

DEPARTEMENT de l'OISE

COMMUNE DE BEAUVAIS

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME Enquête Publique du 06/11/2018 au 06/12/2018

- A. Rapport : 24 pages.
- B. Conclusions : 2 pages.
- C. Annexes : 29 pages

Le rapport et les conclusions motivées ont été transmis par mail à la mairie de Beauvais le 03 janvier 2019 et remis en main propre le 07 janvier 2019

Anne-Marie FARVAQUE
commissaire-enquêteur

A. Rapport du commissaire-enquêteur

SOMMAIRE

1 Généralités

- 1A Le projet
- 1B Objet et cadre juridique de l'enquête
- 1C Le dossier

2 Organisation et Déroulement de l'Enquête

- 2A Désignation du commissaire-enquêteur
- 2B Démarches préalables
- 2C Dates de l'enquête
- 2D Publicité de l'enquête
- 2E Accès au dossier et recueil des observations
- 2F Climat de l'enquête
- 2G Clôture de l'enquête
- 2H Procès-Verbal des Observations
- 2I Mémoire en Réponse de Mme le Maire

3 Analyse des Observations

- 3A Observation de M. Larsonnier
- 3B Courrier de Mme le Maire en date du 06 novembre 2018
- 3C Courrier de Mme Clomes en date du 16 novembre 2018
- 3D Avis des Personnes Publiques Associées

1 GENERALITES

1A Le projet mis à enquête publique

Le projet mis à enquête publique a pour objectif la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Beauvais, outil d'aménagement et de gestion de l'espace communal. Le PLU de Beauvais, approuvé le 12 juillet 2007, a été révisé le 26 septembre 2016 pour intégrer les évolutions législatives et notamment les lois Grenelle. Il a été ensuite modifié le 06 octobre 2017 et mis à jour le 06 octobre 2016, le 11 octobre 2016, le 02 juin 2017, le 07 juillet 2017 et le 27 février 2018.

Le conseil municipal a délibéré en novembre 2017 afin de lancer une procédure de modification de son document d'urbanisme dans le but de :

- mettre en cohérence le PLU avec les évolutions du dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Beauvais-Tillé. Cette ZAC, d'une superficie de 123 ha dont 60 ha sur le territoire communal de Beauvais, a été créée en 2010 et son dossier de réalisation, approuvé en 2013, a été réactualisé en 2017 lors de la validation par le conseil communautaire d'un nouveau dossier de réalisation ;
- procéder à quelques ajustements réglementaires en ce qui concerne l'aménagement des terrains familiaux, la réglementation de l'activité commerciale, les normes de stationnement, la mise à jour de la liste des emplacements réservés ainsi que l'emprise de l'orientation d'aménagement de la rue du Pont Laverdure.
- effectuer la mise à jour de l'annexe 7 quant à la fermeture du site Michelin et corriger une erreur matérielle du plan de zonage rue de la Mie au Roye.

1.B Objet et cadre juridique de l'enquête

Cette enquête vise à recevoir les avis du public quant au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Les modalités de cette enquête publique sont définies par les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-27 du Code de l'environnement et par les articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme.

La mise à enquête publique du projet de modification du PLU a fait l'objet d'un arrêté en date du 28 septembre 2018 de Mme le Maire de Beauvais.

1C Le Dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête contient :

A LE SOMMAIRE DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

B LA NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE DU PROJET

C LE SOMMAIRE GENERAL DU DOSSIER DE PLU

D LES PIECES ADMINISTRATIVES :

- Délibération de lancement de la modification du plan local d'urbanisme en date du 23 11 2017
- Avis reçus des personnes publiques associées : Délibération de la communauté d'agglomération du Beauvaisis en date du 11 12 2017 ; Avis de la chambre de commerce et d'industrie de l'Oise en date du 12 03 2018
- Décision de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) en date du 04 09 2018

E LE DOSSIER DE PLU AVANT MODIFICATION :

- Orientations d'aménagement et de programmation à modifier (secteur Novaparc, secteur rue du pont Laverdure) (*pièce 3*)
- Plan de zonage au 1 10 000 (*pièce 4.1*) et planches B, D, F, H, I, K au 1 2500 (*pièce 4.2*)
- Plan de détail des emplacements réservés (n°4 et 11) (*pièce 4.3*)
- Règlement – zones UA, UB, UC, UD, UE, UR, URU, 1AU, 2AU, annexe 1, annexe2 (*pièce 5*)
- Arrêté préfectoral relatif aux communes à risques dans l'Oise (*annexe 7 - pièce 7.1.1.1*)
- Arrêtés préfectoraux relatif à l'ex site Michelin à Allonne en date du 31 10 1996 et du 10 01 2013) (*annexe 7 - pièce 7.1.1.2.3*)
- Plan des obligations et informations diverses (*annexe 7 – pièce 7.2*)

F DOSSIER DE PLU APRES MODIFICATION :

- Rapport de présentation de la modification du PLU incluant le rapport sur les incidences environnementales
- Orientations d'aménagement et de programmation à modifier (secteur Novaparc, secteur rue du pont Laverdure) (*pièce 3*)

- Plan de zonage au 1 10 000 (*pièce 4.1*) et planches B, D, F, H, I, K au 1 2500 (*pièce 4.2*)
- Plan de détail des emplacements réservés (n°4 et 11) (*pièce 4.3*)
- Règlement – zones UA, UB, UC, UD, UE, UR, URU, 1AU, 2AU, annexe 1, annexe2 (*pièce 5*)
(les modifications y figurent en rouge)
- Arrêté préfectoral relatif aux communes à risques dans l’Oise (*annexe 7 - pièce 7.1.1.1*)
- Arrêtés préfectoraux relatif à l’ex site Michelin à Allonne en date du 31 10 1996 et du 10 01 2013) (*annexe 7 - pièce 7.1.1.2.3*)
- Plan des obligations et informations diverses (*annexe 7 – pièce 7.2*)

L’arrêté d’ouverture d’enquête et le registre d’enquête publique ont été joints au dossier déposé en mairie.

J’ai vérifié à chacune de mes quatre permanences en mairie de Beauvais et lors de la mise en ligne que le dossier mis à la disposition du public était complet.

Notifications aux Personnes Publiques Associées :

Conformément à la législation, avant le début de l’enquête publique, le dossier a été notifié en date du 15 février 2018 aux personnes publiques associées par courrier recommandé avec avis de réception :

Services de l’Etat :

Préfecture de l’Oise

Direction régionale de l’environnement, de l’aménagement et du logement (DREAL)

Mission régionale d’autorité environnementale (MRAe)

Direction Départementale des Territoires (DDT) et Délégation territoriale ouest

Service Départemental de l’Architecture, M. l’Architecte des Bâtiments de France

Chambres consulaires :

Chambre d’Agriculture de l’Oise

Chambre de Commerce et d’Industrie Territoriale de l’Oise

Chambre des Métiers de l’Oise

Collectivités territoriales :

Conseil Régional des Hauts de France

Conseil Départemental de l’Oise

Communauté d’Agglomération du Beauvaisis

Autres :

Syndicat Mixte des Transports Collectifs de l’Oise

Syndicat Mixte de l’Aéroport de Beauvais-Tillé

Les personnes publiques associées disposaient d’un délai de trois mois pour faire parvenir leur avis. Sans réponse de leur part dans ce délai, l’avis est réputé favorable.

La demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale était déposée complète le 10 juillet 2018 et son avis, rendu le 04 septembre 2018, a été joint au dossier d'enquête publique.

La communauté d'agglomération du Beauvaisis, la Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale de l'Oise ont également adressé leur avis, ceux-ci ont été joints au dossier d'enquête publique. Les avis des autres personnes publiques associées, non rendus dans le délai réglementaire, sont réputés favorables.

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2A Désignation du commissaire-enquêteur

Par ordonnance en date du 30 janvier 2018, M. le Président du Tribunal Administratif d'Amiens m'a désignée en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire cette enquête publique. J'estimais avoir une position neutre par rapport au dossier mis à l'enquête publique et l'acceptais en m'engageant à travailler dans le sens de l'intérêt général. J'adressais au Tribunal Administratif d'Amiens la déclaration sur l'honneur suivante : « ne pas être intéressée à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement. »

2B Démarches préalables

Le 19 février 2018 à 15h30, je rencontrais, dans les locaux de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, Mme Dumont et M. Claudon afin de préparer l'enquête publique prévue en avril 2018. Madame Dumont me présentait le projet et répondait à toutes mes questions. Nous discutons de l'absence dans le dossier de l'Avis de l'Autorité Environnementale. Je précisais qu'une modification d'un plan local d'urbanisme doit toujours être précédée d'une évaluation environnementale préalable (arrêt n°400420 du 19 juillet 2017 du Conseil d'Etat). J'effectuais une visite des lieux.

L'enquête était reportée pour compléter le dossier par la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe). La demande d'examen au cas par cas était déposée complète le 10 juillet 2018. L'avis était rendu le 04 septembre 2018.

Le 13 septembre 2018 à 14h30, je rencontrais à nouveau, dans les locaux de la CAB, Mme Dumont afin d'organiser l'enquête publique et d'obtenir les renseignements nécessaires pour répondre aux questions du public. Une nouvelle visite des lieux me permettait de compléter mon information.

2C Dates de l'enquête

L'enquête s'est déroulée pendant une durée de trente et un jours consécutifs, du mardi 06 novembre 2018 à 9h00 au jeudi 06 décembre 2018 à 17H30.

2D La publicité

Conformément à l'arrêté d'enquête publique, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci, l'avis au public d'ouverture d'enquête et de ses modalités a été publié dans les annonces légales de deux journaux du département, soient :

- Le Courrier Picard dans ses éditions du mercredi 10 octobre 2018 et du jeudi 08 novembre 2018 ;
- Le Parisien dans ses éditions du jeudi 11 octobre 2018 et du mardi 06 novembre 2018.

L'avis au public d'ouverture d'enquête publique a été publié sur le site internet de la mairie de Beauvais dans la rubrique : Mairie > Enquête publique dès le 19 octobre 2018 en même temps que la mise en ligne du dossier et jusqu'à la fin de l'enquête, le 06 décembre 2018, comme je l'ai vérifié tout au long de cette période. Une photographie de cette publication est donnée en annexe du rapport. Cette mesure a été complétée par une annonce en page accueil du site de la Ville et dans la rubrique : vie locale > urbanisme du 05 novembre à la fin de l'enquête. Une photographie de ces publications est donnée en annexe du rapport.

Du 05 octobre 2018 au 06 décembre 2018 inclus, l'avis d'ouverture d'enquête publique (grande affiche jaune) ainsi que l'arrêté d'enquête publique sont restés affichés sur le panneau à l'extérieur de la mairie de Beauvais. J'ai vérifié la présence de ces affiches les jours de mes permanences, les 06, 17 et 24 novembre 2018 et le 06 décembre 2018.

Du lundi 05 novembre 2018 au jeudi 06 décembre 2018 inclus, une annonce a également été publiée sur les journaux lumineux de la Ville de Beauvais, situés rue Saint Pierre (près de la fontaine) et Place des Halles (en face de l'entrée de la rue Louvet). J'ai vérifié la présence de ces affichages les jours de mes 4 permanences. Deux photographies de ces parutions sur les journaux lumineux sont données en annexe du rapport.

De plus, une annonce a été publiée sur le bulletin municipal « Beauvaisis notre Territoire » de décembre 2018 en page n° 11. Une photographie de cette parution est donnée en annexe du rapport. Je regrette néanmoins que cette parution, non obligatoire, n'ait pu être effectuée dans le bulletin de novembre comme initialement prévu.

2E L'accès au dossier et le recueil des observations

Comme précisé dans l'avis au public et dans l'arrête d'enquête publique :

- Durant toute l'enquête, les pièces du dossier sont restées déposées en mairie de Beauvais (dossier papier) et consultables sur le site internet de la mairie (dossier dématérialisé). Un poste informatique a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, 48 rue Desgroux, afin de permettre la consultation du dossier par internet.

- Un registre d'enquête de trente-deux pages à feuillets non mobiles, cotées et paraphées par moi-même, a été déposé en mairie pendant toute la durée de l'enquête afin de recueillir les observations du public. Les 2 courriers reçus durant l'enquête y ont été annexés dès leur réception par le commissaire-enquêteur.
- Le public a également pu transmettre ses observations pendant toute la durée de l'enquête, par courriel à l'adresse plu@beauvais.fr, ces observations étant à reporter en suivant sur le site internet de la Ville (dossier dématérialisé).

Les dates des permanences du commissaire-enquêteur en mairie étaient les suivantes :

- mardi 06 novembre 2018 de 09 h 00 à 11 h 00
- samedi 17 novembre 2018 de 09 h 30 à 11 h 30
- samedi 24 novembre 2018 de 09 h 30 à 11 h 30
- jeudi 06 décembre 2018 de 15 h 30 à 17 h 30.

2F Climat de l'enquête

Les dates et heures des quatre permanences ont été choisies de manière à faciliter la venue du public. Deux permanences avaient lieu le samedi matin. Celui-ci a eu libre accès au dossier pendant toute la durée de l'enquête, a pu recevoir toutes informations pendant les permanences et exprimer toutes observations oralement, sur le registre d'enquête, sur le site internet de la ville ou par lettre. Toutefois, une seule personne, Mme Hérouart, est venue se renseigner sur le projet durant les permanences et plus particulièrement sur la zone 1AU Novaparc. Une observation de M. Guy Larsonnier a été consignée sur le registre en dehors des permanences. Aucune observation n'a été formulée sur le site internet de la ville. J'ai reçu un courrier de Mme le Maire que j'ai annexé au registre le 06 novembre 2018 lors de ma première permanence et un second de Madame Emmanuelle Clomes, de la Direction Départementale des Territoires, que j'ai annexé au registre d'enquête le 06 décembre 2018, lors de ma dernière permanence. Ce dernier courrier était adressé à Madame le Maire et m'était indirectement adressé.

2G Clôture de l'enquête

A l'issue de l'enquête le 06 décembre 2018, j'ai clos et signé le registre contenant une observation et deux courriers annexés.

2H Procès-Verbal des Observations

Le 10 décembre 2018, j'ai transmis à Mme Dumont le Procès-Verbal des Observations. Il est donné en annexe de ce rapport.

2I Mémoire en réponse de Mme le Maire

Le 17 décembre 2018, j'ai reçu le mémoire en réponse de Madame le Maire aux observations du public et des personnes publiques associées. Il est donné en annexe de ce rapport.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.A Observation de M. Rudy Larsonnier :

- Au sujet de Novaparc : Il est regrettable de constater que près de 60 ha soient voués à une nouvelle expansion de l'urbanisation. L'artificialisation des sols est un problème dont on doit sérieusement se préoccuper. Le règlement est trop peu contraignant en termes de gestion des eaux pluviales, de végétalisation, de hauteur de bâti et d'aspect extérieur.

Réponse de la Ville :

Sans terrain à offrir aux entreprises, le territoire ne serait pas attractif. L'aménagement de cette zone, de concert depuis des années entre la ville et l'agglomération du Beauvaisis au travers des différents documents cadres, doit contribuer au développement économique et donc à l'emploi. Concernant les dispositions réglementaires, se référer ci-après, à la réponse de la Ville au courrier de la DDT.

Avis du commissaire-enquêteur :

La Communauté d'Agglomération du Beauvaisis souhaitant renforcer l'attractivité économique de son territoire a initié il y a 11 ans la mise en œuvre d'une zone d'aménagement concerté sur les territoires de Beauvais et de Tillé. La ZAC a été créée en 2010 et son dossier de réalisation a été approuvé en 2013 puis a été modifié en 2017.

Conformément à la législation, le dossier de zone d'aménagement concerté a fait l'objet d'une étude d'impact soumise à l'évaluation de l'autorité environnementale ainsi que d'une demande d'autorisation au titre de de la Loi sur l'eau.

De plus, ce projet d'activité économique est inscrit au PLU de Beauvais depuis 2007, d'abord en zone 2AU puis en zone 1AU depuis le 06 juillet 2012.

Le but de la présente modification est de mettre en cohérence le PLU avec les évolutions du dossier de réalisation de la ZAC en 2017. La vocation de la zone demeurera identique à celle définie dans le PLU en vigueur. Les grandes orientations d'aménagement du dossier de réalisation modifié en septembre 2017 visent à limiter l'étalement urbain en augmentant la capacité foncière de la zone.

Cette volonté de limiter l'étalement urbain va dans le sens de l'observation de M. Larsonnier. De plus, la Ville dans son Mémoire en réponse en date du 17 décembre 2018 au courrier de Madame Clomes (voir ci-après), apporte des réponses satisfaisantes à M. Larsonnier quant à la nécessité d'un cadre réglementaire contraignant. Les dispositions réglementaires de la ZAC sont définies conjointement par le PLU (plan de zonage, règlement, OAP) et le cahier des charges de cession de terrains. Ce dernier comporte un cahier de prescriptions et de recommandations architecturales, paysagères, environnementales et énergétiques qui s'imposeront sans limitation de durée.

Cette première partie de l'observation de M. Larsonnier n'entraîne donc pas d'ajustement.

- Au sujet de la correction de l'erreur matérielle : la réduction de l'espace protégé va profiter à un particulier qui pourra probablement faire bâtir une maison ou une dépendance. Dans ce secteur très prisé des Beauvaisiens, il est dommage de voir un espace naturel se réduire autour d'un plan d'eau.

Réponse de la Ville :

Comme indiqué dans le rapport de présentation, il s'agit d'un fond de jardin (590 m²) qui n'est pas couvert par un espace boisé. Ladite protection ne correspondait donc pas à la réalité du terrain. Par ailleurs, depuis la modification du PLU approuvée en octobre 2017, l'édification de nouvelle construction à moins de 30 mètres de la rivière Le Thérain est interdite dans ce secteur et ce afin de préserver encore un peu plus les abords du plan d'eau.

Avis du commissaire-enquêteur :

Comme le montrent les photos du dossier de modification du PLU (rapport de présentation p.17), il s'agit de corriger une erreur sur le plan de zonage en ne faisant figurer l'espace à protéger que sur le bois limitrophe comme cela devrait déjà être le cas et non sur le bout de jardin. Le commissaire-enquêteur est favorable à cette rectification.

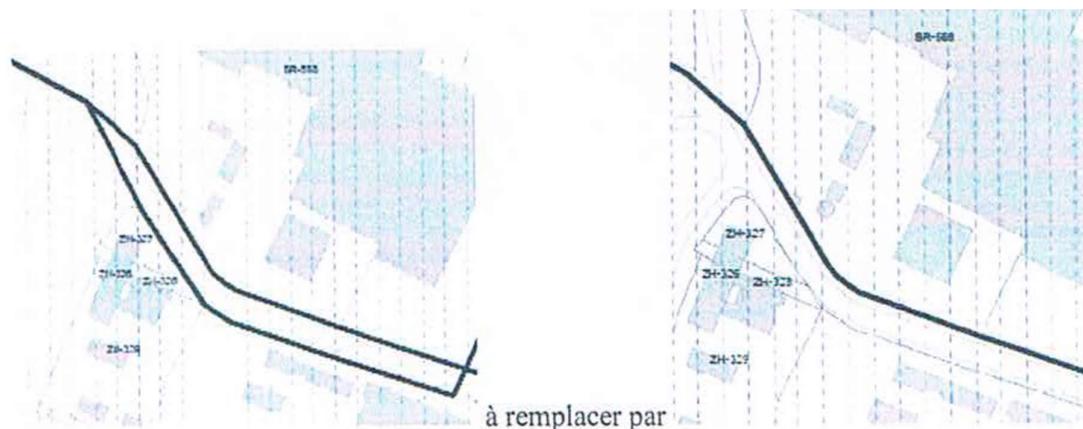
3.B Courrier en date du 06 novembre 2018 de Mme Caroline CAYEUX, Maire de Beauvais et Présidente de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis :

La première requête porte sur le chapitre 3 du rapport de présentation « Incidences des dispositions du plan local d'urbanisme sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur ». La ville souhaite substituer le contenu de ce chapitre tel que présenté à l'enquête publique par le contenu ci-annexé plus étoffé. En effet, en reprenant certaines informations du rapport de présentation établi lors de la révision générale du PLU approuvé le 26 09 2016, cette nouvelle version du chapitre 3 apporte un complément d'informations notamment par rapport à la prise en compte des espaces naturels à protéger sur la commune (zone Natura 2000, zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique ZNIEFF) et l'évaluation des incidences de la présente modification sur cet environnement.

Avis du commissaire-enquêteur :

Ce nouveau document a été élaboré après l'envoi du dossier aux personnes publiques associées le 15 février 2018, pour être adressé à la Mission d'Autorité Environnementale afin de compléter son information avant la remise de son avis le 04 septembre 2018. La sensibilité environnementale du territoire ainsi que l'analyse des incidences de la présente modification du PLU y sont étudiées de manière très détaillée, permettant une très bonne information du public. Le commissaire-enquêteur donne un avis favorable au remplacement du chapitre 3 du rapport de présentation par ce nouveau contenu beaucoup plus élaboré.

La deuxième requête vise à corriger une erreur matérielle (à l'impression des plans transmis aux personnes publiques associées) relative au tracé de délimitations de zone au niveau de l'avenue Blaise Pascal.



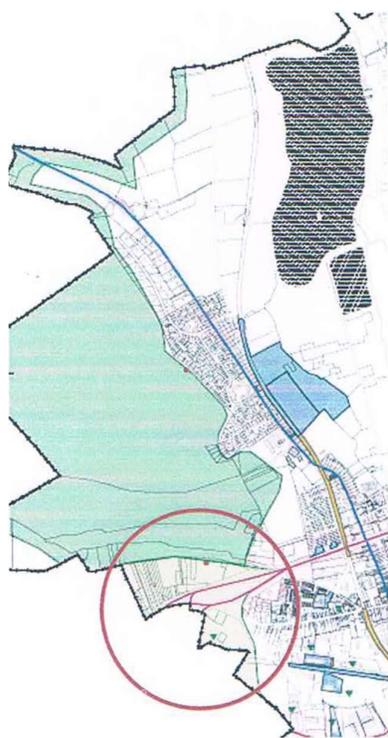
Le plan de zonage au 1/10 000, les planches I et K ajustées (reprises du tracé en vigueur) sont annexées au présent courrier.

Avis du commissaire-enquêteur : Avis favorable pour ce remplacement car il s'agit de corriger une erreur de tracé sur ces plans de zonage.

- La troisième requête vise à apporter une précision sur le contenu d'un décret mentionné à l'article 12 relatif aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le PLU indique : « Dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration (y compris avec création de surface de plancher dans la limite fixée par décret) : non réglementé ». En fait, il conviendrait de remplacer les termes « dans la limite fixée par décret » issus de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme par les termes de l'article R.111-25 du Code de l'Urbanisme, plus précis : « dans la limite de 50% de la surface de plancher existante avant travaux ».

Avis du commissaire-enquêteur : Avis favorable pour cette requête car il s'agit d'explicitier le contenu légal de l'article 12 du règlement des zones UA, UB, UC, UD et 1 AU sans le modifier.

- La dernière requête vise l'annexe 7 du PLU (réactualisée dans le cadre de la présente procédure pour supprimer des périmètres de protection autour d'un ancien site industriel). La fiche relative à la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 du « Pays de Bray » figure à l'annexe 7.IV.1. En revanche, elle n'a pas été reportée sur le plan des obligations et informations diverses à l'instar des 2 autres ZNIEFF de type 1. Il est donc proposé de corriger cette erreur matérielle en la faisant figurer sur ce plan (en rouge sur le zoom ci-après) :



Avis du commissaire-enquêteur : Avis favorable pour cette requête car il s'agit de corriger un oubli sur le plan de zonage.

3.C Courrier en date du 16 novembre 2018 de Madame Emmanuelle CLOMES, Directrice Départementale adjointe des Territoires (DDT) adressé à Mme Caroline CAYEUX, Maire de Beauvais avec copie au commissaire-enquêteur

Le périmètre de l'OAP présente une incohérence avec le périmètre de la ZAC. Effectivement, le premier n'intègre pas le secteur d'accueil des gens du voyage, contrairement au second. A l'inverse la parcelle n°48 située au nord de la ZAC n'apparaît pas sur le plan de celui-ci.

Réponse de la Ville :

Effectivement, il n'inclut pas l'aire d'accueil destinée aux gens du voyage dans la mesure où son déménagement relève de la compétence de l'agglomération du Beauvaisis. Lorsque les conditions de relocalisation seront suffisamment engagées, l'OAP et le plan de zonage du PLU pourront être réajustés.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse de la Ville en ce qui concerne le secteur d'accueil des Gens du Voyage.

La parcelle n°48, objet de la remarque de Mme Clomes, semble se trouver sur le territoire de la commune de Tillé et non sur celui de Beauvais.

Les modifications proposées appellent plusieurs remarques. Des contraintes sont à prendre en compte dans ce secteur et traduites dans les OAP :

- des contraintes acoustiques : Ainsi, une réflexion sur la répartition des aménagements par destination en fonction du bruit doit être menée. Il pourrait être pertinent de programmer dans l'OAP des parkings logistiques du côté de la piste en y insérant de la végétation dense. Une frange paysagère pourrait être insérée sur tout le périmètre extérieur de l'OAP. Un travail sur les gabarits et volumes des constructions permettrait de limiter les nuisances sonores. Un étagement de la hauteur des bâtiments en fonction de la proximité de la source acoustique serait pertinent. De même, des prescriptions relatives aux matériaux de constructions pourraient être insérées dans les OAP.

- des contraintes liées au flux routier. L'OAP réduite pour ce qui concerne les infrastructures routières à un principe de voirie structurante n'intègre pas les contraintes des flux de poids lourds induits par la création de la zone de logistique. Une réflexion en lien avec le gestionnaire de la voie de contournement de Beauvais doit être engagée pour valider les conditions du raccordement de cette voie directement les RD 1001 et RD 938. D'autre part, alors qu'en 2013, l'OAP retenue dans le cadre de la modification simplifiée n°2 mettait en avant le maillage et la hiérarchisation des voiries au sein de la ZAC, ainsi que la création d'une place publique et des espaces verts le long de la rocade, la nouvelle OAP ne précise que le positionnement de principe de la voirie structurante ainsi que le principe d'un pôle de « services ». Or, le maillage proposé dans le cadre du plan masse de la ZAC conduit à la création de liaison directe depuis la voie de contournement Nord qui pourrait constituer des zones accidentogènes de par la multiplication des accès directs à la zone.

- des contraintes liées à la gestion de l'eau. Les OAP doivent donner les caractéristiques de celle-ci afin que l'aménageur puisse s'y référer. Cette gestion doit être associée au paysage, celui-ci permettant en général son intégration. Par exemple, un système de noues plantées réalisées le long des voiries permettrait un premier niveau de gestion des eaux de pluie. Un stationnement 100% perméable pourrait également être envisagé. Certains de ces éléments étaient présents dans le dossier de ZAC mais ne sont pas repris dans les OAP.

- des contraintes liées à l'insertion urbaine et architecturale. L'OAP doit définir les formes de toiture et des bâtiments, les types d'orientation, de teintes de couleurs, de type de matériaux, de végétation, Ces règles ont le mérite de définir une harmonisation d'ensemble et d'individualiser chaque projet sans compromettre leur intégration. De plus, cette ZAC, liaison entre deux zones d'activités existantes, constituera à terme un « front bâti » en entrée de ville le long d'axes structurants que sont les RD 1001 et RD 938.

L'ensemble de ces observations sont développées dans le document annexe.

Tous ces éléments peuvent, à défaut, d'être placés sur le schéma d'aménagement de l'OAP, faire l'objet d'orientations générales à annexer à l'OAP.

Aussi, je vous invite à prendre en compte les remarques explicitées ci-dessus. Une telle zone d'aménagement à vocation de développement économique de 123 ha dont l'opportunité est indéniable localement à l'échelle du bassin d'emploi que constitue Beauvais, aurait mérité une approche intégrée de développement durable de type Ecoquartier.

Réponse de la Ville :

N. B : Le dossier de modification du PLU a été adressé pour avis à la DDT de l'Oise en février 2018, le courrier de réponse a été reçu le 15 novembre 2018, donc hors délai. Toutefois, à l'occasion de l'enquête publique, il a été adressé au commissaire enquêteur.

Les réponses suivantes peuvent être apportées par la Ville :

considérant les préalables suivants:

a) le retour d'expérience sur l'application d'exigences trop précises (à l'exemple de l'OAP relative à la ZAC du Haut Villé) montre qu'un cadre réglementaire trop détaillé peut engendrer des modifications successives du PLU (dont le coût demeure à la charge de la collectivité). Or, dans un contexte concurrentiel fort entre territoires, ne pas disposer d'un document d'urbanisme opérationnel constitue un désavantage non négligeable : l'attractivité de l'offre foncière tient aussi à l'échéancier de mise à disposition effective d'un terrain et la réduction des contraintes telles que l'obligation d'une procédure de modification du PLU qui retarde la demande de permis de construire. Certes, il convient de réglementer, mais avec le bon outil et au bon moment.

b) dans le cas présent, l'OAP ne s'applique pas sur un terrain privé où la maîtrise de l'urbanisation ne s'appuierait que sur les dispositions réglementaires insérées dans le PLU. Ici, le contexte est tout autre, celui d'une zone d'aménagement concerté :

- disposant par nature d'un cadre global d'aménagement avec un dossier de création, un dossier de réalisation de la ZAC, un dossier Loi sur l'eau etc

- à maîtrise foncière publique : la Communauté d'agglomération du Beauvaisis, maître d'ouvrage et aménageur de cette zone d'activité est propriétaire des terrains où s'applique l'OAP. Cette maîtrise foncière permet à la collectivité de choisir les projets qu'elle souhaite accueillir sur les lots prédéfinis et donc maîtriser les premières implantations et constructions.

c) Ville de Beauvais et Communauté d'agglomération du Beauvaisis ont convenu d'un parti pris : une approche réglementaire intégrée : ainsi, au lieu d'être redondantes entre eux, les dispositions, quel que soit le maître d'ouvrage qui en est l'auteur, se cumulent :

- le PLU avec des dispositions allant crescendo dans le détail :

- o un zonage simple puisqu'unique qui traduit une cohérence d'ensemble : c'est une zone dédiée à l'activité économique quel qu'en soit la nature : logistique, industrie, bureaux, artisanat etc.

- o zonage complété d'une OAP illustrant les grandes orientations de fond (répartition spatiale par nature d'activités)

- o OAP complétée d'un règlement pour amorcer les grandes lignes à respecter dans le montage d'un projet de construction (notamment sur le gabarit des constructions et le traitement général de leurs abords)

- un cahier des charges de cession de terrains (approuvé par le conseil communautaire le 13 04 2018) lequel inclut également un cahier de prescriptions et recommandations architecturales, paysagères, environnementales et énergétiques qui détaille encore plus les dispositions à respecter (nature des matériaux, couleurs etc.). Concernant ce cahier des charges, il est important de retenir que les règles qui y sont insérées s'imposeront contractuellement sans limitation de durée :

- o dans les rapports de l'aménageur et des propriétaires des lots
 - o dans les rapports des propriétaires des lots entre eux.

1) Concernant le stationnement (in « contraintes acoustiques ») :

Pour la DTT, « il pourrait être pertinent de programmer dans l'OAP des parkings logistiques du côté de la piste en y insérant une végétation dense » :

Réponse : la communauté d'agglomération (CAB) traite ce point selon une gestion à la parcelle des stationnements « temporaires », l'obligation figurant dans le cahier des charges de cession de terrain : « *Il est exigé pour les entrepôts un parking d'attente pour éviter le stationnement sur le domaine public à raison de 1 place de stationnement poids lourds par tranche de 5 000 m² de surface de plancher. Ce parking d'attente devra être situé dans l'emprise foncière du projet.*

Par ailleurs, le long de la voie secondaire de desserte du secteur logistique l'aménageur a prévu tous les 300 mètres environ des enclaves d'environ 30 mètres de long pour le stationnement des poids lourds (cf. dossier de réalisation, programme des équipements publics p 7).

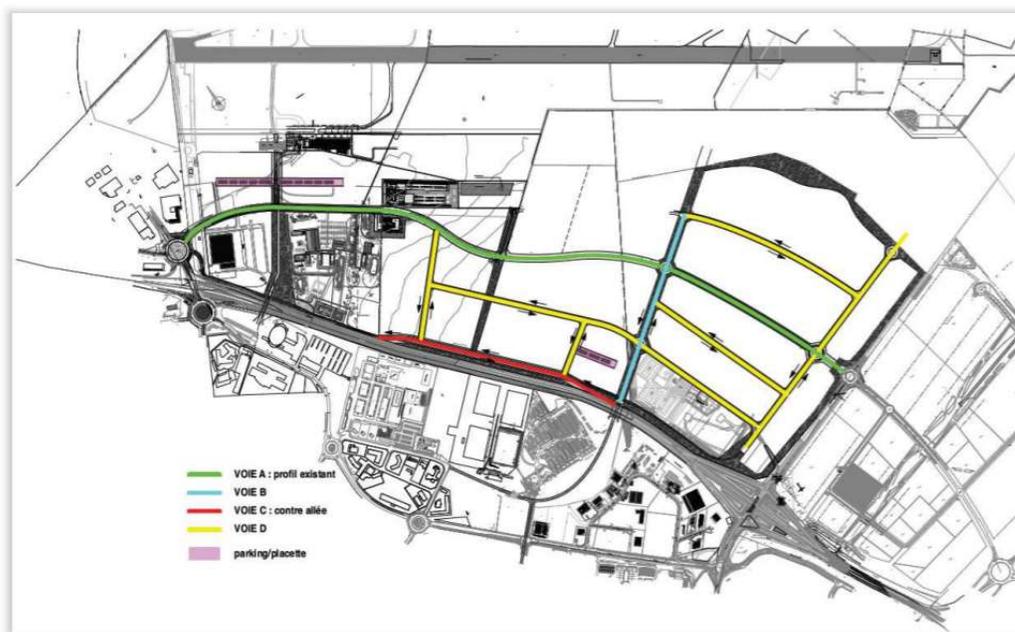
Concernant le stationnement 100 % perméable tel que suggéré,

Réponse : Le PLU ne l'interdit pas, les dalles de béton perforées (« type evergreen ») étant autorisées.

2) Concernant les voies (in « contraintes liées au flux routier ») :

La DTT indique que les contraintes de flux de poids lourds induit par la création de la zone logistique ne sont pas intégrées dans l'OAP qui ne fait mention que de la voie structurante.

Réponse : Si l'OAP ne le mentionne pas, le plan masse de la ZAC tel qu'approuvé en 09 2017 dans le dossier de réalisation prévoit bien évidemment que la CAB aménage des voies secondaires (sans quoi la commercialisation de la zone ne serait même pas envisageable...).



Ces voies permettront la desserte des lots notamment ceux dédiés à la logistique. D'ailleurs le cahier des charges de cession de terrains rappelle les obligations incombant au maître d'ouvrage et aménageur de la ZAC : « La communauté d'agglomération du Beauvaisis exécutera les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux, conformément au dossier de réalisation de la ZAC ».

L'intégration dans le PLU de ces dispositions pour une prise en compte par des tierces personnes dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme n'apparaît donc pas nécessaire.

3) Concernant les points d'accès à la zone :

Réponse :

- depuis la RD 938 : le choix a été fait de ne pas donner de nouvel accès direct sur cette route mais d'utiliser le rond-point déjà existant (qui figure sur l'OAP) et dont l'amorce a d'ores et déjà été aménagée à l'été 2012 en accord avec le conseil départemental consulté dès la fin 2011 – début 2012 pour offrir un accès supplémentaire à la ZAC du Haut Villé et un embranchement sur la future Zac Novaparc.

- pour ce qui est de l'accès depuis le contournement nord, il est prévu des bretelles à sens unique : une bretelle entrante (voie de décélération) et une bretelle sortante (voie d'accélération), les deux étant distinctes puisque s'embranchant sur une double voie à sens unique. Les modalités d'aménagement seront évidemment élaborées de concert entre l'aménageur (la CAB) et le gestionnaire du contournement nord, le conseil départemental, au moment adéquat sachant que l'aménagement de ces bretelles est programmé dans la deuxième et dernière phase de réalisation de la ZAC qui selon le dossier de réalisation approuvé en 2017 « débutera d'ici une quinzaine d'années, en fonction de l'avancement de la commercialisation de la phase 1 ». Si la réflexion à mener est donc prévue dans le cadre de la gouvernance du projet d'aménagement par la CAB, il convient de ne pas trop anticiper la mise en œuvre de prescriptions techniques détaillées qui pourrait être remise en cause d'ici 15 ans. Le propos n'apparaît pas, du reste, pas en rapport direct avec la présente modification du PLU, la réalisation des voiries ne relevant pas du ressort d'une autorisation d'urbanisme.

4) Concernant les prescriptions relatives au bruit (in « contraintes acoustiques »)

La DDT indique : « *une réflexion sur la répartition des aménagements par destination en fonction du bruit doit être menée. Un travail sur les gabarits et volume des constructions permettrait de limiter les nuisances sonores. Un étagement de la hauteur des bâtiments en fonction de la proximité de la source acoustique serait pertinent.* »

La DDT associe les nuisances acoustiques à la présence de l'aéroport. Elle suggère qu'« *une première lignée de bâtiments les plus près de la piste pourrait être réalisée plus haut que les lignes suivantes* ».

Réponse :

Justement, la CAB a décidé de positionner les activités logistiques entre l'aéroport et les activités tertiaires, artisanales et industrielles, ces dernières présentant une densité de salariés plus importante.

Concernant l'étagement des hauteurs, il convient de rappeler qu'en premier lieu, tout porteur de projet devra respecter les servitudes d'utilité publiques liées à l'aéroport. Ces servitudes aéronautiques sont la servitude de dégagement (T5), la servitude radioélectrique contre les perturbations électro-magnétique (T8) et la servitude radioélectrique contre les obstacles). Elles portent en particulier sur les hauteurs maximales des constructions. De

plus, tout permis de construire dans cette zone sera soumis aux recommandations et à la consultation de la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC).

5) Concernant les prescriptions relatives à l'insertion paysagère (in « contraintes acoustiques » et « contraintes gestion de l'eau »)

La DDT indique « une frange paysagère pourrait être insérée sur tout le périmètre extérieur de l'OAP ».

Réponse :

Cette frange existe le long des routes départementales :

- au sud, le long du contournement nord
- à l'est le long de la RD 938 (espace de plantation d'une largeur de 5 mètres sur la parcelle privée en plus du rideau paysagé sur le domaine public)
- au nord le long de la zone logistique la plus proche de la RD 938.

L'absence de frange paysagère se fait à l'interface avec l'aéroport, le long d'un linéaire qui sera masqué des voies précédentes par les écrans et constructions précitées.

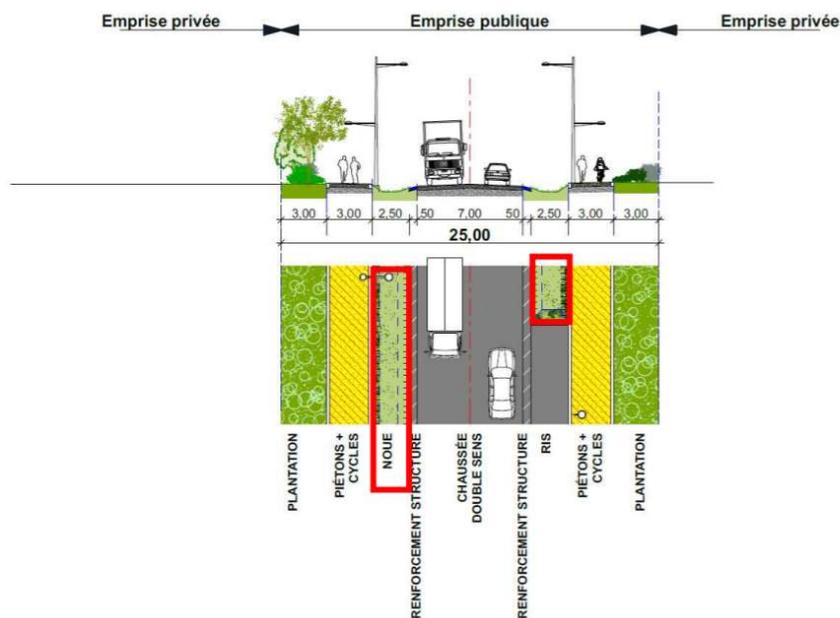
La DDT indique également qu'« un système de noues plantées réalisées le long des voiries permettrait un premier niveau de gestion des eaux de pluie »

Réponse :

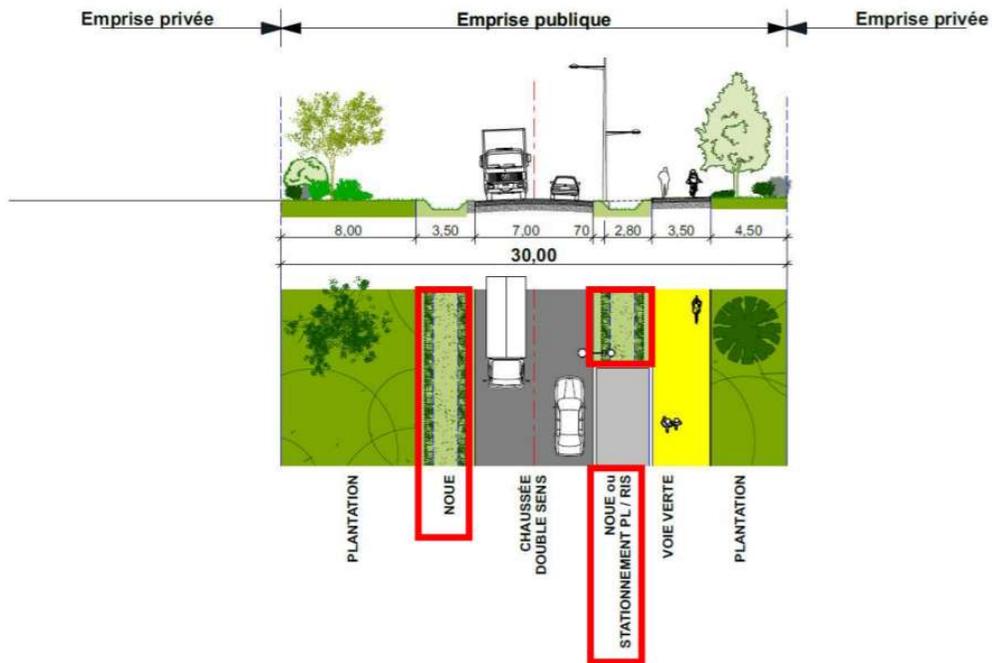
17 hectares sont dédiés aux espaces verts (noues, espaces plantés le long des voiries, coulées vertes).

Le programme des équipements publics du dossier de réalisation présente le profil des différentes voies structurantes de la ZAC : toutes présentent des noues comme l'illustrent les plans suivants issus du dossier de réalisation.

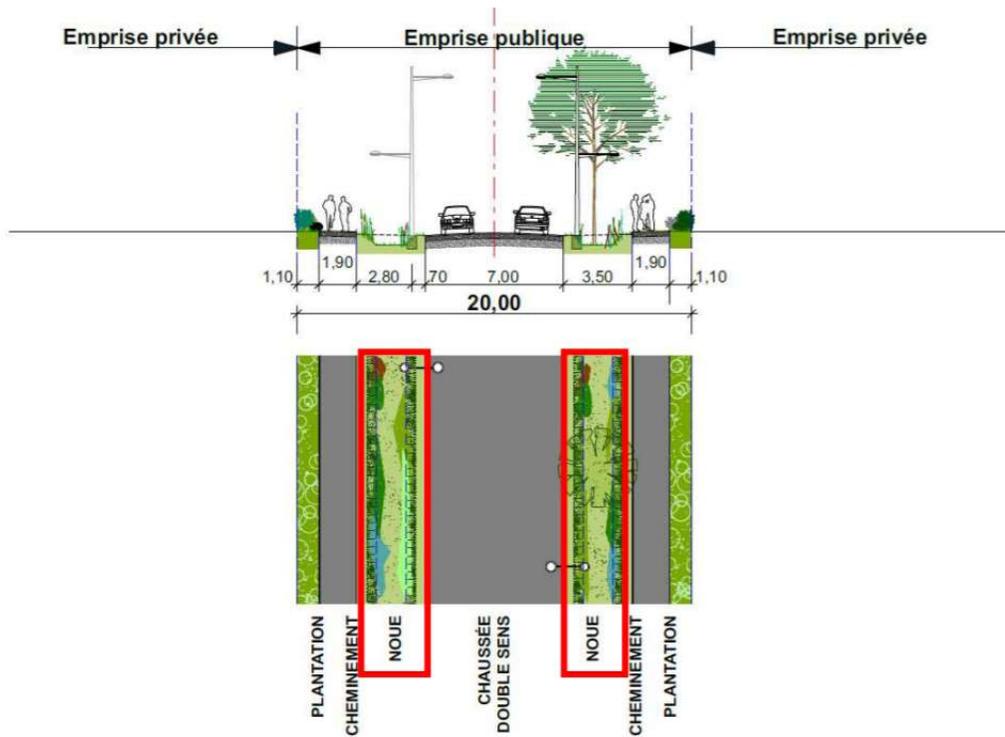
Voie A structurante :



Voie B desservant le secteur logistique :



Autres voies secondaires (D) :



De manière plus générale, les dispositions relatives à la gestion des eaux de pluie demeurent identiques au dossier de réalisation de 2010 avec une infiltration à la parcelle conformément au règlement d'assainissement de la CAB. Quant aux eaux pluviales du domaine public (stationnement, voiries et cheminements doux), elles seront orientées vers les noues implantées de part et d'autre des voiries en vue de leur tamponnement et de leur infiltration. Des puits d'infiltration seront implantés en complément des noues tous les 100 mètres linéaires environ. De fait, le service de l'eau, de l'environnement et de la forêt, consulté en 2017 considère que l'impact sur le milieu récepteur et sur le milieu naturel n'est pas modifié par rapport au dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau de 2012 et que les modifications apportées au projet initial ne changent pas de façon significative l'impact de ce dernier sur l'environnement.

6) Concernant les prescriptions relatives aux matériaux de construction (in « contraintes acoustiques » et « contraintes liées à l'insertion urbaine et architecturale ») :

Réponse :

Les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions est traité dans le règlement du PLU (article 11) ainsi que dans le cahier des charges de cession de terrains (article 10). Celui-ci, mieux que dans le cadre d'une OAP où les dispositions auraient été trop insuffisants compte-tenu du caractère somme toute synthétique de l'OAP, liste de manière exhaustive les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.

Matériaux autorisés et ceux interdits ainsi que la manière dont il convient de les agencer pour rythmer l'aspect extérieur des bâtiments. Les menuiseries, volets sont également réglementés. Les couleurs autorisées doivent respectées des normes (RAL) en fonction du matériau considéré (bardage, menuiseries etc.). Panneaux photovoltaïques ou solaires, toitures végétalisées ne sont pas interdites et figurent au cahier de recommandations. Si le constructeur souhaite poser une clôture, elles devront répondre à des obligations de nature de matériau, de couleur, de hauteur et d'accompagnement par des plantations. Portails, enseignes, lampadaires, équipements annexes (transformateurs, coffrets, abris poubelles, bennes à ordures amovibles, compacteurs, groupes de climatisation, système de production de chaleur (PAC, chaufferie, ...) sont également traités dans le cahier des charges.

En outre, tous les projets seront soumis à l'avis de l'architecte conseil de la ZAC. Deux rencontres entre d'une part les représentants de la CAB et de la Ville et d'autre part entre l'architecte-conseil et le constructeur et son architecte sont organisées :

- une première fois, en amont de la conception de leur projet, pour leur expliquer le PLU et le CCCT, une fiche d'aide à la présentation du projet leur sera remise. Il servira de « feuille de route » pour une bonne lecture architecture, urbaine, paysagère et écologique du projet.
- une seconde fois, le cas échéant, au cours ou au terme de l'élaboration du projet, pour faire part à l'acquéreur de ses éventuelles remarques et débattre des éventuelles modifications à apporter au projet présenté. La fiche sera retournée auprès de l'architecte Conseil avant cette seconde rencontre.

Une fois les projets définis, et préalablement à leur dépôt administratif, les projets de permis de construire devront être vus et visés par l'Architecte-Conseil et la communauté d'agglomération du Beauvaisis afin d'en assurer l'intégration architecturale, urbaine et paysagère dans le plan de masse de la zone, et suivant la procédure indiquée ci-après :

- le constructeur devra transmettre son dossier complet de projet de permis de construire, en trois exemplaires auprès de la communauté d'agglomération du Beauvaisis,
- la communauté d'agglomération du Beauvaisis saisira son Architecte-Conseil, lequel procédera à l'examen du dossier présenté, et, le cas échéant, émettra en retour par écrit adressé au constructeur, avec copie du courrier adressé à la communauté d'agglomération du Beauvaisis, toutes observations utiles au maintien de la qualité architecturale des projets et de leur compatibilité avec l'environnement général et la vocation de l'opération, accompagnées d'éventuelles demandes de complément ou modificatif à apporter au dossier ;
- à réception des éléments complets et définitifs apportés par le constructeur, l'Architecte-Conseil transmettra à la communauté d'agglomération du Beauvaisis, dans le délai de huit jours, son avis définitif, accompagné d'un dossier, visé par ses soins. Une copie de l'avis définitif de l'Architecte Conseil devra être transmis dans le même délai au constructeur.
- la communauté d'agglomération du Beauvaisis fera alors connaître au constructeur son accord, ainsi que les éventuelles conditions qui y sont associées, accompagné du dossier visé par l'Architecte-Conseil et qu'elle aura elle-même visé,
- dans le cadre du dépôt administratif du projet de permis de construire auprès des services compétents, le constructeur devra joindre l'exemplaire revêtu du visa de l'Architecte-Conseil et de la communauté d'agglomération du Beauvaisis.

Par ailleurs, un cahier des prescriptions et recommandations architecturales, paysagères, environnementales et énergétiques a été établi et constitue le document commun d'analyse de l'architecte-conseil et de la communauté d'agglomération du Beauvaisis.

Toutes ces dispositions doivent être garanties d'une maîtrise des constructions autorisées et de fait, dans l'immédiat, la Ville de Beauvais ne souhaite pas apporter d'ajustements au dossier suite aux remarques de la DDT.

Du reste, même si les dispositions ainsi décrites démontrent qu'elles apportent les garanties nécessaires sur l'urbanisation de ce secteur, si la collectivité le souhaite, lorsqu'un certain nombre de terrains auront été commercialisés, certaines dispositions du cahier des charges pourront bien évidemment toujours être incorporées au PLU.

Avis du commissaire-enquêteur :

Rappelons tout d'abord que l'avis de la Direction Départementale des Territoires sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme est réputé favorable puisque lors de la procédure de consultation des Personnes Publiques Associées débutée en février 2018, la DDT n'a fait parvenir aucune réponse dans le délai réglementaire de 3 mois.

Dans sa réponse à Mme Clomes, la Ville expose de manière détaillée et cohérente chacun des aspects qui ont motivé son choix d'un règlement plus souple de la zone IAU Novaparc du Plan Local d'Urbanisme pour aborder la phase transitoire de vente des terrains dont la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis est propriétaire. En effet, des garanties suffisantes sont déjà apportées par les dispositions réglementaires du cahier des charges de la ZAC. Ces règles s'imposent sans limitation de durée. Après cette phase transitoire, la Ville

pourra incorporer les dispositions réglementaires du cahier des charges dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme. Le commissaire-enquêteur est d'accord avec cette argumentation et respecte le choix des élus.

3.D Les Observations des Personnes Publiques Associées (PPA)

Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale de l'Oise (CCITO) : Avis réservé

A) Concernant la modification des dispositions du PLU sur l'emprise de la ZAC 'Novaparc'

Le projet de modification du PLU prévoit que l'emprise de la ZAC sur le territoire de Beauvais soit divisée en 2 zones précisées dans une orientation d'aménagement (OAP) au lieu de 3 sous-secteurs actuellement. La CCITO souhaite que soit mentionnée la surface de chacune des zones de l'OAP.

Réponse de la Ville : La Ville y est favorable. Cette précision sera donnée sur l'OAP modifiée pour l'approbation de la modification du PLU

Avis du commissaire-enquêteur : Le commissaire-enquêteur prend acte de la réponse favorable de la Ville.

La CCITO souligne que le PLU modifié encadrera de manière plus souple les activités admises et que « le principe de vocation principale de zone défini par l'OAP 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 » et demande de « délimiter précisément les limites des 'pôles de services' pour prévenir tout mitage de la ZAC. De plus, elle redoute l'apparition d'un mitage de la zone par le commerce de gros.

Réponse de la Ville :

La CCIT fait aussi remarquer que l'encadrement des activités admises par l'OAP pourrait s'avérer moins contraignante (rapport de compatibilité) qu'une limitation figurant dans la partie écrite du règlement (rapport de conformité).

Réponse :

Est-ce un problème ?

Pour la Ville, la maîtrise dans la durée du développement de cette nouvelle zone d'activité passe par l'utilisation de différents outils en les superposant dans un rapport croissant de précision :

- affecter un seul zonage à cette zone d'activité pour plus de lisibilité ;
- recourir à l'orientation d'aménagement et de programmation en ce qu'elle donne les principales orientations de fond (vocation des différents secteurs) et qu'elle demeure un outil souple pour la gestion dans le temps des commercialisations qui se feront en partenariat avec la collectivité qui est le vendeur, la découpe des lots se faisant à la demande comme indiqué dans le dossier de réalisation de la ZAC ;
- affiner certains points relatifs aux constructions en détaillant certaines règles dans la partie écrite du règlement (ex : conditions d'implantations par rapport à l'alignement et aux voisins)

Ainsi alors que les évolutions législatives ont incité de plus en plus au recours aux orientations d'aménagement jusqu'à les rendre obligatoires en zone à urbaniser de type 1AU et jusqu'à offrir la possibilité d'y définir uniquement des OAP se substituant au règlement, ici :

- la collectivité rentre dans le cadre en réalisant cette OAP. Son contenu en est relativement restreint, et régir la vocation des zones par le zonage et le règlement remettrait en cause l'utilité même de cette OAP
- les porteurs de projet devront se conformer en plus de l'OAP aux dispositions du règlement du PLU ainsi qu'au cahier des charges de cessions de terrains (lié à l'outil ZAC – zone d'aménagement concerté) : l'encadrement ces opérations est donc réel. Et ce d'autant qu'il convient d'ajouter que la maîtrise du devenir de ces terrains sera, dans un premier temps, affaire de la collectivité puisque c'est l'Agglomération du Beauvaisis qui, propriétaire des terrains, effectuera la cession des lots aux porteurs de projet qu'elle aura souhaité accueillir.

Cette maîtrise par l'outil foncier couplé à une OAP de secteur offre une souplesse dans le long processus de commercialisation de cette zone d'activité de 120 hectares dont la moitié sur Beauvais. En ce sens, le choix de recourir à l'OAP plutôt qu'à des sous zonages préserve davantage de possibilités pour s'adapter à la temporalité du projet urbain et à sa possible évolution en limitant le recours aux modifications du PLU. Du reste, dans le domaine de l'accueil d'entreprises, la concurrence entre territoires est prégnante, et pouvoir proposer rapidement des terrains viabilisés sans contrainte d'attente d'approbation de procédure de modification du document d'urbanisme constitue un atout.

Enfin, lorsque le plan masse aura trouvé son illustration dans l'aménagement d'une grande partie de la trame viaire et dans la construction d'une partie des terrains, il sera plus facile, sur la base du nouveau plan cadastral issu de l'aménagement de la ZAC, de caler des sous-secteurs sur le plan de zonage du PLU et ce, pour aborder la deuxième phase de vie de cette ZAC et donc cadrer au mieux les éventuelles reventes.

Concernant la délimitation précise des limites de pôles de service pour prévenir tout mitage de la ZAC par des activités commerciales, la collectivité s'appuiera en plus de l'OAP (qui les a localisés à l'intersection des voies principales) sur le dossier de réalisation de la ZAC pour délimiter les lots concernés. Affecter des contours trop précis à ces pôles pourrait être contreproductif si la délimitation des lots était appelée à évoluer ne serait-ce que légèrement.

Là encore, sur la base du plan cadastral issu de la répartition des lots, le PLU pourra mieux délimiter par des sous-secteurs où le commerce de détail sera autorisé.

Avis du commissaire-enquêteur :

Dans sa réponse, la Ville expose de manière détaillée et cohérente chacun des aspects qui ont motivé son choix d'une réglementation plus souple pour aborder la phase transitoire de vente des terrains dont la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis est propriétaire. Le commissaire-enquêteur est d'accord avec cette argumentation et respecte le choix des élus.

B) Concernant l'OAP secteur Laverdure

La CCIO souhaite que l'extension des constructions à usage d'activités existantes soient autorisées dans cette zone.

Réponse de la Ville :

Il convient de rappeler que la présente modification porte sur le périmètre de l'OAP et le retrait d'un site de reconversion sachant qu'un concours d'architectes affinera l'opération de construction.

Par ailleurs, cette zone a été identifiée comme zone de renouvellement urbain depuis 2007 et à terme sa vocation principale doit être l'habitat. Toutefois, pour tenir compte des activités en place et ne pas les pénaliser, la Ville a fait le choix, lors de la révision générale du PLU en 09 2016, d'autoriser l'extension limitée des constructions existantes non autorisées dans les orientations d'aménagements (article UR2). Cette disposition, qui figure dans la partie écrite du règlement, se superpose à l'OAP et s'applique à toutes les constructions existantes ce qui inclut donc les constructions à usage d'activités : le rementionner dans l'OAP serait simplement redondant. Il n'est donc pas prévu d'apporter de modification à l'occasion de l'approbation du PLU.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le règlement du PLU existant autorise déjà l'extension des constructions à usage d'activités existantes dans le secteur Laverdure. Cette observation n'entraîne pas d'ajustement.

C) Concernant l'interdiction de nouveaux commerces en zone UD :

Avis favorable de la CCIO en ce qui concerne les activités strictement commerciales. La CCIO demande que l'extension des constructions commerciales existantes soient autorisées.

Réponse de la Ville :

La Ville note la validation de la CCIT Oise et son souhait que cette restriction demeure liée aux activités strictement commerciales, et n'interdise pas l'extension des constructions commerciales existantes.

Ces extensions ne sont pas interdites à l'article UD1 et ce qui n'est pas interdit est donc autorisé.

Avis du commissaire-enquêteur :

La Ville souhaite préserver l'homogénéité des constructions en zone UD en y interdisant l'implantation de nouveaux commerces. Avis favorable à cette interdiction.

D) Concernant l'interdiction des changements de destination des rez-de-chaussée ouvrant sur la place Jeanne Hachette

Avis favorable pour l'interdiction des changements de destination des rez-de-chaussée ouvrant sur la place Jeanne Hachette sauf vers le commerce, la restauration et l'hôtellerie.

Toutefois la CCIO craint « un impact négatif non intentionnel sur l'implantation d'activités souhaitables en cœur de ville. »

Réponse de la Ville :

La Ville note l'approbation de la CCIO sur cette mesure.

Concernant « *l'impact négatif non intentionnel sur l'implantation d'activités souhaitables en cœur de ville* », il est rappelé que la mesure s'applique à un périmètre extrêmement restreint ne couvrant qu'une partie du cœur de ville, ce qui laissera encore des possibilités d'implantation aux « *activités souhaitables* » relevant de la catégorie « *industrie* » (« *chocolaterie-confiserie* ») ou services (« *centre de remise en forme, banque...* »).

Avis du commissaire-enquêteur :

Le but de cette mesure est d'affirmer la vocation commerçante des rez-de-chaussée ouvrant sur la place Jeanne Hachette, afin de renforcer l'attractivité du cœur de Ville : Avis favorable du commissaire-enquêteur.

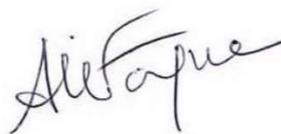
Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) :

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale dans sa décision du 04 septembre 2018 a conclu que le projet de modification du PLU de Beauvais n'est pas soumis à évaluation environnementale stratégique du fait notamment que ce projet, en raison de son contenu, n'est pas susceptible d'entraîner des effets notables sur l'environnement et la santé et que les zones modifiées sont situées :

- en dehors des zones à forte sensibilité environnementale (site Natura 2000, ZNIEFF de type 1, ZNIEFF de type 2) ;
- en dehors du périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Thérain ;
- en dehors des sites potentiellement pollués présents sur le territoire communal.

Le commissaire-enquêteur prend acte de la décision de la MRAE

Fait à Chantilly, le 27 décembre 2018



Anne-Marie Farvaque

Le commissaire-enquêteur

B. Conclusions du Commissaire-Enquêteur

Le projet

Le Plan Local d'Urbanisme, en tant qu'outil d'aménagement et de gestion de l'espace communal, est un document qui évolue avec les prescriptions législatives et avec l'avènement de projets d'aménagement.

Dans le cadre de ce projet, le Plan Local d'Urbanisme de Beauvais doit être modifié de manière à :

- être compatible avec le dossier de réalisation de la ZAC de Beauvais – Tillé, validé par le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération le 29 septembre 2017 ;
- mettre à jour la liste des emplacements réservés en ce qui concerne l'ER n°4 et l'ER n°11 puisque des acquisitions foncières ont été réalisées ;
- ne plus faire figurer les périmètres de protection de l'ancien site Michelin (mise à jour) ;
- rendre plus explicite le règlement en ce qui concerne la zone 1AU, en y faisant apparaître à l'article 1AU1 l'interdiction déjà existante d'aménager les terrains pour l'accueil de caravanes destinées à l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- et à y corriger des erreurs, oublis et/ou incohérences.

La municipalité souhaite également :

- supprimer l'autorisation des terrains familiaux en zone 2AU ;
- interdire l'implantation de nouveaux commerces en zone UD ;
- préciser les conditions de stationnement dans les zones déjà urbanisées (UA, UB, UC, UD, UR, URU) à vocation dominante d'habitat dans le cas de changements de destination ou de division de logements ;
- réglementer les changements de destination des rez-de-chaussée ouvrant sur la place Jeanne Hachette ;
- réduire l'emprise de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) située rue du Pont Laverdure ;

La municipalité recourt à la procédure de modification de son PLU puisque :

- conformément à l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, les évolutions projetées portent sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation ;
- et conformément aux articles L.153-31, les évolutions projetées :
 - > ne remettent pas en cause les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé ;
 - > n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
 - > n'ont pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale après examen au cas par cas sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Beauvais :

La présente procédure de modification du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale stratégique et n'est pas susceptible d'entraîner des effets négatifs notables sur l'environnement et la santé.

Avis des Personnes Publiques Associés :

Conformément à la législation, les Personnes Publiques Associées ont été consultées et leurs avis ont été insérés dans le dossier d'enquête publique et analysés dans ce rapport.

Avis du commissaire-enquêteur :

Compte tenu de l'étude du dossier, de la visite des lieux, considérant ce qui précède, compte-tenu du climat de l'enquête publique, je formule les conclusions suivantes :

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée en conformité avec les dispositions de l'arrêté de Madame le Maire en date du 28 septembre 2018 ;

Considérant que la publicité de l'enquête publique a été satisfaisante ;

Considérant que le dossier présenté à l'enquête publique était complet et conforme à la législation ;

Considérant que, de plus, ce dossier était clair et accessible pour le public ;

Considérant que le public a pu exprimer toutes observations oralement, sur le registre d'enquête, sur le site internet de la ville ou par lettre ;

Considérant que les objectifs du projet de modification du PLU me paraissent justifiés et reçoivent mon agrément ;

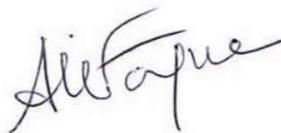
Considérant que le projet de modification ne remet pas en cause les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé ;

Considérant l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale ;

Considérant que des réponses satisfaisantes ont été apportées à toutes les observations émises par le public et par les personnes publiques associées ;

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beauvais.

Fait à Chantilly, le 29 décembre 2018



Anne-Marie Farvaque

Le commissaire-enquêteur

C. ANNEXES

Copie du certificat d'affichage

Copie des avis des journaux

Photographies de l'affichage en mairie (avis au public et arrêté)

Photographies des journaux lumineux

Photographies des avis publiés sur le site internet de la mairie de Beauvais

Photographie de l'annonce publiée dans le bulletin municipal 'Beauvaisis Notre Territoire' de décembre 2018 en page 11

Photographie de la mise en ligne du dossier sur le site internet

Copie du Procès-Verbal des Observations

Copie du Mémoire en réponse de Mme le Maire

Certificat d'affichage



Département de l'Oise

VILLE DE BEAUVAIS

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Caroline CAYEUX
Maire de Beauvais

certifie que conformément aux dispositions du règlement général de police de la Ville de Beauvais, un avis au public relatif à l'enquête publique portant sur le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune de Beauvais a été affiché du vendredi 05 octobre 2018 au vendredi 07 décembre 2018 inclus sur les panneaux d'affichage prévus à cet effet à l'Hôtel de Ville.

Beauvais, le 10 décembre 2018.



A handwritten signature in blue ink that reads "Cayeux" with a stylized cross at the end.

Caroline CAYEUX
Maire de Beauvais

Publicité des journaux Le Parisien et Le Courier Picard

Annonce publiée le Mercredi 10 octobre 2018 dans le Courier Picard

COURRIER PICARD
Mercredi 10 octobre 2018

LE GARNET LES ANNONCES

17

BEAUFORTS
Madame Odile PRAQUIN-DENEUBOURG,
Marie-Paule CASTIER PRAQUIN,
ses enfants
Ses petits-enfants et arrière-petits-enfants,
Toute la famille.

très touchés des marques de sympathie témoignées lors du décès de

Madame Madeleine PRAQUIN
née EDE

remercier toutes les personnes qui se sont associées à leur peine, par leur présence à la cérémonie, leurs courtois félicitations et messages de condoléances.

P.F. Delandré - 66150 Saint-jour-en-Chaussée © 03.44.78.76.51

AMIENS
Toute la famille remercie les personnes qui ont assisté aux obsèques de

Madame Christiane LOMBARD
née SAVOY

et celles qui lui ont témoigné des marques de sympathie.

Pompes Funèbres Deuts-Déclé - 80090 Amiens © 03.22.44.71.66

FRESNES-TELLOUX
Monsieur Renaud DVAL, son épouse
Ses enfants, petits-enfants et arrière-petits-enfants,
remercier les personnes qui ont assisté aux obsèques de

Madame Jacqueline DVAL-FROMENTIN

et celles qui leur ont témoigné des marques de sympathie.

P.F. Frenoy - Frenoy-sous-les-Vaux © 03.22.26.27.89

AMBEVILLE
Toute la famille, remercie les personnes qui ont assisté aux obsèques de

Madame Ginette RADICI
née PLANQUART

ANNONCES ADMINISTRATIVES
Texte publié le 04.10.18 à 14h - Dernière mise à jour le 12.12.2017 au 13h

Avis administratifs

Publiez votre annonce légale dans le **Courrier Picard**

Envoi par mail à : annonces@courrierpicardpublicite.fr

Pour les marchés publics, notre plateforme de dématérialisation

PROXIMALES

Contact commercial :
Tel : 03.22.82.84.35

Enquêtes publiques

Mairie de Beauvais
Avis d'enquête publique

Par arrêté du 28 septembre 2018, le Maire de Beauvais a autorisé l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune, objet inséré en annexe 1 à ce présent avis.

Ce projet consiste à modifier quelques dispositions réglementaires portant notamment sur :

- l'aménagement des terrasses balcon;
- la réglementation de l'habitat individuel;
- les zones de qualification des équipements de destination et d'usage de logement en habitat individuel;
- la création de l'annexe à l'urbanisme de l'aménagement de la rue du grand Landerne dite rue J. J. J.

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) est déposé en qualité de Consultation Publique (CP) au Maire de Beauvais, à compter du mardi 10 octobre 2018 à 9 heures jusqu'au mardi 16 octobre 2018 à 17 heures. Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) est déposé en qualité de Consultation Publique (CP) au Maire de Beauvais, à compter du mardi 10 octobre 2018 à 9 heures jusqu'au mardi 16 octobre 2018 à 17 heures. Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) est déposé en qualité de Consultation Publique (CP) au Maire de Beauvais, à compter du mardi 10 octobre 2018 à 9 heures jusqu'au mardi 16 octobre 2018 à 17 heures.

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) est déposé en qualité de Consultation Publique (CP) au Maire de Beauvais, à compter du mardi 10 octobre 2018 à 9 heures jusqu'au mardi 16 octobre 2018 à 17 heures.

Annonce publiée le jeudi 11 octobre 2018 dans le Parisien

Le Parisien - Jeudi 11 octobre 2018

ANNONCES JUDICIAIRES ET LÉGALES 60

LES MARCHÉS PUBLICS
Candidats aux marchés de l'hygiène alimentaire

Marchés - de 90 000 Euros

MAIRIE DE BEAUVAIS
Avis d'enquête publique

COMMUNE DE GLAINES
Avis d'enquête publique

MAIRIE DE BONLIER
Avis d'enquête publique

SARL INSAMSON ET FILS
Avis d'enquête publique

DOUANES TRANSPORTS SERVICES
Avis d'enquête publique

SNC CALIMERO
Avis d'enquête publique

CERP
Avis d'enquête publique

MARNI
Avis d'enquête publique

WORLD FRET SERVICE
Avis d'enquête publique

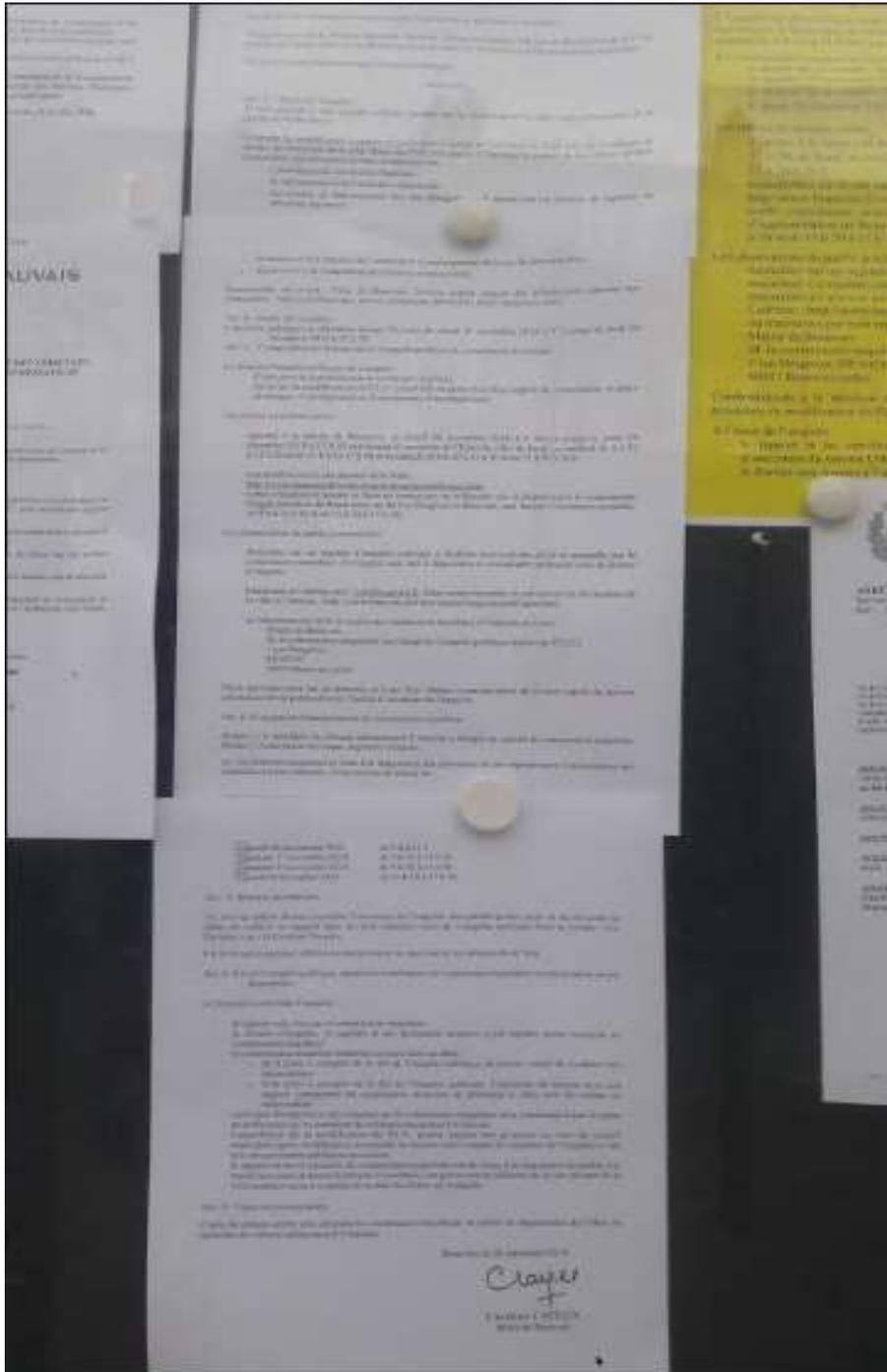
CYBER SCRIBE FRANCE
Avis d'enquête publique

francemarchés.com
TOUS LES JOURS, TOUS LES MARCHÉS PUBLICS

Le portail d'avis de marchés publics le plus complet du web

Plus de 20 000 appels d'offres en cours

Affichage de l'arrêté et de l'avis (affiche jaune) à l'extérieur de la mairie effectué dès le 05 octobre 2018 et jusqu'à la fin de l'enquête le 06 décembre inclus



Avis publié sur les 2 journaux lumineux situés rue St Pierre et Place des Halles du 5 novembre au 6 décembre 2018 inclus



Avis et lien sur le site internet de la mairie de Beauvais du 19 octobre 2018 au 06 décembre 2018 inclus : en page Accueil > Votre mairie > Enquête Publique

The screenshot shows the Beauvais.fr website interface. At the top, there is a navigation bar with links for 'Nous contacter', 'Newsletter & FI Info SMS', 'S'abonner', and 'Rechercher'. Below this is the Beauvais logo and a large image of the town square. A horizontal menu lists various municipal services: 'Votre mairie', 'Actualités', 'Vie locale', 'Culture et patrimoine', 'Sport et loisirs', 'Education et Jeunesse', 'Tourisme', 'Economie/Emploi', and 'Développement Durable'. The main content area is titled 'Enquêtes publiques' and includes a sub-menu on the left for 'Votre Mairie' with options like 'Le bureau municipal', 'Le conseil municipal', etc. The main text explains the purpose of public inquiries and lists the current inquiry: 'Enquête publique : Modification du plan local d'urbanisme - Du mardi 06 novembre 2018 au jeudi 06 décembre 2018 inclus'.

Du 05 novembre 2018 au 06 décembre 2018 inclus : avis et lien en page accueil du site internet

This screenshot shows the 'Actualités' (News) section of the Beauvais.fr website. A large banner at the top features a woman at a computer with the text 'Revivez le chat du 15 octobre'. Below the banner, there is a grid of service icons including 'État-civil', 'Piscine/Aquaspace', 'Transports', 'Déchets', 'Carte beauvaisienne', 'Associations', 'Métathèques', 'Espace', 'Plus d'eau du Canada', 'Téléchargement', 'Travaux', and 'Permanence élus'. The main news article is titled 'Un "Urban Trail" pour découvrir Beauvais - samedi 24 novembre' and includes a sub-section for 'Salon de l'Apprentissage et de l'Alternance à Elispace de Beauvais'. A prominent red banner on the right side of the page reads '#ILSFONT BEAUVAIS' and 'ENQUÊTE PUBLIQUE' regarding the 'projet de modification du plan local d'urbanisme'. It lists the dates and times for the public inquiry: 'MAR. 06 NOV. (9H À 11H)', 'SAM. 17 NOV. (9H30 À 11H30)', 'SAM. 24 NOV. (9H30 À 11H30)', and 'JEU. 06 DÉC. (15H30 À 17H30)'. A small photo of a woman is visible at the bottom right of the inquiry announcement.

Le 10 novembre : avis et lien en page accueil du site internet



Du 05 novembre 2018 au 06 décembre 2018 inclus : avis et lien en page Accueil > Vie locale> Urbanisme du site internet



Avis publié sur le bulletin municipal de Décembre 2018 « Beauvaisis notre Territoire » en page 11

Enquête publique sur le plan local d'urbanisme

Une enquête publique se déroule depuis le mardi 6 novembre 2018 jusqu'au jeudi 6 décembre 2018 inclus. Elle porte sur le projet de modification du plan local d'urbanisme de Beauvais, plus particulièrement sa mise en cohérence avec les évolutions du dossier de réalisation de la zone d'activité économique Novaparc, ainsi que sur des ajustements réglementaires (régulation de l'activité commerciale, etc).

Le commissaire enquêteur recevra en mairie le jeudi 6 décembre, de 15h30 à 17h30.

Les pièces du dossier seront également consultables jusqu'au jeudi 6 décembre sur le site internet de la Ville (www.beauvais.fr) et en mairie aux heures d'ouverture au public (du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h et le samedi de 8h30 à 11h30 et de 13h30 à 16h).

Un registre d'observations sera mis à disposition en mairie.

Les travaux

<p>ARGENTINE</p> <p>Requalification des abords du centre commercial du Berry</p> <p>Création d'un débouché de la rue L.-Gourdain sur l'avenue du 8-mai-1945</p> <p>Réfection de réseaux et de voirie (3ème tranche) - rue L.-Gourdain</p> <p>Extension de réseaux pour l'implantation de Burger King</p> <p>Amélioration du réseau d'eau potable - allées Maurice Utrillo et Maurice de Vlaminck</p>	<p>SAINT-JEAN</p> <p>Construction d'un pôle technique pour la direction des Parcs et Jardins</p>
<p>CENTRE-VILLE</p> <p>Construction du nouveau Théâtre du Beauvaisis</p>	<p>SAINT-JUST-DES-MARAIS</p> <p>Rénovation et extension de l'école maternelle Pauline Kergomard</p>
<p>MARISSEL</p> <p>Rénovation de l'Accueil de Loisirs Les Lucioles et de son terminal de restauration + Réfection des abords</p>	<p>SAINT-LUCIEN</p> <p>Construction de la Maison d'Activités et de Loisirs Intergénérationnels, Culturels et Educatifs (MALICE)</p>
<p>NOTRE-DAME-DU-THIL</p> <p>Construction de la résidence du Franc-Marché (2ème tranche)</p>	<p>DANS LES DIFFÉRENTS QUARTIERS</p> <p>Poursuite des travaux de vidéoprotection</p>



HÔTEL DE VILLE (1, rue Desgroux)

Saïma NAKIB :

le 1^{er} mardi du mois à 17h. Prochaine permanence mardi 4 décembre.

Béatrice PERNIER :

le 3^{ème} vendredi du mois de 15h à 17h sur rendez-vous au 03 44 79 40 53. Prochaine permanence vendredi 21 décembre.

Elisabeth LESURE :

sur rendez-vous au 03 44 79 40 96.

Jean-Luc BOURGEOIS :

sur rendez-vous au 03 44 79 40 96.

Olivier TABOUREUX :

sur rendez-vous au 03 44 79 40 96.

Cécile PARAGE :

sur rendez-vous au 03 44 79 40 96.

Arnaud DE SAINTE-MARIE :

sur rendez-vous au 03 44 79 40 96.

Charles LOCQUET :

sur rendez-vous au 03 44 79 40 96.

Marissel

**ANCIENNE MAIRIE DE MARISSEL
(place de Marissel)**

Claude POLLE :

le 3^{ème} mercredi du mois de 17h à 19h. Prochaine permanence mercredi 19 décembre

Pierre MICHELINO :

le 3^{ème} samedi du mois de 11h à 12h. Prochaine permanence samedi 15 décembre.

Charles LOCQUET :

prochaine permanence mercredi 28 novembre de 11h30 à 12h30.

Notre-Dame-du-Thil

**ESPACE ROBERT-SÉNÉ
(49, rue Alfred-Dancourt)**

Nathalie BERTOIS :

le 3^{ème} jeudi du mois de 16h30 à 17h30. Prochaine permanence jeudi 20 décembre.

Jacques DORIDAM :

le 1^{er} samedi du mois de 10h30 à 12h30, et autres jours sur rendez-vous au 03 44 79 40 96. Prochaine permanence samedi 1^{er} décembre

Guyline CAPGRAS :

sur rendez-vous au 03 44 79 40 96.

Charles LOCQUET :

sur rendez-vous au 03 44 79 40 96.

Pour prendre
ou pour plus d'informa

Mise en ligne du dossier sur le site internet dès le 19 octobre jusqu'à la fin de l'enquête

3 liens d'accès possibles : Page accueil, Page Vie locale, Page Votre mairie

The screenshot shows the Beauvais.fr website interface. At the top, there is a navigation bar with links for 'Nous contacter', 'Newsletter & Fil Info SMS', 'S'abonner', and 'Rechercher'. Below this is the Beauvais logo and a banner image of a town square. A horizontal menu lists various municipal services: 'Votre mairie', 'Actualités', 'Vie locale', 'Culture et patrimoine', 'Sport et loisirs', 'Education et Jeunesse', 'Tourisme', 'Economie/Emploi', and 'Développement Durable'. The breadcrumb trail reads 'Vous êtes ici : Accueil > Votre Mairie > Enquêtes publiques'. The main content area features the title 'Enquêtes publiques' and a descriptive paragraph: 'L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. (La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 236 a modifié l'article L123-1 du code de l'environnement)'. Below this, a section titled 'Listes des enquêtes publiques :' contains a box with the text: 'Enquête publique : Modification du plan local d'urbanisme - Du mardi 06 novembre 2018 au jeudi 06 décembre 2018 inclus'. A sidebar on the left lists 'Votre Mairie' with sub-links like 'Le bureau municipal', 'Le conseil municipal', etc.

The screenshot shows the Beauvais.fr website interface for the 'Plan Local d'Urbanisme' page. The top navigation bar is identical to the previous screenshot. The breadcrumb trail reads 'Vous êtes ici : Accueil > Vie locale > Urbanisme > Plan Local d'Urbanisme'. The main content area features the title 'Plan Local d'Urbanisme' and a category label 'Catégorie : Urbanisme | Mis à jour : lundi 5 novembre 2018 09:29'. Below this, a yellow box highlights the public inquiry: 'Enquête publique : Modification du plan local d'urbanisme - Du mardi 06 novembre 2018 au jeudi 06 décembre 2018 inclus'. A descriptive paragraph follows: 'Le Plan Local d'Urbanisme est un document stratégique de planification urbaine, opérationnel et prospectif. Il dessine la géographie de la ville de demain, prévoit et organise l'avenir du territoire communautaire. Il définit et réglemente l'usage des sols.' To the right of this text is the 'plan local d'urbanisme' logo. A sidebar on the left lists 'Urbanisme' with sub-links like 'Plan Local d'Urbanisme', 'Elaboration du règlement local de Publicité', etc.

Nous contacter
Newsletter & FI info SMS
S'abonner
Rechercher

Beauvais.fr

CŒUR DE L'OISE, CŒUR DE VIE !

Suivre @villedebeauvais

J'aime 18 K

Votre mairie
Actualités
Vie locale
Culture et patrimoine
Sport et loisirs
Education et Jeunesse
Tourisme
Economie/Emploi
Développement Durable

Vous êtes ici : [Accueil](#) > [Votre Mairie](#) > [Enquêtes publiques](#) > [Enquête publique : Modification du plan local d'urbanisme - Du mardi 06 novembre 2018 au jeudi 06 décembre 2018 inclus](#)

Votre Mairie

- ▶ Le bureau municipal
- ▶ Le conseil municipal
- ▶ Les conseils municipaux
- ▶ Permanences des élus
- ▶ Les horaires de la mairie
- ▶ Annuaire des services municipaux
- ▶ Papiers - Citoyenneté - Famille
- ▶ Carte Nationale d'identité / Passeport
- ▶ Etat-civil - Demandes d'actes
- ▶ Elections
- ▶ Portail citoyen du Beauvaisis
- ▶ Recueil des actes administratifs
- ▶ Marchés Publics
- ▶ Ventes aux enchères
- ▶ Avis à projets
- ▶ Nous Contacter

Enquête publique : Modification du plan local d'urbanisme - Du mardi 06 novembre 2018 au jeudi 06 décembre 2018 inclus

Catégorie : Enquêtes publiques | Publication : vendredi 19 octobre 2018 09:37 | [Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#) [YouTube](#) [Google+](#) [RSS](#)

Par arrêté du 28 septembre 2018, madame le maire, Caroline Cayeux, a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification du plan local d'urbanisme de la commune, lequel consiste en particulier à mettre en cohérence le PLU avec les évolutions du dossier de réalisation de la ZAC Beauvais-Tillé (Novaparc). C'est aussi l'occasion de procéder à quelques ajustements réglementaires portant notamment sur :

- l'aménagement des terrains familiaux
- la réglementation de l'activité commerciale
- les normes de stationnement lors des changements de destination ou division de logement en plusieurs logements
- la réduction de l'emprise de l'orientation d'aménagement de la rue du pont Laverdure
- des mises à jour.

Monsieur le président du tribunal administratif d'Amiens a désigné en qualité de commissaire-enquêteur madame Anne Marie Farvaque, ingénieur chimiste.

Paiement en ligne - TIPI

Enquêtes publiques

L'enquête se déroulera en mairie 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.

Le commissaire enquêteur 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.

[Avis d'enquête publique](#)

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, 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)

LE DOSSIER

- [Sommaire du dossier de modification du PLU](#)
- [Note de présentation non technique](#)
- [Pièces administratives](#)
- [Sommaire général du dossier de PLU](#)

DOSSIER avant modification

- [Orientation d'aménagement](#)
- [Plan de Zonage](#)
- [Règlement](#)
- [Obligations et informations diverses](#)

DOSSIER après modification

- [Rapport de présentation](#)
- [Orientation d'aménagement](#)
- [Plan de Zonage](#)
- [Règlement](#)
- [Obligations et informations diverses](#)

Les observations du public pourront être :

- formulées sur un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles cotés 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 mail : plu@beauvais.fr. Elles seront reportées en suivant sur le site internet de la ville à l'adresse : <http://www.beauvais.fr/votre-mairie/enquetespubliques.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

Conformément à la décision de la mission régionale d'autorité environnementale en date du 04 09 2018, la procédure de modification du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale stratégique. A l'issue de l'enquête : - le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés aux heures habituelles d'ouverture du service Urbanisme ou pendant un an sur le site internet de la ville - le dossier sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

A l'issue de l'enquête :

- le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés aux heures habituelles d'ouverture du service Urbanisme ou pendant un an sur le site internet de la ville

- le dossier sera soumis à l'approbation du conseil municipal.

Les Observations du Public

Publication des observations à partir du 6 novembre 2018

● AVERTISSEMENT

Les observations et propositions du public ne font pas l'objet d'un échange interactif avec le commissaire enquêteur (à la fin de l'enquête, celui-ci analysera toutes les observations ou propositions recueillies -message électronique, courrier, consignation par écrit dans le registre d'enquête publique- dans un rapport qui sera rendu public. Il se tient toutefois à la disposition du public lors de ses permanences.

Toute personne déposant une observation (même par voie électronique) peut demander expressément à ce que son anonymat soit garanti lors de la publication de celle-ci.

La totalité des observations sera transmise dans son intégralité, sans altération ni suppression au commissaire enquêteur chargé de les examiner. Cependant les observations contenant des propos considérés par l'autorité organisatrice de l'enquête comme ayant un caractère manifestement illicite ne seront pas consultables en ligne.

DEPARTEMENT de l'OISE

COMMUNE DE BEAUVAIS

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Enquête Publique du 06/11/2018 au 06/12/2018

PROCES VERBAL DES OBSERVATIONS

Transmis le 10 décembre 2018

Anne-Marie FARVAQUE
commissaire-enquêteur

Madame le Maire,

1) Déroulement de l'enquête et Observations du public

L'enquête publique relative au projet de Modification du Plan Local d'Urbanisme s'est tenue du mardi 06 novembre 2018 au jeudi 06 décembre 2018 soit durant trente et un jours.

Les dates et heures des quatre permanences ont été choisies de manière à faciliter au mieux la venue du public. Celui-ci a eu libre accès au dossier pendant toute la durée de l'enquête, a pu recevoir toutes informations pendant les permanences et exprimer toutes observations oralement, sur le registre d'enquête, sur le site internet de la ville ou par lettre. Une personne est venue se renseigner sur le projet durant les permanences. Une observation a été consignée sur le registre en dehors de mes permanences. Aucune observation n'a été formulée sur le site internet de la ville. J'ai reçu un courrier de Mme le Maire que j'ai annexé au registre le 06 novembre 2018 lors de ma première permanence et un second d'Emmanuelle Clomes, de la Direction Départementale des Territoires, que j'ai annexé au registre d'enquête le 06 décembre 2018, lors de ma dernière permanence. Ce dernier courrier était adressé à Madame le Maire et m'était indirectement adressé.

Mme Hérouart est venue s'informer du dossier mis à l'enquête publique lors de la première permanence, le mardi 06 Novembre 2018, notamment en ce qui concerne les évolutions du dossier de la ZAC de Tillé. Elle possède un terrain en zone A voisine de la zone IAU Novaparc. Elle n'a fait aucune observation.

M. Rudy Larsonnier domicilié 22, rue de Beauséjour, a écrit dans le registre :

- Au sujet de Novaparc : Il est regrettable de constater que près de 60 ha soient voués à une nouvelle expansion de l'urbanisation. L'artificialisation des sols est un problème dont on doit sérieusement se préoccuper. Le règlement est trop peu contraignant en termes de gestion des eaux pluviales, de végétalisation, de hauteur de bâti et d'aspect extérieur.
- Au sujet de la correction de l'erreur matérielle : la réduction de l'espace protégé va profiter à un particulier qui pourra probablement faire bâtir une maison ou une dépendance. Dans ce secteur très prisé des Beauvaisiens, il est dommage de voir un espace naturel se réduire autour d'un plan d'eau.

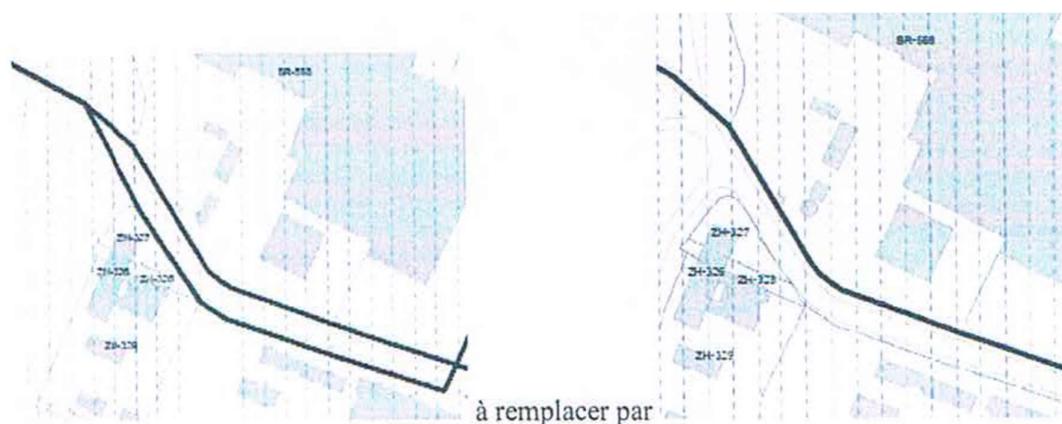
Courrier en date du 06 novembre 2018 signé par Mme Caroline CAYEUX, Maire de Beauvais et Présidente de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis. Je l'ai annexé au registre d'enquête le 06 novembre 2018 :

« Madame,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de modification du plan local d'urbanisme, je souhaite porter à votre connaissance quatre requêtes de la ville :

- La première porte sur le chapitre 3 du rapport de présentation « Incidences des dispositions du plan local d'urbanisme sur l'environnement : mesures de préservation et de mise en valeur ». La ville souhaite substituer le contenu de ce chapitre tel que présenté à l'enquête publique par le contenu ci-annexé plus étoffé. En effet, en reprenant certaines informations du rapport de présentation établi lors de la révision générale du PLU approuvé le 26 09 2016, cette nouvelle version du chapitre 3 apporte un complément d'informations notamment par rapport à la prise en compte des espaces naturels à protéger sur la commune (zone Natura 2000, zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique ZNIEFF) et l'évaluation des incidences de la présente modification sur cet environnement.

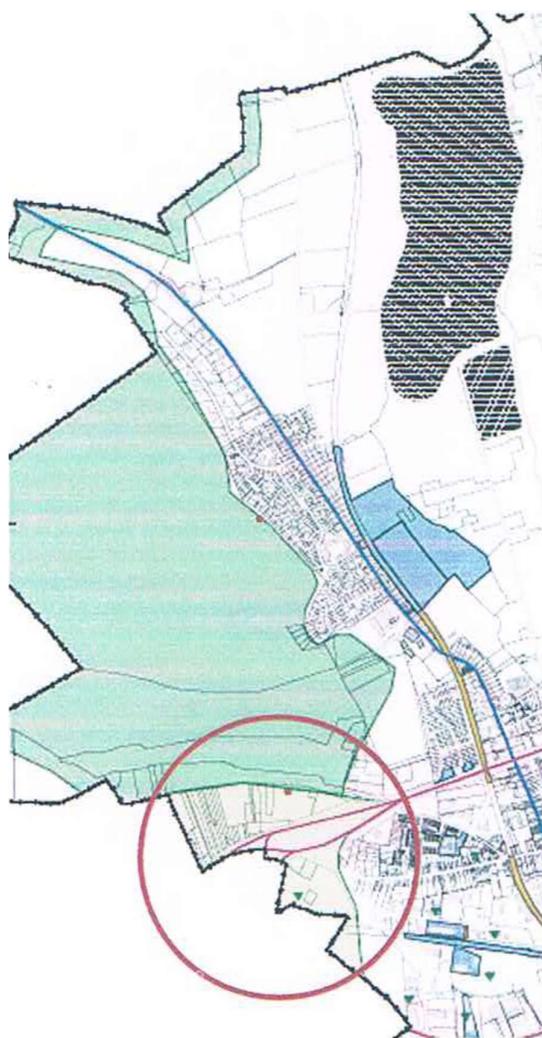
- La deuxième requête vise à corriger une erreur matérielle (à l'impression des plans transmis aux personnes publiques associées) relative au tracé de délimitations de zone au niveau de l'avenue Blaise Pascal.



Le plan de zonage au 1/10 000, les planches I et K ajustées (reprises du tracé en vigueur) sont annexées au présent courrier.

- La troisième requête vise à apporter une précision sur le contenu d'un décret mentionné à l'article 12 relatif aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le PLU indique : « Dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration (y compris avec création de surface de plancher dans la limite fixée par décret) : non réglementé ». En fait, il conviendrait de remplacer les termes « dans la limite fixée par décret » issus de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme par les termes de l'article R.111-25 du Code de l'Urbanisme, plus précis : « dans la limite de 50% de la surface de plancher existante avant travaux ».

- La dernière requête vise l'annexe 7 du PLU (réactualisée dans le cadre de la présente procédure pour supprimer des périmètres de protection autour d'un ancien site industriel). La fiche relative à la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 du « Pays de Bray » figure à l'annexe 7.IV.1. En revanche, elle n'a pas été reportée sur le plan des obligations et informations diverses à l'instar des 2 autres ZNIEFF de type 1. Il est donc proposé de corriger cette erreur matérielle en la faisant figurer sur ce plan (en rouge sur le zoom ci-après) :



Ce plan est annexé au présent courrier.

P.J. :

- Extrait du rapport de présentation à modifier : chapitre 3, incidences des dispositions du plan local d'urbanisme sur l'environnement
- Plan modifié des obligations et informations diverses
- Plan de zonage au 1/ 10 000 et planches I et K au 1/ 2 500. »

Courrier en date du 16 novembre 2018 de Madame Emmanuelle CLOMES, Directrice Départementale adjointe des Territoires (DDT) adressé à Mme Caroline CAYEUX, Maire de Beauvais avec copie au commissaire-enquêteur. Je l'ai annexé au registre d'enquête lors de ma dernière permanence le 06 décembre 2018 :

Madame le Maire,

La commune de Beauvais souhaite mener une procédure de modification de son plan local d'urbanisme (PLU) en application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme. L'objet principal de cette démarche est la mise en cohérence du PLU avec les évolutions du dossier de

réalisation de la ZAC Novaparc de Beauvais / Tillé. Plus concrètement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont modifiées.

Le périmètre de l'OAP présente une incohérence avec le périmètre de la ZAC. Effectivement, le premier n'intègre pas le secteur d'accueil des gens du voyage, contrairement au second. A l'inverse la parcelle n°48 située au nord de la ZAC n'apparaît pas sur le plan de celui-ci.

Les modifications proposées appellent plusieurs remarques. Des contraintes sont à prendre en compte dans ce secteur et traduites dans les OAP :

- des contraintes acoustiques : Ainsi, une réflexion sur la répartition des aménagements par destination en fonction du bruit doit être menée. Il pourrait être pertinent de programmer dans l'OAP des parkings logistiques du côté de la piste en y insérant de la végétation dense. Une frange paysagère pourrait être insérée sur tout le périmètre extérieur de l'OAP. Un travail sur les gabarits et volumes des constructions permettrait de limiter les nuisances sonores. Un étagement de la hauteur des bâtiments en fonction de la proximité de la source acoustique serait pertinent. De même, des prescriptions relatives aux matériaux de constructions pourraient être insérées dans les OAP.

- des contraintes liées au flux routier. L'OAP réduite pour ce qui concerne les infrastructures routières à un principe de voirie structurante n'intègre pas les contraintes des flux de poids lourds induits par la création de la zone de logistique. Une réflexion en lien avec le gestionnaire de la voie de contournement de Beauvais doit être engagée pour valider les conditions du raccordement de cette voie directement les RD 1001 et RD 938. D'autre part, alors qu'en 2013, l'OAP retenue dans le cadre de la modification simplifiée n°2 mettait en avant le maillage et la hiérarchisation des voiries au sein de la ZAC, ainsi que la création d'une place publique et des espaces verts le long de la rocade, la nouvelle OAP ne précise que le positionnement de principe de la voirie structurante ainsi que le principe d'un pôle de « services ». Or, le maillage proposé dans le cadre du plan masse de la ZAC conduit à la création de liaison directe depuis la voie de contournement Nord qui pourrait constituer des zones accidentogènes de part la multiplication des accès directs à la zone.

- des contraintes liées à la gestion de l'eau. Les OAP doivent donner les caractéristiques de celle-ci afin que l'aménageur puisse s'y référer. Cette gestion doit être associée au paysage, celui-ci permettant en général son intégration. Par exemple, un système de noues plantées réalisées le long des voiries permettrait un premier niveau de gestion des eaux de pluie. Un stationnement 100% perméable pourrait également être envisagé. Certains de ces éléments étaient présents dans le dossier de ZAC mais ne sont pas repris dans les OAP.

- des contraintes liées à l'insertion urbaine et architecturale. L'OAP doit définir les formes de toiture et des bâtiments, les types d'orientation, de teintes de couleurs, de type de matériaux, de végétation, Ces règles ont le mérite de définir une harmonisation d'ensemble et d'individualiser chaque projet sans compromettre leur intégration. De plus, cette ZAC, liaison entre deux zones d'activités existantes, constituera à terme un « front bâti » en entrée de ville le long d'axes structurants que sont les RD 1001 et RD 938.

L'ensemble de ces observations sont développées dans le document annexe.

Tous ces éléments peuvent, à défaut, d'être placés sur le schéma d'aménagement de l'OAP, faire l'objet d'orientations générales à annexer à l'OAP.

Aussi, je vous invite à prendre en compte les remarques explicitées ci-dessus. Une telle zone d'aménagement à vocation de développement économique de 123 ha dont l'opportunité est indéniable localement à l'échelle du bassin d'emploi que constitue Beauvais, aurait mérité une approche intégrée de développement durable de type Ecoquartier.

Copie :

Commune de Tillé

Commissaire-enquêteur en charge de l'enquête publique pour le projet de modification

Pièce jointe : Communes de Beauvais et Tillé - ZAC NOVAPARC - Projet de modification du PLU

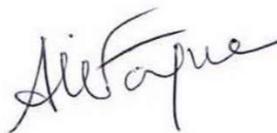
2) Observations du commissaire-enquêteur

Le dossier m'est apparu clair et accessible. Les différents entretiens que j'ai eus avec Madame Dumont m'ont permis de compléter mon information afin d'accéder à une meilleure compréhension du projet pour le présenter au public durant l'enquête.

Afin de terminer mon rapport et de rédiger mes conclusions, je souhaite, en plus de vos réponses aux observations du public (observation de M. Laronnier et courrier de Madame Clomes), des réponses quant aux remarques de la Chambre de Commerce et d'Industrie Territoriale de l'Oise (avis réservé) et notamment je souhaite que vous me précisiez si l'extension des constructions commerciales est autorisée en zone UD.

Je vous rappelle que vous disposez d'un délai de quinze jours à partir de la réception de ce procès-verbal pour me transmettre votre mémoire en réponse.

Fait à Chantilly, le 10 décembre 2018



Le commissaire-enquêteur

Anne-Marie Farvaque



Objet : Réponse au procès verbal relatif aux observations formulées lors de l'enquête publique relative à la modification du PLU.

Dossier suivi par :
Isabelle. Dumont
Tél : 03.44.79.42.79.
Email : ldumont@beauvais.fr

Madame Anne Marie FARVAQUE
Commissaire enquêteur

Beauvais, le 17 DEC. 2018

Madame,

Nous avons bien reçu votre courrier par lequel vous nous faites part des observations recueillies au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06 novembre 2018 au 06 décembre 2018.

Le présent courrier vous indique la réponse de la collectivité à ses remarques :

Une requête a été inscrite sur le registre prévu à cet effet : M. Rudy Larsonnier a émis deux observations :

- l'une porte sur la zone d'activité Novaparc. M. Larsonnier regrette l'expansion de l'urbanisation et considère que le règlement est trop peu contraignant en termes de gestion des eaux pluviales, de végétalisation, de hauteur de bâti et d'aspect extérieur.
Réponse de la Ville : sans terrains à offrir aux entreprises, le territoire ne serait pas attractif. L'aménagement de cette zone, de concert depuis des années entre la ville et l'agglomération du Beauvaisis au travers des différents documents cadres, doit contribuer au développement économique et donc à l'emploi. Concernant les dispositions réglementaires, se référer ci-après, à la réponse de la Ville au courrier de la DDT.
- l'autre porte sur la correction d'une erreur matérielle à savoir la réduction d'un espace protégé.
Réponse de la Ville : Comme indiqué dans le rapport de présentation, il s'agit d'un fond de jardin (590 m²) qui n'est pas couvert par un espace boisé. La dite protection ne correspondait donc pas à la réalité du terrain. Par ailleurs, depuis la modification du PLU approuvée en octobre 2017, l'édification de nouvelle construction à moins de 30 mètres de la rivière Le Thérain est interdite dans ce secteur et ce afin de préserver encore un peu plus les abords du plan d'eau.

Par ailleurs, deux personnes publiques associées ont fait part de remarques :

- A) la chambre de commerce et d'industrie territoriale de l'Oise (CCIT Oise) qui, dans le cadre de la consultation obligatoire, a émis un avis réservé sur le dossier émettant quelques remarques
- B) la direction départementale des territoires de l'Oise (DDT), courrier adressé au commissaire enquêteur (avis hors délai).

La Ville souhaite y apporter les réponses suivantes :

*à Mairie de Beauvais
: cœur de votre quotidien*

beauvais.fr

HÔTEL DE VILLE

BP 40300 - 1, rue Desgrées - 60033 BEAUVAIS Cedex - Tél. 03 44 79 42 00 - Fax 03 44 45 62 02

A) Réponse à l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Oise :

1) Concernant la zone d'activité économique Novaparc :

La CCIT Oise souhaiterait que soit mentionnée la surface de chacune des zones de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Réponse : La Ville y est favorable. Cette précision pourra être indiquée sur l'OAP pour l'approbation de la modification du PLU.

La CCIT Oise fait aussi remarquer que l'encadrement des activités admises par l'OAP pourrait s'avérer moins contraignante (rapport de compatibilité) qu'une limitation figurant dans la partie écrite du règlement (rapport de conformité).

Réponse de la Ville :

Est-ce un problème ?

Pour la Ville, la maîtrise dans la durée du développement de cette nouvelle zone d'activité passe par l'utilisation de différents outils en les superposant dans un rapport croissant de précision :

- affecter un seul zonage à cette zone d'activité pour une meilleure lisibilité et cohérence d'ensemble
- recourir à l'orientation d'aménagement et de programmation en ce qu'elle donne les principales orientations de fond (vocation des différents secteurs) et qu'elle demeure un outil souple pour la gestion dans le temps des commercialisations qui se feront en partenariat avec la communauté d'agglomération du Beauvaisis qui en est le vendeur, la découpe des lots se faisant à la demande comme indiqué dans le dossier de réalisation de la ZAC
- affiner certains points relatifs aux constructions en détaillant certaines règles dans la partie écrite du règlement (ex : conditions d'implantations par rapport à l'alignement ou aux voisins)

Ainsi, alors que les évolutions législatives ont incité de plus en plus au recours aux orientations d'aménagement jusqu'à les rendre obligatoires en zone à urbaniser de type IAU et jusqu'à offrir la possibilité d'y définir uniquement des OAP se substituant au règlement, ici :

- la collectivité rentre dans le cadre en réalisant cette OAP. Son contenu en est relativement restreint, et régir la vocation des zones par le zonage et le règlement remettrait en cause l'utilité même de cette OAP
- les porteurs de projet devront se conformer en plus de l'OAP aux dispositions du règlement du PLU ainsi qu'au cahier des charges de cession de terrains (lié à l'outil ZAC – zone d'aménagement concerté) : l'encadrement des opérations est donc réel. Et ce d'autant qu'il convient d'ajouter que la maîtrise du devenir de ces terrains sera, dans un premier temps, affaire de la collectivité puisque c'est l'agglomération du Beauvaisis qui, en tant que propriétaire des terrains, effectuera la cession des lots aux porteurs de projet qu'elle aura souhaité accueillir.

Cette maîtrise par l'outil foncier couplé à une OAP de secteur offre une souplesse dans le long processus de commercialisation de cette zone d'activité de 120 hectares (dont la moitié sur Beauvais). En ce sens, le choix de recourir à l'OAP plutôt qu'à des sous zonages préserve davantage de possibilités pour s'adapter à la temporalité du projet urbain et à sa possible évolution en limitant le recours aux modifications du PLU. Du reste, dans le domaine de l'accueil d'entreprises, la concurrence entre territoire est prégnante et pouvoir proposer rapidement des terrains viabilisés sans contrainte d'attente d'approbation de procédure de modification du document d'urbanisme constitue un atout.

Enfin, lorsque le plan masse aura trouvé son illustration dans l'aménagement d'une grande partie de la trame viaire et dans la construction d'une partie des terrains, il sera plus facile, sur la base du nouveau plan cadastral issu de l'aménagement de la ZAC, de caler des sous secteurs sur

le plan de zonage du PLU et ce, pour aborder la deuxième phase de vie de cette ZAC et donc cadrer au mieux les éventuelles reventes.

Concernant la délimitation précise des limites des pôles de service pour prévenir tout mitage de la ZAC par des activités commerciales, la collectivité s'appuiera en plus de l'OAP (qui les a localisés à l'intersection des voies principales) sur le dossier de réalisation de la ZAC pour déterminer les lots concernés. Affecter des contours trop précis à ces pôles pourrait être contreproductif si la délimitation des lots était appelée à évoluer ne serait-ce que légèrement.

Là encore, sur la base du plan cadastral issu de la répartition des lots, le PLU pourra mieux délimiter par des sous secteurs les parcelles où le commerce de détail sera autorisé.

2) Concernant l'OAP secteur Laverdure :

La CCIT Oise souhaite qu'y soit admise l'extension des constructions à usage d'activités existantes.

Réponse de la Ville :

Il convient de rappeler que la présente modification porte sur le périmètre de l'OAP et le retrait d'un site de reconversion sachant qu'un concours d'architectes affinera l'opération de construction.

Par ailleurs, cette zone a été identifiée comme zone de renouvellement urbain depuis 2007 et à terme sa vocation principale doit être l'habitat. Toutefois, pour tenir compte des activités en place et ne pas les pénaliser, la Ville a fait le choix, lors de la révision générale du PLU en 09 2016, d'autoriser l'extension limitée des constructions existantes non autorisées dans les orientations d'aménagements (article UR2). Cette disposition, qui figure dans la partie écrite du règlement, se superpose à l'OAP et s'applique à toutes les constructions existantes ce qui inclut donc les constructions à usage d'activités : le rementionner dans l'OAP serait simplement redondant. Il n'est donc pas prévu d'apporter de modification à l'occasion de l'approbation du PLU.

3) Concernant l'interdiction de nouveaux commerces en zone UD :

La Ville note que la validation de la CCIT Oise et son souhait que cette restriction demeure limitée aux activités strictement commerciales, et n'interdise pas l'extension des constructions commerciales existantes.

Réponse de la Ville :

Ces extensions ne sont pas interdites à l'article UDI et ce qui n'est pas interdit est donc autorisé.

4) Concernant l'interdiction des changements destination des rez-de-chaussée ouvrant sur la place J. Hachette :

La Ville note l'approbation de la CCIO sur cette mesure.

Concernant « l'impact négatif non intentionnel sur l'implantation d'activités souhaitables en cœur de ville », il est rappelé que la mesure s'applique à un périmètre extrêmement restreint ne couvrant qu'une partie du cœur de ville ce qui laissera encore des possibilités d'implantation aux « activités souhaitables » relevant de catégorie « industrie (« chocolaterie-confiserie »), ou services (« centre de remise en forme, banque... »).

B) Réponse au courrier de la Direction Départementale des Territoires

N. B : Le dossier de modification du PLU a été adressé pour avis à la DDT de l'Oise en février 2018, le courrier de réponse a été reçu le 15 novembre 2018, donc hors délai. Toutefois, à l'occasion de l'enquête publique, il a été adressé en copie au commissaire enquêteur.

Les réponses suivantes peuvent être apportées par la Ville :

considérant les préalables suivants :

- a) le retour d'expérience sur l'application d'exigences trop précises (à l'exemple de l'OAP relative à la ZAC du Haut Villé) montre qu'un cadre réglementaire trop détaillé peut engendrer des modifications successives du PLU (dont le coût demeure à la charge de la collectivité). Or, dans un contexte concurrentiel fort entre territoires, ne pas disposer d'un document d'urbanisme opérationnel constitue un désavantage non négligeable : l'attractivité de l'offre foncière tient aussi à l'échéancier de mise à disposition effective d'un terrain et la réduction des contraintes telles que l'obligation d'une procédure de modification du PLU qui retarde la demande de permis de construire. Certes, il convient de réglementer, mais avec le bon outil et au bon moment :
- b) dans le cas présent, l'OAP ne s'applique pas sur un terrain privé où la maîtrise de l'urbanisation ne s'appuierait que sur les dispositions réglementaires insérées dans le PLU. Ici, le contexte est tout autre, celui d'une zone d'aménagement concerté :
 - disposant par nature d'un cadre global d'aménagement avec un dossier de création, un dossier de réalisation de la ZAC, un dossier Loi sur l'eau etc.
 - à maîtrise foncière publique : la Communauté d'agglomération du Beauvaisis, maître d'ouvrage et aménageur de cette zone d'activité est propriétaire des terrains où s'applique l'OAP. Cette maîtrise foncière permet à la collectivité de choisir les projets qu'elle souhaite accueillir sur les lots prédéfinis et donc maîtriser les premières implantations et constructions.
- c) Ville de Beauvais et Communauté d'agglomération du Beauvaisis ont convenu d'un parti pris : une approche réglementaire intégrée : ainsi, au lieu d'être redondantes entre eux, les dispositions, quel que soit le maître d'ouvrage qui en est l'auteur, se cumulent :
 - le PLU avec des dispositions allant crescendo dans le détail :
 - o un zonage simple puisqu'unique qui traduit une cohérence d'ensemble : c'est une zone dédiée à l'activité économique quel qu'en soit la nature : logistique, industrie, bureaux, artisanat etc.
 - o zonage complété d'une OAP illustrant les grandes orientations de fond (répartition spatiale par nature d'activités)
 - o OAP complétée d'un règlement pour amorcer les grandes lignes à respecter dans le montage d'un projet de construction (notamment sur le gabarit des constructions et le traitement général de leurs abords)
 - un cahier des charges de cession de terrains (approuvé par le conseil communautaire le 13 04 2018) lequel inclut également un cahier de prescriptions et recommandations architecturales, paysagères, environnementales et énergétiques qui détaille encore plus les dispositions à respecter (nature des matériaux, couleurs etc).
Concernant ce cahier des charges, il est important de retenir que les règles qui y sont insérées s'imposeront contractuellement sans limitation de durée :
 - o dans les rapports de l'aménageur et des propriétaires des lots
 - o dans les rapports des propriétaires des lots entre eux.

1) Concernant le périmètre de l'OAP,

Réponse : effectivement, il n'inclut pas l'aire d'accueil destiné aux gens du voyage dans la mesure où son démantèlement relève de la compétence de l'agglomération du Beauvaisis. Lorsque les conditions de relocalisation seront suffisamment engagées, l'OAP et le plan de zonage du PLU pourront être réajustés.

2) Concernant le stationnement (in « contraintes acoustiques ») :

Pour la DTT, « il pourrait être pertinent de programmer dans l'OAP des parkings logistiques du côté de la piste en y insérant une végétation dense ».

Réponse : la communauté d'agglomération (CAB) traite ce point selon une gestion à la parcelle des stationnements « temporaires », l'obligation figurant dans le cahier des charges de cession de terrain : « Il est exigé pour les entrepôts un parking d'attente pour éviter le stationnement sur le domaine public à raison de 1 place de stationnement poids lourds par tranche de 5 000 m² de surface de plancher. Ce parking d'attente devra être situé dans l'emprise foncière du projet.

Par ailleurs, le long de la voie secondaire de desserte du secteur logistique l'aménageur a prévu tous les 300 mètres environ des enclaves d'environ 30 mètres de long pour le stationnement des poids lourds (cf. dossier de réalisation, programme des équipements publics p7).

Concernant le stationnement 100 % perméable tel que suggéré

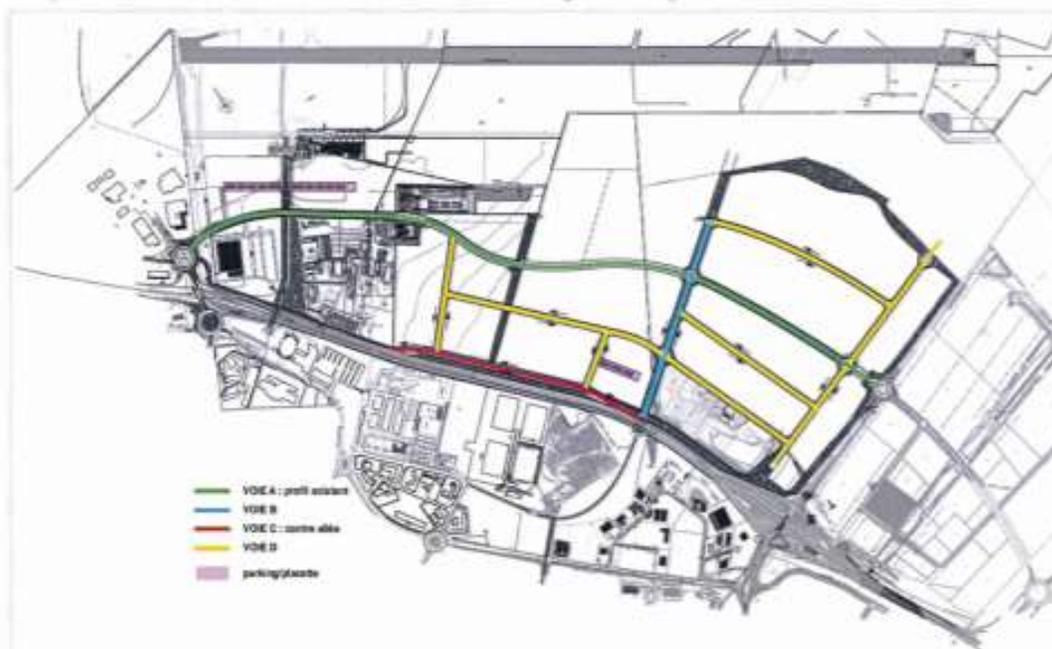
Réponse : le PLU ne l'interdit pas, les dalles de béton perforées (« type evergreen ») étant autorisées.

3) Concernant les voies (in « contraintes liées au flux routier ») :

La DTT indique que les contraintes de flux de poids lourds induit par la création de la zone logistique ne sont pas intégrées dans l'OAP qui ne fait mention que de la voie structurante.

Réponse :

Si l'OAP ne le mentionne pas, le plan masse de la ZAC tel qu'approuvé en 09 2017 dans le dossier de réalisation prévoit bien évidemment que la CAB aménage des voies secondaires (sans quoi la commercialisation de la zone ne serait même pas envisageable...).



Ces voies permettront la desserte des lots notamment ceux dédiés à la logistique. D'ailleurs le cahier des charges de cession de terrains rappelle les obligations incombant au maître d'ouvrage et aménageur de la ZAC : « *La communauté d'agglomération du Beauvaisis exécutera les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux, conformément au dossier de réalisation de la ZAC* ».

L'intégration dans le PLU de ces dispositions pour une prise en compte par des tierces personnes dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme n'apparaît donc pas nécessaire.

4) Concernant les points d'accès à la zone :

Réponse :

- depuis la RD 938 : le choix a été fait de ne pas donner de nouvel accès direct sur cette route mais d'utiliser le rond-point déjà existant (qui figure sur l'OAP) et dont l'amorce a d'ores et déjà été aménagée à l'été 2012 en accord avec le conseil départemental consulté dès la fin 2011 – début 2012 pour offrir un accès supplémentaire à la ZAC du Haut Villé et un embranchement sur la future Zac Novaparc.

- pour ce qui est de l'accès depuis le contournement nord, il est prévu des bretelles à sens unique : une bretelle entrante (voie de décélération) et une bretelle sortante (voie d'accélération), les deux étant distinctes puisque s'embranchant sur une double voie à sens unique. Les modalités d'aménagement seront évidemment élaborées de concert entre l'aménageur (la CAB) et le gestionnaire du contournement nord, le conseil départemental, au moment adéquat sachant que l'aménagement de ces bretelles est programmé dans la deuxième et dernière phase de réalisation de la ZAC qui selon le dossier de réalisation approuvé en 2017 « débutera d'ici une quinzaine d'années, en fonction de l'avancement de la commercialisation de la phase 1 ». Si la réflexion à mener est donc prévue dans le cadre de la gouvernance du projet d'aménagement par la CAB, il convient de ne pas trop anticiper la mise en œuvre de prescriptions techniques détaillées qui pourrait être remise en cause d'ici 15 ans. Le propos n'apparaît pas, du reste, pas en rapport direct avec la présente modification du PLU, la réalisation des voiries ne relevant pas du ressort d'une autorisation d'urbanisme.

5) Concernant les prescriptions relatives au bruit (in « contraintes acoustiques »)

La DDT indique : « *une réflexion sur la répartition des aménagements par destination en fonction du bruit doit être menée. Un travail sur les gabarits et volume des constructions permettrait de limiter les nuisances sonores. Un étagement de la hauteur des bâtiments en fonction de la proximité de la source acoustique serait pertinent.* »

La DDT associe les nuisances acoustiques à la présence de l'aéroport. Elle suggère qu'« *une première lignée de bâtiments les plus près de la piste pourrait être réalisée plus haut que les lignes suivantes* ».

Réponse :

Justement, la CAB a décidé de positionner les activités logistiques entre l'aéroport et les activités tertiaires, artisanales et industrielles, ces dernières présentant une densité de salariés plus importante.

Concernant l'étagement des hauteurs, il convient de rappeler qu'en premier lieu, tout porteur de projet devra respecter les servitudes d'utilité publiques liées à l'aéroport. Ces servitudes aéronautiques sont la servitude de dégagement (T5), la servitude radioélectrique contre les perturbations électro-magnétique (T8) et la servitude radioélectrique contre les obstacles). Elles portent en particulier sur les hauteurs maximales des constructions. De plus, tout permis de construire dans cette zone sera soumis aux recommandations et à la consultation de la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC).

- 6) Concernant les prescriptions relatives à l'insertion paysagère (in « contraintes acoustiques » et « contraintes gestion de l'eau »)

La DDT indique « une frange paysagère pourrait être insérée sur tout le périmètre extérieur de l'OAP ».

Réponse :

Cette frange existe le long des routes départementales :

- au sud, le long du contournement nord
- à l'est le long de la RD 938 (espace de plantation d'une largeur de 5 mètres sur la parcelle privée en plus du rideau paysagé sur le domaine public)
- au nord le long de la zone logistique la plus proche de la RD 938.

L'absence de frange paysagère se fait à l'interface avec l'aéroport, le long d'un linéaire qui sera masqué des voies précédentes par les écrans et constructions précitées.

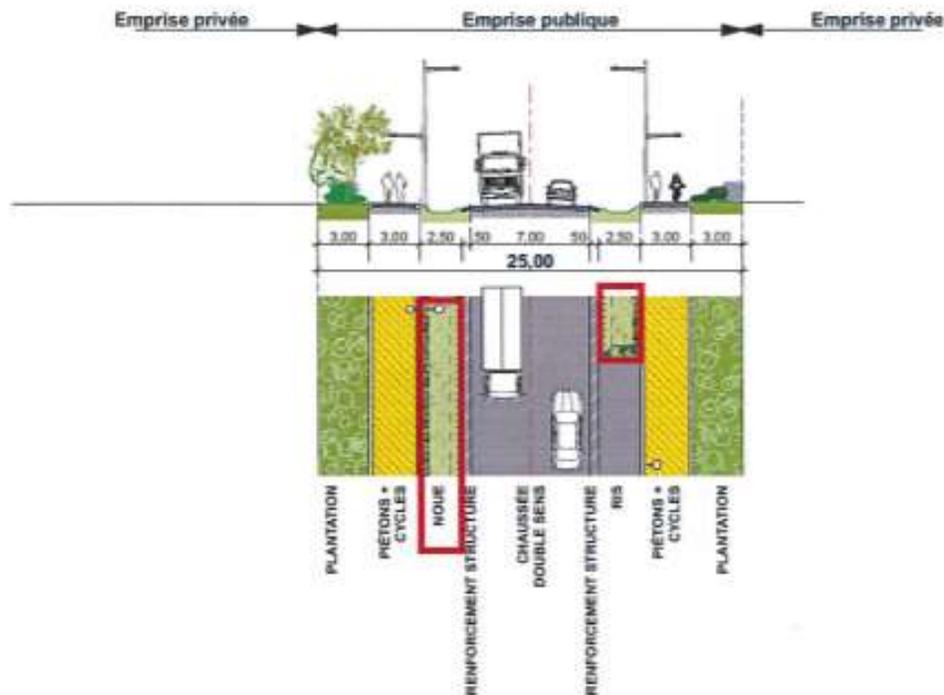
La DDT indique également qu'« un système de noues plantées réalisées le long des voiries permettrait un premier niveau de gestion des eaux de pluie »

Réponse :

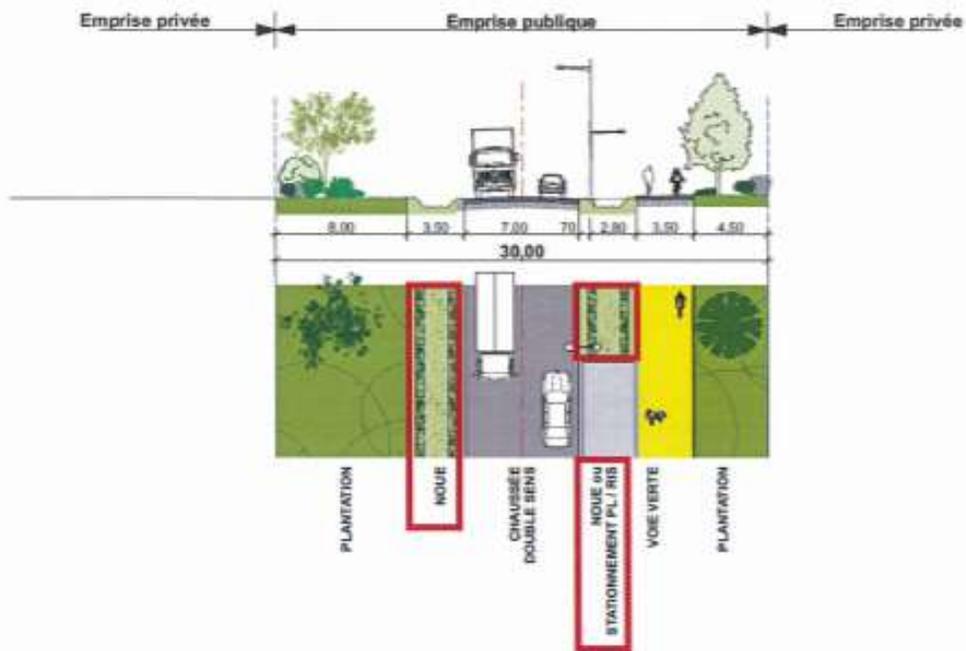
17 hectares sont dédiés aux espaces verts (noues, espaces plantés le long des voiries, coulées vertes).

Le programme des équipements publics du dossier de réalisation présente le profil des différentes voies structurantes de la ZAC : toutes présentent des noues comme l'illustrent les plans suivants issus du dossier de réalisation.

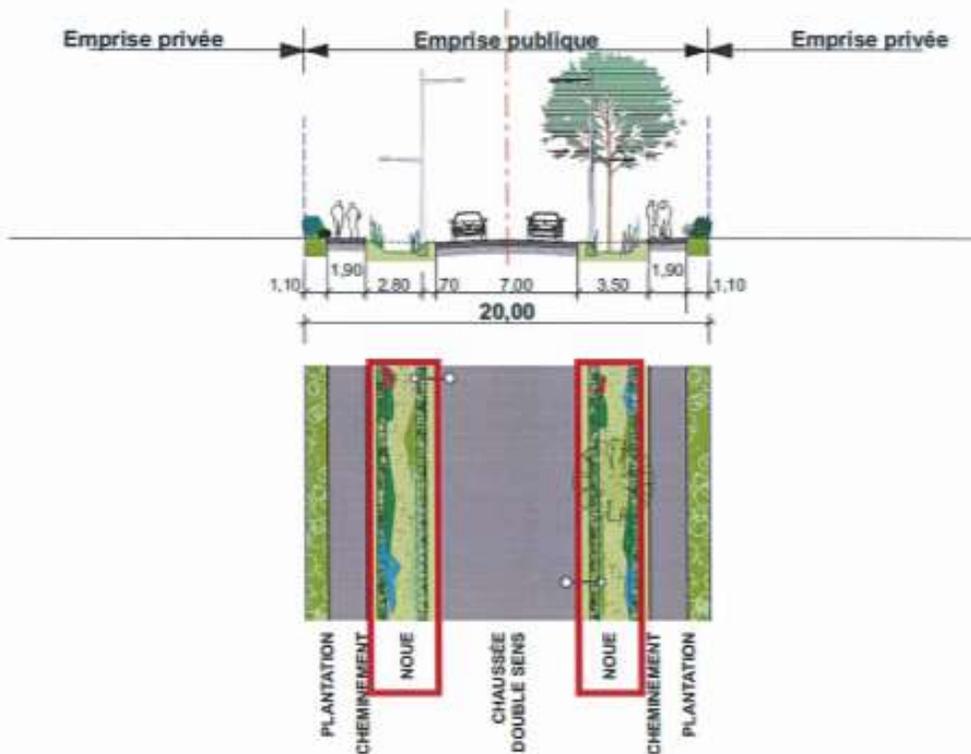
Voie A structurante :



Voie B desservant le secteur logistique :



Autres voies secondaires (D) :



De manière plus générale, les dispositions relatives à la gestion des eaux de pluie demeurent identiques au dossier de réalisation de 2010 avec une infiltration à la parcelle conformément au règlement d'assainissement de la CAB. Quant aux eaux pluviales du domaine public (stationnement, voiries et cheminements doux), elles seront orientées vers les noues implantées de part et d'autre des voiries en vue de leur tamponnement et de leur infiltration. Des puits d'infiltration seront implantés en complément des noues tous les 100 mètres linéaires environ. De fait, le service de l'eau, de l'environnement et de la forêt, consulté en 2017 considère que l'impact sur le milieu récepteur et sur le milieu naturel n'est pas modifié par rapport au dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau de 2012 et que les modifications apportées au projet initial ne changent pas de façon significative l'impact de ce dernier sur l'environnement.

- 7) Concernant les prescriptions relatives aux matériaux de construction (in « contraintes acoustiques » et « contraintes liées à l'insertion urbaine et architecturale ») :

Réponse :

Les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions est traité dans le règlement du PLU (article 11) ainsi que dans le cahier des charges de cession de terrains (article 10). Celui-ci, mieux que dans le cadre d'une OAP où les dispositions auraient été trop insuffisants compte-tenu du caractère somme toute synthétique de l'OAP, liste de manière exhaustive les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.

Matériaux autorisés et ceux interdits ainsi que la manière dont il convient de les agencer pour rythmer l'aspect extérieur des bâtiments. Les menuiseries, volets sont également réglementés. Les couleurs autorisées doivent respectées des normes (RAL) en fonction du matériau considéré (bardage, menuiseries etc.). Panneaux photovoltaïques ou solaires, toitures végétalisées ne sont pas interdites et figurent au cahier de recommandations. Si le constructeur souhaite poser une clôture, elles devront répondre à des obligations de nature de matériau, de couleur, de hauteur et d'accompagnement par des plantations. Portails, enseignes, lampadaires, équipements annexes (transformateurs, coffrets, abris poubelles, bennes à ordures amovibles, compacteurs, groupes de climatisation, système de production de chaleur (PAC, chaufferie, ...) sont également traités dans le cahier des charges.

En outre, tous les projets seront soumis à l'avis de l'architecte conseil de la ZAC. Deux rencontres entre d'une part les représentants de la CAB et de la Ville et d'autre part entre l'architecte-conseil et le constructeur et son architecte sont organisées :

- une première fois, en amont de la conception de leur projet, pour leur expliquer le PLU et le CCCT, une fiche d'aide à la présentation du projet leur sera remise. Il servira de « feuille de route » pour une bonne lecture architecture, urbaine, paysagère et écologique du projet.
- une seconde fois, le cas échéant, au cours ou au terme de l'élaboration du projet, pour faire part à l'acquéreur de ses éventuelles remarques et débattre des éventuelles modifications à apporter au projet présenté. La fiche sera retournée auprès de l'architecte Conseil avant cette seconde rencontre.

Une fois les projets définis, et préalablement à leur dépôt administratif, les projets de permis de construire devront être vus et visés par l'Architecte-Conseil et la communauté d'agglomération du Beauvaisis afin d'en assurer l'intégration architecturale, urbaine et paysagère dans le plan de masse de la zone, et suivant la procédure indiquée ci-après :

- le constructeur devra transmettre son dossier complet de projet de permis de construire, en trois exemplaires auprès de la communauté d'agglomération du Beauvaisis,
- la communauté d'agglomération du Beauvaisis saisira son Architecte-Conseil, lequel procédera à l'examen du dossier présenté, et, le cas échéant, émettra en retour par écrit adressé au constructeur, avec copie du courrier adressé à la communauté d'agglomération du Beauvaisis, toutes observations utiles au maintien de la qualité architecturale des projets et de leur compatibilité avec l'environnement général et la

vocation de l'opération, accompagnées d'éventuelles demandes de complément ou modificatif à apporter au dossier ;

- à réception des éléments complets et définitifs apportés par le constructeur, l'Architecte-Conseil transmettra à la communauté d'agglomération du Beauvaisis, dans le délai de huit jours, son avis définitif, accompagné d'un dossier, visé par ses soins. Une copie de l'avis définitif de l'Architecte-Conseil devra être transmis dans le même délai au constructeur.
- la communauté d'agglomération du Beauvaisis fera alors connaître au constructeur son accord, ainsi que les éventuelles conditions qui y sont associées, accompagné du dossier visé par l'Architecte-Conseil et qu'elle aura elle-même visé,
- dans le cadre du dépôt administratif du projet de permis de construire auprès des services compétents, le constructeur devra joindre l'exemplaire revêtu du visa de l'Architecte-Conseil et de la communauté d'agglomération du Beauvaisis.

Par ailleurs, un cahier des prescriptions et recommandations architecturales, paysagères, environnementales et énergétiques a été établi et constitue le document commun d'analyse de l'architecte-conseil et de la communauté d'agglomération du Beauvaisis.

Toutes ces dispositions doivent être garantes d'une maîtrise des constructions autorisées et de fait, dans l'immédiat, la Ville de Beauvais ne souhaite pas apporter d'ajustements au dossier suite aux remarques de la DDT.

Du reste, même si les dispositions ainsi décrites démontrent qu'elles apportent les garanties nécessaires sur l'urbanisation de ce secteur, si la collectivité le souhaite, lorsqu'un certain nombre de terrains auront été commercialisés, certaines dispositions du cahier des charges pourront bien évidemment toujours être incorporées au PLU.

Dans l'attente de vos conclusions et avis sur le dossier, je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.



Caroline CAYEUX
Maire de Beauvais
Présidente de la communauté
d'agglomération du Beauvaisis.