

# NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE DU PROJET

## SOMMAIRE :

|                                                                                                                                                                       |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| PRESENTATION DU PROJET ET DES MOTIFS RETENUS PAR LA COMMUNE POUR FAIRE EVOLUER LE DOCUMENT D'URBANISME AINSI QUE LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DANS LE P.L.U..... | P 2  |
| A. PREAMBULE : ETENDUE ET OBJET DE LA MODIFICATION.....                                                                                                               | P 2  |
| B. LES SECTEURS CONCERNES, MOTIFS ET INCIDENCES DANS LE P.L.U.....                                                                                                    | P 3  |
| LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....                                                                                                                                | P 9  |
| SYNTHESE RELATIVE A L'ENQUETE PUBLIQUE.....                                                                                                                           | P 19 |

---

## PRESENTATION DU PROJET ET DES MOTIFS RETENUS PAR LA COMMUNE POUR FAIRE EVOLUER LE DOCUMENT D'URBANISME

ET

## INCIDENCES DE LA MODIFICATION DANS LE P.L.U.

---

### **A PREAMBULE : OBJET ET ETENDUE DE LA MODIFICATION**

Afin de disposer d'une offre foncière pour les entreprises, la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis a initié dès 2007 la mise en œuvre d'une zone d'aménagement concertée de près de 120 hectares d'un seul tenant sur les communes de Beauvais et Tillé. Cette ZAC a été créée en 2010 et le dossier de réalisation a été approuvé en 2013.

Toutefois, compte tenu de l'ancienneté de certaines études ayant conduit à ces principes d'aménagement, une réactualisation du projet s'est avérée nécessaire conduisant à des changements : nouveau tracé de voiries, nouvelle répartition géographique des activités par zone. Ces ajustements ont donc conduit le conseil communautaire à validé un nouveau dossier de réalisation le 29 septembre dernier.

De fait, le plan local d'urbanisme de Beauvais se doit également d'être réactualisé. Ainsi, la présente modification vise à ajuster le zonage, l'orientation d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement correspondant.

En outre, la présente modification est également l'occasion :

- d'effectuer certains ajustements des dispositions réglementaires
- de procéder à des mises à jour (notamment des emplacements réservés pour faire suite à des acquisitions).

## **B. LES SECTEURS CONCERNES, MOTIFS ET INCIDENCES DANS LE P.L.U**

### **1. Mise en cohérence du PLU avec les évolutions du dossier de réalisation de la ZAC Beauvais-Tillé**

La Communauté d'Agglomération du Beauvaisis a initié dès 2007 la mise en œuvre d'une zone d'aménagement concertée de près de 120 hectares d'un seul tenant sur les communes de Beauvais et Tillé. Destinée à fournir au territoire une nouvelle offre foncière à destination des entreprises, cette zone est idéalement située à l'entrée ouest de Beauvais, à proximité de l'autoroute A16, entre le contournement Nord de la Ville et l'aéroport, en continuité du parc d'activité économique communautaire du Haut-Villé.

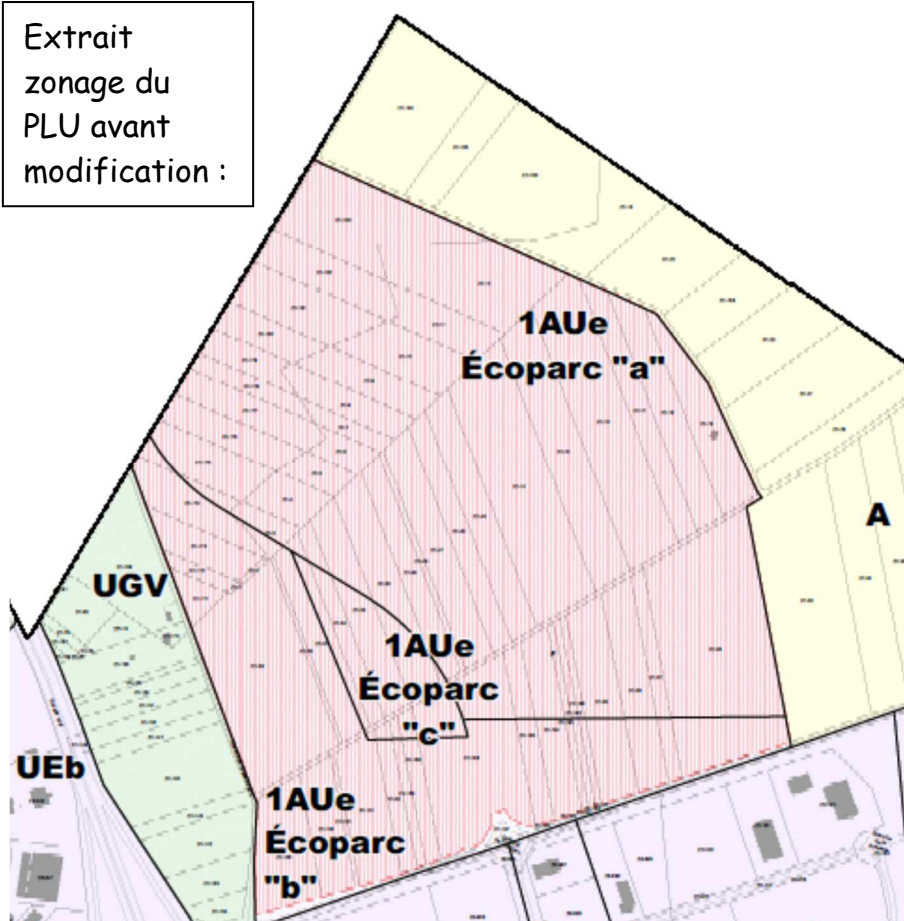
D'un point de vue administratif, cette zone d'aménagement concertée, a été créée le 30 mars 2010 et le dossier de réalisation a été approuvé le 18 octobre 2013. Toutefois, compte tenu de l'ancienneté de certaines études ayant conduit à ces principes d'aménagement, une réactualisation du projet s'est avérée nécessaire conduisant à des changements : adaptation du tracé de voiries, adaptation dans la répartition géographique des activités par zone. Ces ajustements ont donc conduit le conseil communautaire à validé un nouveau dossier de réalisation le 29 septembre dernier.

De fait, le plan local d'urbanisme de Beauvais se doit également d'être réactualisé pour le rendre compatible avec le projet retenu. Ainsi, la présente modification vise à ajuster le zonage, l'orientation d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement correspondant.

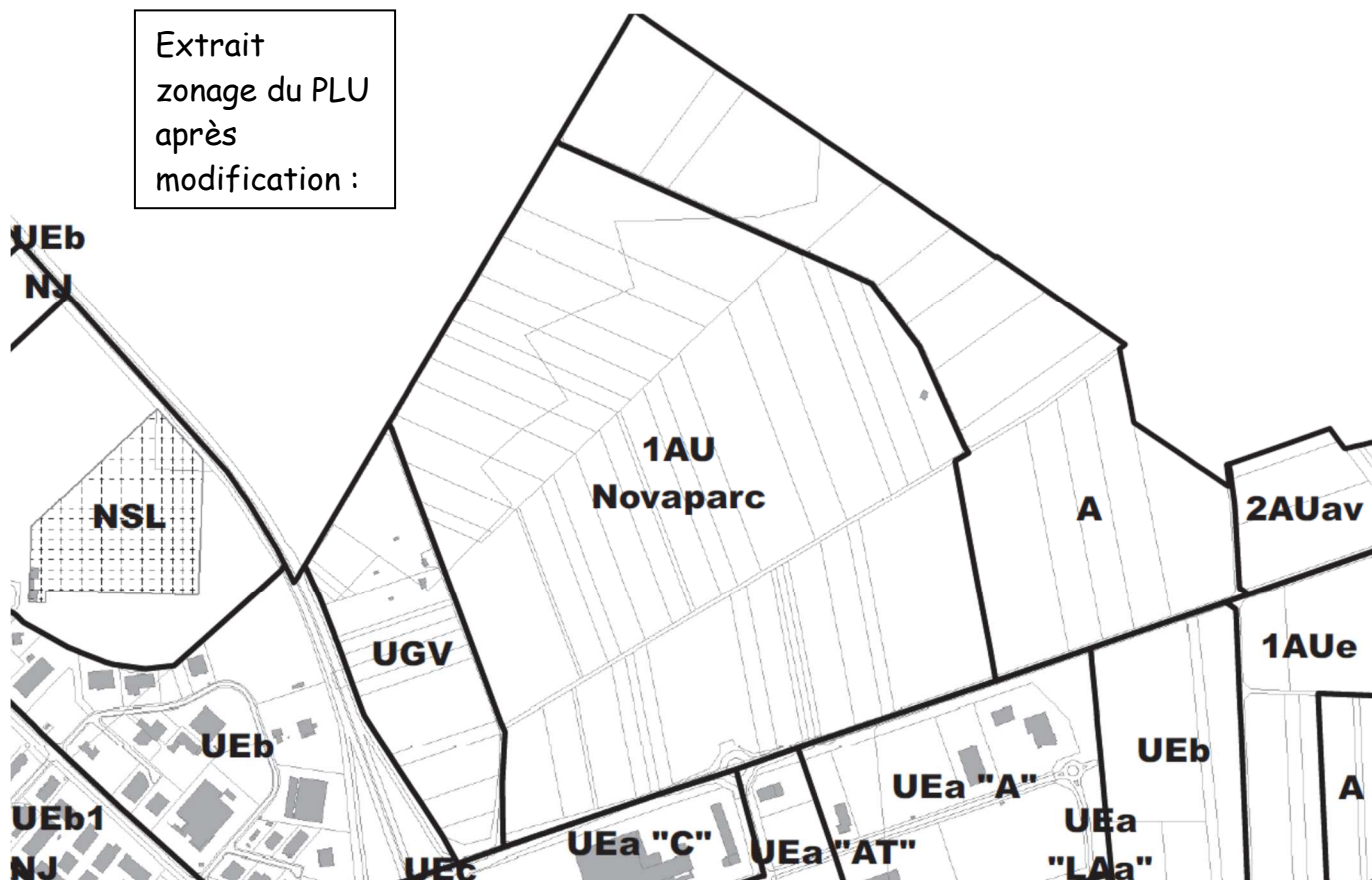
La présente modification vise ainsi à simplifier le zonage : les 3 sous-secteurs sont supprimés pour ne proposer qu'un unique secteur intitulé 1AU Novaparc (nouvel intitulé pour tenir compte du nouveau nom donné à ce parc d'activité).

Les droits à bâtir en fonction de l'espace se précisent au travers de l'orientation d'aménagement modifiée. Elle reprend les dispositions du plan masse du dossier de réalisation, en délimitant en particulier les vocations des secteurs : logistique et industrie, bureaux, activités artisanales et commerce de gros.

Extrait  
zonage du  
PLU avant  
modification :

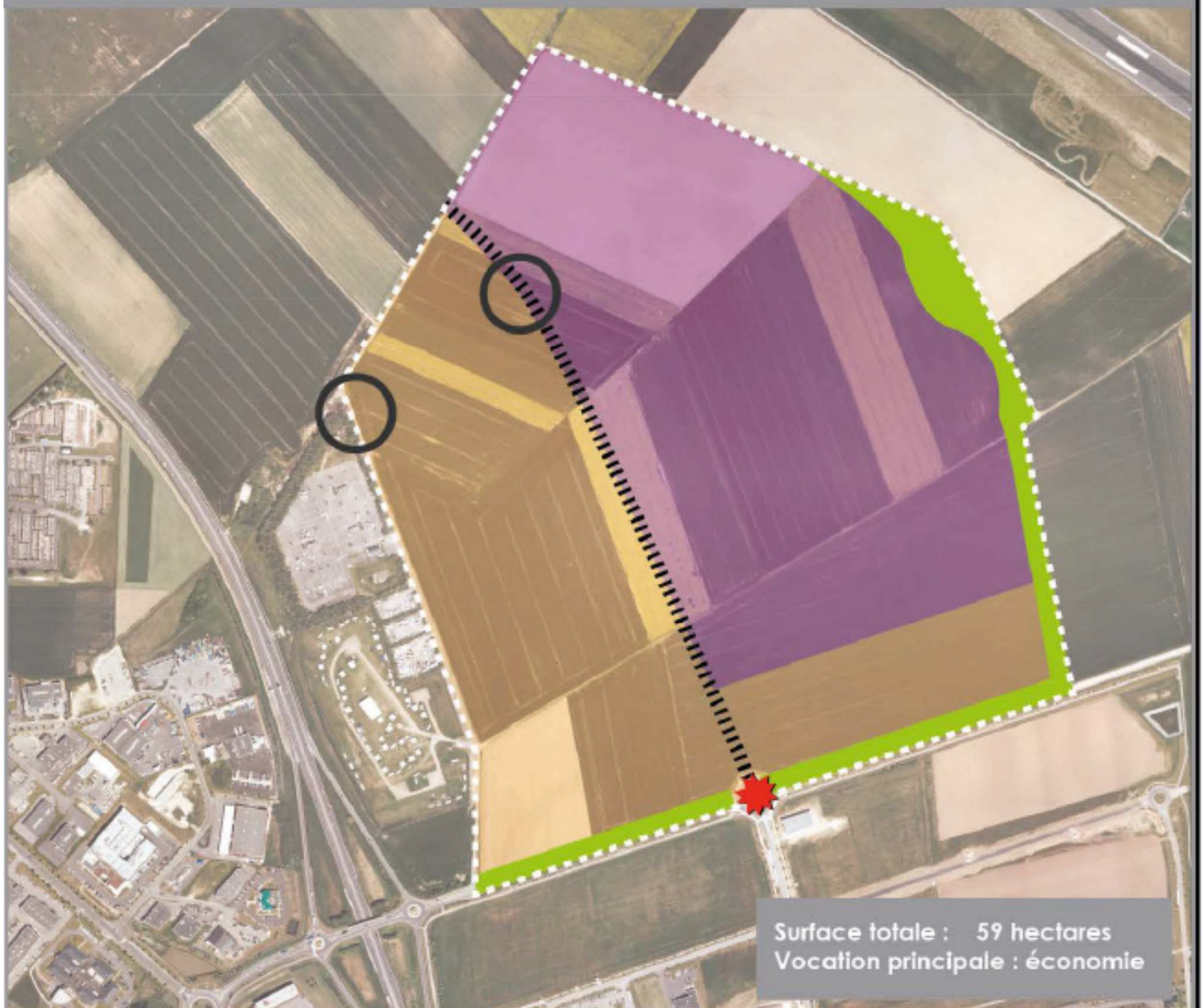


Extrait  
zonage du PLU  
après  
modification :



## P.L.U BEAUVAIS - Orientation d'Aménagement et de Programmation

Secteur ZAC BEAUVAIS - TILLE / ECOPARC



### Légende

#### Aménagement et vocation



Périmètre de l'OAP



Zone à vocation principale d'industrie ou d'entrepôt



Zone à vocation principale de bureaux, d'activités artisanales, de commerces de gros



Pôle de "services"

#### Transports et déplacements



Principe de voirie structurante



Principe d'accès par la RD 938

#### Espaces naturels/Eléments paysagers



Principe de franges paysagères

En outre, dans le règlement, est introduit :

- la distinction entre le commerce de gros et le commerce de détail, ce dernier n'étant autorisé qu'au niveau des pôles de services tels que localisés sur l'orientation

d'aménagement (ces pôles de services étant situés autour des giratoires identifiés sur le plan masse de la ZAC). Cette restriction dans l'espace permet d'éviter que sur le moyen/long terme, la zone ne perde sa vocation prédominante d'activité industrielle, artisanale, de logistique et de bureau au profit d'une vocation commerciale.

- l'autorisation d'implantation d'hébergement hôtelier, notamment pour répondre aux besoins liés aux entreprises présentes sur la zone (voire par la proximité avec l'aéroport)
- comme sur la ZAC du Haut Villé, au sein d'une construction dont la destination principale n'est pas le commerce, la possibilité d'avoir des espaces commerciaux dans la mesure où ils sont liés à l'activité principale dans la limite de 10 % de la surface plancher réalisée (= autoriser les showrooms).

## **2. Ajustements de dispositions réglementaires**

### **➤ Précisions sur l'aménagement de terrains familiaux**

- a. En zone d'urbanisation future (1AU), ne sont autorisées que les occupations et utilisation du sols autorisées sous condition à l'article 2. Si elles ne figurent pas à l'article 2, c'est qu'elles sont interdites. Cependant, pour tenir compte de quelques mauvaises interprétations du règlement, il apparaît utile de faire apparaître explicitement à l'article 1AUR 1 l'interdiction d'aménager les terrains pour l'accueil de caravanes destinées à l'habitat permanent de leurs utilisateurs (visés à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme).
- b. L'aménagement de terrains pour l'accueil de 6 caravanes maximum destinés à l'habitat permanent de leurs utilisateurs était jusqu'à présent autorisé en zone à urbaniser à long terme. Or, ces secteurs sont voués, par principe, à un futur aménagement d'ensemble. Si l'implantation au coup par coup de caravanes risque d'entraîner un mitage contraignant, en autorisant ces occupations, cela revient à orienter les gens du voyage vers des terrains qui ne représenteront pas une solution pérenne alors même qu'ils auront pu en faire l'acquisition. Pour éviter une telle situation paradoxale dans la durée, et compte tenu que la Ville dispose par ailleurs de terrains exclusivement voués à cet effet en zone Ugv, il est proposé de supprimer l'autorisation de terrains familiaux en zone 2AU.

### **➤ Réglementation de l'activité commerciale**

#### **a. En zone UD**

Actuellement, le PLU permet l'implantation de nouveaux commerces dans toutes les zones d'habitat. Cependant, il est proposé de l'interdire dans les zones à dominante d'habitat individuel où l'urbanisation s'est souvent faite depuis les années 60 sous forme d'opérations d'ensemble (zone UD au PLU).

En effet, dans ces zones d'aspect relativement homogène dominée par le pavillonnaire, l'implantation des commerces peut apparaître problématique en terme d'insertion paysagère, de qualité architecturale, de circulation et de sécurité routière.

Historiquement, l'implantation des commerces s'est faite dans les faubourgs plus anciens (zonage de type UB) qui se caractérisent par cette diversité fonctionnelle. Aussi, les nouveaux commerces ont vocation à s'y implanter contribuant à renforcer ces secteurs dans leur rôle de polarité de quartier.

In fine, la présente modification du document d'urbanisme va donc conduire à interdire, en zone à dominante pavillonnaire (UD), l'implantation de nouveaux commerces ainsi que les changements de destination conduisant à la création de commerces.

b. Autour de la place Jeanne Hachette

La Ville souhaite renforcer la vocation commerçante de son cœur de ville.

Dans le cadre de son opération cœur de Ville, la Ville a fait le choix de piétonniser la place Jeanne Hachette pour faire de ce lieu de centralité un espace public rendu convivial par la présence des commerces (notamment des cafés et de leurs terrasses) et par les animations ponctuelles qui peuvent s'y produire dans des conditions optimales depuis l'achèvement des travaux en fin d'année 2015.

La Ville souhaite préserver cette dynamique en réglementant les changements de destination des rez-de-chaussée entourant la place. Il s'agit de favoriser le maintien de la fonction commerciale des rez-de chaussée qui bordent la place. A cet effet, il est proposé d'ajouter un alinéa supplémentaire aux articles 1 et 2 de la zone UA :

A l'article 1 : « sont interdits :

- *les changements de destination des rez-de-chaussée ouvrant sur la place Jeanne Hachette :*
  - o *autres que ceux autorisés à l'article 2*
  - o *conduisant à la création d'activités de services »*

A l'article 2 :

« *sont admis sous condition :*

- *les changements de destination des rez-de-chaussée ouvrant sur la place Jeanne Hachette sous réserve que la nouvelle destination relève du commerce (y compris la restauration) ou de l'hébergement hôtelier.*

Les bureaux sont donc exclus de ces nouvelles destinations.

➤ Réduction de l'orientation d'aménagement rue du pont Laverdure

Suite à la fermeture du site, anciennement occupé par les établissements Decamp Dubos situé 1-5 rue du pont Laverdure, la Communauté d'agglomération du Beauvaisis a sollicité en 2013 l'Etablissement Public Foncier de l'Oise (EPFLO) pour assurer le portage foncier de ce site, (portage qui court jusqu'en 2019). La SA HLM du Beauvaisis souhaite y développer un programme immobilier et à cet effet, la CAB a autorisé la SA (par délibération en date du 08 12 2016) à lancer un concours de conception-réalisation.

Dans le cadre de la présente modification, il est proposé de réduire l'emprise de l'orientation d'aménagement et de programmation en sortant ce site de l'OAP. En effet, plusieurs dispositions se cumulent pour réglementer la reconversion de ce site et suffisent à cadrer les propositions qui seront faites par les architectes dans le cadre de ce concours :

- sur la destination des constructions, le terrain appartient à la collectivité qui souhaite une reconversion à usage d'habitat et la SA HLM s'inscrit dans cet optique
- sur les mesures sanitaires à respecter, les architectes devront respecter la servitude d'utilité publique portant sur des restrictions d'usage qui conditionnent les modalités de construction

- sur le gabarit et la forme du projet immobilier, le règlement du PLU en dehors de l'OAP dresse un certain nombre de règles à respecter (et qui sont maintenues). A cela, s'ajoutera la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme à obtenir.

➤ **Précisions sur les normes de stationnement**

Les opérations conduisant à un changement de destination ou à division d'un logement en plusieurs logements se multiplient de plus en plus. Pour éviter de mauvaises interprétations du règlement et pour garantir que les opérations projetées ainsi que les extensions de logements existants répondent bien à leurs besoins propres, il convient de préciser de façon explicite que les normes de stationnement exigées à l'article 12 s'appliquent également à ces cas de figures (dispositions applicables en UA, UB, UC, UD, UR, URU)

**3. Réajustement de l'emprise de certains emplacements réservés**

La présente modification est aussi l'occasion de mettre à jour certains emplacements réservés notamment suite à des acquisitions :

- l'emplacement réservé n°4 qui a pour objet l'aménagement d'une aire de retournement au niveau de l'impasse Sainte Reine (parcelles totalement acquises)
- l'emplacement réservé n°11 destiné d'accroître les réserves foncières de la base de loisirs du plan d'eau du Canada et de disposer d'une unité foncière globale pour en faciliter l'aménagement et la gestion (acquisition d'une parcelle).

**4. Mise à jour et correction d'erreur matérielle**

La présente modification vise à plusieurs mises à jour notamment au niveau de l'annexe 7 relative aux obligations et informations diverses et de procéder à une correction d'une erreur matérielle.

---

## LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

---

Le projet de modification du P.L.U. a été fourni aux Personnes Publiques Associées suivantes :

|                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Services de l'Etat :</b>                                                      |
| Préfecture de l'Oise                                                             |
| Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)  |
| Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe)                          |
| Direction Départementale des Territoires (DDT) et Délégation territoriale ouest  |
| Service Départemental de l'Architecture, M. L'Architecte des Bâtiments de France |
| <b>Chambres consulaires :</b>                                                    |
| Chambre d'Agriculture de l'Oise                                                  |
| Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise                                     |
| Chambre des Métiers de l'Oise                                                    |
| <b>Collectivités territoriales :</b>                                             |
| Conseil Régional des Hauts de France                                             |
| Conseil Départemental de l'Oise                                                  |
| Communauté d'Agglomération du Beauvaisis                                         |
| <b>Autres :</b>                                                                  |
| Syndicat Mixte des Transports Collectifs de l'Oise                               |
| Syndicat Mixte de l'Aéroport de Beauvais-Tillé                                   |

La communauté d'agglomération du Beauvaisis, la chambre de commerce et d'industrie de l'Oise ainsi que la mission régionale d'autorité environnementale ont adressés leur avis qui figurent ci-après.

Le 11/12/2017 à 18h30

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** Madame CAYEUX, Monsieur DEVILLERS, Monsieur JULLIEN, Monsieur HEDIN, Monsieur PLA, Monsieur CHRISTIAENS, Monsieur DUFOUR, Monsieur LOCQUET, Monsieur DORIDAM, Monsieur MARCHETTI, Monsieur TABOUREUX, Madame LEJEUNE, Monsieur BOITEL, Madame ABLA, Madame DELAPLACE, Monsieur CORDIER, Monsieur GAMBLIN, Monsieur LEFEVRE, Monsieur VANDEBURIE, Monsieur DURIEZ, Monsieur BOURGEOIS, Madame LESURE, Monsieur BAILLY, Monsieur DEGOUY, Monsieur DRUJON, Monsieur POLLE, Monsieur DUTHOIT, Monsieur VERSCHAEVE, Monsieur BILLORE, Madame DEBRYE, Monsieur CHATELET, Monsieur SAULNIER, Monsieur MICHELINO, Madame THIEBLIN, Monsieur CORDIER, Madame ITALIANI, Madame DEVILLERS, Monsieur ROUTIER, Madame GEOFFROY, Monsieur NOGRETTE, Madame CORILLION, Monsieur SAJOT, Monsieur L'HAMAIDE, Madame GEFFROY, Monsieur PAILLART, Madame CAPGRAS, Monsieur VAN WALLEGHEM, Madame PERNIER, Monsieur FRENOY, Monsieur SAUVE, Monsieur SIGNOIRT, Monsieur VIGUIER, Monsieur LIEVAIN, Monsieur LY, Monsieur VIBERT, Monsieur NEKKAR, Madame COLIGNON DUROYON, Monsieur PALANDRE, Madame NAKIB, Monsieur TABARY, Monsieur NARZIS, Monsieur RAHOUI, Monsieur LAGHRARI, Monsieur MIRON, Madame HERBANNE, Madame BAPTISTE.

**SUPPLEANTS** Monsieur Hubert PROOT à Monsieur Henry ANDERSEN, Monsieur Jean-Paul TERNISIEN à Monsieur Olivier SAVARY.

**ABSENTS** Monsieur DELMAS, Monsieur COURTOIS, Monsieur DESIREST, Monsieur LIONNET, Monsieur ILLIGOT, Monsieur SALITOT.

**POUVOIRS** Monsieur Arnaud DE SAINTE MARIE à Madame Elodie BAPTISTE, Monsieur Gilles DEGROOTE à Monsieur Jean-Charles PAILLART, Monsieur Jean-Luc BRACQUART à Monsieur Jean-Louis VANDEBURIE, Monsieur Christian SADOWSKI à Monsieur Gérard HEDIN, Madame Françoise BRAMARD à Monsieur Jean-Marie JULLIEN, Madame Anne FUMERY à Monsieur Dominique CORDIER, Madame Jacqueline FONTAINE à Monsieur Thibaud VIGUIER, Madame Cécile PARAGE à Monsieur Jean-Luc BOURGEOIS, Monsieur Laurent DELAERE à Monsieur Philippe VAN WALLEGHEM, Madame Aysel SENOL à Monsieur Pierre MICHELINO, Monsieur Christophe GASPART à Monsieur Jacques DORIDAM, Madame Nathalie KABILE à Monsieur Robert CHRISTIAENS.

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Date d'affichage       | 18 décembre 2017 |
| Date de la convocation | 1 décembre 2017  |
| Nombre de présents     | 68               |
| Nombre de votants      | 80               |

Le secrétaire désigné pour toute la durée de la séance est Elodie BAPTISTE

Date de réception préfecture :  
Accusé en préfecture : 060-200067999-  
20171211-110289-DE-1-1  
Date de télétransmission : 15 décembre  
2017  
Date de réception en préfecture : 15  
décembre 2017

**Aménagement - ZAC Beauvais-Tillé - avis sur la modification du PLU de Beauvais**

**Monsieur Gérard HEDIN, Vice-Président**

**Exposé des motifs :**

Par délibération du 29 septembre 2017, le conseil communautaire de l'agglomération du Beauvaisis a approuvé la modification du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la ZAC de Beauvais-Tillé avec la prise en considération d'un nouveau plan d'aménagement.

Ainsi, le nouveau programme global des constructions repose sur un découpage de la zone en trois secteurs (au lieu de quatre antérieurement) :

- les terrains dédiés aux activités logistiques et industrielles (36 ha)
- les terrains dédiés pour les activités mixtes (artisanat, bureaux, commerce de gros) (63ha)
- le secteur dédié à un équipement public de superstructure (4ha)

Par conséquent, en même temps que la modification du cahier des charges de cession de terrain, il y a lieu d'adapter également les plans locaux d'urbanisme des communes de Beauvais et de Tillé qui précisent les règles d'urbanisme spécifiques au sein de la ZAC.

Par délibération du 23 novembre 2013, la commune de Beauvais a engagé la modification de son plan local d'urbanisme et a notifié son projet pour avis au siège de la communauté d'agglomération.

L'article L153-18 du code de l'urbanisme prévoit que lorsque la révision du PLU a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme à l'intérieur d'un périmètre de ZAC, l'avis de la communauté d'agglomération du Beauvaisis qui a pris l'initiative de cette création est donc requis.

Le dossier contient :

- un rapport de présentation,
- une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) modifiée au regard du nouveau plan masse de la ZAC,
- un règlement graphique dont le redécoupage du zonage et des sous-secteurs se base également sur le nouveau plan d'aménagement,
- un règlement écrit ajusté à la fois pour la ZAC du Beauvais-Tillé et pour la ZAC du Haut-Villé.

Les autres règles demeurent inchangées.

En conséquence, il est proposé au conseil communautaire d'émettre un avis favorable sur le projet de modification du PLU de la commune de Beauvais au titre de sa compétence en matière de ZAC.

La commission "Aménagement du territoire, patrimoine immobilier et développement numérique", réunie le 5 décembre 2017, a émis un avis favorable.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité, décide d'adopter le rapport ci-dessus.

Pour Extrait Conforme,  
La Présidente,  
Caroline CAYEUX



BEAUVAIS, le 12 mars 2018

**Madame Caroline CAYEUX**  
**Maire de Beauvais**  
1 rue Desgroux  
BP 60330  
60021 BEAUVAIS Cedex

**N/Réf. :** PhE/VS/18-77 ☎ 03 44 79 80 15  
**OBJET :** Avis de la CCIT Oise sur le projet de modification du PLU de Beauvais  
**COPIE :** Monsieur le Préfet de l'Oise  
**LETTRE RECOMMANDÉE A.R N° 1A 141 685 7490 7**

Madame le Maire,

La CCITO comptabilise 2295 ressortissants sur le territoire de Beauvais. Le projet de modification du PLU de Beauvais a donc fait l'objet d'une analyse dont voici les principaux éléments.

**Concernant la modification des dispositions du PLU sur l'emprise de la ZAC « Novaparc »**

En matière d'encadrement des activités admises dans l'emprise de la ZAC « Novaparc », le plan de zonage du PLU en vigueur subdivise la ZAC en trois sous-secteurs (sous-secteur « a » de 40 ha à vocation d'activités industrielles et d'entrepôts, « b » de 16 ha à vocation d'activités industrielles ou artisanales, de bureaux et d'entrepôts dans la mesure où ils sont liés à l'activité principale, « c » de 2,6 ha à vocation de commerces et de bureaux). Le PLU modifié supprimera cette division et la remplacera par deux zones d'OAP (une zone « à vocation principale d'industrie ou d'entrepôt » et une zone « à vocation principale de bureaux, d'activités artisanales, de commerces de gros »). La CCIT Oise observe que les emprises et les surfaces des deux zones d'OAP ne correspondront plus à celles des trois sous-secteurs du plan de zonage du PLU en vigueur<sup>1</sup>. Il conviendrait donc de mentionner la surface de chacune des zones d'OAP.

Par ailleurs, le PLU modifié encadrera de manière plus souple les activités admises. En effet, le PLU en vigueur encadre les activités admises *via* les articles 1 et 2 du Règlement écrit<sup>2</sup> mais le PLU modifié encadrera les activités admises *via* une OAP. Alors que les travaux et aménagements doivent être conformes au Règlement écrit et au plan de zonage, ils doivent simplement être compatibles avec les OAP. Cela signifie selon le PLU que ces travaux et aménagements « *ne peuvent pas être contraires aux principes d'aménagement retenus mais doivent contribuer à leur mise en oeuvre ou tout du moins ne pas les remettre en cause* ». De plus, l'OAP du PLU modifié définira une zone « à vocation principale » d'industrie ou d'entrepôt et une zone « à vocation principale » de bureaux, d'activités artisanales et de commerces de gros. Le principe de « vocation principale » de zone défini par l'OAP modifiée pourrait s'avérer moins précis que l'encadrement limitatif des constructions et des installations dans chaque sous-secteur défini par le Règlement écrit du PLU en vigueur.

... / ...

<sup>1</sup> Cf Rapport de Présentation de la modification, pages 8 et 9.

<sup>2</sup> Définition **18 rue d'Alphonse** tructions et installations autorisées dans chaque sous-secteur du secteur « 1AUe ecoparc ».  
Pont de Paris - CS 60250 - 60002 Beauvais Cedex  
T. 03 44 79 80 81 - F. 03 44 48 47 19 [www.oise.cci.fr](http://www.oise.cci.fr)



Par ailleurs, dans le PLU modifié, les constructions et installations à usage de commerce de détail seront admises uniquement dans les deux « pôles de services » définis par l'OAP. Ces « pôles de services » correspondront à des figurés (cercles), il sera donc plus difficile de délimiter les emprises où les constructions à usage de commerce de détail seront admises par rapport au PLU en vigueur<sup>3</sup>. Il convient donc de délimiter précisément les limites des « pôles de services » pour prévenir tout mitage de la ZAC par des activités commerciales, d'autant plus que le Rapport de Présentation de la modification évoque la volonté d'éviter que « la zone ne perde sa vocation prédominante d'activité industrielle, artisanale, de logistique et de bureau au profit d'une vocation commerciale ». En outre, la CCIT Oise note qu'un risque de mitage de la zone par le commerce de gros peut apparaître. En effet, les constructions et installations à usage de commerce de gros seront admises dans une des deux zones de l'OAP et cette zone sera plus étendue que le sous-secteur « c » du PLU en vigueur.

#### **Concernant l'OAP « secteur Laverdure »**

Afin de ne pas entraver une évolution des activités situées dans le périmètre de l'OAP « secteur Laverdure », il conviendrait d'admettre dans cette OAP l'extension des constructions à usage d'activités existantes en cohérence avec le Règlement autorisant notamment « l'extension limitée des constructions existantes non autorisées dans les orientations d'aménagements ». En effet, contrairement au site de l'activité commerciale « Lidl » reconnu par l'OAP en vigueur et par l'OAP modifiée, d'autres sites d'activités ne sont pas pris en compte (22 rue du Pont Laverdure...).

#### **Concernant l'interdiction des constructions et des changements de destinations en direction du commerce en zone UD**

L'interdiction des nouvelles constructions et des changements de destinations en direction du commerce en zone UD (zone à dominante d'habitat individuel) est acceptable. En effet, le Rapport de Présentation de la modification précise qu'un des objectifs de cette interdiction est de renforcer les polarités commerciales de quartier situées en zone UB. Toutefois, dans un souci de mixité fonctionnelle, cette interdiction devra rester limitée aux activités strictement commerciales. De plus, elle ne devra pas impacter les commerces existants en interdisant l'évolution ou l'extension des constructions existantes. La CCIT Oise identifie en effet plusieurs ressortissants de la catégorie « Commerce » en zone UD : restaurants (rue de Beauséjour...), bars - brasseries (rue de There...), commerces de véhicules et d'accessoires (avenue Marcel Dassault...).

#### **Concernant l'interdiction des changements de destination des rez-de-chaussée ouvrant sur la place Jeanne Hachette sauf en direction du commerce, de la restauration ou de l'hébergement hôtelier**

La CCIT Oise approuve l'interdiction des changements de destination (sauf vers le commerce, la restauration et l'hôtellerie) des rez-de-chaussée ouvrant sur la place Jeanne Hachette. En effet, le Rapport de Présentation de la modification précise que cette interdiction est destinée à renforcer la vocation commerçante du cœur de ville et la CCIT Oise partage l'objectif de soutien au maintien d'une offre commerciale en centre-ville<sup>4</sup>. Toutefois, cette règle peut avoir un caractère potentiellement préjudiciable pour certaines activités souhaitables. En effet, la CCIT Oise identifie au niveau de la place Jeanne Hachette un ressortissant de la catégorie « Industrie » (chocolaterie - confiserie) et des ressortissants de la catégorie « Services » (centre de remise en forme, banque...). *A priori*, l'interdiction des changements de destination des rez-de-chaussée n'impacterait pas ces activités déjà implantées mais les restrictions annoncées pourraient avoir un impact négatif non intentionnel sur l'implantation d'activités souhaitables en cœur de ville.

... / ...

<sup>3</sup> Le PLU en vigueur interdit les constructions et installations à usage de commerce hors du sous-secteur « c » (2,6 ha).

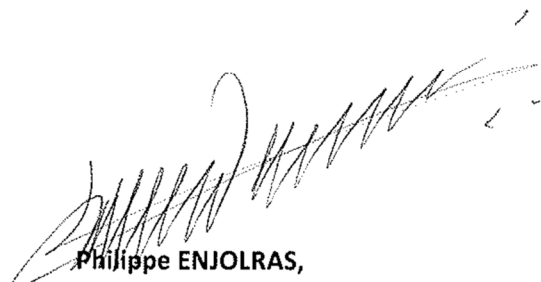
<sup>4</sup> Cf avis de la CCIT Oise du 28 avril 2016.



### Conclusion

La CCIT Oise émet un avis réservé sur la modification du PLU de Beauvais compte-tenu des remarques émises. Il convient notamment de maintenir un encadrement suffisamment précis des activités admises dans les différentes parties de l'emprise de la ZAC « *Novaparc* » en évitant tout encadrement flou.

Vous remerciant par avance pour cette prise en compte, je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.



**Philippe ENJOLRAS,**  
*Président*



Mission régionale d'autorité environnementale  
Région Hauts-de-France

**Décision de la mission régionale  
d'autorité environnementale  
après examen au cas par cas sur la modification  
du plan local d'urbanisme  
de Beauvais (60)**

n°MRAe 2018-2649

DÉCISION DÉLIBÉRÉE N° 2018-2649 adoptée lors de la séance du 4 septembre 2018 par  
la mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du Parlement Européen et du Conseil concernant l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 104-1 à L104-3, R104-8 et R104-28 à R104-33 ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015, relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu l'arrêté ministériel du 12 mai 2016 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 12 mai 2016, du 5 mai 2017 et du 16 octobre 2017 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la demande d'examen au cas par cas, déposée complète le 10 juillet 2018 par la commune de Beauvais, concernant la modification du plan local d'urbanisme communal ;

L'agence régionale de santé Hauts-de-France ayant été consultée en date du 26 juillet 2018 ;

Considérant que la modification projetée porte principalement sur :

- l'actualisation du PLU par rapport au dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Beauvais-Tillé, déjà anticipé dans la révision du plan local d'urbanisme approuvée le 26 septembre 2016, mais dont l'aménagement est modifié ;
- des ajustements réglementaires concernant notamment l'interdiction du commerce en zone pavillonnaire (zone UD) et les conditions de stationnement dans le cas de changement de destination ou de division de logements ;
- la réduction de l'emprise de l'orientation d'aménagement et de programmation située rue du pont Laverdure et l'exclusion du site Decamps Dubos ;
- des mises à jour concernant la suppression d'emplacements réservés et de périmètres de protection de l'ancien site Michelin ;
- la réduction d'environ 590 m<sup>2</sup> d'espaces boisés classés (EBC) sur la parcelle cadastrée BC 206, située Rue de la Mie au Roy, correspondant à des boisements en fond de jardin en zone urbaine, et présentée comme une correction d'une erreur matérielle au regard de la réalité de terrain ;

Considérant la présence sur le territoire communal du site Natura 2000, la zone spéciale de conservation « réseau de coteaux crayeux du bassin de l'Oise aval (Beauvaisis) », de deux zones naturelles d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF) de type I « Pelouse du Mont aux Lièvres à Beauvais » et « Forêt Domaniale du Parc Saint-Quentin » et d'une ZNIEFF type II « Pays de Bray » situées en dehors des zones modifiées ;

Considérant la présence sur le territoire communal du plan de prévention des risques d'inondation du Thérain en aval de Beauvais dont le périmètre est en dehors des zones modifiées ;

Considérant la présence sur le territoire communal de sites potentiellement pollués situés en dehors des zones modifiées ;

Considérant que la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Beauvais n'est pas susceptible d'entraîner des effets négatifs notables sur l'environnement et la santé ;

## **DECIDE**

### **Article 1<sup>er</sup> :**

La procédure de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Beauvais n'est pas soumise à évaluation environnementale stratégique.

### **Article 2 :**

La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-18 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles un projet peut être soumis.

### **Article 3 :**

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Hauts-de-France du Conseil général de l'environnement et du développement durable.

Fait à Lille, le 4 septembre 2018

La Présidente

de la mission régionale d'autorité  
environnementale  
Hauts-de-France



Patricia Corrèze-Lénée

---

## SYNTHESE RELATIVE A L'ENQUETE PUBLIQUE

---

L'arrêté portant mise à enquête publique du projet de modification du PLU a été signé par le maire de Beauvais le 28 septembre 2018. Il fait suite à la désignation par le tribunal administratif d'Amiens le 30 01 2018 2017 de Madame Anne Marie Farvaque, ingénieur-chimiste comme commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera du mardi 06 novembre 2018 dès 9h au jeudi 06 décembre 2018 à 17 h 30.

Le commissaire-enquêteur se tient à la disposition des personnes ou des représentants d'associations qui demandent à être entendus. Il les recevra en mairie les :

- mardi 06 novembre 2018 de 9 h à 11 h
- samedi 17 novembre 2018 de 9 h 30 à 11 h 30
- samedi 24 novembre 2018 de 9 h 30 à 11 h 30
- jeudi 06 décembre 2018 de 15 h 30 à 17 h 30.

Le dossier d'enquête publique est composé :

- d'une note de présentation non technique du projet
- du projet de modification du P.L.U. (constitué en particulier d'un rapport de présentation, de plans de zonage, d'un règlement et d'orientations d'aménagement).

Les pièces du dossier seront :

- exposés à la mairie de Beauvais, du mardi 06 novembre 2018 à 9 heures jusqu'au jeudi 06 décembre 2018 à 17 h 30 aux heures d'ouverture de l'hôtel de ville, du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 00 et le samedi de 8 h 30 à 11 h 30 et de 13 h 30 à 16 h.
- consultables sur le site internet de la Ville :

<http://www.beauvais.fr/votre-mairie/enquetes-publiques.html>

(cette consultation pourra se faire au besoin sur un ordinateur mis à disposition à la communauté d'agglomération du Beauvaisis, au 48 rue Desgroux à Beauvais, aux heures d'ouverture au public, de 9 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 17 h 30)

Les observations du public pourront être :

- formulées sur un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire-enquêteur. Ce registre sera mis à disposition et consultable en mairie avec le dossier d'enquête.
- transmises à l'adresse mel : plu@beauvais.fr. Elles seront reportées en suivant sur le site internet de la ville à l'adresse : <http://www.beauvais.fr/votre-mairie/enquetes-publiques.html>.
- ou transmises par écrit en mairie au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Mairie de Beauvais

M. le commissaire-enquêteur (en charge de l'enquête publique relative au P.L.U.)

1 rue Desgroux, BP 60330

60021 Beauvais cedex

A l'expiration du délai d'enquête :

- le dossier d'enquête, le registre et les documents annexés audit registre seront transmis au commissaire enquêteur
- le commissaire enquêteur remettra au Maire dans un délai :
  - o de 8 jours à compter de la fin de l'enquête publique un procès verbal de synthèse des observations
  - o d'un mois à compter de la fin de l'enquête publique, l'ensemble du dossier avec son rapport comportant les conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables
- une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera communiqué par le maire au préfet ainsi qu'au président du tribunal administratif d'Amiens
- l'approbation de la modification du P.L.U. pourra ensuite être proposée au vote du conseil municipal (après modification éventuelle du dossier tenir compte des résultats de l'enquête et des avis des personnes publiques associées)
- le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ces pièces seront publiées sur le site internet de la Ville pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.