne les **OAP dites thématiques**, il s'agit d'un outil un peu nouveau. Elles s'entendent en effet à l'échelle de l'agglomération, afin de décliner certaines orientations du PADD (par exemple la trame verte et bleue ou les commerces).



Exemple d'OAP sectorielle



Séminaire des maires, 5 mars 2024



## 7 NOUVELLES RÉUNIONS PUBLIQUES SUR LES 2 PROGRAMMES D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS HABITAT ET MOBILITÉS

Afin de prendre connaissance des programmes d'orientations et d'actions (POA) des volets habitat et mobilités, 7 nouvelles réunions publiques sont organisées en avril 2024 sur l'ensemble du territoire intercommunal. Pour rappel, ces programmes sont des instruments de la mise en œuvre de la politique de l'habitat et des mobilités, venant répondre aux objectifs inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durables.

### PROGRAMMES D'ORIENTATIONS ET D'ACTIONS DES VOILETS MOBILITÉS ET HABITAT

Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
**PLUi**  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU BEAUVAISIS  
Habitat Mobilités

#### 7 RÉUNIONS PUBLIQUES POUR S'INFORMER ET ÉCHANGER !

**MARDI 9 AVRIL 2024**  
**VOLET MOBILITÉS**  
(dont schéma directeur cyclable)  
**18h à 20h**  
Amphithéâtre de l'espace Pré-Martinet  
(17 rue du Pré Martinet, Beauvais)

**MERCREDI 17 AVRIL 2024**  
**VOLET MOBILITÉS**  
(dont schéma directeur cyclable)  
**18h à 20h**  
Salle polyvalente (rue de Fontaine, Luchy)

**JEUDI 18 AVRIL 2024**  
**VOLET MOBILITÉS**  
(dont schéma directeur cyclable)  
**18h à 20h**  
Mairie, salle de réunion  
(2 rue du Feu Saint-Jean, Saint-Paul)

**LUNDI 15 AVRIL 2024**  
**VOLET MOBILITÉS**  
(dont schéma directeur cyclable)  
**18h à 20h**  
Salle polyvalente  
Robert Gourdain  
(10 rue René Coty, Bresles)

**MERCREDI 10 AVRIL 2024**  
**VOLET MOBILITÉS**  
(dont schéma directeur cyclable)  
**18h à 20h**  
Salle du conseil municipal  
(3 rue de la Mairie, Saint Martin Le Nœud)

**JEUDI 25 AVRIL 2024**  
**VOLET HABITAT**  
**18h à 20h**  
Siège de la communauté d'agglomération du Beauvaisis  
(48 rue Desgroux, Beauvais)

**MARDI 16 AVRIL 2024**  
**VOLET MOBILITÉS**  
(dont schéma directeur cyclable)  
**18h à 20h**  
Salle polyvalente  
(21 rue de la Mairie, Allonne)

20 FÉVRIER 2024

Séminaire des maires

5 MARS 2024

Séminaire des maires (volet Urbanisme)

11 MARS 2024

Bureau communautaire

19 MARS 2024

Séminaire des maires (volet Habitat et Mobilités)

26 ET 27 MARS 2024

Réunions sectorielles (volet Urbanisme)

28 MARS 2024

Comité de pilotage avec les personnes publiques associées

## LES PROCHAINS RENDEZ-VOUS

8, 9, 10, 11 ET 12 AVRIL 2024

Permanences de Cittanova avec les communes (volet Urbanisme)

16 AVRIL 2024

Écriture du règlement écrit (temps d'échanges avec des groupes d'élus volontaires)

9, 10, 15, 16, 17, 18 ET 25 AVRIL 2024

Réunions publiques (volet Habitat et Mobilités)

14 ET 15 MAI 2024

Réunions sectorielles (volet Urbanisme)

21 MAI 2024

Bureau communautaire



Communauté d'Agglomération du Beauvaisis  
48 Rue Desgroux, 60000 Beauvais  
Tél. 03 44 15 68 00 - beauvaisis.fr  
plui@beauvaisis.fr