

Nombre de conseillers communautaires :  
En exercice : 33  
Présents : 29  
Votants : 28 jusqu'à la question 4  
29 à partir de la question 5  
Quorum : 17

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DU PAYS DE BRAY**

\*\*\*\*\*  
**REUNION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
DU JEUDI 29 JUIN 2023**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

L'an deux mille vingt-trois le 29 juin à 18h00, les conseillers communautaires des 23 communes constituant la Communauté de Communes du Pays de Bray se sont réunis dans la salle de réunion de l'extension du siège de la Communauté de communes du Pays de Bray sur la convocation qui leur a été adressée le 20 juin 2023 par Monsieur Jean-Michel DUDA, Président.

Conseillers et conseillères titulaires présents : Mesdames et Messieurs FOUQUIER Jean-Pierre, BERVOET Gilbert, BATOT Patrick, HUE Xavier (à partir de la question 5), GRUET Paulette, BLANCFENE Jean-Pierre, LIGNEUL Jacques, DUQUENOY Christophe, PLEE Gérard, VERMEULEN France, BACHELIER Odile, MOISAN Jean-François, DUFOUR Patrice, PELLEIEUX Noémie, LEVASSEUR Alain, ALEXIS Nicole, LOISEAU Dominique, BORGEOU Martine, AUGER Pascal, PIGNE Didier, HARBANE Céline, COCHET Brigitte, DUDA Jean-Michel, LEROUX Bruno, ROUSSEAU Christelle, VINCHENT Philippe et BROUSSIN Pascale.

Conseillers et conseillère suppléants présents avec voix délibératives :  
Mesdames et Messieurs DIOT Christophe et BUCHER Claude.

Conseillers et conseillères suppléants présents sans voix délibératives :  
Mesdames et Messieurs MAINEMARE Maryline et GAILLARD Jean-Pierre.

Secrétaire de séance :  
M. FOUQUIER Jean-Pierre.

\*\*\*\*\*

**Objet : Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat**

M. le Président informe les membres du conseil communautaire que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes du Pays de Bray, approuvé le 26 octobre 2022 doit être modifié afin :

- d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2 AUe inscrite sur le territoire communal d'Ons-en-Bray, dédiée au développement d'une zone d'activités intercommunale par la création d'une zone 1 AU indicée, la rédaction d'un règlement écrit ainsi que la définition d'orientations d'aménagement et de programmation propres à la zone ;
- de permettre la création, suppression ou adaptation d'emplacements réservés ;
- de procéder à des adaptations mineures du règlement écrit ;
- de réaliser des adaptations mineures du périmètre de zones dans le règlement graphique.

Conformément aux termes de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme, « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

**1. Eléments de contexte justifiant de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUe**

La Communauté de Communes du Pays de Bray (CCPB) est un territoire de 250 km<sup>2</sup> regroupant 23 communes et comptabilisant 18 294 habitants. Située à une vingtaine de minutes de Beauvais via la RN 31, la CCPB bénéficie d'une situation stratégique, car elle est positionnée à quasi-équidistance d'Amiens, de Cergy-Pontoise et de Paris via l'autoroute A16, ou vers Rouen via la RN 31. Par ailleurs, la D 915 (Gisors / Gournay-en-Bray) et la D 22 (Gisors / Marseille-en-Beauvaisis) maille le réseau routier local. Les gares TER de Gisors et de Beauvais disposent de liaisons régulières vers Paris. Sur le territoire, la gare

de Sérifontaine ne propose plus que des liaisons en car vers Gisors. Enfin, l'aéroport international de Beauvais-Tillé et à moins de 100 kms de l'aéroport Roissy Charles-de-Gaulle.

La CCPB a une vocation économique forte et historique, qui dispose d'un tissu économique diversifié composé de grandes entreprises issues de différentes filières, de PME et un nombre important de TPE. On y observe à la fois, un important volet industriel, une forte présence artisanale, commerciale et une diversité agricole. On peut noter également que :

- 88% des établissements emploient moins de 4 salariés dont 450 qui n'emploient aucun salarié ;
- 5 établissements (essentiellement industriels) emploient 45% des salariés sur le Pays de Bray ;
- 23% des emplois sont non-salariés.

Entre 2012 et 2017, l'INSEE recense 212 créations nettes d'établissements.

Toujours selon l'INSEE en 2017, la CCPB comptabilisait 8 873 personnes en emploi.

Toutefois 77% des actifs résidant dans la CCPB travaillent sur un autre territoire, avec une forte migration pendulaire vers le Beauvaisis et le grand Paris.

L'ensemble des unités économiques de la CCPB constitue près de 3 000 emplois directs. Dans ce cadre, la Communauté de Communes du Pays de Bray œuvre à leur développement et leur maintien.

C'est pourquoi en 2013, la CCPB a réalisé son premier Schéma de Développement Économique du Territoire pour définir différentes orientations économiques.

Parmi les différentes préconisations, il avait été pointé du doigt une pénurie réelle de foncier économique, avec déjà en **2013, moins de 2,5 hectares immédiatement commercialisables**. A ce titre le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) dès 2012, prévoyait de définir un espace dédié pour du foncier à vocation économique, le long de la RN 31, considéré comme un axe structurant majeur pour le développement économique du territoire. En effet, on y distingue très peu de concurrence économique territoriale sur le tronçon Beauvais-Rouen.

Dès 2015, un espace économique le long de la RN 31, sur le terroir de Cuigy-en-Bray, avait été identifié et a fait l'objet de différentes études. Toutefois, devant les différents écueils fonciers, topographiques, et principalement de la programmation inscrite du projet de doublement de la RN 31, la CCPB a dû se résoudre à abandonner ce lieu.

Consciente de la nécessité de trouver son futur espace foncier à vocation économique, la CCPB a effectué d'autres recherches en vain, tout en ayant une veille pro-active. Parallèlement, la CCPB voit ses réserves foncières économiques sur les zones d'intérêt communautaire (zone économique du Frier à Sérifontaine, zone économique de la Fontaine Denise à Saint Germer de Fly) se réduire rapidement pour ne rester en **juin 2023, que deux parcelles représentant 1035 m<sup>2</sup> en attente de commercialisation à terme**.

La réactualisation du Schéma de Développement Économique Territorial mise en chantier en mars 2021, confirme et amplifie cette nécessité d'offre foncière économique, tant pour l'expansion des entreprises locales, que pour l'accueil d'entreprises exogènes attirées par la proximité de l'autoroute A 16, la RN 31, la proximité de Beauvais, du bassin parisien et de la Normandie.

En 2021, un terrain avoisinant les 14 Ha d'un seul tenant, particulièrement stratégique, est à vendre suite à la liquidation d'une exploitation d'activité de golf. Il est situé à l'entrée du territoire intercommunal, sur la commune d'Ons-en-Bray, en continuité d'espaces économiques existants, en accroche des zones urbanisées et accessible depuis le RN 31.

La CCPB y voit une opportunité car ce terrain présente énormément d'atouts, et dispose de qualités environnementales et paysagères réelles.

#### Les atouts de cette future zone sont multiples :

- Un emplacement stratégique à l'entrée du Pays de Bray, en venant de Beauvais.
- Futur site en accroche d'une zone urbanisée à vocation économique (ZA du Vivier Danger).
- Proche d'unités économiques importantes et variées : Autoneum, Garage Renault, Josseaume Energie, SIMP, centre Postal, Carrefour contact...
- Un accès et un raccordement directs au réseau routier RN 31.
- Des réseaux (EP, électricité, assainissement,), situés à proximité de la zone.
- Un site d'une superficie avoisinant les 14 hectares d'un seul tenant,

- Possibilité de moduler l'offre en parcelles de tailles différentes, en fonction du positionnement sur la zone (façade, recul, ...),
- Une qualité environnementale et naturelle (ambiance paysagère, espaces boisées, zones humides, relief varié, ...) permettant l'aménagement d'une zone paysagère et qualitative.

La CCPB fait l'acquisition de ce terrain par le biais de l'EPFLO qui en fait le portage. C'est dans ce contexte que ce terrain est classé en zone 2 AUe dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CCPB approuvé le 26 octobre 2022. Le classement en zone 2AU a été préféré afin de geler l'urbanisation de la zone, dans l'attente de la réalisation des études nécessaires à faire mûrir le projet en termes de composition urbaine, et de prise en compte de ses particularités environnementales. **A noter que dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H, le périmètre initialement pressenti de 14 Ha a été réétudié, afin de conserver en zone naturelle (N) les zones humides détectées au sud du site. Aussi, la zone 2 AUe représente au PLUi-H une surface d'environ 10 Ha.**

Ainsi, cette ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUe s'inscrit dans une démarche anticipée, et dans la continuité logique de la stratégie de développement économique de la CCPB. En effet, le développement économique de la CCPB sur ce lieu est acté dans différents documents de prospectives, votés par les élus de la collectivité (Contrat de Relance et Transition Ecologique, projet de territoire, Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi-H...).

Il est à noter que ce projet s'inscrit en cohérence avec le SRADDET et le SRDEII de la Région Hauts de France, tant dans sa dimension économique que dans sa valorisation environnementale et énergétique.

L'ambition de la CCPB est d'aménager cet espace économique de façon qualitative et ambitieuse, à la fois à destination de grandes et moyennes entreprises locales et exogènes, également d'entreprises artisanales. Il sera exclu les activités de commerce et de grande et petite distribution.

Un cahier des charges précis, un schéma d'aménagement soigné seront des éléments de référence pour commercialiser ce futur espace foncier économique. Ces éléments trouveront, notamment, des traductions réglementaires opposables dans le PLUi-H introduites par le biais de la présente modification.

En résumé, quelques grands éléments de structuration de la démarche de développement de cette future zone d'activités :

- Cibler des entreprises industrielles en desserrement économique du Grand Beauvais ou du Grand Paris, souhaitant bénéficier de l'effet routier RN 31 et l'A16.
- Accueillir des artisans, notamment du BTP et de l'écoconstruction.
- Accompagner et implanter des entreprises artisanales et des petites unités économiques, dans la continuité de leur « parcours résidentiel » en sortie du dispositif « pépinière d'entreprises » géré par la Maison de l'Économie Solidaire,
- Mettre en place un outil d'accompagnement et de soutien de type « hôtel d'entreprises », en entrée de zone, dédié aux entreprises.
- Répondre à des sollicitations régulières d'entreprises désireuses de se développer sur le territoire de la CCPB. La CCPB bénéficie du soutien de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de l'Oise, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Oise et d'organismes diverses.
- Réduire « l'impact Carbone » des entreprises et des salariés en migration pendulaire.
- Développer l'emploi de proximité avec une volonté de progression démographique du territoire.

À ce titre l'aménagement projeté, serait le suivant :

- Un hôtel d'entreprises situé en entrée de zone.
- Un lot de près de 2,8 hectares à l'Ouest pour l'accueil pressenti d'une entreprise.
- Une façade « vitrine » de lots mixtes au Nord.
- Un village artisanal en frange Sud, structuré autour d'une emprise publique intégrant espaces paysagers, effet « place » et stationnements mutualisés.

La finalité est de faire prioritairement de ce site un parc économique durable, privilégiant la dimension économique car susceptible d'accueillir une bonne vingtaine d'entreprises, et au moins 200 emplois, mais également de promouvoir un espace paysager et un lieu de vie agréable et de qualité, afin de développer le « Made in Pays de Bray ».

C'est pourquoi, la CCPB a commencé une série d'étude pour appréhender l'aménagement de la future Zone à Vocation Économique :

- Études d'expertises et de faisabilité d'une ZAI : Réalisées – Novembre 2019 – Cabinet Métropolis ;
- Étude Zones Humides : Réalisée – Mars 2021 – Cabinet EQS ;
- Études Hydraulique et hydrogéologique : Réalisée – Octobre 2021 et actualisée février 2022 – Bureau d'Études AMODIAG ;
- Étude d'un principe de schéma d'aménagement de la ZA – Juin 2022 – Cabinet Métropolis ;
- Études d'impact, Dossier Loi sur l'Eau, Dossier Natura 2000 : Janvier 2023 – Cabinet EQS ;
- Études techniques, paysagères et d'aménagement : 2022/2023 ;
- Réalisation des travaux : 2024/2025 ;
- Commercialisation du site envisagée : 2025.

Ce futur « Parc Eco-Bray » ambitionne d'être un véritable lieu d'échanges et de développement économique, avec une mise en relief des qualités paysagères de ce site. **Ce parc, véritable poumon du territoire de la CCPB, structurera ainsi une alliance de développement économique et de vertus écologiques.**

## 2. Justifications de l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation, la zone 2AUe au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones

Comme déjà évoqué précédemment, l'inscription de cette zone 2 AUe, d'une surface d'environ 10 ha, dans le cadre des études relatives à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de P.L.H. est le résultat d'une prospective dynamique de la CCPB, qui se trouve confrontée à une raréfaction de ses disponibilités foncières à vocation économique.

Alors qu'en 2013, le foncier économique disponible était de 2,5 hectares, il ne reste plus que 1 035 m<sup>2</sup> de terrains commercialisables mais déjà pressentis, en juin 2023, dans les zones d'intérêt communautaire. A noter que les zones d'activités communales ne disposent plus de disponibilités, et que le développement économique relève de la compétence de la CCPB.

Dans son PLUi-H, la CCPB a inscrit une unique zone de développement économique intercommunautaire (2AUe) sur la commune d'Ons-en-Bray, pour permettre le maintien et le développement d'entreprises et d'emplois sur le territoire intercommunal. Il est nécessaire de rappeler que le choix de localisation de cette zone, relève d'une opportunité foncière de la vente de l'ancien golf du Vivier, implanté à proximité immédiate de la RN 31, et qu'il s'agit donc **d'espaces déjà anthropisés de par l'activité préexistante**. Les terrains ont déjà fait l'objet d'une acquisition foncière, assurant à la CCPB la pleine maîtrise de l'opération et l'assurance de sa réalisation.

Pour rappel, le PLUi-H ne prévoit aucune autre possibilité de développement en phase avec le projet de création d'une nouvelle zone d'activités intercommunautaire et du programme validé. C'est donc tout naturel que ce soit cette zone qui soit ouverte à l'urbanisation, pour assurer le développement économique de la CCPB.

A noter que l'ambition de développement d'une zone d'activités intercommunautaire structurante, ne pouvait se définir qu'au travers de la création d'une nouvelle zone s'inscrivant en extension du tissu urbain existant, les capacités d'urbanisation à l'intérieur des espaces agglomérés n'étant pas suffisantes ni adaptées au projet de la CCPB.

C'est pourquoi, il est nécessaire et urgent d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2 AUe inscrite à Ons-en-Bray, afin de pouvoir envisager l'aménagement de la zone à court terme, et offrir de nouvelles possibilités d'implantation d'entreprises dans un environnement de qualité.

...

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et suivants ;

Vu l'arrêté préfectoral du 18 décembre 2015 portant modifications statutaires de la Communauté de Communes du Pays de Bray et actant le transfert de la compétence « urbanisme » à la Communauté de Communes du Pays de Bray ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 26 octobre 2022 approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes du Pays de Bray ;

Considérant qu'aux termes de l'article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones » ;

Considérant que la zone 2 AUE d'Ons-en-Bray, après acquisition foncière des terrains par l'EPFLO et des études d'aménagement entreprises, doit être ouverte à l'urbanisation afin de permettre l'aménagement de 10 Ha de terrains à vocation économique en vue de leur commercialisation dans l'objectif d'assurer le maintien et l'attractivité d'activités sur le territoire intercommunal de la Communauté de communes du Pays de Bray ;

Considérant l'intérêt communautaire porté à ce projet par l'intégration de conditions d'aménagement visant la valorisation paysagère, architecturale et environnementale de l'espace en fond de vallée et à proximité immédiate de la RN 31.

Considérant l'intérêt d'engager la modification n°1 du PLUi-H afin de permettre la mise en œuvre du projet précité.

**Considérant que le conseil communautaire est par ailleurs informé que la modification n°1 du PLUi-H portera également sur :**

- la création, suppression ou adaptation d'emplacements réservés ;
- des adaptations mineures du règlement écrit ;
- des adaptations mineures de périmètre de zones dans le règlement graphique.

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire décide avec 26 voix pour et 3 voix contre (Mme BORGEO, M. FOUQUIER et M. LEROUX) de :

- approuver l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUE d'une surface d'environ 10 ha, inscrite sur la commune d'Ons-en-Bray justifiée dans la présente délibération, au regard des très faibles capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ; cette ouverture étant un préalable nécessaire à l'aménagement de l'unique zone dédiée au développement économique intercommunal, qui permettra de proposer une nouvelle offre foncière pour le maintien et l'accueil d'entreprises sur la CCPB ;
- prendre acte que la modification n°1 du PLUi-H portera également sur les objets mentionnés plus haut ;
- charger M. le Président de la Communauté de communes du Pays de Bray, d'engager la procédure de modification n°1 du PLUi-H ;
- donner autorisation à M. le Président pour effectuer les démarches et à signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services concernant l'élaboration de la modification n°1 du PLUi-H.
- dire que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes du Pays de Bray, ainsi que dans les mairies de ses communes membres durant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- dire que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission à la Préfecture de l'Oise et de l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

Fait et délibéré  
Les jours mois et an susdits  
Pour extrait certifié conforme

Le Secrétaire de séance  
M. Jean-Pierre FOUQUIER



Le Président  
M. Jean-Michel DUDA

