

STAGE DE GROUPE

# SCHEMA D'AGGLO DU BEAUVAISIS

ETUDE PREALABLE  
SCOT-PLH



MAGISTÈRE 2 - 2005

Laure Jaquet  
Alexandre Jeanne  
Jean-François Fauchard  
Eloi Veyrenc

Sous le tutorat de :  
Mlle Delphine Zanchetta,  
Mr Christophe Bilic,  
Mr Sébastien Larribe

*«Dans la vie, il n’y a pas de solutions.  
Il y a des forces en marche : il faut les créer et les solutions suivent.»*

*Antoine de Saint-Exupéry*



# ***Nous remercions***

- *Sébastien LARRIBE, Maître de Conférence au Département Aménagement de l'Ecole Polytechnique de Tours, pour son soutien chaleureux et ses conseils avisés ;*
- *Delphine ZANCHETTA et Christophe BILIC, Chargés de Mission au Service Aménagement de l'Agglomération du Beauvaisis, pour le suivi de leur encadrement, les réflexions partagées, leur disponibilité et leur convivialité ;*
- *Les 27 élus qui nous ont accueilli avec patience en nous faisant partager leur intérêt pour le territoire ;*
- *Claude GREA, Directeur de la Communauté d'Agglomération, pour son attention permanente ;*
- *Alexandre, Dev, Edmond, Julie, Nicolas, Sandra, et l'ensemble des services du 48 rue Desgroux ;*
- *l'ensemble des personnes et des services rencontrés dans le Beauvaisis,*
- *l'artiodactyle, qui nous a accompagné à la Boudinière.*

*La majorité des informations cartographiques de ce document ont été gracieusement prêtées par le service SIG de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis.*

*Les fonds de cartes sont extraits de la BD Topo et de la BD Carto IGN, des extraits cadastraux de la Direction Générale des Impôts et les photos aériennes géoréférencées, propriétés de la Communauté d'Agglomération.*

*La totalité des cartes, schémas, illustrations, photographies et bases de données complémentaires au SIG ont été réalisés par le groupe.*

*Par convention, toutes les cartes et schémas cartographiques sont orientés ainsi :*



*Les encarts verts intégrés aux textes sont des extraits de divers documents.*



*Les éléments en rouge marquent des éléments clés du propos.*



# Sommaire

<b>Préambule</b>	<b>1</b>
<b>Introduction : Vers un Schéma d'Agglo</b>	<b>3</b>
<b>La commande</b>	<b>4</b>
La commande et son contexte	4
Re-définition des objectifs du travail	5
<b>L'Agglo du Beauvaisis</b>	<b>6</b>
Portrait du Territoire	6
La Communauté d'Agglomération : moyens et compétences relatives à l'aménagement du territoire	8
Premières impressions sur le territoire	10
<b>Les mécanismes de Planification sur le Beauvaisis</b>	<b>12</b>
Bilan du SDAU de 1976	12
Concertation et cohérence du périmètre : gage de la réussite du projet territorial	16
L'appréhension vis à vis du document « maître »	17
Nécessité d'un document à valeur indicative	18
<b>Le Schéma d'Agglo : apporter le débat</b>	<b>19</b>
Un diagnostic stratégique	19
Apporter le débat grâce à un document non réglementaire...	19
... mais élaboré dans un souci de cohérence	19
<b>4 problématiques clés : Les points d'inflexion</b>	<b>21</b>
<b>En 2030, le Beauvaisis a perdu plus de 500 habitants, soit l'équivalent d'un village</b>	<b>22</b>
Perte prévisible d'habitants : un solde migratoire déjà négatif et un vieillissement de la population	22
Une situation de « non développement » au sein d'un espace dynamique	23
Une déroute démographique due principalement à une ville centre répulsive	24
Le risque d'une perte globale de dynamisme pour l'Agglomération	24
<b>L'habitat dans le Beauvaisis entre tension et passivité</b>	<b>25</b>
La tension des marchés fonciers et immobiliers	25
Comment expliquer ces phénomènes?	26
Des facteurs d'aggravation de la crise	27
Les conséquences et risques d'une non réponse	28
La nécessité de fournir un effort de construction	28
<b>Des situations territoriales à exploiter pour un positionnement stratégique</b>	<b>29</b>
La structure territoriale : une opportunité à confirmer	30
Jouer un rôle actif dans la dynamique francilienne	32
Intégrer les politiques des collectivités territoriales	37
Le Pays du Grand Beauvaisis : le territoire du projet	38
<b>Beauvais(is) : une image à casser, des images à créer</b>	<b>42</b>
Un net déficit d'attractivité sur l'Agglomération.	42
Une image absente ou handicapante.	42



<b>Le Pôle de Vie : parti-pris de développement pour le Beauvaisis</b>	<b>47</b>
<b>Une nouvelle impulsion : l'ouverture délibérée du Beauvaisis</b>	<b>48</b>
Comment s'ouvrir : le Pôle de Vie	48
Comparaison avec une réussite en aménagement du territoire : les villes nouvelles franciliennes	50
<b>Comment mettre en oeuvre le Pôle de Vie</b>	<b>51</b>
1er temps- Réalisme / Préparation :	51
2ème temps- Concrétisation : Le Beauvaisis un Pôle de Vie attractif	51
<b>Pôle de Vie, croissance et logements</b>	<b>53</b>
<b>3 principes pour mettre en oeuvre le projet</b>	<b>55</b>
<b>Accroître la densité des zones urbaines</b>	<b>56</b>
La densité et les étalements urbains sur la Communauté d'Agglomération	57
Regrouper les urbanisations	62
<b>Promouvoir une multicentralité hiérarchisée</b>	<b>68</b>
Redonner une envergure à la ville de Beauvais	68
Soutenir des centralités alternatives	69
Redonner à chacun le choix de sa ville	74
<b>Mettre en scène le Beauvaisis</b>	<b>75</b>
Permettre l'accessibilité et l'appel des espaces communs	78
Un « relief » inexistant ou estompé dans l'urbanisation	83
<b>Desseins pour une Ville-Territoire : 'projets' de l'Agglomération</b>	<b>91</b>
<b>Penser la Ville-Territoire du Beauvaisis</b>	<b>92</b>
La cohérence territoriale	92
La cohérence politique	92
Le 'projet' comme moteur du territoire	93
SCOT et perspectives à long terme	93
<b>Outils nécessaires à une Ville-Territoire</b>	<b>94</b>
La contractualisation	94
La politique foncière	94
Affirmer une nouvelle ambition grâce à l'intervention urbaine et architecturale	95
<b>Des projets urbains d'intérêt communautaire</b>	<b>96</b>
Des tracés pour animer la Ville-Territoire	96
De nouveaux lieux urbains	106
<b>Conclusion</b>	





## [ Aménagement du territoire ]

*L'aménagement du territoire a pour objet la conservation et la mise en valeur du patrimoine national, le développement des infrastructures et la création des équipements destinés à favoriser le développement économique du pays, compte tenu des besoins socio-économiques de la nation.*

*Aussi a-t-on créé des métropoles d'équilibre, destinées à apporter aux habitants des grandes agglomérations un niveau de services suffisant, et des villes nouvelles, destinées à ralentir le développement des grandes villes. **À terme, il faudrait réanimer les villes moyennes et rénover l'espace rural, notamment en considérant ses zones non agricoles comme des lieux de loisirs.** L'aménagement du territoire vise à améliorer les infrastructures routières et autoroutières, les voies navigables, le transport aérien et les télécommunications. Une grande importance est accordée à la protection de l'environnement contre les pollutions et les nuisances, et à la sauvegarde de la flore et de la faune (parcs et réserves nationaux et régionaux). Au niveau international, l'aménagement de la planète procède des mêmes soucis.*

*Dictionnaire Hachette -2001*

*«À terme, il faudrait réanimer les villes moyennes et rénover l'espace rural, notamment en considérant ses zones non agricoles comme des lieux de loisir.»*

*Beauvais en tant que ville moyenne et le Beauvaisis considéré comme son espace rural constituent donc un véritable territoire à enjeux.*

*Les périphéries cristallisent aujourd'hui les principales problématiques de l'Aménagement du Territoire, car elles sont à la fois des espaces menacés par l'étalement urbain et de formidables potentiels pour réconcilier la ville et la nature. En ce sens, Beauvais serait plus qu'une ville périphérique parisienne et le Beauvaisis serait plus qu'un espace périphérique de Beauvais.*

*Ainsi :*

*Beauvais = ville moyenne  
Beauvaisis = espace rural*

*Beauvais = ville périphérique parisienne  
Beauvaisis = périphérie de Beauvais*

*Proximité Francilienne = l'opportunité*

***Beauvais + Beauvaisis + Proximité Francilienne  
= Le Schéma d'Agglo et sa stratégie le Pôle de Vie***





# **Introduction : Vers un Schéma d'Agglo**

*Pourquoi réaliser un tel document ? Où se situe-t'il dans les démarches d'aménagement du Beauvaisis ? Quelle forme doit-il prendre ?*

*Cette partie introductive, plus qu'une introduction, vise à répondre à ces questions en posant les bases, les contextes et l'orientation nécessaires à l'élaboration du document.*

*En s'appuyant sur la commande et son évolution dans le temps, les grandes lignes de l'Agglomération, les mécanismes de la planification passée et actuelle, cette partie introductive définit la portée de notre document.*

*Ce préalable incontournable permet de cerner le fonctionnement et les particularités de l'Agglomération afin de déterminer le dessein, le cheminement et les objectifs de l'étude propre à ce territoire : le «Schéma d'Agglo du Beauvaisis».*

## **Partie introductive :**

**La commande**

**L'Agglo du Beauvaisis**

**Les mécanismes de planification**

**Le Schéma d'Agglo**

# La commande

Le présent travail émane d'une demande de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis. Parallèlement, l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours souhaitait proposer un stage de groupe d'une durée de 3 mois à 4 étudiants en 2<sup>ème</sup> année de Magistère ( Bac + 4 ), et la collectivité locale désirait avoir une vision extérieure de son territoire et de ses problématiques.

## La commande et son contexte

### les SCOT et PLH : deux documents obligatoires pour le territoire du Beauvaisis

Depuis le 13 décembre 2000, la loi Solidarité et Renouvellement Urbains ( SRU ) oblige les pôles urbains et leurs périphéries à se doter de documents de planification à l'échelle intercommunale : les Schémas de Cohérence Territoriale ( SCOT ), qui remplacent désormais les Schémas Directeurs d'Aménagement et d'Urbanisme ( SDAU ) réalisés par les services de l'Etat.

Les SCOT peuvent s'appuyer sur un Etablissement Public de Coopération Intercommunale<sup>/1</sup> ( EPCI ) ou un groupement d'EPCI, et doivent « coller » au plus près des aires urbaines mises en évidence par le Recensement Général des Populations de 1999 ( RGP 99 ). Leur objectif est de définir une stratégie de planification et de développement, ainsi que des orientations d'aménagement à valeur réglementaire, en s'appuyant sur un périmètre cohérent.

Les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) sont des documents de prospective et de programmation fixant les objectifs pour répondre aux besoins actuels et futurs en logements d'un groupement de communes. Ils sont apparus en 1991 avec la loi d'Orientations sur la Ville et confortés en 2000 par la loi SRU.

Le 17 mai 2005, la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis a lancé officiellement, simultanément et en interne, l'élaboration des deux documents d'urbanisme et de planification :

- le SCOT, dont la durée d'étude programmée est de 20 mois,
- le PLH, dont la durée d'étude programmée est de 18 mois.

### une étude préalable aux diagnostics des SCOT et PLH : une réponse à des besoins pour le Beauvaisis

La Communauté d'Agglomération du Beauvaisis dispose de nombreuses études sur des thèmes variés, mais très peu d'entre elles reposent sur le périmètre arrêté le 1er janvier 2004, date de la création de l'EPCI. De plus, la réalisation des deux documents d'urbanisme et d'aménagement réglementaire nécessite de connaître et d'appréhender le territoire au mieux, afin de dégager des problématiques et des orientations qui soient justifiées.

Il est donc apparu indispensable pour les acteurs politiques et les services techniques de l'Agglomération de se doter d'un rapport faisant état des lieux des enjeux fondamentaux du territoire.

Ce travail a ainsi pour impératif de répondre à ces besoins en tentant de réunir un maximum d'informations ( chiffres, terrains, observations, connaissance des acteurs,... ), et de les traduire en problématiques clés pour le territoire.

Le 4 avril 2005 débutait le stage et notre participation aux études préalables des SCOT et PLH. L'objectif était dans un premier lieu de produire un document « alimentant directement la réflexion sur les SCOT et PLH en réalisant des pré-diagnostics sur des thématiques spécifiques ».

*/1 EPCI :  
Un Etablissement  
Public de Coopération  
Intercommunale (EPCI)  
est un regroupement  
de communes.  
Une Communauté  
d'Agglomération  
(CA) est un EPCI d'un  
seul tenant et sans  
enclave. Une CA est à  
fiscalité propre : elle  
perçoit directement la  
Taxe Professionnelle  
qui à terme doit être  
unique sur l'ensemble  
du territoire de la  
Collectivité Locale.*

#### Thématiques à traiter :

- les marchés immobiliers et fonciers,
- le logement ( social, spécifique,...)
- le bilan de la planification,
- l'échelon communal,
- l'identité du territoire.

*Extraits du cahier des charges élaboré par la  
Direction de l'Aménagement de la Communauté d'Agglomération en Avril 2005*



## Re-définition des objectifs du travail

Les objectifs et formes du document ont évolué durant le stage en concertation avec les différents interlocuteurs, et un addenda a été apporté au cahier des charges initial :

« Il s'agit de réaliser un diagnostic stratégique complété par des grandes orientations stratégiques et méthodologiques. »

« Réaliser un diagnostic stratégique, synthétique, non-exhaustif pour dégager les enjeux et les différentes perspectives d'évolution au regard des principales problématiques auxquelles est confronté le territoire. Le document sera complété d'autant de documents graphiques divers que nécessaire. Les sources d'information seront clairement identifiées de façon à permettre des mises à jour régulières. Des entretiens au sein de la CAB seront nécessaires de même qu'avec un certain nombre de partenaires.

Identifier d'une part les grandes orientations stratégiques et leurs conditions de mise en œuvre, que le SCOT et le PLH devront développer et d'autre part des propositions méthodologiques destinées à soutenir la mise en œuvre et l'évaluation dans le temps des SCOT et PLH, ce qui inclut une évaluation des conditions de faisabilité d'un observatoire du foncier, du logement et du développement économique.»

« Certains aspects de la mission sont susceptibles d'être réajustés ou redéfinis en cours de mission pour tenir compte de nouvelles problématiques. »

Extraits de l'addenda au cahier des charges élaboré par la  
Direction de l'Aménagement de la Communauté d'Agglomération courant Avril 2005

### /1 Précédentes études :

principalement :  
SDAU 1976  
PLH 1995  
POS Beauvais  
Diagnostics Urbains  
de Beauvais  
Projet de Territoire 1997  
SDEC 2004  
Etudes Urbaines  
et monographies  
sur Beauvais  
Projet Urbain  
1995 Beauvais  
[...]

Dès lors, les objectifs pour le travail ont évolué :

- Connaissance et prise de conscience des différents enjeux du territoire, grâce à l'analyse des précédentes études<sup>1</sup> réalisées sur le territoire, une prise de contact directe avec un maximum d'élus et d'acteurs ainsi qu'une observation et une analyse accrue de l'Agglomération,
- Réaliser un document « base de départ », qui serait la première étude globale d'aménagement et d'urbanisme sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération et qui permettrait de présenter les problématiques capitales,
- Tenter de réaliser un document à la fois accessible, précis et rigoureux,
- Travailler dans un souci de transversalité et éviter de tomber dans l'écueil d'un document thématique qui pourrait diluer les enjeux,
- Produire un document non-exhaustif mais qui serait ciblé sur des éléments déterminants pour l'avenir du territoire,
- Intégrer la dimension prospective et stratégique,
- Montrer la nécessité et la capacité d'agir,
- Alimenter débats et réflexions autour des deux documents d'importance majeure pour le *jeune territoire* de l'Agglomération.

# L'Agglo du Beauvaisis

## Portrait du Territoire

La Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, créée le 1er janvier 2004, est un EPCI à fiscalité propre composé de 28 communes.

Elle est issue de l'ancienne Communauté de Communes du Beauvaisis et de l'adhésion de 11 autres communes.

Le territoire est l'un des 9 EPCI constituant le Pays<sup>1</sup> « Grand Beauvaisis », qui peut à terme être porteur d'un projet cohérent.

Le territoire, d'une superficie de 257 km<sup>2</sup>, est marqué par des paysages variés, Vallée du Thérain, Pays de Bray, Plateau Picard...

La Communauté d'Agglomération du Beauvaisis compte 74 547 habitants dont 55 392 dans la ville-centre : Beauvais.

L'unité urbaine<sup>3</sup> (agglomération au sens INSEE) est très limitée (3 communes à caractère encore rural contiguës à la ville centre).

Cependant, elle rayonne sur un espace étendu, son influence s'étend bien au-delà de l'Agglomération. L'aire urbaine<sup>3</sup> de Beauvais comprend 92 communes de l'Oise (principalement situées au Nord du pôle urbain<sup>4</sup>) soit 100 733 habitants. La zone d'emploi<sup>5</sup> compte 45 185 emplois pour 185 405 habitants.

Beauvais, ville moyenne, préfecture du département de l'Oise est un pôle urbain isolé dans un environnement rural de petits bourgs, tous compris entre 132 et 1 520 habitants.

La densité de Beauvais est de 1 663 habitants/km<sup>2</sup> alors que la moyenne des autres communes de la CAB est de 86 habitants/km<sup>2</sup>.

Avec 42% de logements sociaux et 18,1% de chômage, Beauvais reste marquée socialement et contraste fortement avec les autres communes de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis.

Malgré une tertiarisation nette, les secteurs industriels et agricoles de ce territoire se maintiennent relativement bien.

La carte « Territoires et Beauvaisis » présente l'articulation et l'emboîtement entre les divers périmètres. Il apparaît que les contours de la Communauté d'Agglomération dessinent un espace assez large autour de la ville de Beauvais. L'EPCI est comprise dans les territoires vécus que sont l'aire urbaine et la zone d'emploi. Ces deux données assurent la pertinence du territoire en vue de l'élaboration des deux documents de programmation que sont le PLH et le SCOT. Néanmoins, le périmètre de l'Agglomération est beaucoup moins large que l'aire urbaine et laisse supposer que le territoire du Beauvaisis doit être nécessairement pensé à une échelle plus grande, auquel l'espace-Pays serait en mesure de répondre.

Les couleurs attribuées aux éléments représentés sur ces cartes seront reprises sur tout le document ( par exemple : au vert seront toujours associés la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis et le Pays ; au bleu, l'aire urbaine de Beauvais, etc... ).

L'échelle du territoire ici quantifiée fait office de repère pour les cartes suivantes.



Les 28 communes de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis :  
Un périmètre cohérent ?

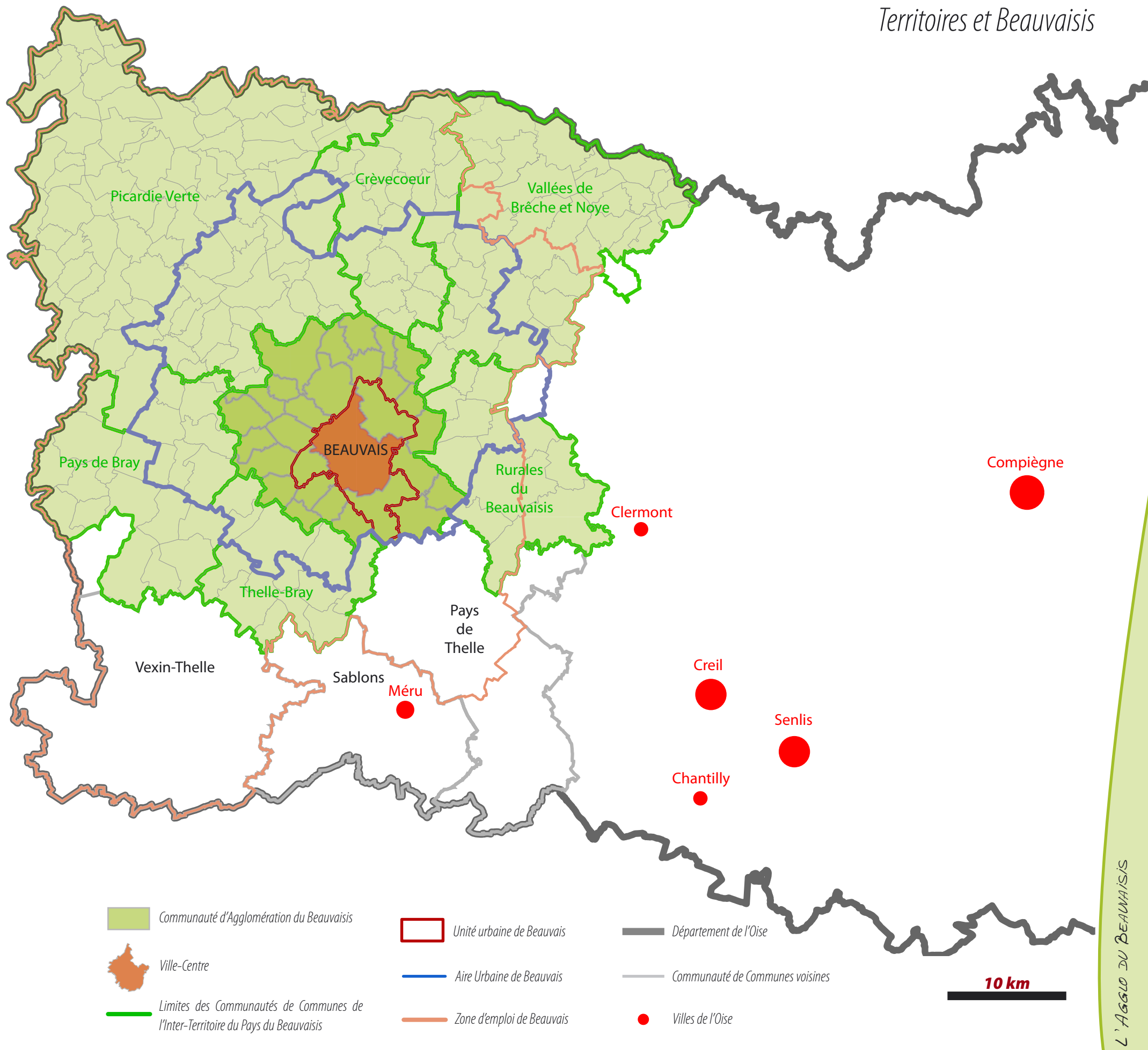
/1 Pays :  
Instauré en 1995 par la loi Pasqua, et renforcé par la LOADDT, le pays est un groupement de communes ou d'EPCI présentant une cohésion géographique, culturelle ou économique et sociale à l'échelle d'un bassin de vie ou d'emploi, ce n'est pas un découpage administratif mais un espace de réflexion et d'action fédérateur pour les Collectivités Territoriales. La région Picardie est organisée en 15 pays.

/2 Unité Urbaine :  
Ensemble de communes comportant au moins 2 000 habitants et dont les zones bâties ne sont pas discontinuées de plus de 200 mètres.

/3 Aire Urbaine :  
Périmètre défini par l'INSEE regroupant sans enclave, les communes dont au moins 40 % des actifs travaillent dans la ville-centre.

/4 Pôle Urbain :  
Unité urbaine offrant au moins 5000 emplois et qui n'est pas située dans la couronne périurbaine d'un autre pôle urbain.

/5 Zone d'Emploi :  
Espace géographique d'au moins 25 000 emplois à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent.



Communauté d'Agglomération du Beauvaisis



Ville-Centre

Limites des Communautés de Communes de l'Inter-Territoire du Pays du Beauvaisis

Unité urbaine de Beauvais

Aire Urbaine de Beauvais

Zone d'emploi de Beauvais

Département de l'Oise

Communauté de Communes voisines

Villes de l'Oise

10 km



# La Communauté d'Agglomération : moyens et compétences relatives à l'aménagement du territoire

## compétences

Seules les compétences de l'EPCI ayant un lien avec l'aménagement du territoire et l'habitat, ou servant directement la mise en place d'une stratégie territoriale sont ici mises en évidence.

### obligatoires

#### *Aménagement de l'espace communautaire*

- élaboration, suivi et révision du SCOT du Beauvaisis,
- élaboration et mise en oeuvre du projet de territoire du Beauvaisis,
- acquisitions foncières d'intérêt communautaire,
- création et réalisation de ZAC d'intérêt communautaire,
- organisation des transports urbains.

#### *Développement économique*

- création, aménagement, commercialisation, entretien et gestion des zones d'activités économiques ( industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, aéroportuaire ) qui sont d'intérêt communautaire, notamment à travers de la procédure ZAC
- actions de développement économique d'intérêt communautaire : développement des actions de prospection économique, d'accueil et d'orientation d'entreprises, programme de bâtiments-relais destinés à l'accueil d'entreprises sur les zones d'activités communautaires et au maintien d'entreprises existantes,

#### *Equilibre social de l'habitat*

- définition et mise en oeuvre du PLH,
- politique du logement, notamment du logement social, d'intérêt communautaire et action, par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées,
- amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire, notamment en développant des actions visant à l'amélioration de l'habitat ( OPAH du Beauvaisis,... ).

#### *Politique de la ville*

- dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale d'intérêt communautaire.

### optionnelles

#### *Création et entretien de voirie communautaire, création ou aménagement de parcs de stationnement d'intérêt communautaire*

#### *Assainissement*

#### *Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie*

- lutte contre la pollution de l'air, lutte contre les nuisances sonores, élimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés
- mise en oeuvre en faveur des zones sensibles et des espaces naturels à protéger.

#### *Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire*

### facultatives

#### *Enseignement*

- participation au fonctionnement des groupes scolaires,
- actions favorisant le développement de l'enseignement supérieur pour concourir au rayonnement économique.

#### *Tourisme*

*L'ensemble des compétences constitue un gisement d'opportunités qui peuvent toutes être mises au service du développement du territoire et de l'amélioration du cadre de vie des populations du Beauvaisis à condition d'être habilement mises en relation.*

*Il apparaît également que la Communauté d'Agglomération se distingue d'autres EPCI par le nombre important de compétences à sa charge. Mais a-t-elle les moyens humains et financiers de correctement mettre en oeuvre une politique territoriale s'appuyant sur l'exercice de celles-ci ?*

## **ressources**

### **financières**

*Produit de la Taxe Professionnelle : 65 % des ressources totales*

*Dotation Globale de Fonctionnement : 33 % des ressources totales*

*Autres sources de financement : 2 %*

La jeune Communauté d'Agglomération dispose aujourd'hui de deux sources financières principales qui, outre être indispensables à la structure, posent des problèmes de fonctionnement, en particulier dans le domaine politique.

Ainsi la mise en place progressive de la TPU incite certaines municipalités à dédaigner de futures installations à vocation économique sur leur territoire communal. De plus, la mise en place de la Communauté d'Agglomération, résultat de l'évolution de l'ancienne Communauté de Communes et de l'adhésion de plusieurs communes, a entraîné l'attribution de compensations ( transferts de charges ) positives ou négatives aux communes. Ce « lissage » financier a pour conséquence un ressentiment de certains élus, qui est un frein notoire à la mise en projet sur le territoire. Néanmoins, le temps devrait effacer ces rancœurs. Ainsi, 87 % de l'ensemble de la Taxe Professionnelle récoltée par la Communauté d'Agglomération est reversée aux communes les plus développées économiquement.

Un problème notable peut également être soulevé : 18 % des ressources sont dépensées dans la collecte des ordures ménagères et le traitement des déchets, alors que la Communauté d'Agglomération ne prélève aucune taxe d'ordures ménagères, contrairement à la majorité des collectivités. Le budget de l'Agglomération est largement grévé par cette dépense sans contrepartie.

### **humaines**

#### *Elus et organisation*

57 élus siègent au Conseil Communautaire dont 23 représentent la ville de Beauvais. Les conseillers communautaires délibèrent sur les projets de l'Agglomération.

15 Vice-présidents et des délégués élus motivés par un thème peuvent former des Commissions qui ont pour but de proposer et échanger des idées sur des projets.

Le Président ( actuellement Madame Caroline Cayeux ), et les 15 Vice-Présidents forment le Bureau de l'EPCI qui se prononce sur les projets proposés par les Commissions.

#### *Services de l'Agglomération*

Une soixantaine d'agents répartis en différents services dont : présidence, administration-finances, communication-TIC, développement économique, services techniques ( aménagement, environnement,... ).

## Premières impressions sur le territoire

*Comment le territoire a-t-il été perçu dans un premier temps ?*

Les premières opinions que l'on peut se faire d'un territoire ne doivent pas être négligées. Même si ces idées peuvent être de l'ordre du préjugé et manquent d'objectivité, il est apparu intéressant qu'elles figurent dans le diagnostic.

L'idée que l'on peut se faire de l'Agglomération dépend de plusieurs causes :

- la présentation qui nous en a été faite lors de la présentation du cahier des charges et des premiers contacts que nous avons eu avec le service aménagement de l'Agglomération,
- les idées préconçues, ou l'influence de propos extérieurs,
- des observations et des échanges avec des habitants ( agents de l'Agglomération, commerçants, agents immobiliers,...) du territoire.

### ***L'exposition du contexte par le commanditaire***

Dès les premières rencontres avec le service aménagement de l'Agglomération, les principales problématiques nous furent présentées :

*« La Communauté d'Agglomération du Beauvaisis créée en janvier 2004 est la première du département de l'Oise. Sa caractéristique principale est le poids de la ville-centre (55 400 habitants) dans un environnement de petites communes rurales (<1 500 habitants). Située à environ une heure de Paris, elle subit directement le phénomène des franges franciliennes. Cette influence se traduit par une déstructuration du territoire beauvaisien, mal préparé à cette tension : pression grandissante sur les marchés fonciers et immobiliers, difficultés pour trouver un logement, développement plus ou moins anarchique du territoire, dégradation de l'environnement, augmentation des trajets domicile-travail, perte de rayonnement et mise en danger de la cohésion sociale... L'enjeu pour le Beauvaisis est aujourd'hui de structurer son territoire en maîtrisant cette pression et de promouvoir un développement équilibré et respectueux de l'environnement. Ainsi, l'élaboration de documents de planification à l'échelle intercommunale (SCOT, PLH) doit permettre au Beauvaisis de structurer son développement et de renforcer sa position dans le réseau de villes picardes. »*

*Eléments de contexte tirés du cahier des charges élaboré par le Service Aménagement de la Communauté d'Agglomération en Mars 2005*

Ce texte, qui résume *forcément* la situation territoriale du Beauvaisis, a le mérite de nous avoir exposé en quelques lignes le cadre de l'étude, il est la base de ce travail.

### ***des idées préconçues***

Voici les principaux préjugés que l'on avait avant notre arrivée dans le Beauvaisis, et qui ont forcément au départ, altéré notre vision et notre objectivité vis à vis du territoire :

- *Beauvais, une ville du Nord de Paris,*
- *Beauvais c'est en Picardie, la Picardie c'est le pays des betteraves,*
- *le Beauvaisis, c'est autour de Beauvais ?*
- *Beauvais, c'est une ville à problèmes (sociaux),*
- *à Beauvais, il y a une cathédrale,...*

### ***une immersion dans le territoire***

Celle-ci s'est traduite par de nombreuses rencontres avec les élus communaux et communautaires, mais aussi des acteurs techniques, des organismes divers<sup>/1</sup> et personnes ressources comme les services de l'Etat, d'autres collectivités, des associations, des privés.

Parallèlement une connaissance du territoire fût également menée grâce à des observations sur le terrain et à l'analyse de documents et études ayant un rapport direct ou indirect avec le Beauvaisis.

*/1 Organismes rencontrés :  
DDE, Conseil Général,  
architectes, INSEE,  
Agences d'Urbanisme  
(IAURIF, Oise la Vallée),  
ADIL, CCA, CCI,  
CAUE, différents  
services de la CAB...*

*Ainsi, rapidement, les grands traits de la Communauté d'Agglomération ont été dégagés :*

- Un territoire disparate,
- Des réponses différentes au développement,
- Rupture morphologique : les champs sont au pied des tours,
- Une ville-centre qui n'atteint pas ses limites communales,
- Beauvais, contrairement au territoire dans son ensemble, est désavantagé par une mauvaise image,
- La solitude et l'indépendance de la ville-centre à toutes les échelles,
- Une crainte de Beauvais de la part des communes « rurales »,
- Un esprit de clocher prononcé susceptible d'entraîner des politiques discordantes sur le territoire,
- Une pression foncière croissante qui risque de s'accroître et pose des problèmes pour trouver un logement,
- Une répartition de l'habitat inégale entre les différents secteurs du marché du logement et les différents espaces du territoire,
- Un problème dans l'adoption des documents de planification,
- Un contexte politique ne favorisant pas le consensus et la concertation,
- Une difficulté de positionnement face au contexte francilien et à l'appartenance picarde.

*Ces opinions ne constituent pas un réel diagnostic, elles ne sont que des idées qui doivent être vérifiées, confirmées ou infirmées.*



*ville et campagne : clichés ?*





# Les mécanismes de Planification sur le Beauvaisis

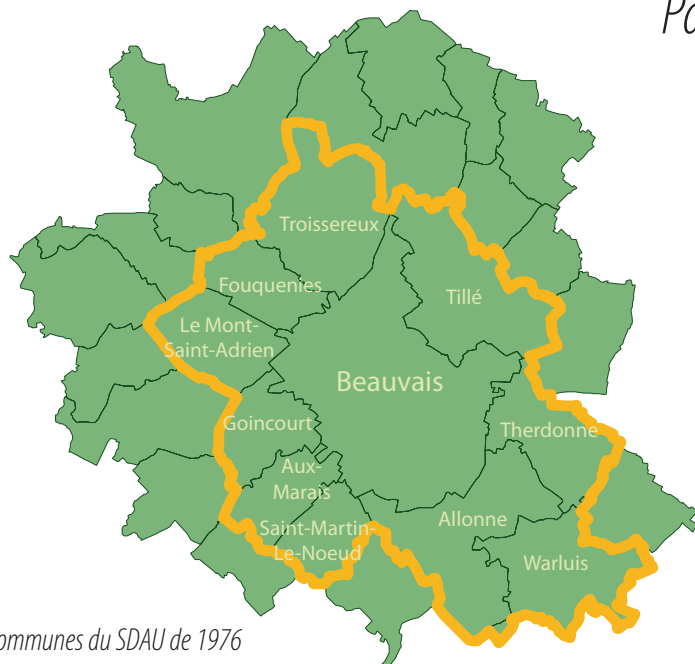
Pourquoi et comment des documents voient le jour et dans quelles mesures sont-ils appliqués sur le territoire ?

Réciproquement, quels sont les échecs de la planification sur le territoire. Le but, ici, est de tirer des leçons des problèmes et des réussites passées.

## Bilan du SDAU de 1976

Le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU)<sup>1</sup> de 1976 réalisé par les services de l'Etat en association avec les communes de l'aire d'étude du Schéma Directeur de Beauvais (11 communes) n'a jamais été révisé malgré une tentative dans les années 90.

### périmètres



Communes du SDAU de 1976

Le SDAU de 1976 couvrait un périmètre restreint autour de Beauvais, tandis que les tentatives avortées de révision du SDAU au cours des années 90 s'appuyaient sur des aires plus larges définies à partir des migrations alternantes domicile-travail dans la région de Beauvais. Les deux hypothèses élaborées selon « la solidarité géographique et économique » s'approchaient du périmètre de la Communauté d'Agglomération actuelle. La première proposition comprenait 21 communes et en intégrant des données liées à « l'appréciation politique d'un périmètre opérationnel », un second périmètre fut tracé en englobant cette fois un espace plus large comprenant 30 communes.

Ce dernier groupement de communes comprenait l'Agglomération du Beauvaisis actuelle, excepté les communes rurales de :

- Juvignies,
- Maisoncelle-Saint-Pierre,
- Fontaine-Saint-Lucien.

Mais celui-ci comprenait également d'autres communes aux extrêmes Ouest et Est du périmètre actuel.

Il est nécessaire de préciser ici que les différents périmètres ont toujours été élaborés au regard des périmètres des aires urbaines successives de Beauvais, à l'image des actuelles loi SRU et UH, qui incitent les villes et leurs groupements de communes à se doter de SCOT à l'échelle des aires urbaines.

Néanmoins, un décalage dans le temps entre les recensements de la population et la réflexion sur les documents de planification est peut-être à l'origine de la non-validation de documents (1982 pour le SDAU de 1990) excepté pour celui de 1976 dont les études préalables ont été réalisées à partir de 1969 au regard du recensement de 1968.

Aujourd'hui, le même problème est rencontré par les techniciens : la plupart des données alimentant ce document (comme le SCOT) s'appuient sur des données de 1999, ce qui peut nuire à la pertinence et à l'approbation du document final.

## Passé, présent et futur des territoires de planification



<sup>1</sup> SDAU :  
L'ensemble des extraits  
de textes des 4 pages  
suivantes sont tirés  
du Rapport Final de  
1976 et des cahiers  
réalisés pour le SDAU  
de Beauvais par  
l'Equipe Pluridiscipli-  
naire d'Aménagement  
pour la DDE de l'Oise.

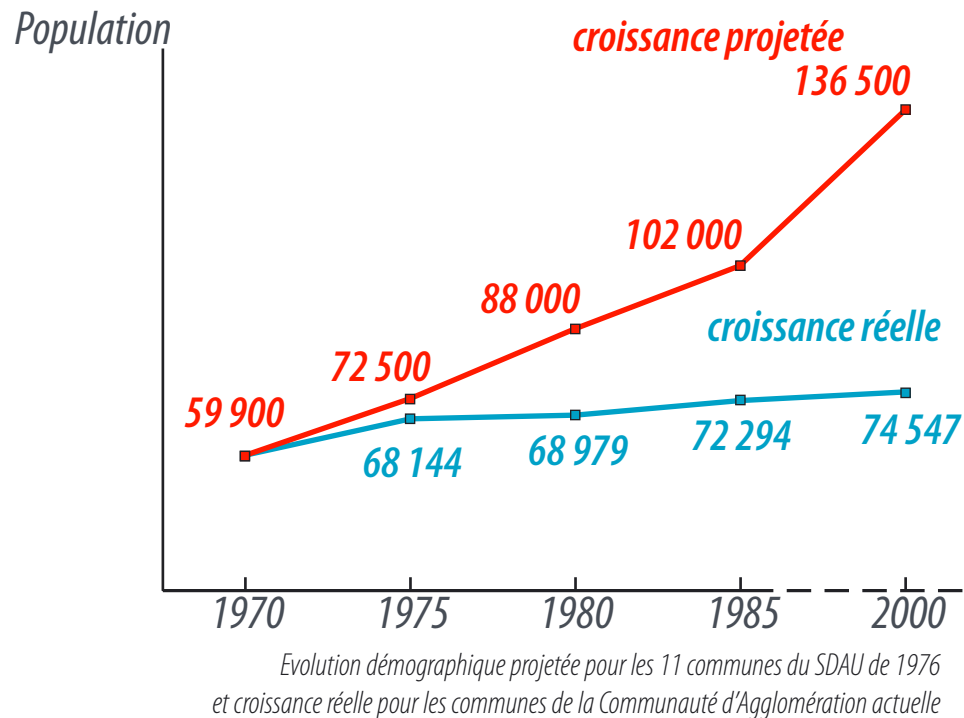


Enfin, il peut être souligné que chaque arrêté de périmètre s'appuyait sur un périmètre d'étude élargi ou « *d'investigation* » :

- au SDAU de 76 était associé un espace comprenant 58 communes pour lesquelles Beauvais devait « *par ses équipements, répondre à différents besoins* »,
- au projet de SDAU des années 90, correspondait une « zone d'investigation » de 70 communes.

Aujourd'hui, cet espace « *d'investigation* » est clairement défini : Le Pays du Grand Beauvaisis, qui comprend 226 communes. Ce vaste territoire n'est plus seulement une zone d'investigation mais un véritable espace de projet avec lequel la Communauté d'Agglomération et ses futures politiques d'aménagement du territoire et de l'habitat doivent être articulées, car outre être un espace dans lequel s'inscrit le Beauvaisis, celui-ci comprend l'aire urbaine de Beauvais dans sa globalité.

### prévisions démographiques du SDAU et évolution réelle



Le SDAU de l'aire urbaine de Beauvais était fondé sur des hypothèses démographiques s'appuyant sur la poursuite de la croissance démographique et socio-économique forte des 30 glorieuses.

A peine 50 % de la population attendue pour l'an 2000 a été recensée en 1999.

Ces prévisions, en plus de s'appuyer sur l'essor de l'après-guerre avaient donné une grande importance aux arrivées de migrants de la Région Parisienne.

Beauvais était alors qualifiée de « *pôle de desserrement pour la Région Parisienne* », le nombre de Parisiens parmi les migrants définitifs représentait alors le quart des nouveaux Beauvaisiens. Cependant, la poursuite de ce développement de Beauvais reposait fortement sur « *l'attractivité de la région et le rôle qu'elle peut jouer dans la poursuite du desserrement de la Région Parisienne* ».

*La rupture certaine entre les prévisions du SDAU et la réalité tient-elle seulement du contexte économique et social que la France a connu dans les années 80 et 90, où peut-elle être également liée au rendez-vous manqué entre Parisiens et Beauvaisis ?*

La croissance projetée induisait une augmentation de la population active, des équipements, un développement économique lié aux services devait révolutionner le territoire et lui assurer un rayonnement certain et, comme l'importante évolution de la population, cette croissance était liée à un positionnement dans la dynamique Parisienne.

### L'évolution de Beauvais et Paris

Dès les premières pages du rapport du SDAU, les dés étaient jetés :

*«Le département de l'Oise appartient à la couronne du Bassin parisien dont le développement est principalement orienté :*

- *vers les zones d'appui de la Basse Seine et de la vallée de l'Oise et de l'Aisne, à ce titre Beauvais est particulièrement concernée et peut constituer entre ces axes un pôle relais*
- *et vers les centres régionaux dont Amiens fait partie.*

*Beauvais, dans ce contexte occupe une position privilégiée par rapport à Paris et au potentiel qu'il représente dans tous les domaines, mais en contrepartie est soumise à la «pression envahissante et tentaculaire» du développement en tâche d'huile.*

*Beauvais, si elle ne constitue pas un point fort de l'armature régionale n'en exerce pas moins, compte tenu de sa proximité de Paris, un rôle de charnière entre la Région Parisienne et la province.»*

Ainsi, Beauvais, dès les années 1970, était pressentie pour jouer un rôle au sein de la Région Parisienne. Aujourd'hui, le contexte a évolué : le temps de parcours vers la capitale a été considérablement réduit avec la mise en place d'infrastructures routières rapides et l'extension de l'agglomération Parisienne s'est rapproché du Beauvaisis avec le développement de pôles comme Cergy et Roissy.

Néanmoins ce positionnement s'appuyait sur une amélioration de la qualité des liaisons ferrées vers les différentes villes et mettait en évidence la médiocre desserte de Beauvais. Ainsi en 1976, Beauvais était à 1 h 25 de Paris et le SDAU insistait sur le fait qu'une meilleure liaison vers la capitale faciliterait les échanges nécessaires au développement volontariste souhaité.

Le développement de Beauvais lié à Paris était déjà dans les esprits il y a 30 ans, mais la conjoncture économique a reporté le rendez-vous.

*La mise en place prochaine du SCOT du Beauvaisis doit reprendre ce cadre de travail et ressaisir cette opportunité car il est un élément essentiel au développement du territoire.*

Enfin, les rédacteurs du SDAU insistent sur le rôle des élus et leurs missions dans la mise en oeuvre de cette politique et ouvrent des perspectives sur l'avenir:

«Ainsi pour Beauvais l'un des points fondamentaux de la stratégie qu'il faudra développer pour renforcer l'armature urbaine régionale est le contrôle des relations avec la Région Parisienne. Contrôler ne signifie pas forcément réduire. Après s'être défini une politique, c'est se donner les moyens de l'appliquer, pouvoir refuser ou accepter sans contrainte, choisir de ménager le long terme, en un mot garder l'initiative.»

Le «long terme» a été ménagé et est devenu l'aujourd'hui, la «définition de la politique», «les moyens» et «l'initiative» sont aujourd'hui entre les mains de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis. Avec son outil, le SCOT, elle est en mesure de mettre en place la stratégie territoriale qui lui permettra enfin de s'ouvrir au développement lié à sa proximité de Paris.

### **des esquisses et schémas d'aménagement pour une stratégie à (très) long terme**

Le dessin et les ambitions de croissance étaient ensuite traduits spatialement, l'objectif principal était de faire de Beauvais un pôle urbain important dans l'armature picarde, il s'appuyait sur deux principes :

*Renforcer l'attractivité de Beauvais et de sa région, c'était :*

maintenir le capital agricole et forestier de la région,  
créer d'importantes coulées vertes dans la ville,  
développer les équipements de loisirs dans la vallée du Thérain,  
sauvegarder le capital historique et le mettre en valeur,  
renforcer l'animation culturelle,  
pratiquer un urbanisme de qualité sur le plateau Sud,  
faire une place importante à la maison individuelle,  
supprimer rapidement les baraquements datant de la dernière guerre.

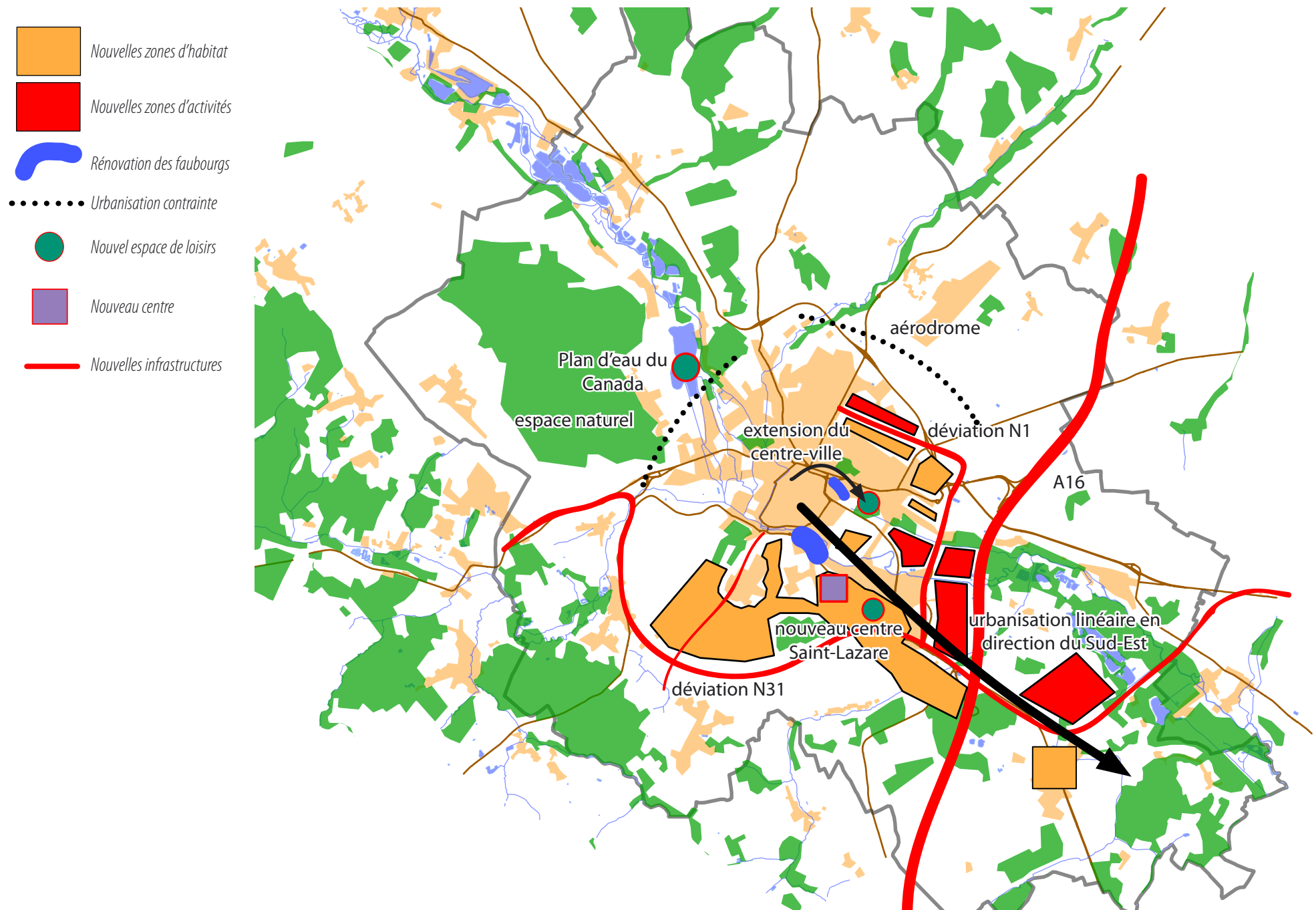
*Renforcer le centre actuel, c'était :*

le décharger des circulations de transit grâce aux déviations de la RN31 et de la RN1,  
assurer des liaisons rapides et de qualité entre le centre et les différents quartiers,  
urbaniser les plateaux sud à un rythme cohérent avec la réalisation des voies de liaisons vers le centre,  
contrôler particulièrement l'urbanisation des quartiers proches du centre,  
réaliser à temps la rénovation des quartiers Saint-André et Marissel,  
développer les équipements du centre et maintenir les principales fonctions centrales dans le centre actuel ou son extension,  
renforcer l'animation du centre ancien,  
créer des parkings à proximité immédiate du centre et développer les transports en commun entre les quartiers périphériques et le centre.

Concrètement, ces objectifs se sont traduits en esquisse, puis en schéma d'aménagement qui prévoyait principalement :

- Déviation de la RN1 au Nord, limitrophe à Beauvais: **réalisée**,
- Déviation de la RN31, au Sud de la ville : **en cours de réalisation et terminée courant 2007**,
- Le passage de l'A16 à l'Est de Beauvais : **réalisé mais n'était pas programmé en 1973, achèvement de l'échangeur Beauvais-centre en 2005**,
- Bloquée au Nord par l'aérodrome, et à l'Ouest par des espaces naturels, le développement s'appuyait sur des zones d'extension dans les secteurs Sud -Est avec l'urbanisation du plateau Saint-Jean, du secteur Saint-Lazare, les communes d'Allonne et de Warluis : **seul le plateau Saint-Jean, et la ZAC commerciale et industrielle de Ther ont été réalisées, les communes d'Allonne et de Warluis ne se sont pas développées à la hauteur des attentes**,
- Rénovation des Faubourgs Saint-André, Marissel, et Voisinlieu : **réalisées grâce aux OPAH successives dont la dernière est prolongée actuellement**,
- Renforcer le centre avec de nouveaux équipements centraux, l'amélioration du réseau de transports en commun, et l'aménagement de la place du Jeu de Paume : **réalisé**,
- Constituer un nouveau centre urbain fort autour de la Maladrerie Saint-Lazare qui serait réhabilitée : **non réalisé**,
- Porter à 39 170 le nombre de logements sur les 11 communes soit 24 000 nouvelles habitations, **en 1999, la Communauté d'Agglomération en comptait 31 526**,
- Réaliser des coulées vertes s'organisant autour de la Vallée du Thérain et créer un plan d'eau-espace de loisirs au Nord-Ouest de Beauvais : **Plan d'eau du Canada réalisé, prémices de réalisations de coulées vertes urbaines...**,
- Développer l'aérodrome en prolongeant les pistes et créer une zone d'activités en relation avec celui-ci : **l'aérodrome est devenu aéroport en 1999 et les zones d'activités liées directement ou indirectement à l'aéroport sont en cours de développement**.

## Schéma d'aménagement -SDAU 1976- axes principaux



Pour l'ensemble des développements souhaités dans le SDAU, l'habitat individuel est largement valorisé, autant pour les communes rurales dont la densité préconisée est limitée à 15 logements/ha que pour l'ensemble de l'agglomération où la densité moyenne est de 20 logements/ha.

Le SDAU donnait également une grande importance aux espaces verts, agricoles et naturels. Ainsi, entre chaque commune devait être préservées des « zones de discontinuité », coupures vertes entre les différents quartiers de Beauvais, et les futures extensions des communes rurales. Au niveau paysager, « la protection de la crête des plateaux Sud dominant le centre de Beauvais », « le traitement paysager des nouvelles infrastructures », « la réservation d'importants espaces verts dans les nouvelles extensions » apparaissent clairement.

Enfin, tout comme aujourd'hui, l'intention de préserver et de valoriser le cadre de vie était une donnée essentielle, tout particulièrement dans l'espace périurbain et rural.

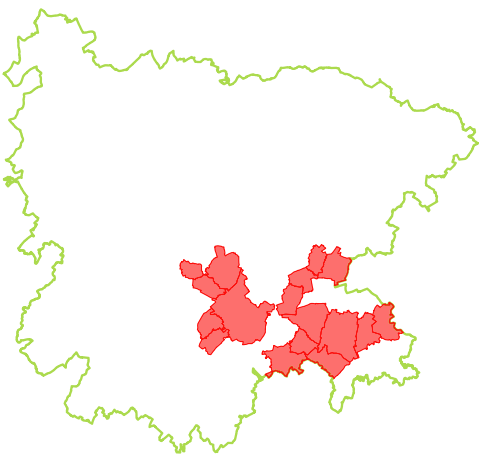
*Le SDAU de 1976 n'a donc été réalisé qu'en partie, tandis que d'autres projets ont été mis en oeuvre comme l'antenne universitaire, mais la substance et les idées que véhicule ce document ( qui semblait avoir été oublié ) sont encore d'actualité et doivent, peut-être, de nouveau intégrer un projet d'aménagement pour le Beauvaisis.*

# **Concertation et cohérence du périmètre : gage de la réussite du projet territorial**

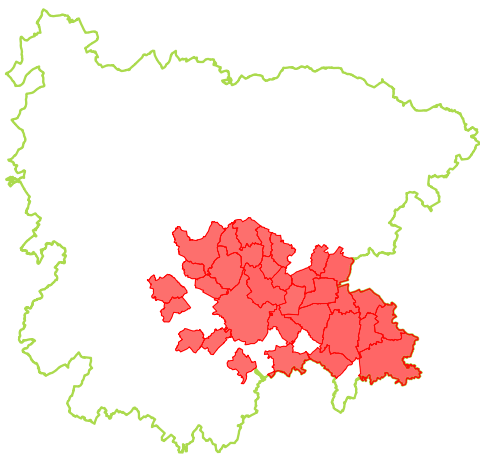
La cohérence, la « forme », la constitution d'un périmètre nécessaire à la construction d'un projet de territoire sont-elles des facteurs primordiaux de la réussite et de la mise en oeuvre des projets dans le Beauvaisis ?  
 Le jeu d'acteurs et l'environnement politique sont-ils, et peut-être plus que les périmètres d'action, des éléments clés de la réussite d'un développement partagé sur le territoire ?

## **périmètre et mise en oeuvre de documents sur le territoire**

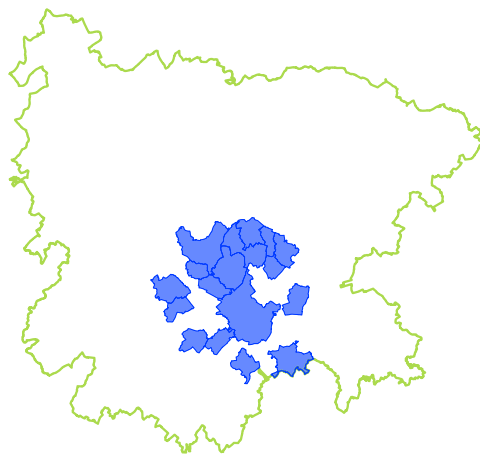
Au travers de l'étude de quelques périmètres de travail, il est aisé de souligner l'enjeu que représente la cohérence d'un espace de projet et de sa mise en place.



17 communes « éparpillées »  
 PLH 1995  
 PLH jamais mis en oeuvre



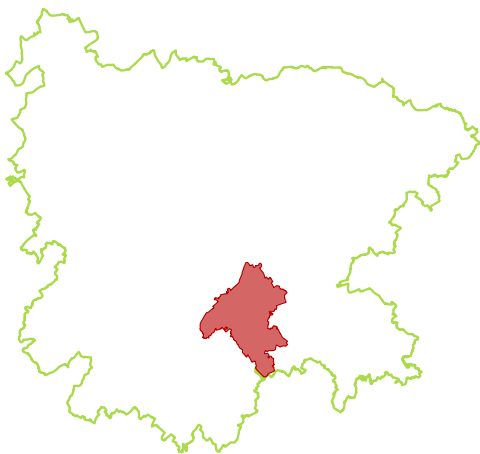
Communauté de Communes « éclatée » du Beauvaisis et  
 Communauté de Communes Rurales du Beauvaisis  
 PLH 2000  
 Arrêt de la démarche à la phase de diagnostic



Communauté de Communes « éclatée » du Beauvaisis  
 8 communes en 1997, 17 communes à partir de 1999  
 Projet de Territoire 1997  
 OPAH du Beauvaisis  
 Projet de Territoire adopté par les nouvelles communes de l'EPCI  
 OPAH renouvelée régulièrement depuis 8 ans



Communauté d'Agglomération du Beauvaisis  
 28 communes d'un seul tenant depuis 2004  
 Schéma de Développement Commercial  
 Projet de territoire de l'ancienne Communauté de  
 Communes adopté



Unité urbaine de Beauvais  
 4 communes  
 Projet Urbain 1995 sur Beauvais  
 PDU de l'unité urbaine de 1998 non mis en oeuvre  
 Partage du développement de zones économiques et  
 commerciales avec Allonne et Tillé  
 Schéma de Déplacement Urbain en cours d'étude



Pays du Grand Beauvaisis 2005  
 224 communes  
 Convention Territoriale de Développement Concerté du  
 Commerce, de l'Artisanat et des Services signée  
 Charte de Pays en phase diagnostic



Les premiers documents d'aménagement du territoire sur le Beauvaisis se sont appuyés sur des territoires qui étaient soit :

- trop petits : projet de SDAU en 1990 avec 22 communes,
- avec enclaves et incohérents : PLH 1995, PLH 2000 et Communauté de Communes du Beauvaisis.

Mais la pertinence des périmètres, l'appui sur une structure intercommunale politique forte et partagée, ainsi que la nature du projet peuvent étre les garants d'une réussite certaine :

- le périmètre actuel de la Communauté d'Agglomération est porteur de nombreux projets,
- l'unité urbaine de Beauvais est porteuse de plusieurs démarches à l'échelle de la ville,
- le Pays en cours de constitution est d'ores et déjà un espace de projet.

## la dimension politique

Pour qu'il fonctionne, un périmètre de travail doit s'appuyer sur un territoire cohérent. Les actuels EPCI en constituent les maillons clés, néanmoins ces espaces sont également des territoires où la dimension politique tient un grand rôle. Ainsi, l'entente et la bonne intelligence de l'ancienne Communauté de Communes du Beauvaisis, malgré un périmètre décousu a permis la réalisation de nombreux projets, comme le Projet de Territoire datant de 1997.

Le rôle que jouent les élus et leur adhésion à une idée ou un projet est donc souvent le meilleur moyen pour mettre en oeuvre un plan d'actions.

Sur le territoire, cette donnée peut se résumer à la relation entre Beauvais et les communes de sa périphérie, mais aussi entre l'ensemble des communes périurbaines.

La bonne conduite des futurs SCOT, PLH, ou tout autre document à l'échelle de la Communauté d'Agglomération devront donc continuer à effacer les craintes et les inquiétudes qui existent entre la ville-centre et les communes périurbaines et rurales.

*Ainsi, seul le partage politique du projet sur la Communauté d'Agglomération et le Pays permettra l'aboutissement des démarches de planification.*

## L'appréhension vis à vis du document « maître »

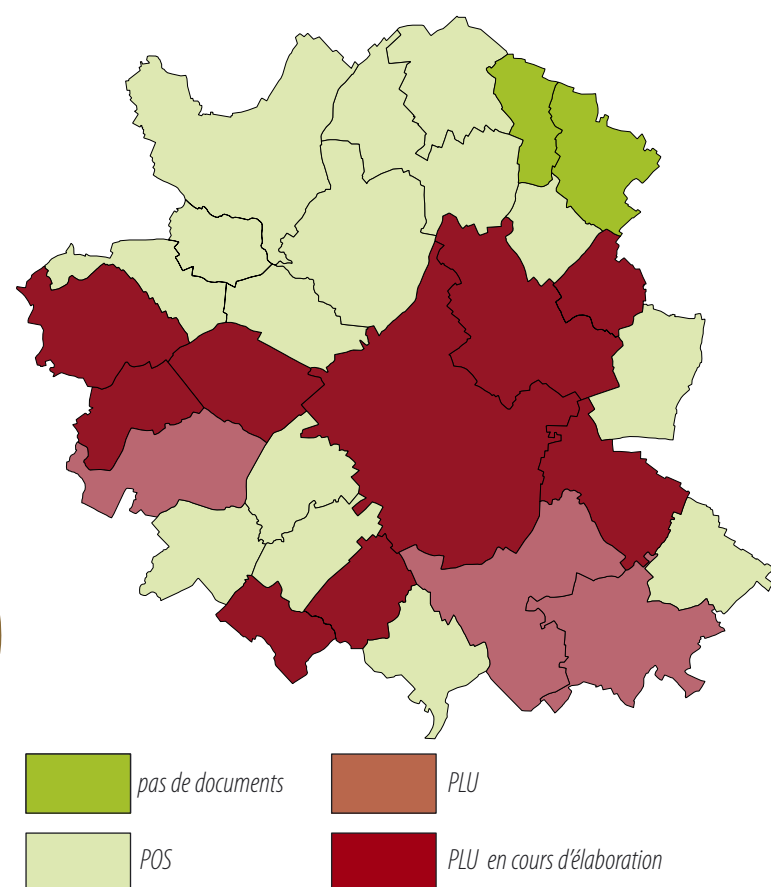
La rencontre de nombreux acteurs du territoire a montré une certaine appréhension des documents à échelle élargie que sont le SCOT et le PLH.

Deux types de réponses<sup>/1</sup> sont apportés par les communes :

- la première est le refus total des documents, les élus communaux craignant l'hégémonie de Beauvais sur les documents. Cette réflexion est compréhensible du fait que le PLU de Beauvais est actuellement en cours d'élaboration et que celui-ci pourrait dicter la marche à suivre pour les SCOT et PLH. Les élus communaux craignent alors que le PLU de Beauvais ait des répercussions, via le SCOT et le PLH sur leur commune, et donc qu'ils ne soient plus « maîtres » de leur devenir,
- la seconde est la mise en place rapide d'un PLU sur les communes, que les élus souhaitent voir repris dans les documents de l'Agglomération.

Ces deux démarches légitimes s'inscrivent dans la logique du nouveau jeu d'acteurs s'installant depuis la mise en place de la loi SRU et de ses nouveaux documents de planification. La limite et l'articulation entre les pouvoirs des élus communaux dans leur communes via les PLU et de l'assemblée délibérante de la Communauté d'Agglomération qui a pour objectif de mettre en place SCOT et PLH n'est pas encore clairement intégrée. Ainsi, le SCOT et le PLH sont perçus comme des outils dont le but est avant tout de faire accepter la main mise de Beauvais sur les communes périphériques.

*Mais il n'en est rien, l'objectif de ces documents est de définir la cohérence entre les diverses démarches devant et pouvant étre mises en place sur l'ensemble du territoire ; de lancer des projets d'aménagement à l'échelle de l'Agglomération.*



Planification communale sur la Communauté d'Agglomération<sup>/2</sup>

/1 :  
Entretiens directs menés auprès des maires de la Communauté en Avril-Mai 2005

/2 Planification communale :

Source :  
DGUHC, enquête annuelle Janvier 2005, Ministère de l'Équipement, des Transports, de l'Aménagement du Territoire, du Tourisme et de la Mer. Et entretiens avec les élus communaux.



*Un document à valeur réglementaire, comme un SCOT ou un PLH, peut être perçu comme une loi mise en oeuvre et appliquée par un pouvoir.*

*Dans le contexte de l'Agglomération, le pouvoir serait représenté par la ville-centre, tandis que les élus des communes périphériques auraient le sentiment d'y être «soumis».*

*Il apparaît donc nécessaire dans un premier temps d'estomper rancœurs et inquiétudes pour assurer la bonne marche et la réussite des projets de documents inter-communaux*

## ***Nécessité d'un document à valeur indicative***

Porté par une idée directrice ambitieuse et s'appuyant sur les périmètres cohérents que sont la Communauté d'Agglomération et le Pays, un document n'ayant aucune valeur juridique pourrait poser des questions alimentant les réflexions engagées par les démarches SCOT et PLH et tenter d'y apporter des réponses concrètes qui seraient soumises par la suite aux élus et agents territoriaux.

Un tel document pourrait participer à passer d'une ambiance rigide à une esquisse de planification incitative et stratégique, qui aurait pour but de mobiliser un maximum d'acteurs autour de projets communs.

Ce désengagement vis à vis de la portée administrative et réglementaire aurait pour but, non pas de faire valider un projet ou une politique territoriale, mais de poser des bases qui pourraient par la suite être discutées, acceptées, améliorées voire sciemment refusées.

*Ainsi, en s'affranchissant du cadre juridique des documents de planification habituels, l'intention et l'ambition de ce document « Schéma d'Agglo », pourrait-être de déclencher des initiatives partagées, de bâtir une stratégie, de proposer un avenir...*

# Le Schéma d'Agglo : apporter le débat

Ce document tente de répondre aux objectifs évoqués précédemment en prenant la forme d'un « Schéma d'Agglomération ».

## Un diagnostic stratégique

Le document est avant tout un diagnostic, son but est donc d'informer et d'apporter une critique sur le territoire, mais il a également pour dessein de participer à la constitution d'une ambition pour le Beauvaisis, et donc d'envisager une stratégie à long terme. Celle-ci dépasse l'échéance d'un SCOT ou d'un PLH et propose avant tout une vision, qui s'appuierait sur un projet de territoire global auquel chaque espace de l'Agglomération, chaque commune serait un maillon essentiel au développement durable du territoire.

## Apporter le débat grâce à un document non réglementaire... ... mais élaboré dans un souci de cohérence

Le « Schéma d'Agglo » se veut être un document complet, qui pose des questions et propose des réponses. Il vise à présenter une stratégie complète, de la mise en évidence des grandes problématiques à l'action spatiale concrète.

Le cheminement du document « Schéma d'Agglo » est le suivant :





# 4 problématiques clés : Les points d'inflexions

*A partir de 4 problématiques clés de l'Agglomération, un diagnostic-cadrage est mené.*

*Ces 4 questions doivent alimenter tout projet de développement et donc d'aménagement sur le territoire de l'Agglomération.*

*Les 4 problématiques sont des « points d'inflexions », par cette définition nous entendons qu'elles sont à la fois les bases et les cibles sur lesquelles il est nécessaire de mener une action.*

*Les problématiques deviennent donc leviers d'actions stratégiques auquel SCOT, PLH, et tout projet sur le territoire du Beauvaisis doivent répondre.*

## **Les 4 problématiques :**

**Déclin démographique**

**L'habitat : entre tension et passivité**

**Un positionnement stratégique**

**Beauvais(is) et image(s)**

# En 2030, le Beauvaisis a perdu plus de 500 habitants, soit l'équivalent d'un village

## Perte prévisible d'habitants : un solde migratoire déjà négatif et un vieillissement de la population

Aux vues des recensements de la population et du modèle de prévisions Omphale<sup>/1</sup>, la population n'a et ne devrait cesser de ralentir sa croissance jusqu'en 2012, date à partir de laquelle le Beauvaisis perdrait des habitants jusqu'à environ 500 en 2030.

Ce déclin démographique est imputable, non au solde naturel, proche de la moyenne nationale, mais à un solde migratoire négatif.

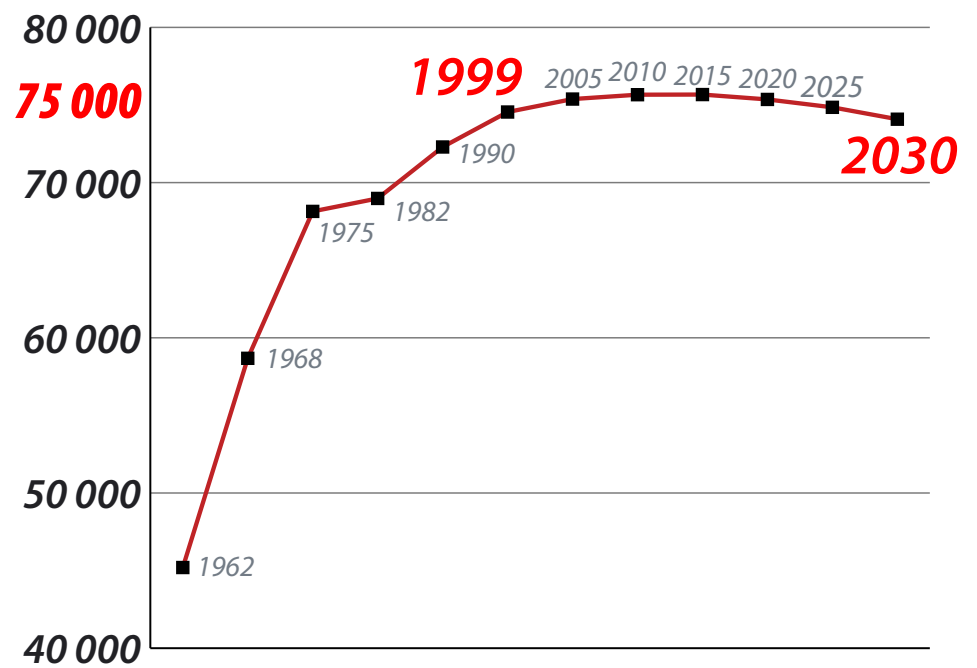
Variation démographique de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis<sup>/2</sup> :

- taux de variation annuel : **+0,35 %**
- taux de variation annuel dû au solde naturel : **+0,80 %**
- taux de variation annuel dû au solde migratoire : **- 0,45 %**

Ce déclin actuel et futur est également lié à un vieillissement de la population.

La population du Beauvaisis est aujourd'hui relativement jeune<sup>/3</sup>.

Cependant, son indice de jeunesse a nettement baissé : il était en 1990 de 2,53 et en 1999 de 1,66. De plus, le modèle Omphale annonce la continuité du phénomène et prévoit un indice de jeunesse de 0,75 en 2030. Ainsi, la population de la Communauté d'Agglomération aura considérablement baissé **en 2030**, période à laquelle le nombre de personnes de **plus de 60 ans** représenterait plus d'un tiers de la population totale.

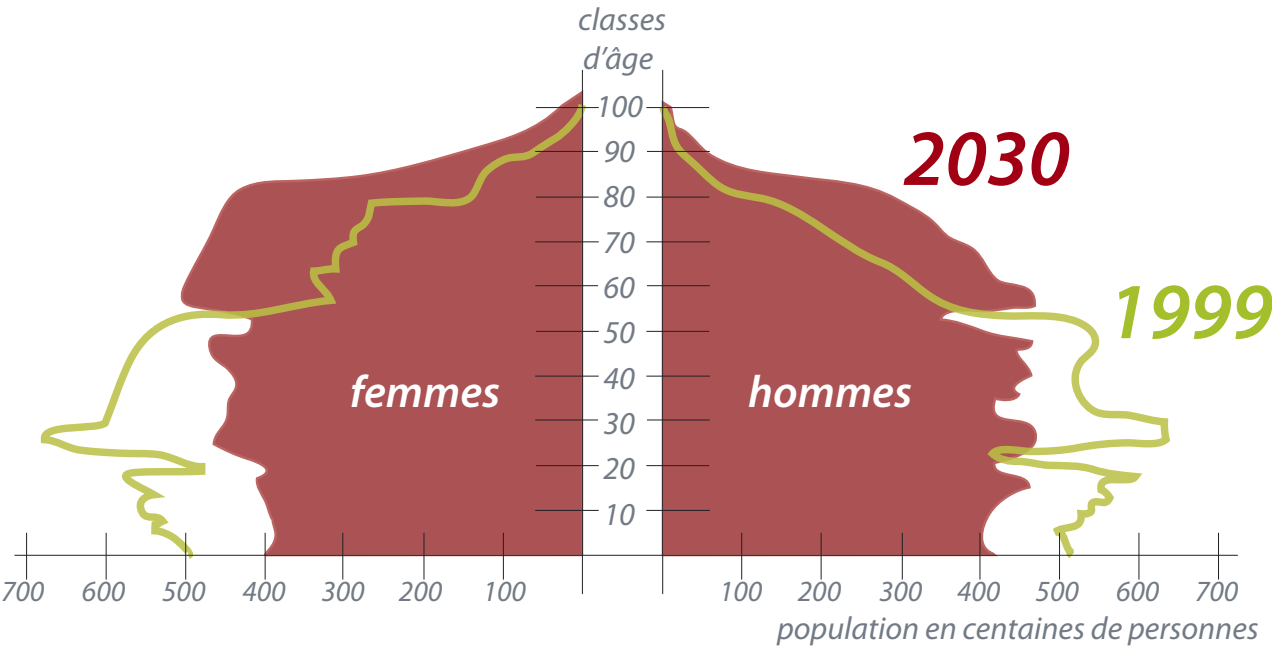


**/1 prévision Omphale :**  
Projection réalisée par l'INSEE sur le territoire de la Communauté d'Agglomération pour les 30 prochaines années, s'appuyant sur une poursuite des taux actuels : maintien des taux de fécondité et de mortalité et des quotiens migratoires de référence (90-99)

**/2 :**  
TOUTES LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES DU DOCUMENT SONT ISSUES DU RECENSEMENT GENERAL DE LA POPULATION DE L'INSEE - 1999 (et de 1962 à 1990)

**/3 :**  
Indice de jeunesse national en 1999 : 1, 15

## Evolutions et projections démographiques pour l'ensemble des 28 communes à 30 ans

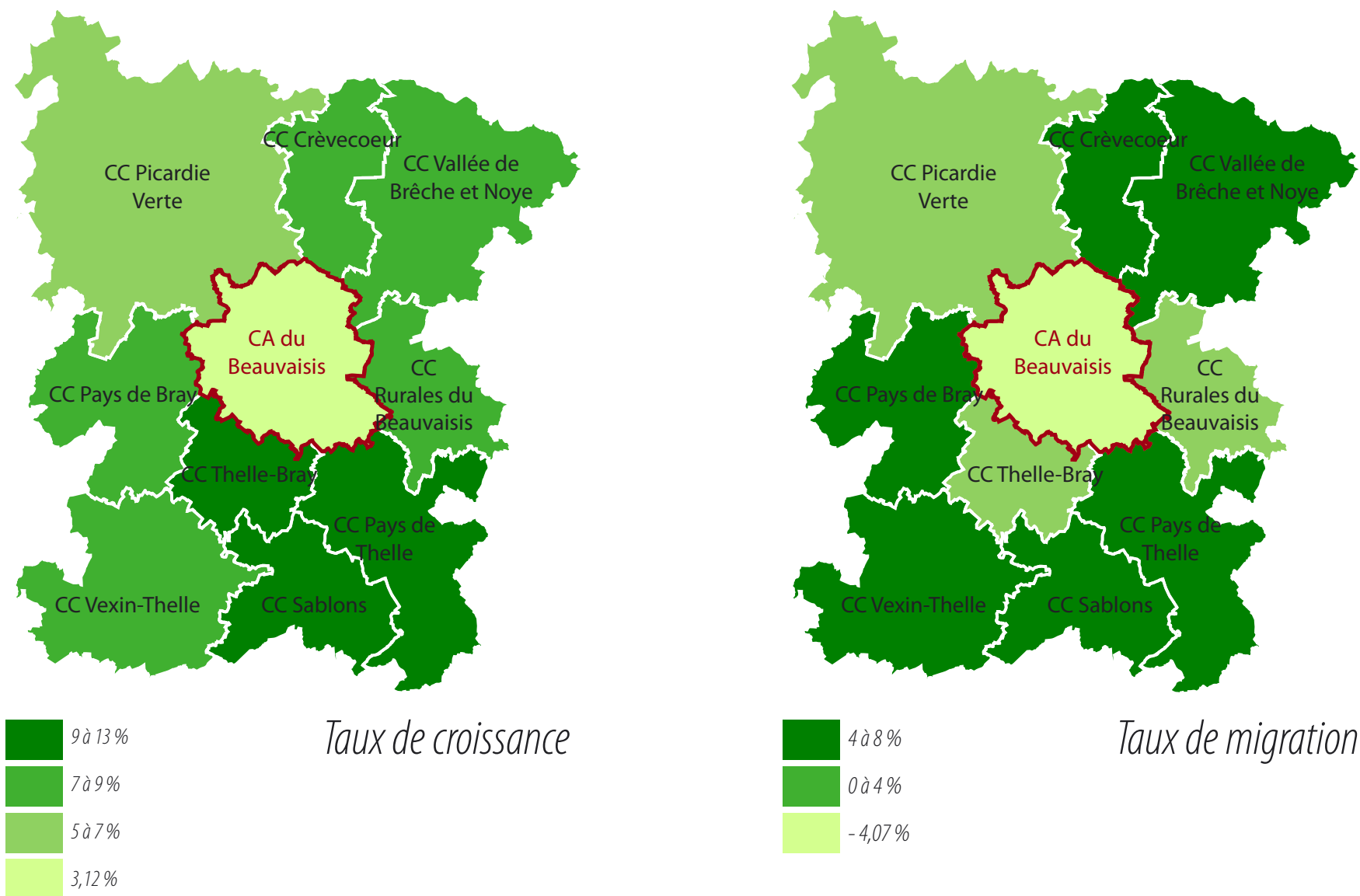


L'accumulation d'un taux de migration négatif et d'un phénomène de vieillissement de la population annonce une poursuite du déclin démographique du Beauvaisis.



**Une situation de « non développement » au sein d'un espace dynamique**

*Evolutions démographiques 1990-1999 dans l'Ouest de l'Oise*



Avec des taux démographiques bas, le territoire semble être une enclave de non-développement, voir un espace que les populations fuient si l'on en croit le **taux de migration négatif** ( - 4,07 % ).

Globalement, l'Ouest de l'Oise a eu un taux de croissance de +7,75 % et un taux de migration de 2,33 % pour la période 1990-1999, alors que sur la France métropolitaine le taux de croissance a été de +3,36 %. Ces données définissent donc un espace dynamique dont la croissance est largement supérieure à la moyenne nationale.

*Le Beauvaisis contraste donc fortement comparativement aux territoires voisins dynamiques au Sud comme au Nord.*

## Une déroute démographique dûe principalement à une ville centre répulsive

La ville de Beauvais avec 55 392 habitants en 1999, représente presque les 3/4 de la population totale de l'Agglomération. La ville-centre constitue donc un poids très important dans le territoire. Les déclinés actuels et futurs s'expliquent ainsi par les mouvements de population que Beauvais a connu durant la période intercensitaire, avec :

- un taux de croissance de 2,22 % alors que celui du reste de la Communauté d'Agglomération est de 5,80 %,
- un taux de migration de - 6,11 % alors que celui du reste de la Communauté d'Agglomération est de 2,04 %.

Beauvais est confrontée aux mêmes phénomènes que connaissent les villes moyennes : la périurbanisation et l'idéologie *anti-urbaine*, qui semblent «vider» la ville-centre et «remplir» les campagnes périphériques.

Les évolutions démographiques de la ville-centre semblent s'être poursuivies ces dernières années aux vues des premiers chiffres du recensement complémentaire. Avec une population estimée à 53 800 habitants en 2004<sup>/3</sup>, Beauvais aurait déjà perdu des habitants...

*/3 estimation de population : réalisée par l'INSEE en 2004, à partir des questionnaires du recensement rénové.*

*La ville n'a donc pas su retenir sa population et ce phénomène semble se poursuivre.*

## Le risque d'une perte globale de dynamisme pour l'Agglomération

Ces diverses observations laissent présager un risque pour la Communauté d'Agglomération : la perte générale de dynamisme pour le territoire. Elle se traduirait par :

- une fuite des populations porteuses du dynamisme économique et social local,
- une vitalité menacée par le vieillissement de la population,
- une perte d'attractivité et une dépoliarisation de la ville-préfecture face aux territoires voisins de plus en plus autonomes et dynamiques grâce à leur développement démographique,
- un déclin de la ville porteuse du territoire.

*Il semble nécessaire que la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis s'investisse dans des actions visant à retenir et attirer de nouvelles populations, garantissant le dynamisme du territoire. Les documents de planifications, et tout particulièrement celui de la ville-centre, devront donc appréhender en priorité ce déclin démographique en apportant les outils nécessaires au maintien des populations locales et à l'attractivité du territoire.*

# L'habitat dans le Beauvaisis entre tension et passivité

## La tension des marchés fonciers et immobiliers

### un taux de vacance très faible

Alors qu'au niveau national, en 1999, le taux de logements vacants<sup>/1/2</sup> s'élève à 7 %, il n'est que de 5,8 % sur le territoire.

Les communes rurales présentent une situation particulièrement tendue, avec une vacance de 3,47 % contre 6,5 % pour la moyenne nationale en milieu rural.

*Le marché du logement fonctionne donc à flux tendu.*

### des prix élevés

Globalement, les prix de vente de l'immobilier et du foncier<sup>/3</sup> sont supérieurs à la moyenne régionale mais inférieurs à la moyenne départementale.

Les maisons anciennes<sup>/4</sup> constituent le segment principal du marché de l'immobilier. Pourtant, c'est le marché foncier sur les ventes de terrains destinés au logement individuel<sup>/5</sup> qui est le plus particulièrement tendu : les terrains ont été vendus à des tarifs 66% supérieurs à la moyenne régionale et de 17% supérieurs à la moyenne départementale.

Prix moyen en 2001	Beauvaisis	Oise	Picardie
maisons anciennes	104 093 €	113 963 €	90 507 €
lots à bâtir	34 000 €	36 804 €	27 500 €
terrain à bâtir à destination d'un logement individuel	33,89 €/m <sup>2</sup>	28,90€/m <sup>2</sup>	20,40€/m <sup>2</sup>

Source : Observatoire régional des marchés foncier et immobilier picard, 2001

Parallèlement, le logement social sur l'Agglomération est confronté à la même tension : le temps d'attente moyen pour l'attribution d'un logement est supérieur à 1 an tandis que le temps moyen en France est d'environ 6 mois.

### une hausse rapide des prix

De manière générale les prix des biens fonciers et immobiliers sont en forte hausse sur le Beauvaisis. La tension du marché foncier est particulièrement marquée sur le territoire : la hausse des prix des lots à bâtir est supérieure à celle de l'Oise.

*Variation annuelle  
des prix du foncier  
et de l'immobilier*

**Beauvaisis<sup>/3</sup> :**  
**Lots à bâtir : + 13 %**

**Oise :**  
**Lots à bâtir<sup>/3</sup> : + 1 %**  
**Maisons<sup>/5</sup> : + 13 %**  
**Appartements<sup>/5</sup> : + 22 %**

**Secteur Notarial du  
Beauvaisis<sup>/5</sup>**

**Maisons : + 7 %**  
**Appartements : + 10 %**

#### /1 Logements vacants :

*Il s'agit des logements inoccupés. Ce sont des logements non demandés (inconfort, prix trop élevés...) ou des logements en cours de commercialisation ou de réhabilitation : ils permettent la rotation des ménages à l'intérieur du parc. Le taux renseigne sur les dysfonctionnements éventuels du marché du logement.*

#### /2 :

*Source : INSEE, RGP 1999.*

#### /3 :

*Source : DRE, Observatoire Régional des Marchés Fonciers et Immobiliers Picards, 2001; l'évolution concerne l'année 2001 par rapport à 2000; le Beauvaisis recouvre ici la CAB et la CC Rurale du Beauvaisis.*

#### /4 Maisons anciennes :

*Maisons ayant plus de 5 ans*

#### /5 :

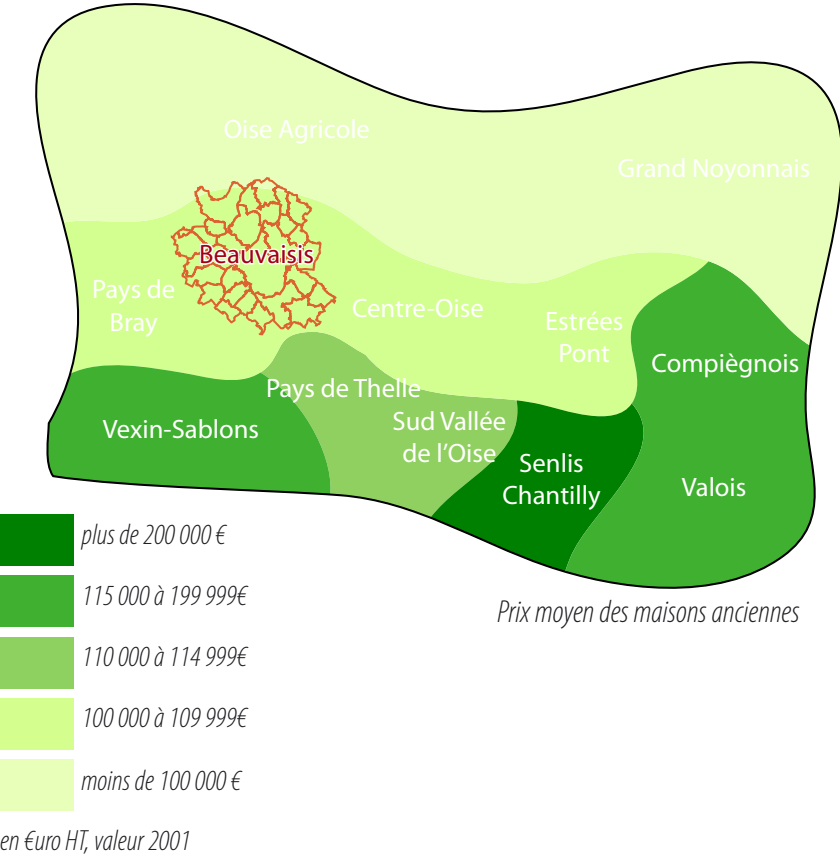
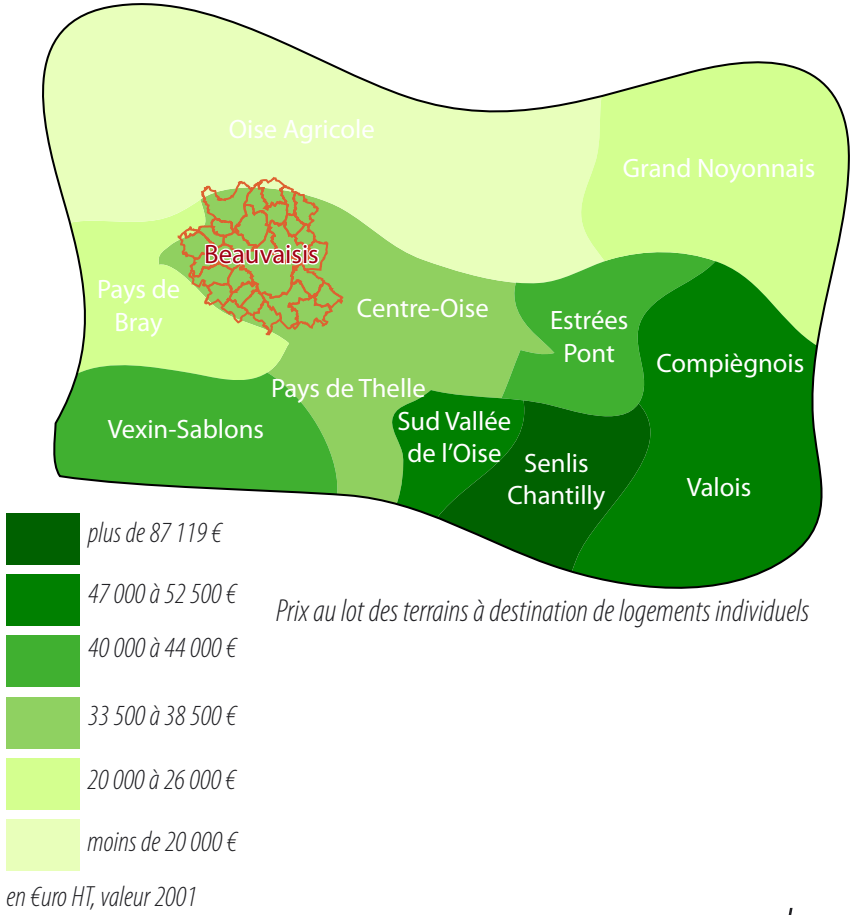
*Source : Chambre des Notaires de l'Oise, base de donnée PERVAL, 2004, l'évolution concerne l'année 2004; Maisons et appartements de plus de 5 ans.*

# Comment expliquer ces phénomènes?

## une pression de la demande liée à la proximité francilienne

Concernant les marchés immobiliers et fonciers, le Beauvaisis se situe dans la moitié la plus dynamique<sup>7</sup> des territoires de la Région Picardie, derrière les espaces très dynamiques du Sud-Oise, où les prix sont directement influencés par la proximité de l'Ile de France.

Le niveau des prix se répercute de manière progressive de Paris jusqu'au Beauvaisis, incitant les acheteurs à chercher des biens plus abordables toujours plus au Nord.



/1 :  
Source :  
DRE, Observatoire  
Régional des Marchés  
Fonciers et Immobili-  
ers Picards, 2001

/2 :  
Source :  
Selon les données  
INSEE et réajustement  
des données SITADEL

/3 Point Mort :  
Mesure à posteriori  
de la production de  
logements nécessaires  
au maintien de la  
population c'est à dire  
à une croissance dé-  
mographique de 0%.

## Les marchés immobiliers et fonciers dans l'Oise en 2001 ( source : DDE, CETE Nord-Picardie )

Toutefois, dans le Beauvaisis, la part des acheteurs non picards ne s'élève qu'à 9 % contre 18 % pour la moyenne régionale, tandis qu'un tiers des acheteurs dans le Senlis-Chantilly sont franciliens.

Ainsi, les marchés et donc la pression restent sur ce territoire essentiellement locaux.

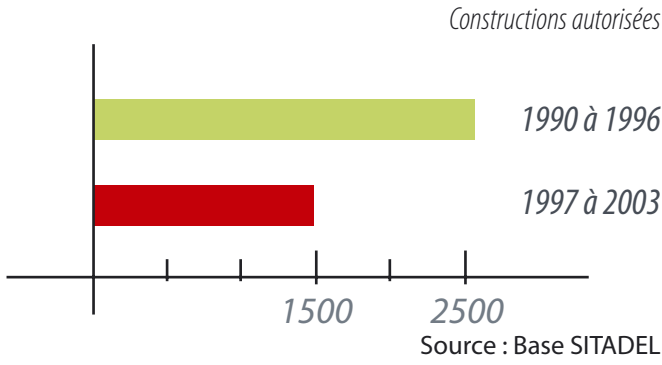
## une offre trop réduite due à une construction insuffisante

La construction moyenne de 392 logements par an pour la période 1990-1999 avait suffi à maintenir une légère croissance de la population (0,35% par an). La moyenne constatée depuis, 311 logements<sup>2</sup>, ne le permet plus : le nombre de constructions nécessaires au maintien de la population était de l'ordre de 315 logements par an<sup>3</sup>. Cette faiblesse de construction peut s'expliquer par le manque notable de zones à vocation d'habitat dans le document d'urbanisme de la ville-centre.

De plus, les communes rurales n'ont souvent ni le souhait ni la capacité d'être les relais de la croissance de Beauvais.

La crise du logement avérée que connaît le Beauvaisis est alimentée la fois par :

- une construction restreinte
- et une pression grandissante des marchés fonciers et immobiliers.



## Des facteurs d'aggravation de la crise

### le poids des insuffisances de Beauvais dans la construction

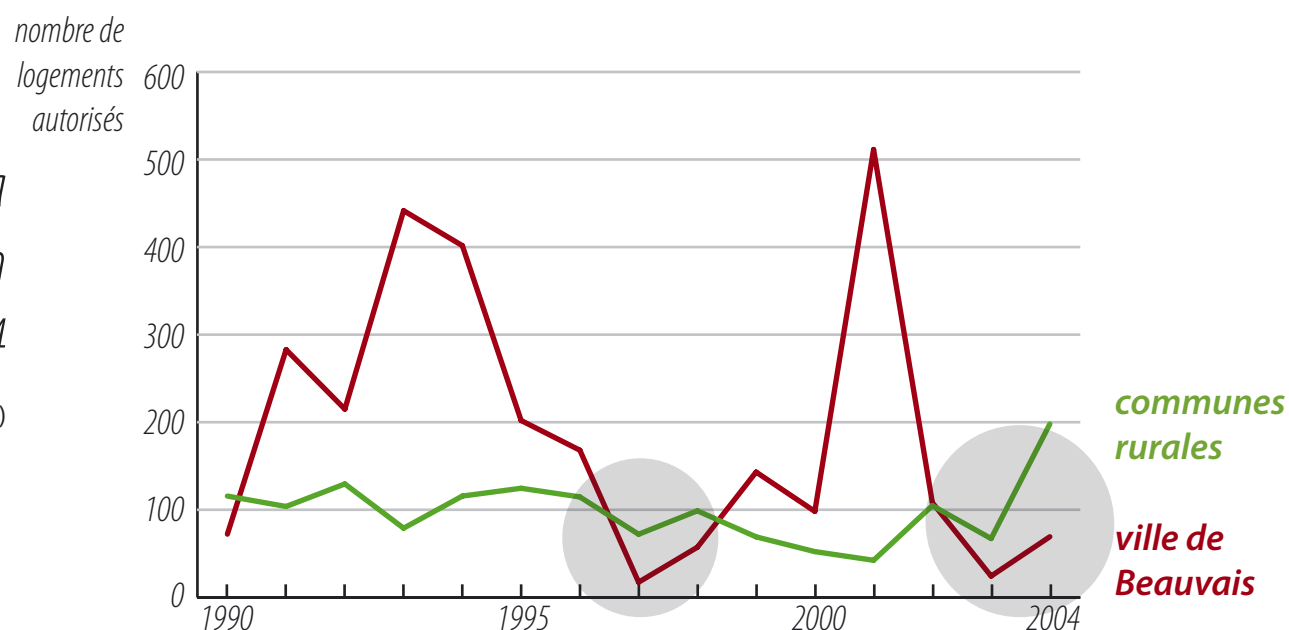
Beauvais représente 76 % des résidences principales du Beauvaisis<sup>/1</sup>. Aussi, le ralentissement de la construction dans la ville-centre semble avoir un impact direct sur l'augmentation des prix constatée sur l'ensemble du Beauvaisis.

Depuis 1999, la construction neuve s'est essouffée voir effondrée. Sur la période 1999-2004 en moyenne 311 logements par an ont été réalisés. La construction s'est réduite à 91 logements en 2003 et 268 en 2004<sup>/2</sup>, alors qu'entre 1990 et 1999 elle était de 392 logements par an<sup>/2</sup>.

D'autres part, les communes rurales sur lesquelles se répercute ce manque de constructions de Beauvais sont dans l'incapacité de résorber une telle demande. Les autorisations de constructions ont largement augmenté dans ces communes, ce qui se traduit essentiellement par une multiplication des pavillons individuels au gré des opportunités.

### Evolution de la construction 1990-2004

( source : Base SITADEL )



/1 :  
Source :  
INSEE, RGP 1999

/2 :  
Source :  
Base SITADEL  
2005, Ministère de  
l'Équipement et  
INSEE RGP 1999.

/3 :  
Source :  
L'objectif de 60 000  
habitants en 2015, soit  
1,1 % de croissance  
annuelle (version du  
PADD téléchargeable  
sur le site de la Ville),  
serait actuellement  
de 65 000 (1,7 % de  
croissance) selon le  
Service Aménagement.

### des problèmes conjoncturels

Les constructions dans la ville-centre sont très limitées par le document d'urbanisme actuel. Le POS de 1998 ayant été cassé en 2001 pour *vice de forme*, ce sont les cinq POS de 1983 et 1986 qui régissent actuellement la construction. Or leurs zonages sont largement dépassés.

### des inquiétudes structurelles

Le PLU en cours d'élaboration (phase PADD), affiche des objectifs de croissance démographique bien supérieurs à celle constatée aujourd'hui<sup>/3</sup>. Toutefois certaines inquiétudes peuvent étre émises quant à la concrétisation de tels objectifs :

- Les zones d'extensions urbaines proposées semblent limitées et concurrencées par les activités économiques,
- Le souhait de « rééquilibrer les statuts d'occupation à l'échelle de la ville en privilégiant [...] l'habitat individuel ou semi-individuel » (PADD du PLU) risque de ne pas optimiser le nombre de logements sur ces zones.

*Sans engagement politique fort, entraînés par Beauvais, la crise du logement et le déclin démographique ont toujours de beaux jours devant eux sur l'Agglomération.*



## une augmentation des besoins en constructions neuves

Le besoin en logements se forme même sans augmentation de population : la croissance démographique vient s'ajouter au besoin dit du «point mort». Ce dernier représente le besoin en logement, sur une période donnée, sans augmentation de la population.

Quatre facteurs sont constitutifs de ce besoin :

- la variation du nombre de personnes par ménage,
- la variation du nombre de logement vacant,
- le renouvellement du parc<sup>/1</sup>,
- l'évolution du nombre de résidences secondaires,

Aux vues de l'évolution prévisible de ces facteurs, le besoin en construction neuve devrait s'accroître significativement.

### La baisse de la taille des ménages : une tendance généralisée.

Elle semble être amenée à se poursuivre, le vieillissement de la population projeté sur le Beauvaisis est un facteur aggravant pour l'avenir ( augmentation du nombre de ménages sans enfants ).

### Le taux de logements vacants reste en deça du seuil nécessaire au bon fonctionnement des marchés

L'augmentation du taux de vacance depuis 1990 traduirait surtout la vétusté<sup>/2</sup> ou la *réputation* d'une partie du parc, notamment de certains logements sociaux ( îlots de co-propriété en accession, «cité d'urgences»...)/<sup>3</sup>. Le taux de vacance reste très inférieur à la moyenne nationale et même au seuil qualifié de *normal* qui traduit une fluidité sur ces marchés/<sup>4</sup>. Sa baisse est à la fois peu probable et non souhaitable. Il ne faut donc pas compter sur une utilisation massive de ces logements pour répondre à la croissance des besoins en logements.

### Les destructions devraient prendre le dessus dans le renouvellement du parc

De nombreux logements ont été réhabilités/<sup>5</sup>, grâce à des programmes tel que l'OPAH/<sup>6</sup>, qui arrive à sa dernière année, des bâtiments agricoles ont pu être réaffectés... Jusque là, le bilan du parc a donc été positif (plus de réaffectations que de destructions). Dans les années à venir, une restructuration des quartiers de logements sociaux ( *la démolition probable de la tour Harmonie*) risque d'accélérer le rythme de démolition moyen et déséquilibrer la réhabilitation du parc ancien/<sup>7</sup>.

### Le faible nombre de résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires a diminué depuis 1990. Celles-ci ne représentent déjà plus qu'1 % du total des logements sur la Communauté d'Agglomération alors que la moyenne nationale est de 10,1 %/<sup>8</sup>. Ainsi, on ne peut plus compter sur la conversion des résidences secondaires en résidences principales pour répondre à la demande.

## Les conséquences et risques d'une non réponse

Outre la raréfaction des biens, les prix sont tirés vers le haut par une demande francilienne dont les revenus (26 321€ annuel en 2001/<sup>9</sup>) sont plus élevés que ceux des locaux (14 523€ annuel en 2001/<sup>10</sup>). Le maintien des populations sur le territoire est confronté à la hausse des prix du foncier et à la pression francilienne.

« Les résidents du Sud Oise ne peuvent plus acheter dans ce secteur de la même façon qu'ils le faisaient il y a cinq ans, alors ils remontent vers le Nord »

« Il existe une inadéquation claire entre le montant des loyers et les revenus des Isariens »

Conseil Général de l'Oise, Projet de développement 2007-2012

Le taux d'endettement des ménages augmente et les crédits s'allongent, ce d'autant plus qu'un décalage se creuse entre les revenus des locaux et les prix immobiliers. Le parcours résidentiel classique est donc rompu. Les jeunes ménages et de plus en plus de classes modestes sont contraints de chercher des logements dans le Nord de l'Oise pour pouvoir se loger en fonction de leurs moyens.

## La nécessité de fournir un effort de construction

Entre 1990 et 1999, **315 nouveaux logements** par an étaient nécessaires pour maintenir la population.

Aujourd'hui, par prolongement des tendances : une baisse de la taille des ménages et une croissance limitée à 0,35 % par an, **370 logements par an devaient être construits** (265 pour le desserrement et 105 pour la croissance).

De plus, en supposant la poursuite de l'augmentation des logements vacants, un renouvellement du parc ancien quasiment nul et une stabilisation des résidences secondaires, **le Beauvaisis entre 1999 et 2004 aurait dû construire environ 420 logements par an pour maintenir sa population et poursuivre la croissance passée.**

Pourtant, seulement 311 logements par an ont été réalisés durant cette période, l'Agglomération aurait donc un retard important à rattraper.

*Le Beauvaisis devra donc fournir un effort important de construction pour pouvoir se maintenir et se développer.*

### /1 Renouvellement du parc :

Il concerne aussi bien les résidences principales que secondaires ou les logements vacants.

Il correspond aux destructions, désaffectations, réaffectations et restructurations.

### /2 Vétuste :

Logement ou immeuble dégradé, inutilisable en l'état.

### /3 :

Sources :  
Bécard&Palay, Le Programme de Rénovation Urbaine pour le Quartier St Jean, 2004 ;  
Diagnostic DDE

### /4 Taux de vacance incompressible :

A dire d'expert, le taux de vacance minimum permettant le bon fonctionnement du marché est de 6%.

### /5 Réhabilitation :

Remise en état d'un patrimoine bâti visant à améliorer l'habitat.

### /6 OPAH :

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

### /7 Parc ancien :

Tout logement existant avant la période considéré.

### /8 :

Source :  
INSEE RGP 1999

### /9 :

Source :  
Chiffres clés de la Région Île-de-France, 2005

### /10 :

Source :  
INSEE- DADS

# Des situations territoriales à exploiter pour un positionnement stratégique

*La nécessité d'un positionnement territorial aujourd'hui*

Tout préalable à un projet de territoire s'appuie sur sa définition.

Un territoire se définit principalement par les caractéristiques que lui octroie le contexte territorial environnant, mais surtout par le rôle que les acteurs locaux lui donne dans ce contexte élargi.

*Le Beauvaisis doit-il être protectionniste, ouvert sur l'extérieur, intégrer un réseau où les territoires se complètent?*

Le projet pour un développement pérenne au service des habitants du Beauvaisis doit nécessairement intégrer les différentes imbrications et dynamiques territoriales, afin d'en tirer le maximum d'opportunités.

Le positionnement de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis ne se résume pas à une situation géographique : espace de l'Oise situé entre Amiens et Paris. Il s'agit d'un choix définissant la place tenue par le Beauvaisis vis à vis, entre autre, de ces deux espaces.

*Quelle place peut tenir l'agglomération d'une ville moyenne à la fois Picarde et inscrite dans l'espace francilien ? Comment doit réagir le territoire face aux pressions et dynamiques externes?*

Le positionnement d'un territoire est le résultat d'une politique territoriale fondée sur l'aménagement du territoire et les contractualisations. Cette politique définit ainsi des imbrications, des relations d'entraides ou de concurrences entre villes et espaces.

Aujourd'hui, les réseaux de villes et de territoires semblent se compliquer, mais offrent de nombreuses opportunités d'ouvertures. Ainsi, les territoires dans lesquels le Beauvaisis évolue s'orientent résolument vers l'avenir :

- la Région Île-de-France révisé son Schéma Directeur Régional (SDRIF) et axe sa réflexion sur ses relations avec les régions limitrophes constituant le Grand Bassin Parisien,
- la Région Picardie vient de valider son Schéma Régional d'Aménagement de Développement : Picardie 2015,
- le Département de l'Oise élabore son projet de territoire 2007-2012,
- la démarche de Pays du Grand Beauvaisis, débute la réflexion sur ce large territoire,
- la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis élabore ses SCOT et PLH.

*Le Beauvaisis est sollicité sur plusieurs fronts ; la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, jeune structure intercommunale, doit être capable de saisir toutes les opportunités que ces mutations et orientations peuvent lui offrir et définir sa place parmi tous ces territoires et leurs acteurs.*

Bassin Parisien  
programme  
interrégional  
de la DATAR  
Île-de-France  
SDRIF

Picardie  
SRADT  
Picardie 2015

Oise  
Oise 2007-2012

Grand Beauvaisis  
Charte de Pays

CAB  
SCOT

Etat  
Interrégion  
Région  
Département  
Pays  
Agglomération  
Communes

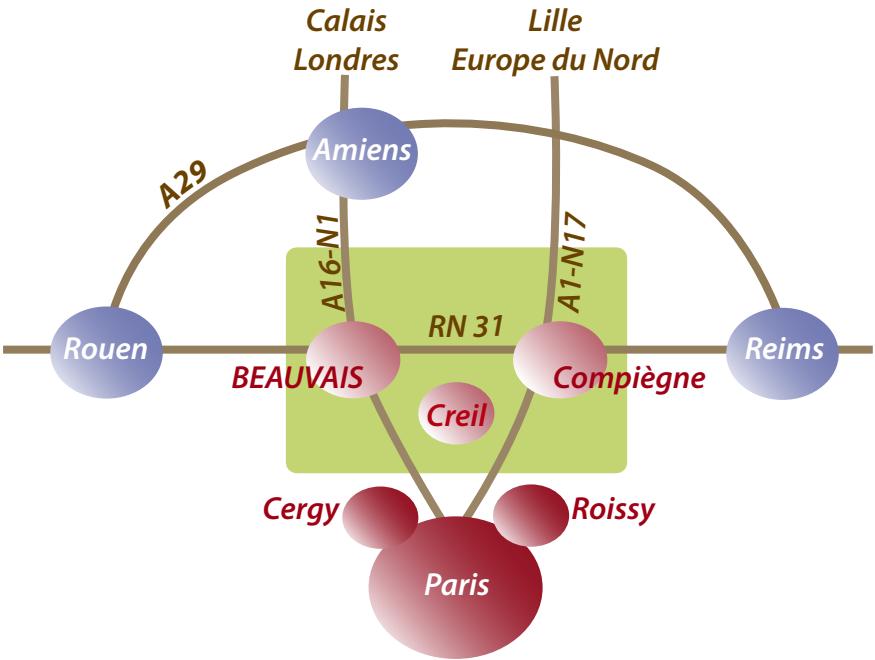
UN POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE

# **La structure territoriale : une opportunité à confirmer**

La croisée des chemins n'est pas une donnée suffisante pour affirmer une centralité. Les villes, pour pouvoir se développer, ont de plus en plus besoin d'être intégrées et de participer à des axes de développement et des réseaux.

## **la structure urbaine de l'Oise**

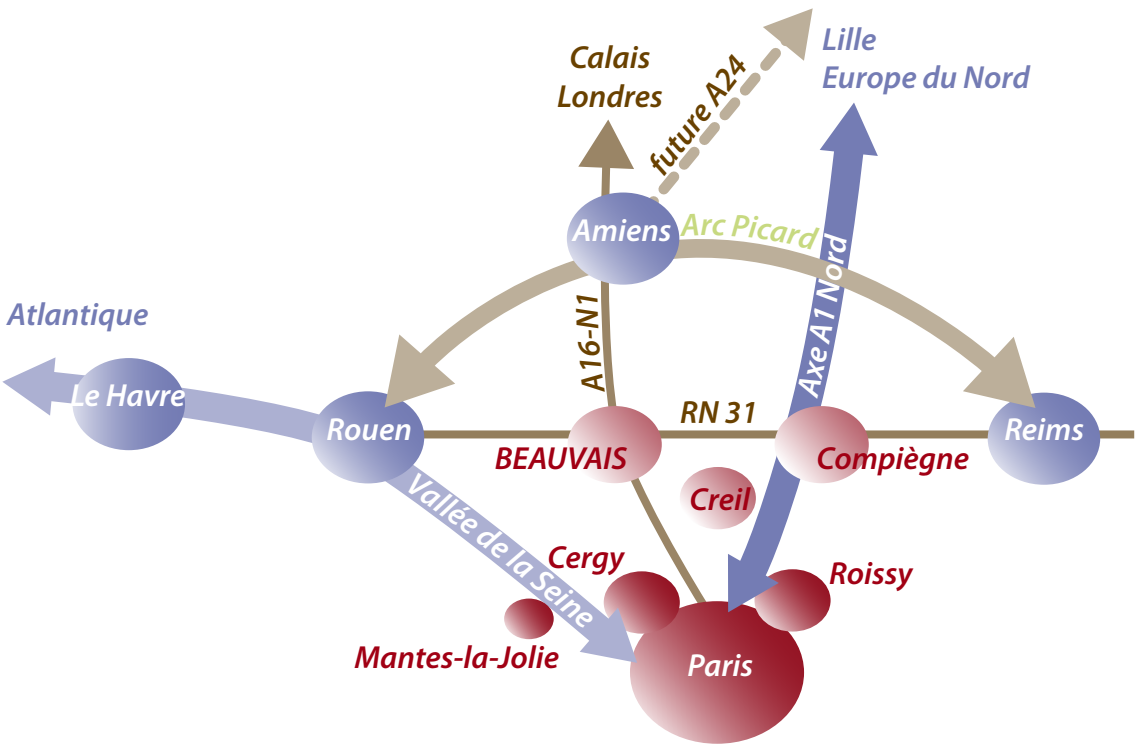
L'Oise possède une structure particulière : ses infrastructures forment deux carrefours symétriques permettant ainsi l'émergence de deux pôles : Beauvais et Compiègne. Ces deux villes, de par leur position, sont susceptibles de porter et composer un axe de développement. Si Beauvais, préfecture, constitue la ville principale du département, Compiègne a pu profiter de l'axe de développement Paris-Lille, Europe du Nord, bénéficiant alors de meilleures infrastructures.



Infrastructures et structure urbaine : la particularité de l'Oise

## **les infrastructures, un appui important au développement**

Beauvais et le Beauvaisis, espace carrefour n'ont jamais intégré un espace dynamique porteur. Aujourd'hui, plusieurs perspectives laissent présager que le territoire peut d'ores et déjà s'appuyer sur l'amélioration certaine d'infrastructures d'échanges et sur les volontés des acteurs pour amorcer un positionnement pertinent gage d'un développement ambitieux.



Beauvais, au sein des axes de développement

## **L'axe Nord-Sud ( N1-A16 )**

Il s'agit d'un espace en retrait. En effet cet axe est encadré par deux corridors d'échange de rang européen et international : l'axe de la Vallée de la Seine (Paris-Rouen-Le Havre) et l'axe Autoroutier A1 Paris-Lille. Depuis 1994, l'Autoroute A16 (reliant l'accès au tunnel sous la Manche, Calais et Amiens à la Banlieue Parisienne) rapproche considérablement Beauvais de Paris. Néanmoins, même si cette autoroute se termine à l'Isle-Adam(Val d'Oise), elle est prolongée jusqu'au périphérique par la N1. Le raccordement direct de l'autoroute au réseau francilien est proposé par la DATAR pour «renforcer les cohérences régionales». L'échangeur autoroutier de Beauvais-Centre devrait être achevé fin 2005 , il ne permettait jusqu'à ce jour que les trajets allant ou venant de Paris. Cette infrastructure autoroutière définit un nouvel axe de développement pour le Nord du Bassin Parisien. Une donnée est également à prendre en considération : la réalisation de l'A24 reliant Amiens à Lille renforcerait la position de Beauvais sur l'Axe Région Parisienne-Europe du Nord/Ouest.

/1 :  
Source :  
Contribution de l'Etat  
à de nouveaux enjeux  
interrégionaux : Le  
Bassin Parisien, DATAR,  
la documentation  
française, 2002

/2 :  
Sources :  
Actualisation du  
Schéma des Transports  
Collectifs, Région  
Picardie 1999  
Site de la SNCF

/3 :  
Site de la Ville  
de Beauvais

## L'axe Est-Ouest,

Il est matérialisé par la N31 qui relie Rouen à Reims via Beauvais et Compiègne. Cette nationale est vouée à devenir un ouvrage à caractère autoroutier. Mais cet axe est pour l'heure peu dynamique, il est en concurrence directe avec « l'Arc Picard » (Rouen-Amiens-Reims), axe privilégié par l'A29, autoroute-*super rocade* Parisienne reliant les métropoles régionales du Grand Bassin Parisien<sup>/1</sup>.

Cependant la Route Nationale 31, est inscrite au Schéma Directeur Routier National de 1992 comme « *autre grande liaison d'aménagement du territoire* » et doit donc avoir, à terme, un rôle de « *contournement de l'Île-de-France et d'irrigation du Bassin Parisien* », on la nomme déjà « A31 »<sup>/1</sup>. A ce titre, la N31 prend déjà un nouveau visage, avec le tronçon Clermont-Beauvais, et le contournement de Beauvais en cours de réalisation (fin des travaux prévue fin 2007). Après sa réalisation totale, la N31 mettra Beauvais à moins de 40 minutes de Rouen et à moins de 30 minutes de Compiègne.

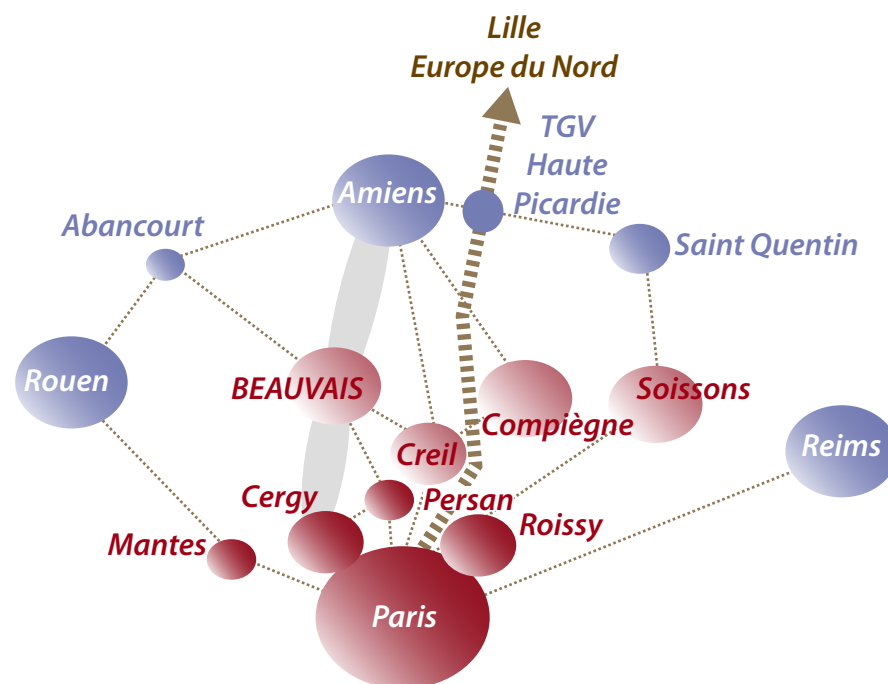
## La desserte ferrée

Beauvais n'a jamais été un noeud ferré d'envergure et sa desserte peut apparaître comme handicapante pour le territoire :

- des liaisons indirectes avec les métropoles régionales, Beauvais-Amiens avec changement à Abancourt, Creil ou Paris : pour un temps de parcours allant de 1H34 à plus de 3H, alors que les deux villes sont séparées de seulement 62 Km,
- une liaison vers Paris peu performante (Beauvais-Paris : en moyenne 1H23 pour 78 Km)<sup>/2</sup>.

Néanmoins, la qualité de l'offre en transport au départ de Beauvais a été améliorée récemment grâce à la rénovation de la gare et la valorisation progressive de son quartier, l'électrification de la ligne Persan-Beauvais en 1999 par RFF (Réseau Ferrée de France), la suppression des changements à Persan-Beaumont pour la liaison Beauvais-Paris, les aides du Conseil Régional pour les usagers des transports en commun reliant Paris à la Picardie, le rachat de terrains par la ville pour la réalisation d'un parking en liaison directe avec la gare<sup>/3</sup>.

Les efforts devront être continués et concentrés sur les liens entre Beauvais, Amiens, Paris et ses pôles de Banlieue (Cergy,...) afin de profiter au mieux des dynamiques proches du territoire. L'objectif à terme est d'assurer des liaisons rapides vers ces pôles (trains directs), qui permettront de créer des synergies entre les territoires et de rapprocher les divers bassins d'emplois.



Les lacunes du réseau ferré

## L'aéroport

L'aéroport Paris-Beauvais-Tillé exploitant des lignes *low-cost* est résolument tourné vers les marchés de l'Île-de-France (comme son nom l'indique).

Mais des changements pourraient intervenir dans l'avenir de cet équipement : le Conseil Régional, le Conseil Général et la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis envisagent d'en assurer la gestion, aujourd'hui sous la responsabilité de la Chambre du Commerce et de l'Industrie de l'Oise. La question d'un partenariat reste en suspend.

Cette nouvelle donne pourrait favoriser la promotion du territoire et redynamiser l'économie locale.

Le Beauvaisis doit utiliser sa situation de carrefour et s'appuyer sur les améliorations récentes et futures des infrastructures afin de développer une véritable stratégie d'échanges avec les autres territoires. L'Agglomération, carrefour d'axes de développement en formation, doit participer activement à leur dynamisme afin d'assurer un positionnement stratégique ouvert vers l'extérieur.



## Jouer un rôle actif dans la dynamique francilienne

***l'influence francilienne, en perpétuelle évolution, est désormais aux portes du Beauvaisis***

### ***chronologie de l'influence de Paris sur le Beauvaisis***

Le Beauvaisis a toujours été guidé par les impacts de la croissance du phénomène francilien.

**1963**

**1994**

**2005**

« Paris et le désert français »<sup>1</sup>

Le Bassin Parisien est atrophié par Paris

**Beauvais est en léthargie au regard de la capitale**

la DATAR instaure l'Agrément<sup>2</sup> qui pousse les entreprises du secteur secondaire à s'installer en périphérie francilienne

**Vague industrielle des années 1960**

le SDAURIF<sup>3</sup> de 1994 instaure le concept de ceinture verte<sup>4</sup> francilienne et limite le développement des franges franciliennes internes<sup>5</sup>

**Le desserrement résidentiel dépasse la ceinture verte et est aux portes de Beauvais**

Le nouveau SDRIF<sup>3</sup> en cours d'élaboration met une priorité sur le volet inter-régional

**Beauvais ne peut plus subir l'influence Parisienne, l'Agglomération doit être un acteur majeur d'un réseau Nord-Francilien. La mise en oeuvre d'une politique de planification de l'Agglomération du Beauvaisis doit soutenir ce positionnement.**

*La Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, territoire picard, doit-elle intégrer la dynamique de l'espace francilien et comment peut-elle tirer profit de cette position géographique ?*

*La Ville-Préfecture évolue désormais dans un nouveau contexte, dès lors Beauvais peut elle à la fois jouer un rôle majeur dans l'Oise et en Picardie et être un pôle urbain participant à la structuration des franges franciliennes du Nord Parisien ?*

### ***la dynamique francilienne et ses impacts territoriaux***

Des études récentes réalisées par l'INSEE, la DATAR, l'IAURIF<sup>6</sup> ont identifié le changement en cours aux marges de l'espace francilien.

*Le constat est simple, la croissance du Grand-Paris a désormais dépassé les limites de la région Île-de-France.*

La métropole, s'appuyant sur la capitale, structure un territoire qui s'étend désormais jusqu'à 100 km de Notre-Dame.

Ce phénomène s'explique par :

- **une ceinture verte francilienne**, élaborée sans concertation avec les régions voisines a entraîné un desserrement de Paris et un report de l'étalement urbain au delà des limites de l'Île-de-France.
- **le rapport distance-temps de parcours entre les pôles d'emplois parisiens et les régions voisines a été considérablement réduit** avec les nouvelles infrastructures autoroutières (A16) et dans une moindre mesure les trains express régionaux (Beauvais-Paris : 1h10), offrant ainsi un plus grand choix de lieux de résidences à la population.
- **l'attraction qu'exercent des territoires ruraux**, offrant un habitat plus vaste et plus aéré, aujourd'hui aux portes des pôles d'emplois de la capitale.

/1 : Paris et le Désert

Français :

Titre d'un ouvrage de Jean-François Gravier paru en 1947.

/2 : Agrément :

Passage devant une commission pour justifier de la nécessité pour l'entreprise de s'installer en Île-de-France. En cas d'accord, l'entreprise devait s'acquitter d'une taxe spéciale pour le financement de la politique des métropoles d'équilibres.

/3 SDAURIF :

Schéma Directeur et d'Aménagement de la Région Île-de-France.

SDRIF :

Schéma Directeur de la Région Île-de-France.

/4 : Ceinture

verte :

Préservation d'espaces naturels et agricoles formant une ceinture autour de l'agglomération parisienne.

/5 : Franges

Franciliennes

internes :

Dernière espace dans l'aire d'influence directe de la capitale.

/6 IAURIF :

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île-de-France.



/1 :  
Source :  
Diagnostic du projet  
de développement  
Oise 2007-2012  
mai 2005

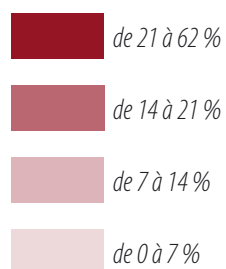
/2 :  
Source :  
SCOT du Pays de Thelle  
et SD du Vexin-Sablon

Cette évolution francilienne se traduit par :

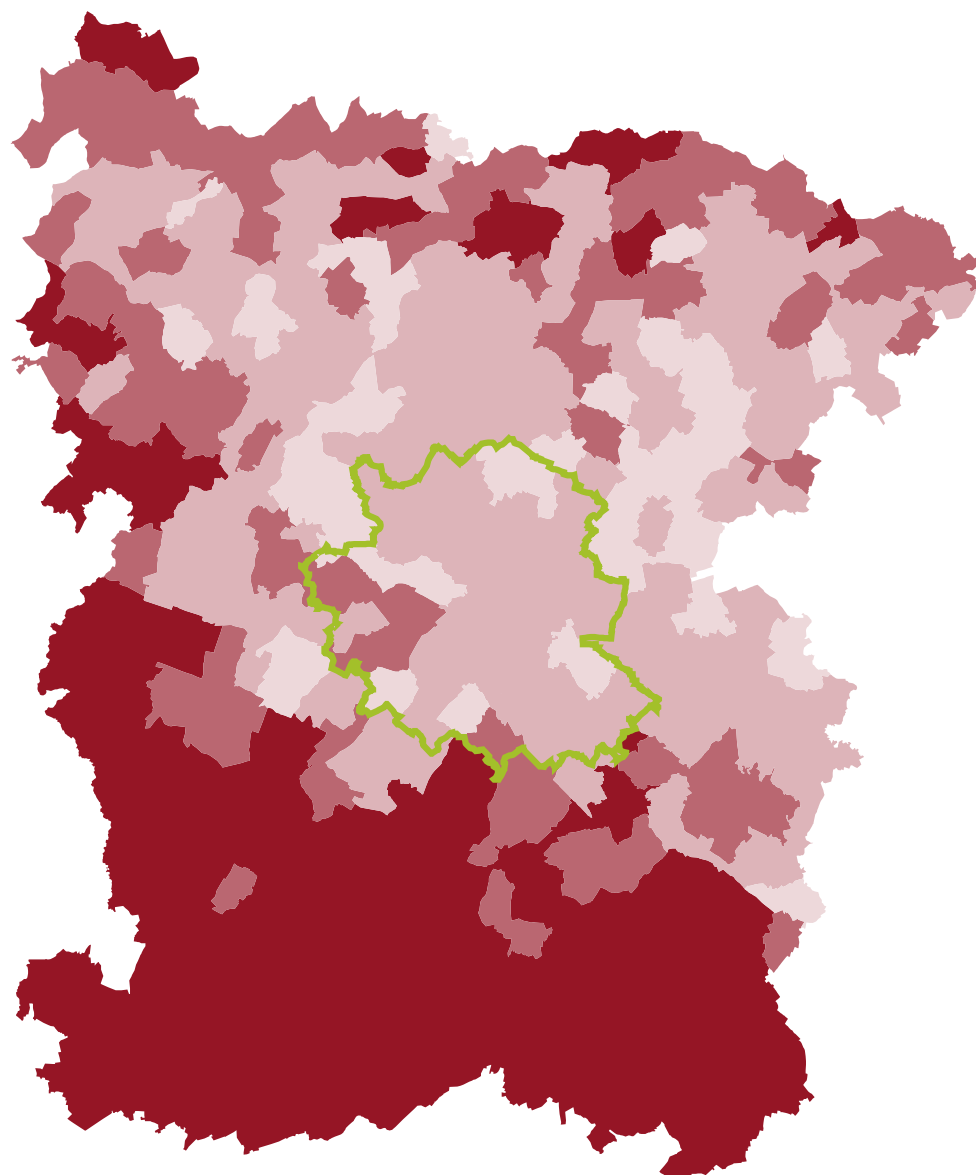
- **Une évolution des migrations résidentielles**, l'installation des ménages franciliens dans le département de l'Oise est importante particulièrement dans le Sud-Oise où l'origine dominante des nouveaux arrivants est l'Île-de-France<sup>/1</sup>. On note que la limite de cette prépondérance des franciliens parmi les nouveaux résidents se situe aux portes Sud de la Communauté d'Agglomération, aux limites de la commune de Frocourt.
- **Les déplacements pendulaires domicile-travail**, en 1999, 22 % des actifs de l'Oise travaillent en Île-de-France<sup>/1</sup>, désormais la région francilienne est le deuxième moteur économique de l'Oise<sup>/1</sup>.
- **Les marchés fonciers en hausse rapide** : nous avons pu le constater dans la partie précédente.
- **L'importance du solde migratoire dans le taux de croissance**. Les Communautés de Communes du Pays de Thelle et du Vexin-Sablon, limitrophes au Sud de la Communauté d'Agglomération, ont connu un solde migratoire représentant jusqu'à deux tiers de leurs dynamiques de croissance<sup>/2</sup>.

## La pression résidentielle aux portes de la CAB

Part des nouveaux résidents  
originaires d'un autre département

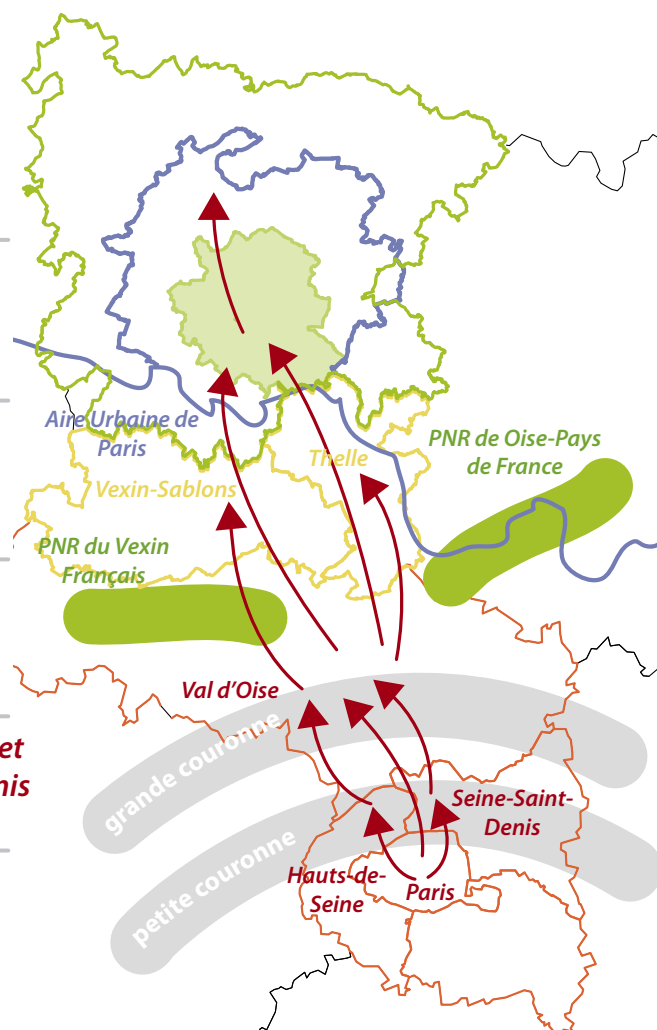


Source : INSEE, RGP 1999



appartements  
anciensmaisons  
anciennes

Beauvaisis 1037 €/m <sup>2</sup>	Beauvaisis 139 770 €
Vexin 1231 €/m <sup>2</sup>	Vexin 157 510 €
Val d'Oise 1793 €/m <sup>2</sup>	Val d'Oise 199 493 €
Haut-de-Seine et Seine-Saint-Denis 2 568 €/m <sup>2</sup>	Haut-de-Seine et Seine-Saint-Denis 291 344 €
Paris 4389 €/m <sup>2</sup>	



Le Plateau Picard, essentiellement rural, est depuis une décennie une nouvelle terre d'accueil pour les Beauvaisiens en quête d'un logement, comme le montre l'extension de l'aire urbaine.

Le Beauvaisis connaît une croissance démographique faible. L'influence francilienne est aux portes du Beauvaisis, et la flambée des prix de l'immobilier commence à se faire ressentir.

Les territoires au Sud du Beauvaisis ont connu un fort développement, qu'ils tentent de ralentir aujourd'hui.

Quel impact aura cette politique sur l'Agglomération ?

*Communauté de Communes du Pays de Thelle : Le rythme de croissance démographique retenu est inférieur aux rythmes des périodes intercensitaires précédentes : +1% par an maximum<sup>1</sup>.*

*Communauté de Communes de Vexin-Sablon: Souhait des élus de maîtriser la croissance; un taux de variation annuel de 1,48% il était de 1,98% entre 1975 et 1999 et de 1,21% entre 1990 et 1999<sup>2</sup>*

Les PNR, extensions de la ceinture verte, ont été créés dans les années 70 comme outils de protection face à la pression urbaine francilienne. La «fuite en avant» des populations vers les départements limitrophes à la Région Île-de-France s'accélère.

*PNR du Vexin-Français : le Parc s'organise autour d'un projet de développement qui s'appuie sur la protection et la valorisation des patrimoines. Chaque commune du Parc s'engage donc à respecter un taux d'évolution démographique maximum de 0,75% par an. <sup>3</sup>*

*PNR Oise-Pays de France : L'enjeu du Parc est de préserver la ruralité et le patrimoine du territoire qui sont menacés par la pression foncière due à la proximité de Paris et de la plateforme aéroportuaire de Roissy-Charles-De-Gaulle. <sup>3</sup>*

La croissance de l'agglomération parisienne s'accélère dès les années 50, la grande couronne est l'espace où l'étalement urbain est le plus important<sup>4</sup>.

Depuis deux décennies la population s'est pratiquement stabilisée au coeur de l'agglomération ( petite couronne )<sup>4</sup>.

La ville de Paris perd des habitants depuis plus d'un siècle.

## Le desserrement francilien : pressions exercées sur le Beauvaisis

Sources :

Chambre des notaires de l'Oise et de l'Île-de-France, base de données PERVAL, 2004



/1:

Source :

SCOT de la  
Communauté de  
Communes du Pays  
de Thelle, 2005

/2:

Source :

Schéma Directeur (SD)  
de la Communauté  
de Communes du  
Vexin-Sablon, 1999

/3:

Source :

Site internet de la  
fédération des Parc  
Naturels Régionaux

/4:

Source :

Atlas «Paris et  
l'agglomération  
centrale dans l'espace  
régional», IAURIF

## ***l'ouverture territoriale vers l'espace francilien***

Les territoires confrontés à l'accroissement de l'aire d'influence de Paris ont aujourd'hui tendance à *fermer leurs portes* traduisant une volonté de repli ou/et de préservation de leur territoire. Cela s'exprime souvent, dans les documents de planification, par le choix d'un taux de croissance limité.

On observe ainsi une peur généralisée de cette influence.

En effet, l'ouverture non réfléchie, ou le laissé aller d'un territoire face à ce phénomène entraîne de nombreuses conséquences négatives :

- un développement de l'urbanisation à *plat* sans respect du maillage, ni de la structure territoriale originelle ( l'étalement diffus,...),
- une morphologie urbaine se banalisant (exemple : le lotissement raquette),
- des espaces à vocation dortoir,
- des populations n'ayant aucune attache au territoire ne favorisant pas une dynamique sociale des espaces de vie,
- un contraste fort entre les populations franciliennes et locales,
- une augmentation des distances parcourues au quotidien (entre autre domicile-travail), accompagnée d'une augmentation de l'utilisation de la voiture individuelle comme, principal voir unique mode de déplacement.

*Ce choix d'autarcie, emprunt d'une méconnaissance du phénomène, peut avoir des conséquences tout aussi négatives. Stopper la croissance démographique d'un espace ne contre pas l'influence, mais au contraire repousse encore plus les locaux via la pression immobilière ; le territoire connaîtra alors les effets négatifs du contexte sans avoir pu tirer profit du dynamisme francilien.*

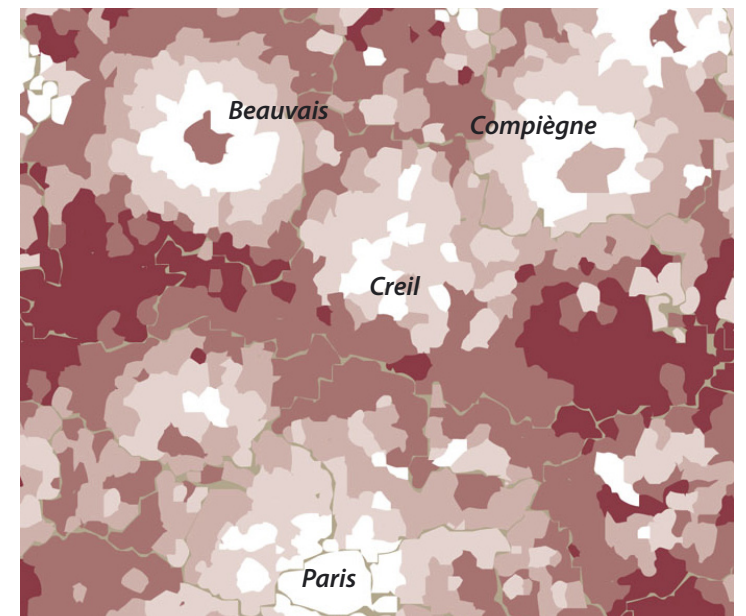
*Le Beauvaisis doit anticiper les effets de la pression francilienne, les maîtriser afin de profiter du dynamisme du Bassin Parisien dans les meilleures conditions. Il s'agira alors d'une volonté d'ouverture du Beauvaisis sur l'espace francilien apportant un souffle nouveau, levier de son futur développement.*

## ***un territoire dans le Grand Bassin Parisien <sup>/1</sup>***

### ***le Beauvaisis : une frange francilienne externe***

Le territoire du Beauvaisis appartient à un espace défini comme frange francilienne faisant partie de la région fonctionnelle de l'Île-de-France. Deux ensembles sont distingués par l'importance de leur polarisation à la capitale :

- **Les franges dites internes** comme le Sud-Oise correspondent à la région urbaine intégrée. Elles forment la limite du front d'urbanisation, participent à l'extension de l'agglomération Parisienne et appartiennent à l'aire d'influence directe de la métropole.
- **Les franges dites externes, espace dans lequel s'inscrit le Beauvaisis**, correspondent à la ceinture externe polarisée. Sur ces territoires, la polarisation de la capitale est encore relativement faible mais s'accroît fortement. Il s'agit d'espaces autonomes structurés autour d'un pôle. Ainsi elles apparaissent comme des espaces de transition participant au fonctionnement du Bassin Parisien. Dans la ville-centre, une partie de la population part travailler à Paris ou sa proche périphérie tandis que les actifs des zones périurbaines ou rurales voisines sont attirés par le pôle local. Ce phénomène de «*pompes refoulantes*» se traduit par la distance moyenne parcourue en fonction de la distance au centre. Mais il ne faut pas considérer ces espaces uniquement comme composantes du réseau parisien. **Il s'agit avant tout d'un espace de vie structuré autour d'un pôle local ayant la possibilité de se développer via une dynamique externe.**



distance domicile-travail médiane en 1999  
( source : INSEE Picardie )



## ***Le phénomène de pompe refoulante***

*Le Beauvaisis polarisé autour de la ville moyenne de Beauvais, s'intègre de plus en plus à l'espace francilien et participe de fait à sa structuration.*

### ***/1 Références :***

*Aménager la France en 2020, Le Bassin Parisien, La Documentation Française, 2002*

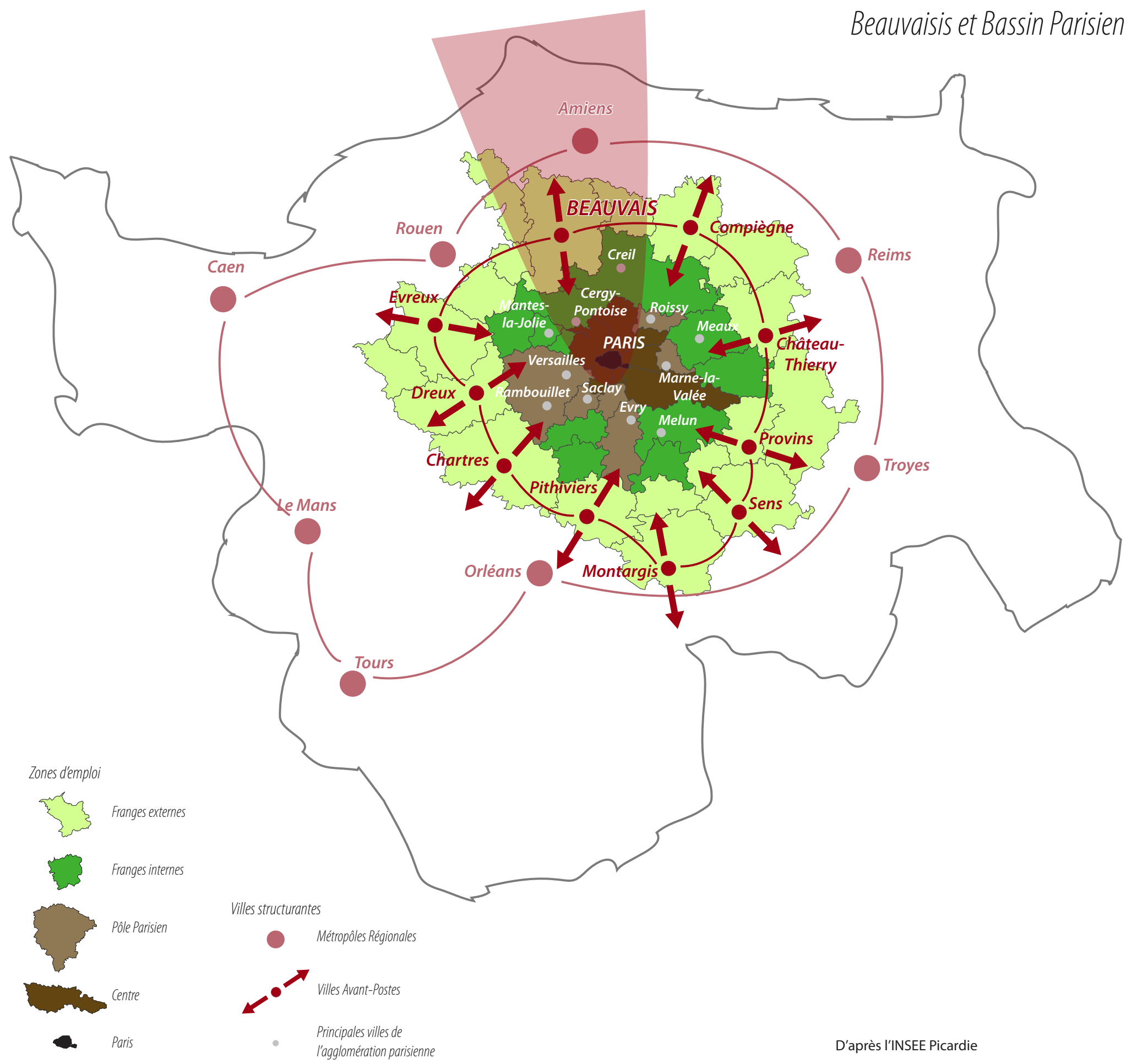
*Frédéric Gilli, Le Bassin Parisien : une Région Métropolitaine, Cybergéo : Revue Européenne de Géographie, 2005*

*Insee Picardie, La Picardie dans une Région Métropolitaine, le Bassin Parisien, 2003*

*Frédéric Gilli, Les Villes Avant-Poste, une alternative à de nouvelles villes, Urbanisme, 2003*

*Les Franges Franciliennes face au Développement Métropolitain, Note Rapide de l'IAURIF, 2003*

*Entretien avec Frédéric Gilli, Mai 2005  
Entretiens à l'IAURIF, Mai 2005*





### **Beauvais, Ville Avant-Poste**

Les Villes Avant-Poste sont les pôles structurants des franges externes, relais entre Paris et les espaces qui s'étendent en direction des métropoles régionales, constituant ainsi des **postes avancés de l'agglomération parisienne** dans le Bassin Parisien.

Ce sont essentiellement des villes moyennes comme Beauvais, situées à une distance charnière entre la capitale et les pôles régionaux (Beauvais-Paris : 74 Km ; Beauvais- Amiens : 62 Km). Ces villes forment ainsi une nouvelle couronne autour de l'agglomération parisienne. Leur positionnement similaire vis-à-vis de la capitale les met en concurrence face au desserement économique et démographique francilien.

Les enjeux de la ville de Beauvais, définis à travers le concept de Ville Avant-Poste, s'inscrivent dans le rôle **de pôle structurant**, garant du fonctionnement du territoire. La ville-centre du Beauvaisis par son influence et sa capacité à polariser son territoire pourra redynamiser des espaces moins structurés qui s'étendent vers la métropole régionale, grâce à l'impulsion contrôlée de la pression francilienne.

### **une place à tenir dans le Grand Bassin Parisien**

*Quel rôle peut avoir la Communauté d'Agglomération dans la problématique de l'étalement urbain généré par l'accroissement de l'agglomération parisienne ?*

La collectivité doit dès maintenant se questionner quant aux moyens à mettre en oeuvre pour maîtriser cet étalement afin d'éviter de subir cette pression telle que l'a supporté le Sud Oise. Cette problématique s'est posée dès les années 1960, dans ce contexte, l'Etat y a répondu par l'émergence des Villes-Nouvelles. L'objectif était de maîtriser l'étalement à *plat* de l'agglomération parisienne.

Les franges internes (non structurées autour d'un centre majeur), aujourd'hui totalement polarisées par la capitale, ont connu un déversement de populations franciliennes. Le Beauvaisis doit être capable de contrer les aspects négatifs de ce phénomène.

*Le Beauvaisis structuré autour de la ville de Beauvais, doit, en affirmant sa centralité, canaliser cette pression et en tirer avantage sans perdre son identité.*

Aujourd'hui, la Région Île-de-France cherche à travers la révision de son SDRIF à organiser le développement de sa région, or les phénomènes liés à l'Île-de-France ont des impacts au delà des limites administratives. Aussi, le prochain SDRIF intégrera un volet inter-régional.

Le contenu de ce document sera résolument orienté vers le développement durable. La «protection-développement» des marges de la région capitale sera un enjeu fort du SDRIF, ces espaces seront ainsi au coeur du prochain projet d'aménagement de la Région Île-de-France : des territoires comme le Beauvaisis seront concernés prioritairement.

La réalisation du SDRIF repose sur la concertation et la contractualisation. Dès lors, Agglomération du Beauvaisis, Région Picardie, Conseil Général de l'Oise pourront être consultés et intervenir dans les décisions, tout particulièrement celles concernant le devenir des territoires et villes à proximité de l'agglomération parisienne.

*Le Beauvaisis est aujourd'hui considéré par les acteurs de l'Île-de-France comme composante fonctionnelle du Grand Bassin Parisien, il doit donc se positionner de manière affirmée dans ce fonctionnement et intégrer toutes les dynamiques de cet espace complexe en pleine évolution.*

## **Intégrer les politiques des collectivités territoriales**

Le Conseil Général de l'Oise et le Conseil Régional de la Picardie ont envisagé le développement de leur territoire à travers des documents de planification.

*Comment le Beauvaisis s'intègre dans ces projections, quels appuis pour son développement peut-il trouver auprès de ces collectivités ?*

### **le Conseil Général de l'Oise : Projet de Développement Oise 2007-2012**

Un des principaux enjeux que met en avant ce document est le rapport à l'Île-de-France. Les objectifs visent à faire évoluer ce rapport au profit du département en élargissant les coopérations : il s'agit de ne pas subir les effets externes.

L'enjeu de l'armature urbaine concerne directement le Beauvaisis. Le département relève un manque d'identité urbaine : « on n'a pas l'impression d'être en face de vraies villes ». Il cherche donc à affirmer une structure urbaine afin que Beauvais (au même titre que les deux autres grandes villes de l'Oise : Compiègne et Creil ) organise pleinement le territoire. Le Conseil Général appuiera donc Beauvais dans son projet de développement.



## Le Conseil Régional de Picardie : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire 2015

Ce schéma régional positionne Beauvais dans « un cône de développement à structurer ». Afin que l'espace régional et sa capitale profitent du dynamisme de l'agglomération parisienne, ce cône a pour base le Sud de l'Oise et se resserre vers Amiens. Pour structurer ce cône, la région préconise de « conforter l'aire urbaine » ou plutôt le réseau urbain Beauvais - Compiègne - Creil.

Afin de mettre en oeuvre une ouverture Européenne, le Conseil Régional propose un « corridor alternatif à promouvoir » : Paris - Beauvais - Amiens.

Toutes ces orientations et préconisations semblent démontrer que Beauvais a une situation importante au sein de la région. Il est donc légitime qu'Amiens appui le développement de Beauvais et de son Agglomération.

Parallèlement à ses intentions de «cône de développement» devant impulser une grande partie de la région, une liaison TGV est programmée reliant Calais à Amiens se raccordant à la ligne Paris - Lille.

Cette infrastructure rendrait Amiens plus proche de Paris que ne l'est aujourd'hui Beauvais. Le Beauvaisis n'aura donc plus la même opportunité qu'actuellement vis-à-vis de la dynamique francilienne convoitée par Amiens. Néanmoins, le calendrier n'est pas fixé.

*La Communauté d'Agglomération du Beauvaisis doit dès maintenant être capable de profiter pleinement des dynamiques qui sont à ses portes Sud avant que des mutations en faveur de la capitale régionale amoindrissent ses possibilités de développement.*

*Le Beauvaisis, souvent à l'écart des actions régionales, doit saisir l'opportunité de la politique affirmée dans le SRADT via des systèmes de contractualisation afin de prendre toute sa place dans le dispositif picard.*

## Le Pays du Grand Beauvaisis : le territoire du projet

« Le Pays regroupe 226 communes et 7 Communautés de Communes qui composent les 4 territoires qui ont coopéré pour constituer un Pays. Ces quatres territoires sont la Picardie Verte, l'Oise Picarde, le Beauvaisis et le Pays de Bray. Nous sommes au total 169 624 habitants à y vivre. »

Conseil Régional de Picardie

Les pays ou inter-territoires, impulsés dès 1987 par la Région, organisent la Picardie et doivent permettre de meilleures relations entre les territoires et le Conseil Régional.

### un territoire «d'entre deux»

L'Agglomération du Beauvaisis et plus exactement le Pays du Grand Beauvaisis ont la particularité d'être encadrés :

- Au Nord, la Picardie, ses espaces ruraux et sa capitale : Amiens
- Au Sud, l'aire d'influence directe de Paris, ses pôles de périphérie et sa banlieue périurbaine.

*Le Grand Beauvaisis un espace d'entre deux*

Espace à dominante urbaine

Unité urbaine

Aire urbaine

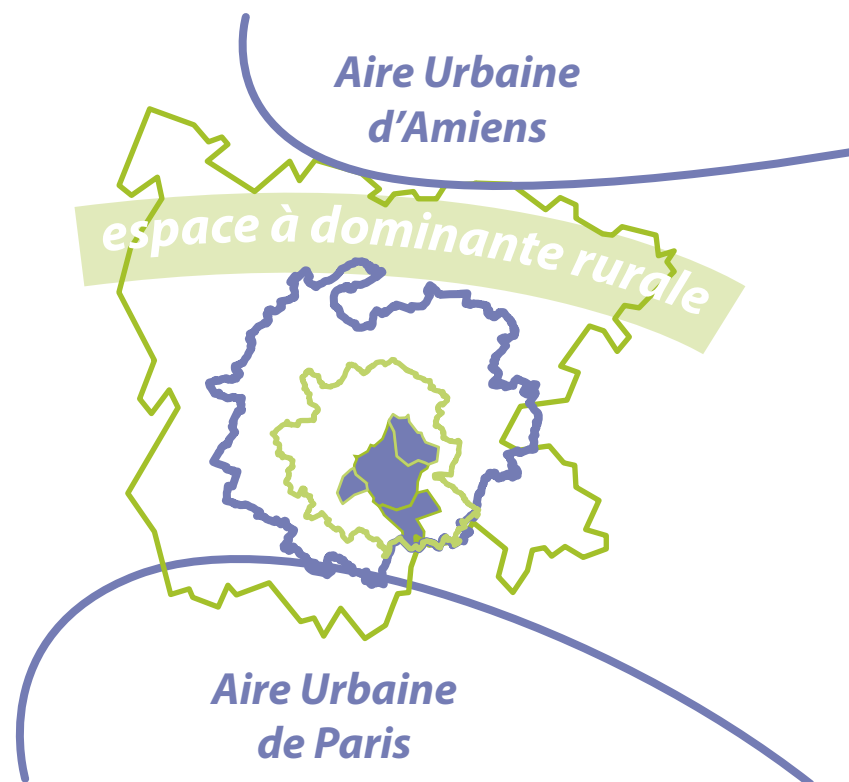
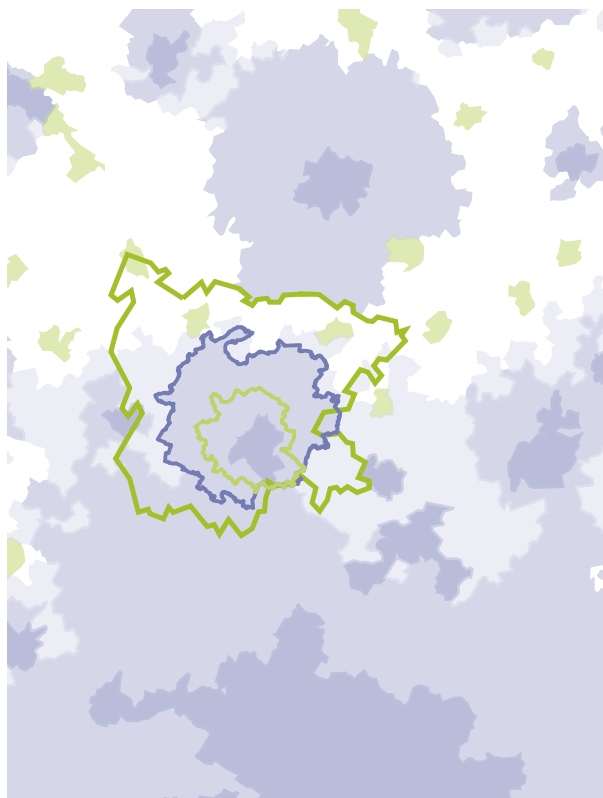
Espace multipolarisé

Espace à dominante rurale

Pôles ruraux

Autres communes

Source : INSEE, RGP 1999



En 1999, les aires urbaines de Beauvais et de Paris sont limitrophes : à 7 km du centre-ville de Beauvais, déjà 40% des actifs vont travailler dans l'agglomération Parisienne (unité urbaine au sens INSEE).

*L'extension de l'aire urbaine de Paris vers le Sud du Beauvaisis va t-elle entraîner un déséquilibre humain et fonctionnel de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis et plus largement du Pays ?*

A l'image de l'extension de l'aire urbaine de Paris, celle de Beauvais s'est considérablement élargie vers le Nord. Parallèlement, l'aire urbaine d'Amiens croît vers le Sud et atteint en 1999 les limites de l'Oise et donc du Pays.  
Entre ces extensions persiste encore un espace à dominante rurale et ses pôles ruraux : Crévecœur, Grandvilliers, Breteuil...  
L'extension d'une aire urbaine se traduit la plupart du temps par une mutation de l'espace rural, le Pays, territoire de l'«entre-deux» est ainsi directement menacé, et tout particulièrement les espaces au Nord de la Communauté d'Agglomération.

*Le Grand Beauvaisis définit ainsi un espace de projet cohérent dans lequel la Communauté d'Agglomération doit jouer un rôle clé. Celui-ci devra conjuguer un rôle actif dans les dynamiques urbaines et la préservation de son patrimoine environnemental et identitaire.*

**le Grand Beauvaisis, une structure territoriale à renforcer**

Le Grand Beauvaisis, espace sous l'influence de Beauvais est encadré par des villes d'importance :

- Amiens et Rouen : capitales régionales,
- Cergy-Pontoise : pôle majeur de l'agglomération parisienne,
- Paris : capitale,
- Compiègne, sous préfecture de l'Oise, et Creil, pôle d'emploi majeur.

Leur taille et leur statut leur confèrent une plus grande qualité de services et d'équipements.

Dans le contexte francilien de concurrence accrue entre les pôles, il est primordial que le pôle Beauvaisien puisse maintenir ou accroître la population sur laquelle il rayonne (soit en élargissant son territoire d'influence, soit par une croissance démographique).  
Aujourd'hui, le pôle de Beauvais influe sur un vaste espace -75 % du Grand Beauvaisis-, mais la population qu'il draine est proportionnellement très faible, comme le montre le tableau ci-dessous :

Aire Urbaine	1990	1999	variation	densité en 1999
Beauvais				
superficie (km²)	613	756	+23 %	133 hab/km²
population	89 766	100 733	+12 %	
Compiègne				
superficie (km²)	364	557	+53 %	194 hab/km²
population	87 143	108 234	+24 %	
Creil				
superficie (km²)	149	139	-0,6 %	707 hab/km²
population	98 810	98 277	-0,5 %	

*Beauvais ne pouvant accroître spatialement son influence, (encadrée par des villes d'importance ) il est donc primordial d'attirer des populations au sein du territoire d'influence.*

La ville-centre, constitue l'unique poumon économique et démographique du Beauvaisis, donc Beauvais est la principale opportunité de développement démographique pour le Grand Beauvaisis.

Pourtant sa population stagne depuis les années 1970 ; son poids décline par rapport aux autres communes de l'Agglomération et de l'espace-Pays :

	1975	1999
Population de Beauvais	54 089	55 395
Poids démographique de Beauvais dans la Communauté d'Agglomération	79,37 %	74,30 %
Poids démographique de Beauvais dans le Grand-Beauvaisis	39,32 %	32,66 %

Beauvais est dans l'obligation de conforter son aire d'influence, en assumant son poids de ville-centre, afin de pouvoir maintenir l'intégrité du Pays.

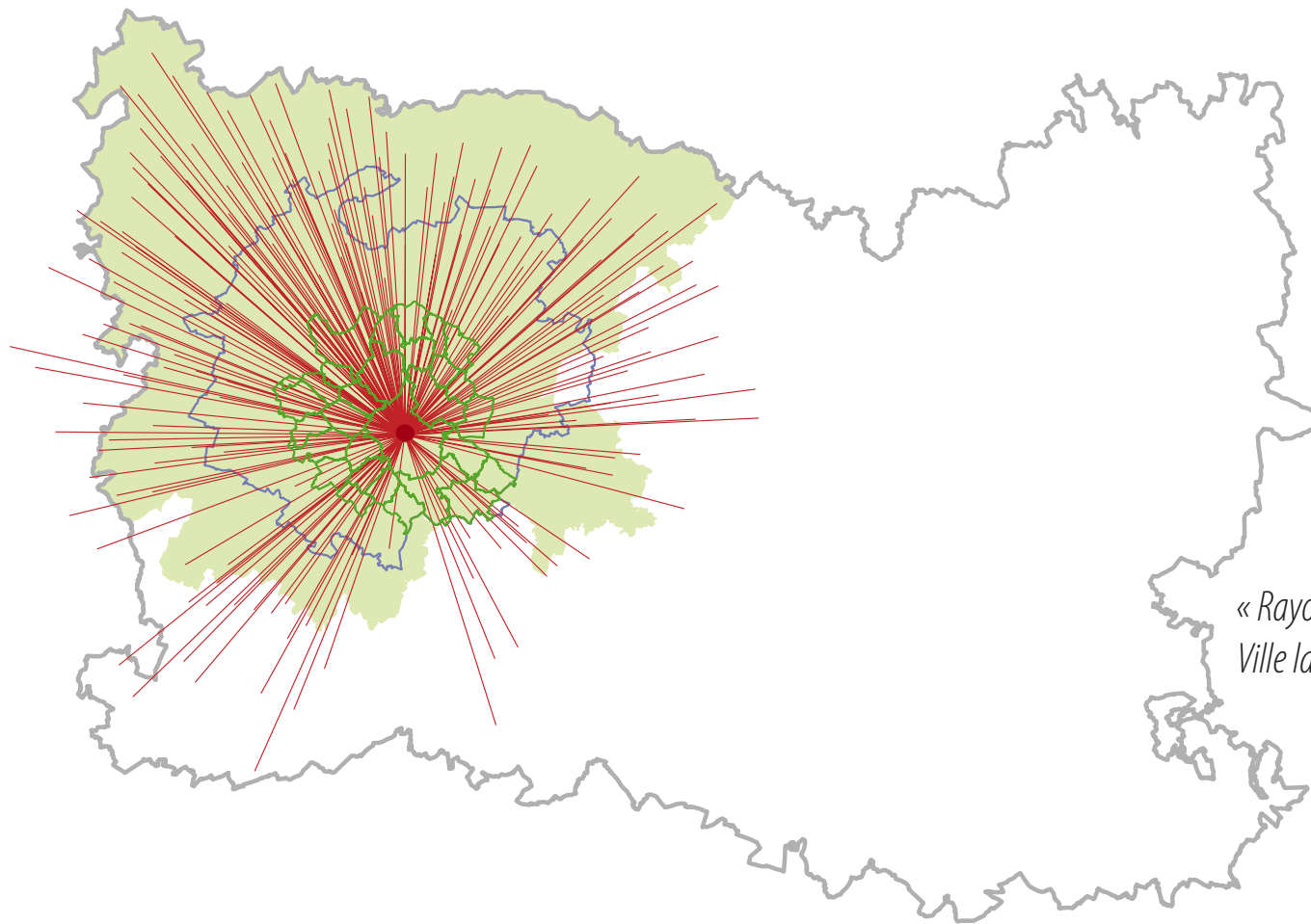
Un territoire structuré

Le Grand Beauvaisis est structuré autour de Beauvais, mais également par des pôles secondaires : communes de faible poids démographique et économique. Le maillage du Grand Beauvaisis permet à ces «petites villes» de polariser , notamment pour l'alimentaire, des communes rurales qui sont à peine à 15Km de Beauvais. On note tout particulièrement la présence de centres secondaires dans le Nord du Beauvaisis, tels que Grandvilliers, Breteuil, Crèvecœur-le-Grand et Formerie.

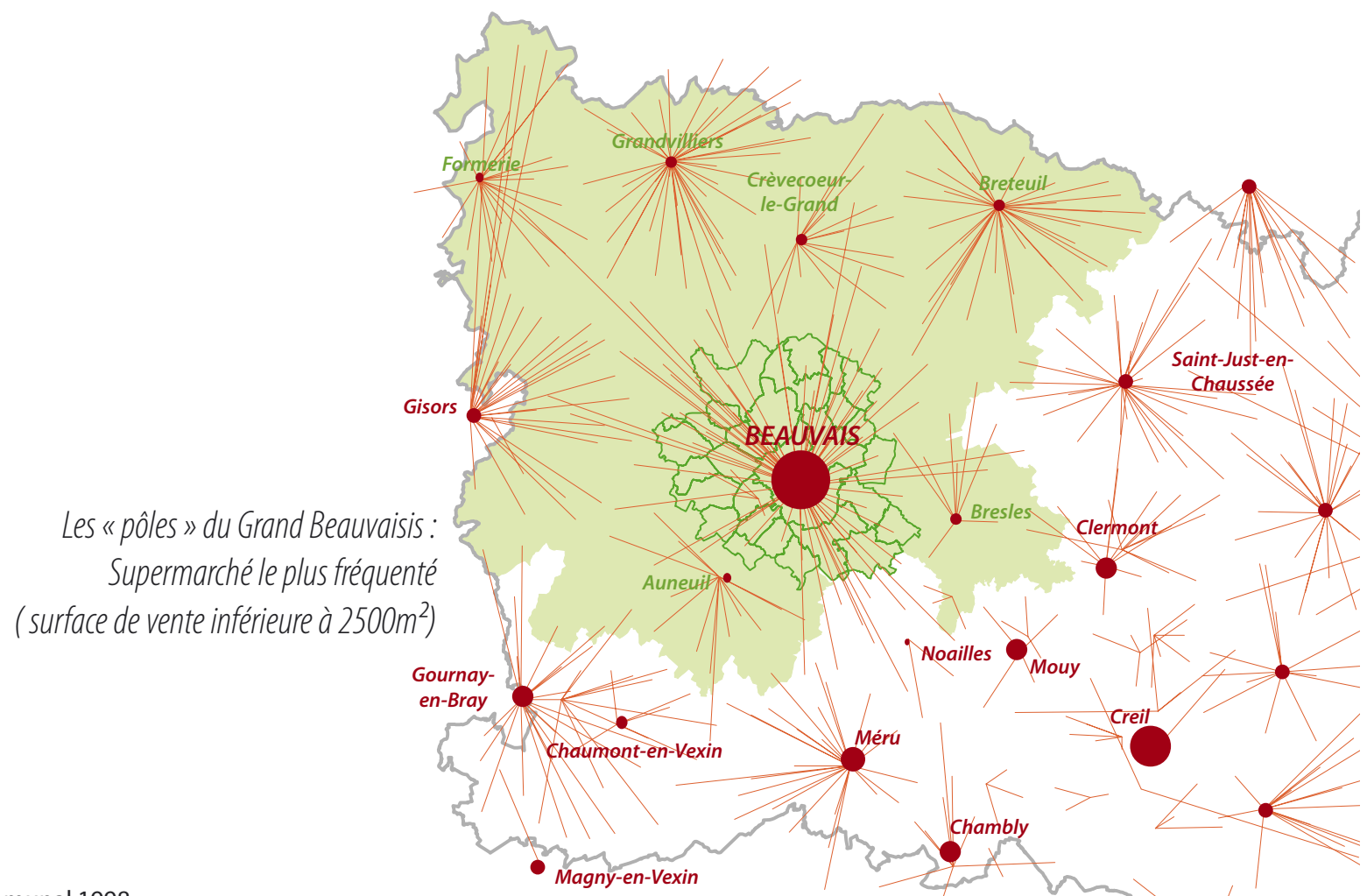
Si ces communes, parfois ville-centre de Communautés de Communes, jouent un rôle sur le territoire du Grand Beauvaisis, Beauvais doit néanmoins tenir un rôle de pôle structurant et permettre à l'ensemble de la population du Pays d'accéder équitablement à de grands équipements et services de qualité.

C'est à ce prix que Beauvais maintiendra sa polarisation sur ces espaces ruraux.

Pour affronter au mieux les enjeux territoriaux, la Communauté d'Agglomération devra rapidement élargir sa réflexion et ses champs d'actions à l'échelle du Grand Beauvaisis, car l'Agglomération doit être le pivot du développement raisonné du Pays.



« Rayonnement de Beauvais » :  
Ville la plus fréquentée hors déplacement domicile-travail



Les « pôles » du Grand Beauvaisis :  
Supermarché le plus fréquenté  
(surface de vente inférieure à 2500m<sup>2</sup>)



# Beauvais(is) : une image à casser, des images à créer.

Dans le contexte de concurrence accrue que connaissent les territoires, les problématiques d'image<sup>1</sup> et de marketing territorial prennent une place de plus en plus prépondérante.

Les territoires, et tout particulièrement les villes, n'échappent plus à la confrontation entre les espaces vécus et les images perçues. Le *cliché* est, dans ce contexte, à la fois un problème et une nécessité : une vue réductrice et un facteur d'identification, de connaissance. En outre, l'image a la particularité d'être à la fois cause et conséquence de l'attractivité des espaces.

Seront ici traité l'image, indépendamment de l'identité<sup>2</sup>.

## Un net déficit d'attractivité sur l'Agglomération.

La Communauté d'Agglomération se caractérise par un solde migratoire faible en dépit des pressions démographiques environnantes.

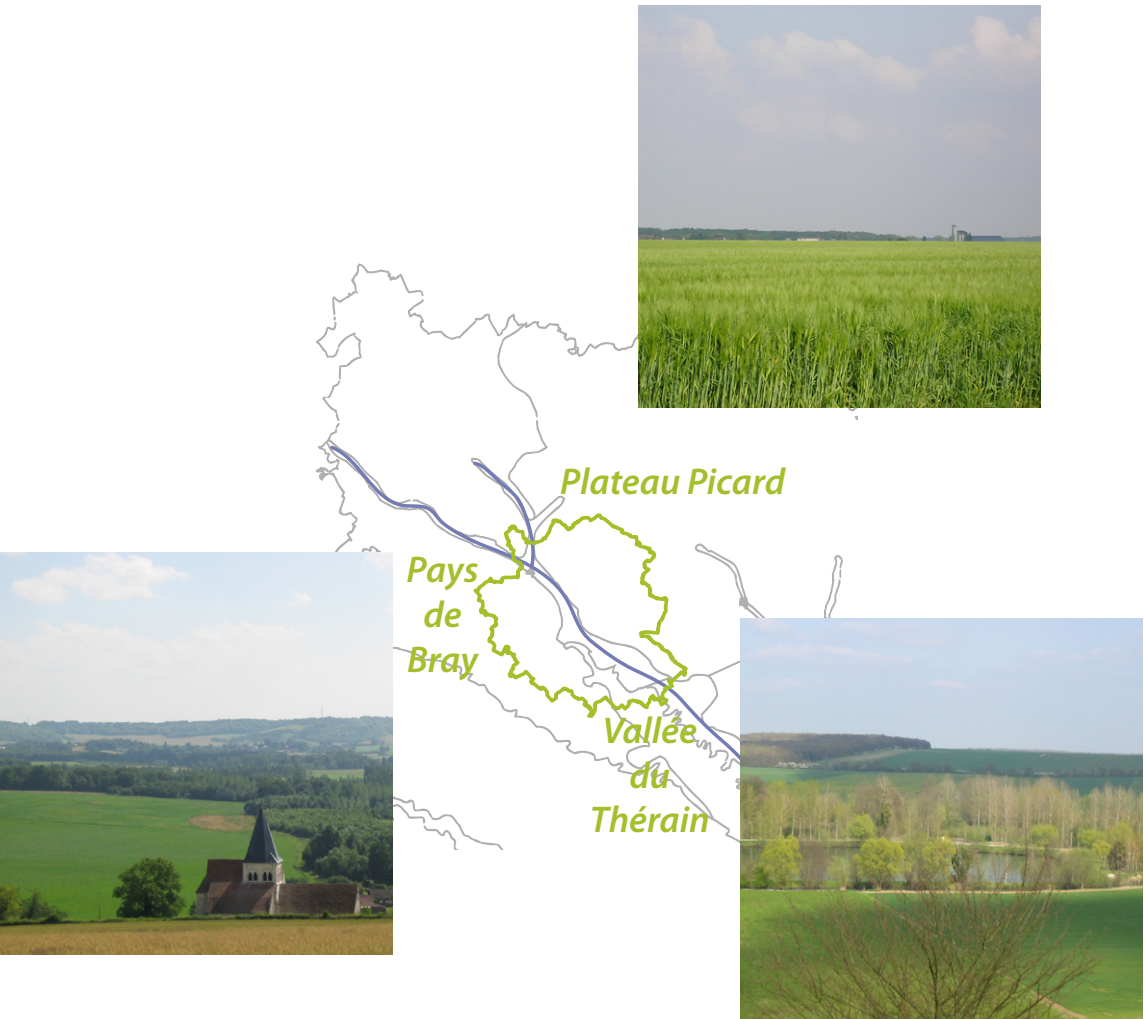
La proximité de Paris laisse présager l'arrivée de franciliens à la recherche d'une résidence secondaire à la campagne, or le pourcentage de résidences secondaires est très faible : 1% sur l'Agglomération ; 3,52 % hors Beauvais contre 10,1 % pour la moyenne nationale<sup>3</sup>. Ceci dénote le peu d'attrait que renvoie le territoire.

La faible attractivité du Beauvaisis est trop souvent liée aux dynamiques répulsives des territoires environnants :

- arrivée des populations les plus défavorisées, rejetées notamment de l'Île-de-France. Alors que seulement **9 % des acheteurs sur le Beauvaisis ne sont pas Picards<sup>4</sup>** ; **50 % des demandeurs de logements sociaux viennent d'un autre département<sup>5</sup>**.
- fuite des habitants de Beauvais (particulièrement les cadres) vers la couronne périphérique ; solde migratoire de Beauvais : - 0, 67 %/an, hors de Beauvais : + 0, 23 %/an.

## Une image absente ou handicapante.

**Beauvaisis : « inconnu au bataillon ».**



Le Beauvaisis au sens large ne constitue pas une unité morphologique (géologique, paysagère...), mais un agrégat d'entités différentes.

Le pays<sup>6</sup> du Beauvaisis -au sens historique- est issu de la réunion de plusieurs pagi<sup>7</sup>.

Son unité s'est principalement réduite au domaine administratif, il ne recouvre pas une entité historico-culturelle marquée. Les limites de ce territoire ont d'ailleurs été toujours floues et changeantes<sup>8</sup>.

L'Agglomération ne repose pas sur une unité reconnue : elle ne peut d'elle même dégager d'image du fait de sa structure très récente.

Le mot Beauvaisis est donc très faiblement évocateur, il ne renvoie dans la mémoire collective que très peu d'images du territoire qu'il recouvre ; au mieux, une ruralité «mignonette» ventée par les élus ruraux mais commune à tous les pays, au pire il renvoie à l'image de la ville.

- /1 Image : représentation commune d'un territoire d'un point de vue externe.
- /2 Identité : représentation commune d'un territoire d'un point de vue interne.
- /3 : Source : INSEE, RGP 1999
- /4 : Source : DRE Picardie, Observatoire Régional des Marchés fonciers et Immobiliers.
- /5 : Source : Diagnostic Urbain, Service de l'Aménagement de la Ville, 2004
- /6 Pays : Au sens historique, le pays correspondait souvent à l'origine à une circonscription administrative gallo-romaine : le pagus.
- /7 Pagus : Cette étendue limitée possédait souvent un caractère assez clair pour être désignée par un nom populaire (ex : La Brie, La Beauce...).
- /8 : Source : Atlas des Pays



## Beauvais : une cathédrale, des ZUP et Spontex.



L'image que renvoie la ville centre est nettement identifiable

### au niveau (inter-)national :

Beauvais se réduit à sa cathédrale (plus de 160 000 visiteurs/an <sup>1)</sup>), en tant qu'objet touristique ( plus haut chœur gothique d'Europe). Le centre ancien, bombardé en Juin 1940, a été détruit à 80 % : la ville entièrement reconstruite n'attire pas pour le cachet de son centre-ville. Beauvais n'a pas pu, à l'inverse de beaucoup de villes moyennes, s'appuyer sur la mise en valeur de son centre ancien ( mise en place de ZPPAUP<sup>2</sup> notamment).



Le monument domine la ville

### aux échelons régional et local

Il s'agit d'une image assez négative qui tient à différents facteurs.

#### • La nuisance olfactive :

Dès le Moyen-Age, l'activité drapière (et teinturière) avait valu à la ville ce sobriquet «Beauvais la sonnante, Beauvais la puante» ; en 2005, l'héritage industriel est toujours là.

Les usines Spontex et Viskase, classées SEVESO, rejettent du H<sub>2</sub>S (hydrogène sulfuré). Ce gaz, bien que totalement inoffensif aux vues de ses concentrations sur l'Agglomération, engendre une réelle nuisance olfactive pour les habitants de Beauvais <sup>3</sup>, ce d'autant plus que ces usines jouxtent le centre et sont situées sous les vents dominants.

De ce fait, Beauvais véhicule encore cette image fardeau de «la ville qui pue».

Ces deux entreprises interdépendantes présentes sur des productions très classiques voient leur avenir menacé à court terme sur le territoire. D'un certain point de vue, cette perspective apparaît tout autant comme une menace, avec la perte de 350 emplois, que comme une opportunité, avec la disparition des nuisances.



Usine à l'Ouest, odeurs à l'Est

/1 :

Source :  
Chiffre de fréquentation en 2002, extrait de l'Etude de Définition d'une Convention Territoriale de Développement concerté du Commerce, de l'Artisanat et du Tourisme du Grand Beauvaisis, AIDS Observatoire Mars 2005

/2 :

ZPPAUP  
Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

/3 :

Source :  
Entretien avec Alain Cormille directeur de l'association Atmo-Picardie.

/4 :

Source :  
DEMETER, 2004  
«Etude d'identification des besoins et des attentes des entreprises du Beauvaisis».



Quartier Argentine



3 quartiers « de banlieue » adossés au centre-ville

### • Clichés d'une ville à problème

Les quartiers HLM :

Sur Beauvais : 42 % du parc des résidences principales est constitué de logements sociaux. Ce taux, bien qu'élevé, se situe dans la moyenne des villes Picardes.

Ces logements sont concentrés dans des **quartiers ZUP** morphologiquement **identifiables et stigmatisants** pour Beauvais.

Ils occupent une **position élevée sur les plateaux**, alors que le centre est dans le fond de vallée. Ainsi, **tours et barres constituent la silhouette de la ville** et la seule partie visible de l'extérieur.

Beauvais rassemble donc de nombreux composants du cliché de la banlieue au sens négatif du terme.

La sécurité :

La ville a connu des problèmes de sécurité, notamment à la fin des années 1990. Aujourd'hui encore, le taux de criminalité de Beauvais fait partie des plus élevés de sa catégorie ( les villes situées entre 50 000 et 80 000 habitants affichent un taux de criminalité moyen de 84,1‰, celui de Beauvais est à 116,1 ‰<sup>1</sup>).

La politique de lutte contre l'insécurité est une priorité pour la ville de Beauvais<sup>2</sup>, comme le montre la politique de la ville avec la mise en place d'un système de vidéoprotection, ouverture de nouvelles antennes de police dans les quartiers, création d'une brigade de surveillance de la voie publique, etc...

*Le sentiment d'insécurité concoure à l'image de la ville à problème, mais le Beauvaisis dans son ensemble doit-il en subir les conséquences ?*

*/1 Taux de Criminalité : calcul du nombre de crimes et délits recensés pour 1000 habitants.*

*Source : Palmarès des villes 2003, Magazine l'Entreprise*

*/2 : Source : Bilan à mi-mandat de la municipalité de Beauvais-2004-*

*/3 : Source : Entretiens maires des communes de la CAB.*

### • La ville pieuvre :

La commune de Beauvais a annexé en 1943 quatres communes limitrophes. D'autre part, la ville est totalement disproportionnée par rapport aux communes périurbaines environnantes.

**La défiance vis-à-vis de Beauvais est donc particulièrement sensible** chez ces élus ruraux<sup>3</sup> : beaucoup craignent encore la ville «pieuvre».

*Beauvais souffre de clichés négatifs relativement courant dans les villes mais qui, aux vues de la situation spécifique de cette ville, s'accumulent et se manifestent avec plus d'intensité que la moyenne.*

Beauvais doit améliorer son image car elle est relais de l'image du territoire à l'extérieur, et doit sortir de son rôle d'épouvantail afin d'impulser la construction d'un projet commun avec ses voisins.

*Le véritable enjeu est la construction du Territoire, de son identité et de sa reconnaissance, via l'image, face au contexte de métropolisation.*

### **développer une image positive**

Sur ce territoire, le besoin d'attractivité est réel ; l'enjeu est de passer d'un espace «déversoir» à un espace «aimant». Un travail conséquent sur l'image du territoire est un préalable indispensable à cette mutation.

Il s'agit de casser l'image négative de Beauvais et de forger de nouvelles images pour le Beauvaisis.

Deux types d'action sont à mener conjointement :

- la communication pure : événementiel, marketing territorial,...
- l'aménagement du territoire, l'urbanisme.

La conception des aménagements doit intégrer l'image que ces derniers seront susceptibles de renvoyer du territoire : une ruralité tranquille, une métropole dynamique, ou la conciliation éventuelle des deux.

Il faut d'une part encourager les mutations des sites à mauvaise image (ex. : Saint-Jean) ou provoquant des nuisances (ex. Spontex) et d'autre part, valoriser le territoire pour lui même en exploitant ses potentialités :

- la ruralité à travers ses bourg et ses campagnes
- les paysages du Pays de Bray, et les étendues du Plateau Picard,
- l'avantage de la ville moyenne : une ville à la campagne à une heure de Paris.

*Beauvais doit gommer les clichés qui nuisent à la mise en valeur de ses atouts pour pouvoir communiquer une nouvelle image positive.*

*Le Beauvaisis doit rendre son patrimoine accessible et offrir la qualité de vie nécessaire à une amélioration de son image.*





# ***Le Pôle de Vie : parti-pris de développement pour le Beauvaisis***

*Les 4 problématiques précédentes, une fois mises en relation, nous amènent à exposer un parti-pris, un «scénario unique», dont le but serait de définir une politique territoriale globale, une ligne de conduite d'aménagement. Un dessein, un projet au sens « projet = pro-jicere = jeter en avant » qui serait une base pour la mise en place d'orientations concrètes sur le territoire.*

*Ce parti-pris est une ambition à long terme, il s'inscrit au delà de l'échéance d'un SCOT. Aussi, nécessite-t-il des volontés politiques fortes qui porteraient ce projet de manière soutenue et durable.*

*Cette hypothèse de développement est la matière première devant alimenter un débat au sein des acteurs du territoire sur le devenir de l'Agglomération (SCOT, PLH, Projet d'Agglomération...).*

***Parti-pris de développement  
pour le Beauvaisis :***

***Une nouvelle impulsion***

***Mettre en oeuvre le Pôle de Vie***

***Pôle de Vie, croissance et logements***



# Une nouvelle impulsion : l'ouverture délibérée du Beauvaisis

Pour le Beauvaisis, agglomération de l'Oise, il est tout aussi primordial de s'ouvrir que de rester indépendant.

Dans le contexte tendu actuel, il est nécessaire de définir une stratégie sur laquelle s'appuyer pour atteindre pleinement les objectifs de développement et d'amélioration de la qualité de vie sur le territoire.

## Pourquoi s'ouvrir : une nécessité et des capacités

### une nécessité

Il est primordial d'enrayer le déclin démographique que connaît la Communauté d'Agglomération, et la perte de dynamisme qui s'en suivrait.

L'espace francilien peut être considéré comme un marché : un marché démographique et économique sur lequel le Beauvaisis doit s'appuyer.

La Communauté d'Agglomération et tout particulièrement la ville-centre ont le devoir d'assumer la pression démographique s'exerçant au Sud du territoire, de manière à ce qu'elle ne se traduise pas par un étalement diffus non réfléchi et donc néfaste, et ce tant pour les hommes que pour le territoire lui-même.

Le Beauvaisis ne peut dans ce contexte avoir une politique d'*autarcie* qui aurait de nombreux effets négatifs.

Le choix d'une ouverture délibérée et anticipée donc réfléchie vers l'espace parisien, guidera le territoire vers un nouvel essor.

Une nouvelle impulsion forte est nécessaire pour contrer la léthargie actuelle : pour relancer la construction de logements, dynamiser le tissu économique et renouveler l'image.

### des capacités

La proximité des pôles franciliens et l'amélioration des dessertes offrent des temps de parcours raisonnables vers l'espace francilien, dont le Beauvaisis doit tirer parti pour son développement.

L'Agglomération constitue déjà un pôle structuré. De ce point de vue, elle est capable d'assumer une croissance soutenue, contrairement aux espaces ruraux, situés au Nord comme au Sud de Beauvais.

En tant que Ville Avant-Poste, la Communauté d'Agglomération dans son ensemble peut constituer un relais de la croissance francilienne, tout en répondant à ses dysfonctionnements internes. La ville-centre, dans ce contexte, serait un support majeur de cette ouverture et gage de la réelle préservation des espaces naturels et ruraux environnants.

## Comment s'ouvrir : le Pôle de Vie

Pôle : un espace dynamique regroupant de multiples fonctions,

Vie : qui s'organiserait avant tout autour des fonctions liées au cadre de vie.

### définition

Le Pôle de Vie : c'est avant tout un choix pour l'avenir du territoire.

Le Beauvaisis doit assumer dans un premier temps un déséquilibre habitat-emploi sans pour autant être un dortoir.

La ville de Beauvais, et plus largement l'Agglomération, ne doivent pas être limitées qu'aux fonctions d'habitat et d'emploi.

Ainsi, pour ne pas être qu'un simple dortoir ou une annexe économique, le développement du pôle de vie serait avant tout axé sur l'accueil et le développement d'autres fonctions tels que les loisirs, les commerces, la formation, la culture,... donc le cadre de vie.

### pourquoi un Pôle de Vie pour le Beauvaisis ?

L'objectif de ce choix du Pôle de Vie est de pouvoir profiter de la dynamique francillienne sans devenir dépendante de celle-ci : un dortoir ou un simple espace industriel ou logistique.

Aujourd'hui, le territoire est trop peu armé pour éviter cette dépendance : il n'a pas assez de potentiel d'attractivité, le risque de dépendance avec ou sans ouverture est réel :

- *risque résidentiel :*

Le risque de ne pas pouvoir assimiler ses nouveaux habitants dans le fonctionnement local, *pourquoi ?*

*un problème d'image :* le territoire se limite souvent à un rôle purement fonctionnel, l'attachement des populations semble une lacune.

*des équipements insuffisants ? :* si la Communauté d'Agglomération possède une offre commerciale satisfaisante<sup>/1</sup>, des lacunes apparaissent en terme de culture, de loisirs, d'enseignement supérieur ( Beauvais 32 étudiants pour 1000 habitants, Compiègne : 55 pour 1000)<sup>/2</sup>.

- *risque économique :*

Aujourd'hui, le Beauvaisis, territoire au tissu économique diversifié, attire des entreprises grâce à une bonne situation, et un foncier économique peu onéreux, comparativement aux zones franciliennes. Cependant, sa mauvaise image, le déficit d'accueil des entreprises, et le faible niveau de formation restreignent les types de candidats à l'implantation. Les entreprises exogènes, souvent franciliennes, se limitent souvent à l'activité logistique, le stockage, l'industrie ou encore les centrales d'appels. Or ces entreprises qui ont très peu d'attaches au territoire, sont de grandes consommatrices d'espaces pour peu d'emplois. Enfin, ces implantations focalisées sur le prix du foncier sont rarement pérennes pour le territoire. Déjà, le département commence à souffrir de la concurrence d'autres territoires moins onéreux en terme de foncier.

D'autre part, il est nécessaire de préciser que les entreprises recherchent aujourd'hui, outre un site, un cadre de vie pour leurs employé(e)s.

/1 :  
Schéma de  
Développement  
Commercial de  
la Communauté  
d'Agglomération  
du Beauvaisis  
-2004

/2 :  
Magazine  
«L'Entreprise», palmarès  
des villes 2003

Les études économiques lancées par la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis appuient ces affirmations :

*Etude DEMETER « Etude d'identification des besoins et des attentes des entreprises du Beauvaisis » Septembre 2004*

*Etude SOFRED « Schéma Territorial pour les zones d'activités économiques de la CA du Beauvaisis » Mars-Juillet 2005*

**ATOUTS du territoire,**

« les entreprises jugent le positionnement du territoire particulièrement bon, la proximité de la Région Parisienne et des grands bassins européens sont des atouts déterminants »,  
« économie locale très diversifiée »,  
« confiance des dirigeants dans l'avenir économique du territoire ».

**CONTRAINTES du territoire,**

« les chefs d'entreprises sont unanimes sur l'offre en matière de logements sur le territoire, tant au niveau de la qualité que de la quantité, il y a urgence dans ce domaine »,  
« l'image de la ville de Beauvais est défavorable ; un problème d'attractivité des cadres ; beaucoup de dirigeants d'entreprises ne vivent pas à Beauvais »,  
« faible niveau de formation de la population »,  
« les entreprises soulignent le manque de services proposés à la fois aux entreprises elles-mêmes mais également aux salariés (qualité paysagère, insuffisance de transports en communs...) ».

**IMPLANTATIONS,**

« 60 % des projets présentés ont pour origine le département »,  
« 20 % des projets présentés ont pour origine la région Île-de-France »,  
« le département de l'Oise attire prioritairement des projets logistiques et de moyennes industries : 80 % des projets en provenance de la Région Parisienne recherchent des ateliers ou des entrepôts, et attirent encore assez peu de projets tertiaires »,  
« accueil d'entreprises parisiennes souhaitant bénéficier de conditions financières plus avantageuses tout en restant proche de Paris »,  
« depuis 2003, le rythme de commercialisation tend à s'essouffler notamment en raison de la concurrence de territoires sortant du foncier moins cher ».

En partant de ces observations, le principe du Pôle de Vie vise à:

- *s'approprier efficacement cette dynamique externe,*
- *axer le développement du territoire sur le couple accueil résidentiel-essor des activités liées au cadre de vie,*
- *attacher au Beauvaisis les populations présentes en développant l'offre territoriale, la qualité de vie au sens large,*
- *assurer le développement endogène de l'Agglomération grâce à l'essor de ces activités.*

*Le point de mire serait d'attirer les nouveaux habitants et nouvelles activités non par dépit mais par choix.*

*Ce choix serait également assuré par les pouvoirs publics qui devront donner une importance majeure à la diversification des populations comme des activités.*

# Comparaison avec une réussite en aménagement du territoire : les villes nouvelles franciliennes

## ville nouvelle et ville Avant-Poste : Cergy / Beauvais

Ce parti pris de développement peut être comparé à une réussite en aménagement du territoire : les villes nouvelles franciliennes.

Ces villes nouvelles ont pour origine un concept scientifique et théorique, qui a été repris dans des documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire (PADOG 1960, SDAURP 1965, SDAURIF 1994)<sup>1</sup>, tout comme le concept de *Ville Avant-Poste*, dont l'idée émerge aujourd'hui et qui pourrait dès demain avoir une incidence sur les futurs documents de planification à l'échelle du Bassin Parisien. Les villes nouvelles comme Cergy-Pontoise avaient comme principal dessein de rééquilibrer la croissance de l'agglomération parisienne, en créant des pôles urbains de toutes pièces.

Globalement, le Pôle de Vie, même s'il s'appuie sur un pôle déjà formé et chargé d'histoire, procède des mêmes principes que les villes nouvelles :

- rééquilibrer et restructurer un territoire élargi, afin de limiter les extensions en tâche d'huile, le mitage du territoire, à l'échelle de l'Ouest de l'Oise, mais aussi au sein même de l'Agglomération du Beauvaisis,
- parvenir à terme à un meilleur équilibre habitat-emploi,
- mise en place d'une réflexion et d'une solidarité à l'échelle intercommunale sur un territoire cohérent,
- au delà de la simple construction de logements et d'accueil d'activités, l'ambition fût de créer un cadre de vie de grande qualité avec notamment un haut niveau d'équipement et la préservation ou la création de vastes espaces verts urbains ou périurbains.

Cependant, les villes nouvelles ont été mises en oeuvre dans un contexte différent. Elles ont été initiées et portées par l'Etat grâce à des outils ( la maîtrise foncière,...) et des structures d'aménagement adaptées ( les EPA<sup>2</sup> pour chaque ville nouvelle ).

L'aménagement de ces villes fût également porté par une volonté politique forte, une adhésion des élus locaux au projet, mais aussi des aménagements d'envergure ( nouvelles lignes de chemin de fer -RER-, autoroutes, grands projets urbains...).

*La réussite des villes nouvelles constitue une illustration encourageante des principes portés par le Pôle de Vie. Le Beauvaisis, ville Avant-Poste, incarne ses ambitions. Il relayerait les villes nouvelles hors de l'Agglomération Parisienne et structurerait le desserement Francilien dans l'Oise. Dans une moindre mesure toutes ces conditions sont nécessaires à la mise en oeuvre du Pôle de Vie.*

## L'équilibre habitat-emploi

Le taux d'emploi d'un territoire, exprime d'une manière générale la proximité entre les populations et leurs emplois. L'objectif pour une Agglomération est de tendre vers l'équilibre : «1» :

- un taux supérieur à 1 signifie que les actifs du pôle d'emploi fuient sur un espace résidentiel élargi, qui correspond approximativement à l'aire urbaine,
- inférieur à 1, il signifie que les actifs qui résident dans un territoire vont travailler dans un pôle d'emploi plus important.

	Beauvais	Agglo du Beauvaisis	Aire Urbaine de Beauvais	CA de Cergy-Pontoise <sup>3</sup>
Taux d'emploi 99	1,68	1,31	1,08	1,02
Taux d'emploi 90	1,50	1,21	1,06	0,95
Taux d'emploi 82				0,69

Avec 1,31, le taux d'emploi de l'Agglomération du Beauvaisis en 1999, la situe clairement dans le premier cas. Ce déséquilibre par rapport à la ville-centre est d'autant plus fort (1,68) que l'aire urbaine de Beauvais est étendue. Ainsi, les taux d'emploi du territoire :

- engendrent une augmentation de l'éloignement au lieu de travail qui implique des temps de parcours croissants. Cette donnée est un handicap en terme de qualité de vie et de préservation de l'environnement, surtout si ces déplacements ne peuvent s'effectuer qu'en automobile,
- traduisent la crise du logement et les problèmes d'attractivité résidentielle sur la ville-centre comme sur les 27 autres communes de l'Agglomération,
- mais, sont un atout qui laisse à l'Agglomération une certaine marge de manoeuvre quant à la mise en place de la stratégie du Pôle de Vie.

Le principe du Pôle de Vie à l'instar des villes nouvelles vise à réduire à terme cet éloignement des hommes avec leurs activités et donc d'équilibrer population et emploi durablement sur la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis et Beauvais.

Ainsi, cette stratégie privilégie dans un premier temps une croissance rapide des espaces d'habitat, autant qualitativement que quantitativement, par rapport aux zones d'activités, tout particulièrement dans Beauvais. La baisse forcée du taux d'emploi sur le territoire impliquerait l'accueil des populations externes (franciliennes) et le maintien des actifs du Beauvaisis au coeur de l'Agglomération. La baisse du taux d'emploi, n'est pas une fin en soi, l'objectif est l'équilibre, à l'image de Cergy-Pontoise, et de l'ensemble des villes nouvelles, la priorité était l'accueil des populations pour attirer ensuite des activités pérennes sur le territoire, ce qui explique le taux inférieur à 1 des années 60-70 et l'équilibre atteint aujourd'hui.

/1 PADOG :  
Plan d'Aménagement  
et d'Organisation de  
la Région Parisienne

SDAURP :  
Schéma Directeur  
d'Aménagement et  
d'Urbanisme de la  
Région Parisienne

SDAURIF :  
Schéma Directeur  
d'Aménagement et  
d'Urbanisme de la  
Région Île-de-France

/2 EPA:  
Etablissement Public  
d'Aménagement,  
organisme sous la  
tutelle de l'Etat

/3 Taux d'em-  
ploi de Cergy-  
Pontoise :  
Villes Nouvelles : la  
recherche de l'équilibre  
Secrétariat Général  
du Groupe Central  
des Villes Nouvelles-  
Ministère de l'Equipe-  
ment, des Transports  
et du Logement, 1999

# Comment mettre en oeuvre le Pôle de Vie

## 1er temps- Réalisme / Préparation :

### **une logique de sélectivité économique**

Il est nécessaire de se doter d'une stratégie dans ce domaine : en terme de gestion des surfaces disponibles, d'image, de qualité des parcs d'activité et de choix des candidats à l'implantation.

La Communauté d'Agglomération ne souffre pas d'un déficit d'implantations ; en revanche, on observe un manque de diversité dans les entreprises accueillies<sup>/1</sup>.

Il s'agit donc de cibler l'accueil d'entreprises extérieures, et ce en fonction de deux critères principaux :

- ratio surface consommée-nombre d'emplois créées,
- insertion dans le territoire et pérennité.

Ainsi, seront limitées les délocalisations franciliennes de type logistique, centrales d'appels..., au profit des créations et relocalisations d'entreprises locales, car il est avéré que celles-ci éprouvent de nombreuses difficultés pour trouver des terrains disponibles et donc continuer à se développer sur le Beauvaisis<sup>/1</sup>.

### **une logique résidentielle : attractivité et attachement**

Le territoire doit réaliser un bond en avant dans la construction de logements pour répondre à la fois à la crise interne, et à l'accueil de populations souhaité.

Des actions en faveur du cadre de vie doivent être menées afin d'assurer une attractivité rapide du territoire et un attachement sur le long terme :

- en terme de logement et d'habitat : soucis de qualité , et diversité de l'offre,
- des actions en faveur de la qualité de l'environnement naturel et urbain,
- des implantations d'équipements et de services à toutes les échelles : des grands équipements structurants et commerciaux aux nombreux services de proximité,
- développer l'offre en enseignement supérieur, antennes universitaires, IUT, BTS,...

## 2ème temps- Concrétisation : Le Beauvaisis un Pôle de Vie attractif

### **la nouvelle image d'un territoire qui va de l'avant**

Les projets urbains mis en place pour répondre au besoin de logements et de services aux habitants, la sélection des activités participent à l'image nouvelle d'un territoire en chantier et donc dynamique.

### **le seuil de population atteint, induit et justifie l'implantation d'équipements de plus haut niveau**

La masse critique d'habitants ainsi atteinte facilite l'accès à de nouveaux équipements et justifie :

- une amélioration des dessertes ferrées, notamment vers les pôles d'Île de France ( Cergy , Mantes, Paris... ) et d'Amiens
- développement et diversification de l'antenne universitaire, et de l'offre globale en formation,
- diversification et renouveau de l'offre commerciale, culturelle et de loisirs.

### **des populations et activités diversifiées font le choix de s'implanter dans le territoire pour ses qualités propres**

Le nouveau cadre de vie et la nouvelle image du Beauvaisis attirent :

- des populations : il ne s'agit plus uniquement de populations repoussées de l'espace francilien (disponibilités en logements sociaux) mais aussi de population attirées, plus diversifiées notamment en terme de catégories socioprofessionnelles.
- des entreprises : la position géographique et le coût du foncier ne sont plus les seuls facteurs d'attractivité. Les nouvelles qualités du territoire (cadre de vie, image), favorisent l'attrait des cadres et des entreprises à haute valeur ajoutée.

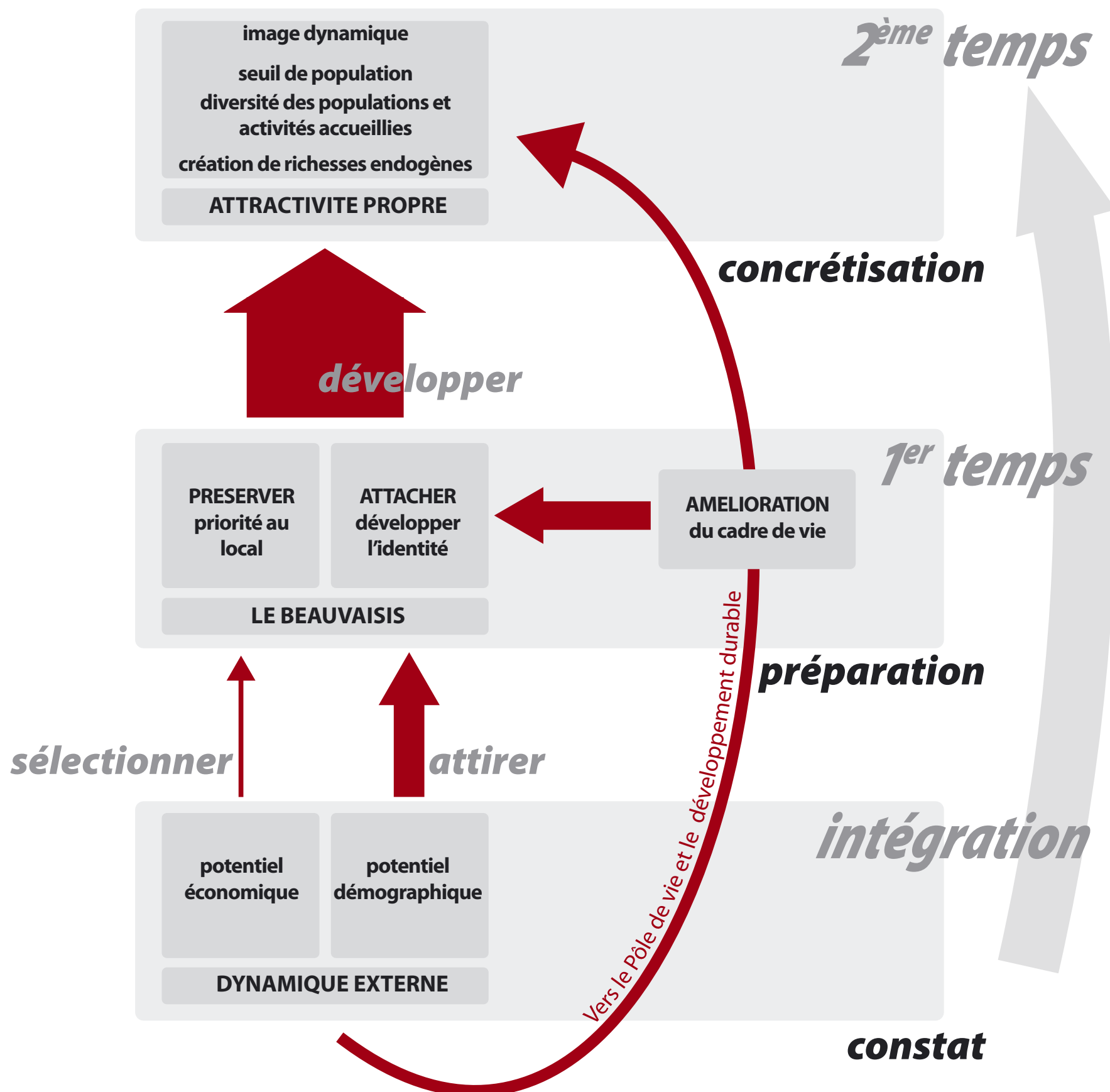
### **les populations désormais attachées au territoire deviennent créatrices de richesses endogènes**

L'attache des populations à l'Agglomération limite le départ des jeunes après leurs études, et favorise le retour de ceux qui ont effectués les leurs dans d'autres pôles urbains.

Ils participent ainsi de l'intérieur au développement et à la création d'activités, et donc à la constitution du patrimoine de l'Agglomération.

/1 :  
Etudes  
DEMETER et SOFRED

# Le Pôle de vie -principe-





# Pôle de Vie, croissance et logements

Le Pôle de Vie prône une nouvelle impulsion, une masse critique de population, la pôlarisation. Ainsi, ce choix de développement induit un taux de croissance fort, en contradiction totale avec la dynamique actuelle. Il s'appuie sur un inversement des mécanismes de migrations observés aujourd'hui.

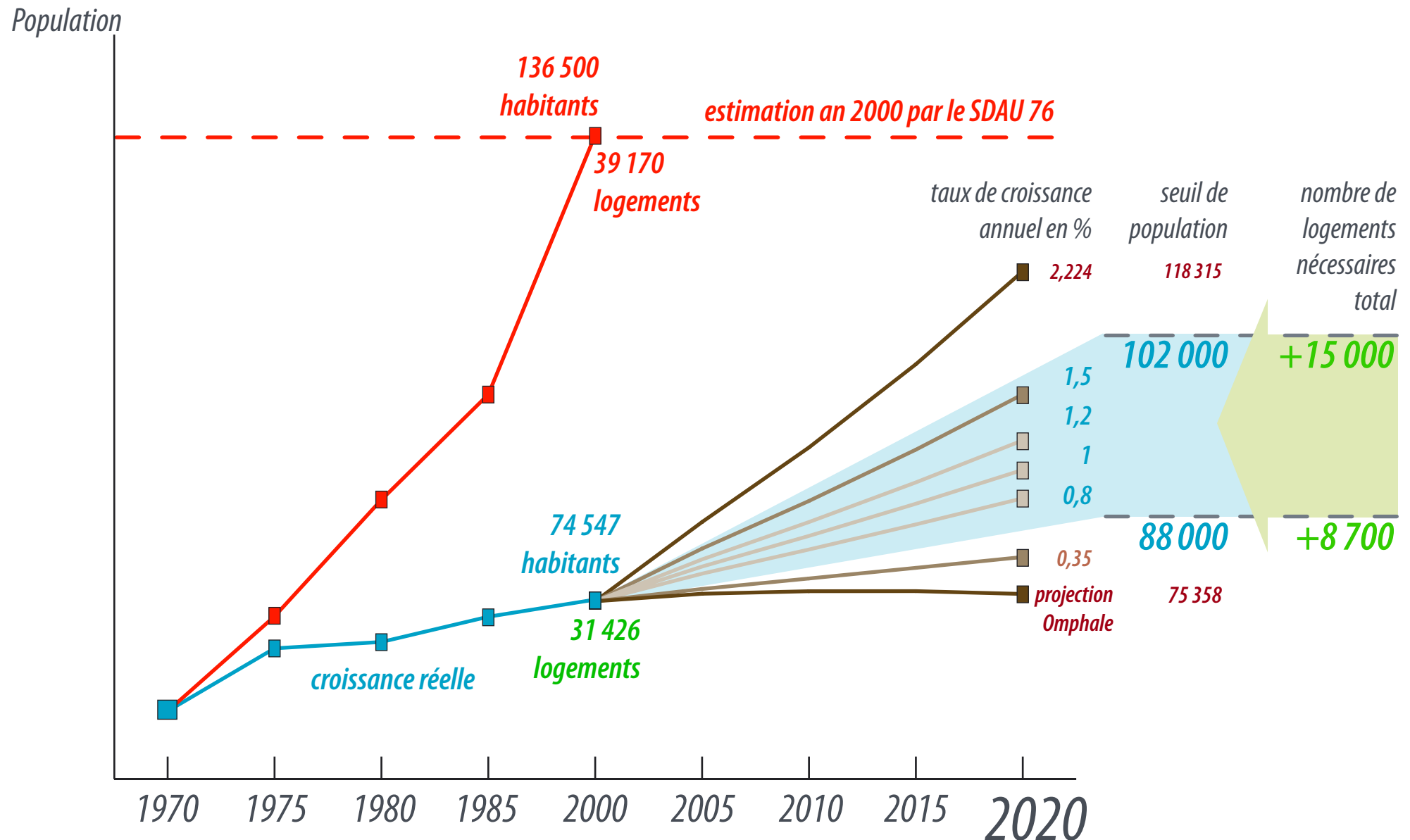
Ce taux dépend avant tout :

- d'une impulsion politique
- de la mise en place d'une politique foncière active
- de projets urbains attractifs

Le taux élevé qu'il soit de 0,8% ; 1% ; 1,2% ; 1,5% ou encore 2,224 % ne doit être qu'une direction et non une fin en soi.

L'intérêt d'une ambition de croissance (et non d'un taux fixé) réside donc, contrairement aux anciens documents tels que le SDAU, sur sa flexibilité et son adaptation à une politique de projets qui s'appuierait sur une connaissance des phénomènes démographiques et économiques en lien avec le Beauvaisis.

Néanmoins, la traduction en terme de croissance de la démarche *Pôle de Vie*, peut prendre la forme d'un *Faisceau des possibles*, au sein duquel les variations peuvent être nombreuses.



## Faisceau de croissance démographique et de construction de logements nécessaires pour la période 2005-2020

Ce Faisceau illustre les directions de croissance démographique et de construction de logements associées, ces ambitions se justifient à plusieurs points de vues par :

- l'envergure des projets urbains que l'on envisage pour le Beauvaisis, tant pour des raisons de capacité d'accueil des populations que d'image,
- les seuils de populations nécessaires, tant à l'émergence de centralités de quartiers ou de bourgs, qu'au développement du Pôle du Beauvaisis, à ce titre, le maintien d'une croissance égale ou supérieure à celle des territoires voisins est primordiale.

# «Les règles du jeu»

## Le développement durable

De manière générale, le développement durable introduit le principe d'une gestion globale des ressources, rares ou non renouvelables, pour en optimiser aujourd'hui les usages sans pour autant compromettre les possibilités de développement pour les générations futures.

*Il vise à satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.*

Pour ce faire, il s'articule autour de trois principes fondamentaux :

- *la protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie,*
- *l'équité et la cohésion sociale,*
- *l'efficacité économique susceptible de modifier les modes de production et de consommation.*

## La loi SRU - Principes

« *l'équilibre* entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part,

*la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale* dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte notamment de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux

*une utilisation économe et équilibrée* des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.»

Article L 121-1 de la loi du 13 décembre 2000  
relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain

# 3 principes pour mettre en oeuvre le projet

*La mise en place du parti-pris de développement pour le Beauvaisis ; le Pôle de vie, implique que les acteurs prennent conscience des faiblesses et atouts de leur territoire afin de pouvoir maîtriser et porter ce développement.*

*Des instruments-principes d'aménagement se calquant sur les dysfonctionnements et potentiels du territoire, devront être des « fils rouges » ou encore ligne de conduite du Projet territorial, afin de garantir cohérence et solidarité d'une Ville-Territoire du Beauvaisis. Ils permettront ainsi, à la fois d'atténuer les fractures et les dysfonctionnements, et de tirer parti au mieux de la croissance préconisée.*

*Ces fils rouges doivent être à la base de tout projets d'aménagement pour mener à bien la nouvelle impulsion sur laquelle est basé le Pôle de Vie.*

*Ainsi, à travers ces principes et outils d'aménagement du territoire le Beauvaisis sera dans la capacité d'offrir une qualité de vie à sa population tout en préservant durablement le territoire.*

## **Les 3 principes :**

**Accroître les densités**

**Promouvoir une multicentralité hiérarchisée**

**Mettre en scène le territoire**

# Accroître la densité des zones urbaines

*Comment assurer un développement soutenu au Beauvaisis et assurer la pérennité du patrimoine naturel du territoire ?*

*Pourquoi faudra-t'il désormais consommer l'espace raisonnablement ?*

*Quels impacts sur le territoire et les hommes qui le vivent ont eu les extensions des dernières décennies ?*

Une réponse peut être apportée : accroître la densité sur l'ensemble de la Ville-Territoire, dans la ville et ses extensions comme dans les espaces périurbains et ruraux.

Accroître la densité doit permettre au Beauvaisis de mettre en oeuvre le projet Pôle de Vie tout en épargnant durablement les ressources.

Il est nécessaire de comprendre comment la densité influe sur ce territoire afin de proposer des solutions adéquates au Beauvaisis.

Au delà de sa définition stricte, la densité permet plus largement d'appréhender le territoire sous de nombreux aspects :

- de comprendre comment les hommes utilisent l'espace pour y habiter, y travailler et s'y détendre,
- de visualiser les évolutions récentes du territoire,
- d'identifier des menaces pesant sur la préservation du cadre naturel du Beauvaisis.

Ainsi, sera mise en évidence la relation directe qui lie les densités de population de l'Agglomération aux phénomènes d'étalement urbain qu'elle connaît engendrant des problèmes aussi bien physiques que humains.

Pour ce faire, la densité du territoire sera analysée à deux échelles, selon deux logiques différentes :

- **un rapport numérique à l'échelle du Beauvaisis**, faisant apparaître l'évolution dans le temps de la densité des zones urbaines du territoire, et ce dans toutes ses fonctions.
- **des exemples de densités à l'échelle d'ensembles parcellaires**, déterminées par les formes urbaines. La densité ne se résumant pas simplement à une concentration numérique sur un espace donné (simple notion de concentration), ces exemples permettront de la définir également en fonction du mode d'occupation de l'espace.

## La densité et les étalements urbains sur la Communauté d'Agglomération

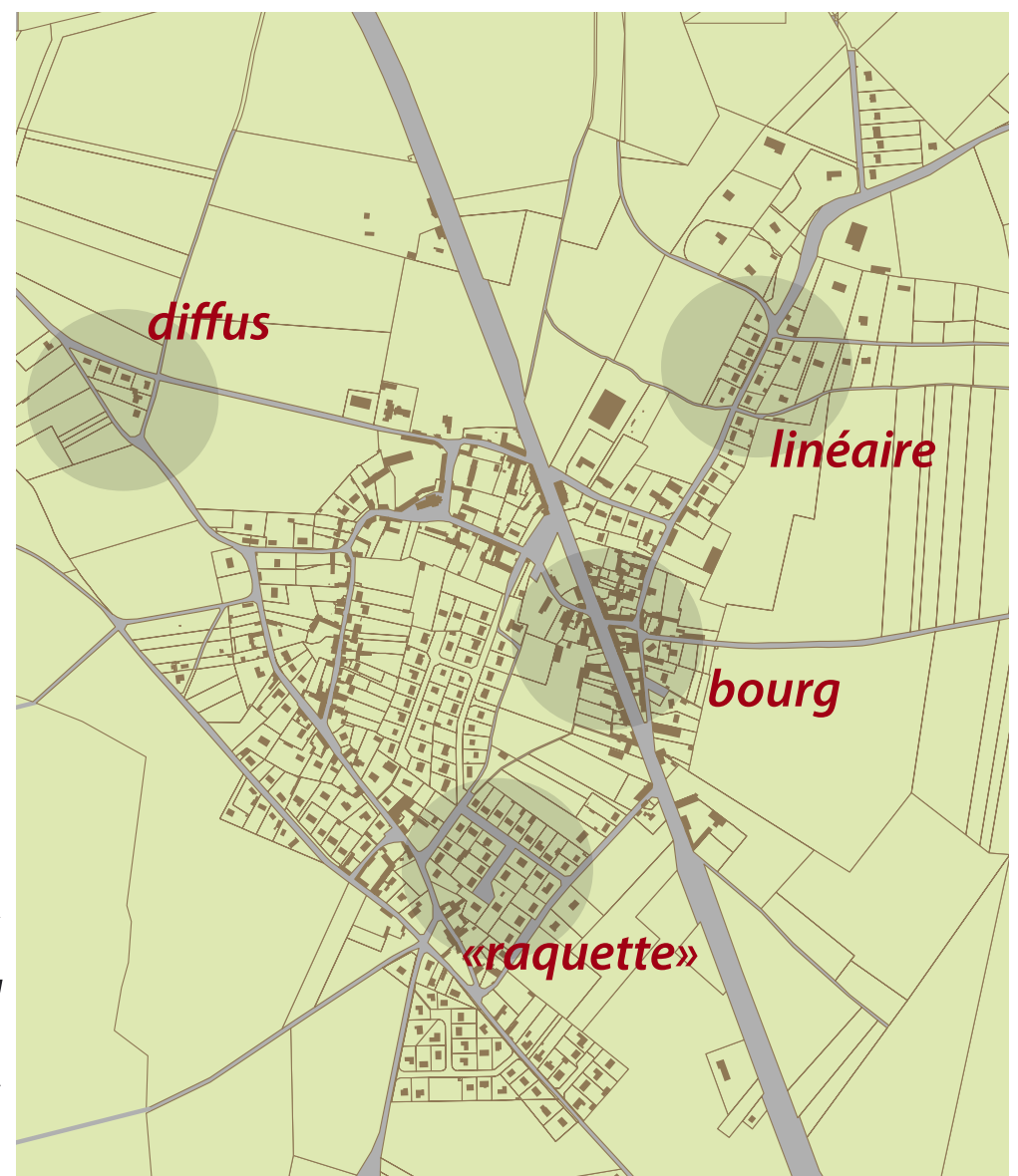
Le phénomène d'étalement urbain diffu a engendré sur l'ensemble du territoire une dédensification rapide des zones urbanisées ( *phénomène observable sur l'ensemble du territoire français* ).

*l'héritage, les bases anciennes de l'étalement récent :*

Le Beauvaisis se caractérise par un habitat groupé, les zones urbaines sont bien identifiées en bourgs et hameaux, avec très peu de bâtiments isolés, les bases de mitages sont donc limitées numériquement : l'étalement s'observe majoritairement autour de ces zones urbaines.

Le bâti ancien dans le Beauvaisis et plus particulièrement dans les zones rurales est peu dense (très peu de collectifs et un tissu parcellaire parfois lâche). Cependant, celle d'aujourd'hui est bien inférieure : elle se perd au travers du développement de l'habitat individuel pavillonnaire à proximité des bourgs et, bien entendu, le long des routes et nouvelles voiries, qu'elles soient privées ou publiques.

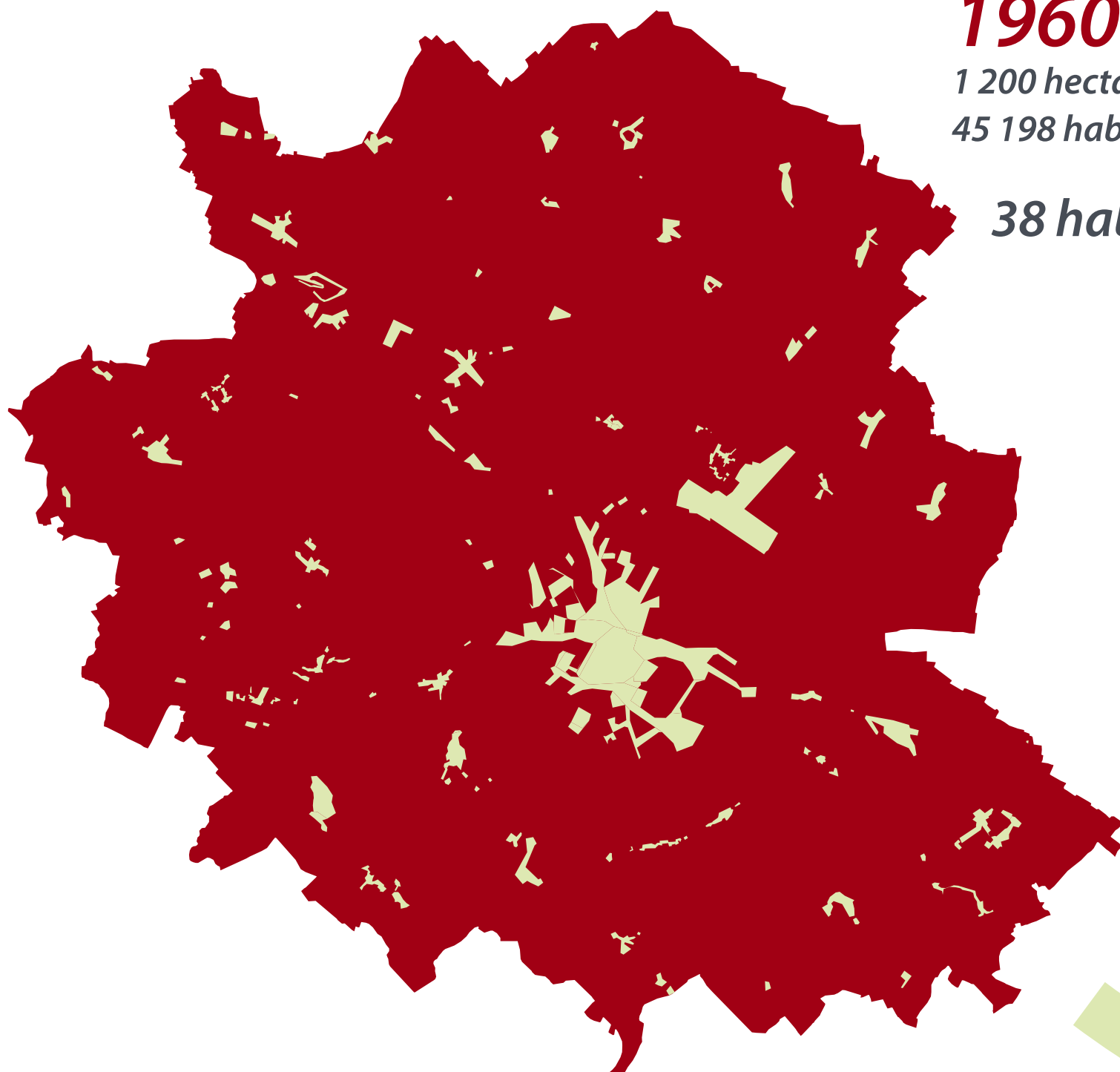
Le phénomène de périurbanisation classique conjugué au développement local - croissance limitée et maintien de l'habitat groupé -, laisse encore une marge de manoeuvre que d'autres territoires ont déjà perdu. Cependant, la progression rapide de l'étalement semble menacer directement l'avenir du territoire.



*Etalements urbains  
et village rural*

*exemple de Warluis*





# 1960

1 200 hectares urbanisés  
45 198 habitants

38 habitants/ha

## Ces 40 dernières années :

- multiplication des surfaces urbanisées par 2,85
- multiplication de la population par 1,65
- densité divisée par 1,73

# 1960

(base 100)

population

superficie



nouveaux  
habitants



extensions

# 2000

**2000**

3 443 hectares urbanisés  
74 547 habitants

22 habitants/ha

**2020 ?**

ce qu'il reste :

155 km<sup>2</sup> d'espaces agricoles  
55 km<sup>2</sup> d'espaces naturels  
bois, forêts, landes,  
étangs,...

1 habitant supplémentaire = 750 m<sup>2</sup> pour :



habiter



travailler



se déplacer

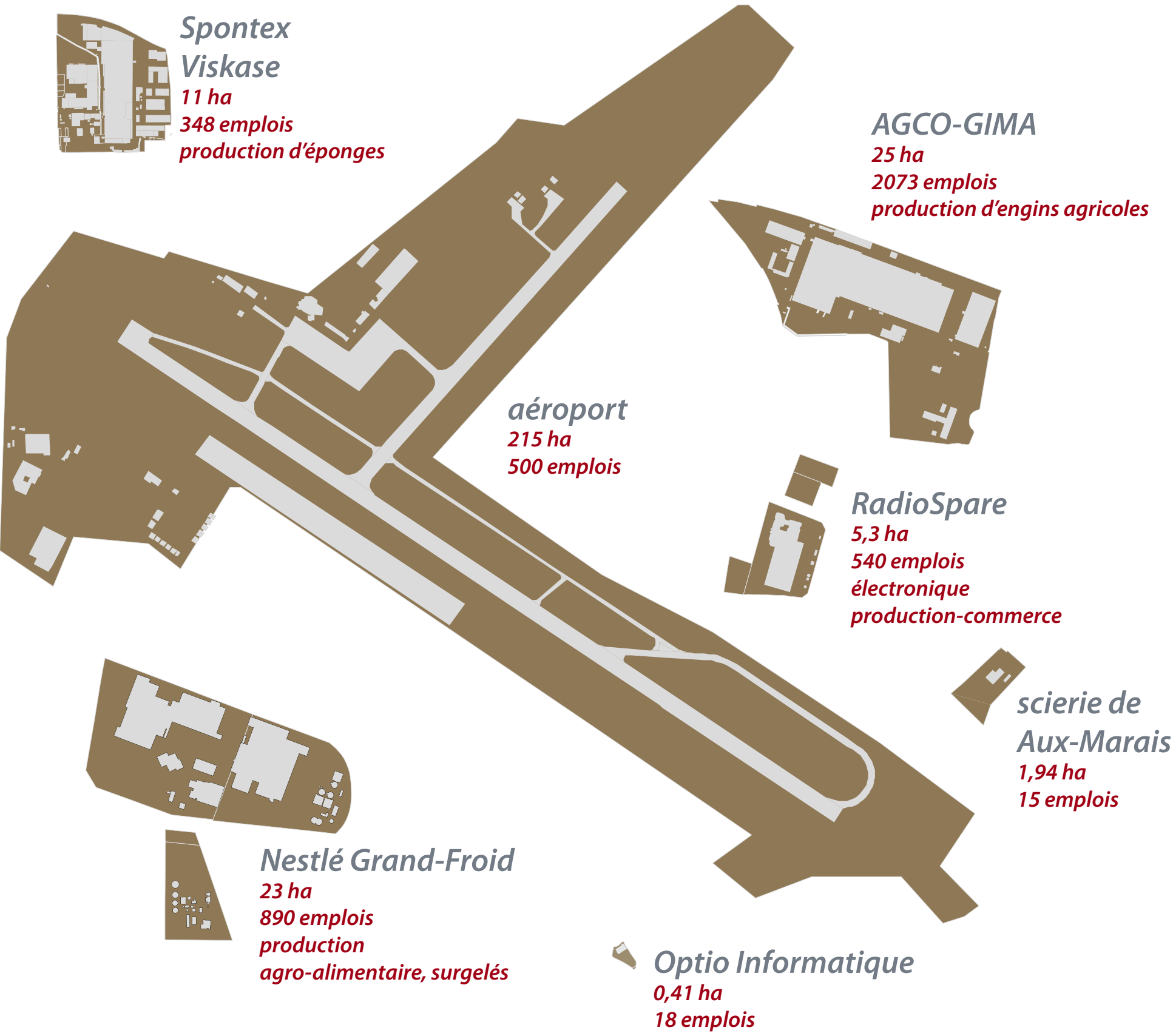


consommer



se divertir

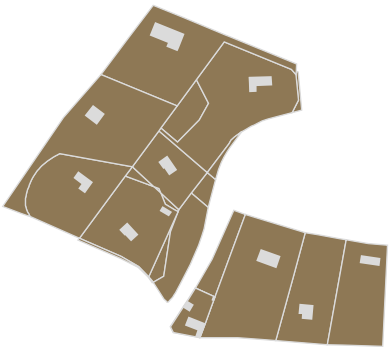
Une croissance ne peut être bénéfique au territoire si les densités de ces **activités** ■ 1 hectare



dernières années sont reconduites ou diminuent...

logements  1 hectare

surface consommée pour 10 logements



Warluis  
5,1 ha  
individuel libre



Fouquénies  
1,1 ha  
individuel en  
lotissement



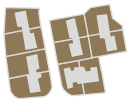
Troissereux  
1,09 ha  
bourg



Beauvais  
0,76 ha  
individuel en  
lotissement



Juvignies  
0,68 ha  
bourg



Fouquénies  
0,64 ha  
individuel groupé



Beauvais  
0,33 ha  
faubourg  
Saint-Just-des Marais



Beauvais  
4,8 ha  
individuel libre



Frocourt  
0,34 ha  
individuel groupé



Beauvais  
0,30 ha  
20 logements  
collectifs libres



Aux Marais  
1,82 ha  
individuel libre



Milly-sur-Thérain  
0,16 ha  
20 logements  
collectifs aidés

exemples  
de modes  
d'occupation  
de l'espace sur  
le Beauvaisis

## Regrouper les urbanisations

Les objectifs sont :

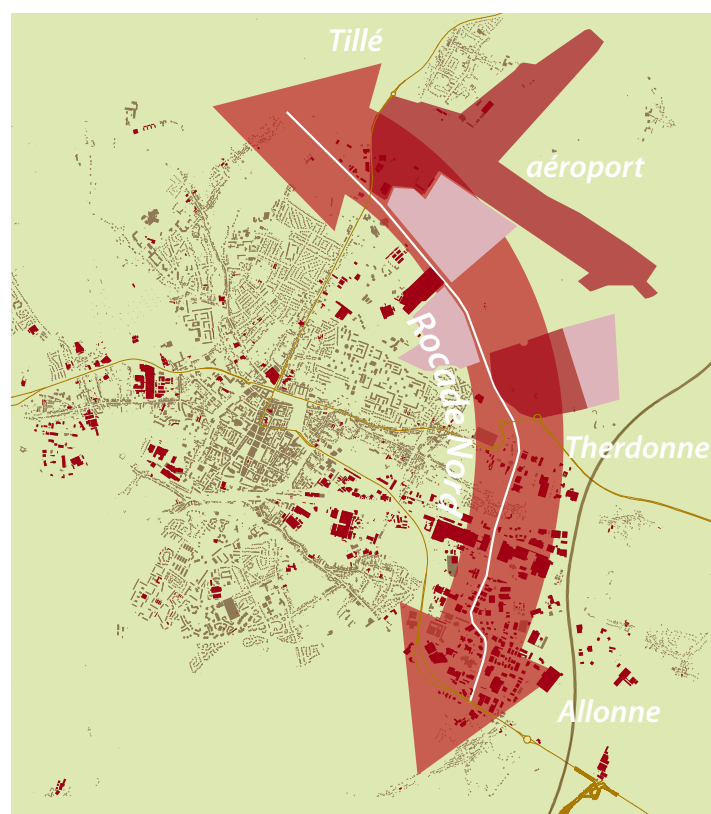
- de préserver les ressources naturelles (le sol non artificialisé),
- d'optimiser l'espace et les potentiels urbanisables,
- de réduire les coûts de viabilisation des terrains (réseaux d'assainissement, routiers, eau, ...).

Sur ces thématiques, trois ensembles spatiaux, aux problématiques sensiblement différentes se distinguent : l'unité urbaine de Beauvais, les espaces périurbains : le sud de la vallée du Thérain, la frange Nord-Est.

### unité urbaine de Beauvais : saturation et raréfaction rapide des zones urbanisables

De 1960 à 2000, Beauvais est à l'origine de la moitié des surfaces consommées.

#### un croissant Nord-Est d'activités économiques en formation



Les équipements sportifs et de loisirs ainsi que les activités économiques du Beauvaisis ont tendance à se regrouper à l'échelle de l'unité urbaine. Ils s'organisent autour d'un arc Est dont la rocade Nord-N1 constitue aujourd'hui l'épine dorsale. Outre Beauvais, les communes d'Allonne et de Tillé sont particulièrement touchées par ce développement ; enfin, Therdonne - hors unité urbaine - commence à être pleinement concernée par cette extension.

Les activités économiques concernées sont de plus en plus extensives. Les dernières entreprises implantées (en grande majorité sur ce secteur) ont un ratio surface/emploi très faible : environ 18 emplois par hectare alors que la moyenne des zones d'activité de l'arc est de 26,5 emplois à l'hectare <sup>/1</sup>.

Au rythme d'implantation actuel, une saturation totale et rapide de cet espace est prévisible :

- les parcs d'activités existant sont presque saturés,
- les terrains disponibles pour de nouvelles zones le long de cet axe sont de plus en plus rares.
- De nouvelles zones d'activités économiques et commerciales sont déjà évoquées<sup>/2</sup> sur ce secteur.

#### La saturation de l'arc Est en chiffres<sup>/1</sup> :

Rythme de consommation de terrains économiques : 3 ha par an.

Part dans la CAB : 3/4 de la consommation annuelle.

Foncier viabilisé disponible : 11,43 ha

soit 3 % de la superficie totale des ZA du «croissant»

Foncier classé non viabilisé : 50,8 ha

soit 12,96 % de la superficie totale des ZA du « croissant »

Durée de vie du foncier viabilisé disponible : 3 à 4 ans.

Durée de vie du foncier classé non viabilisé : environ 15 ans.

A l'extrémité nord de cet arc, l'aéroport occupe un large espace et condamne par ses nuisances croissantes (augmentation du trafic passager de 60 000 en 1997 à 1 million en 2004 <sup>/2</sup>) toute extension de la ville au Nord (le Plan d'Exposition aux Bruits en élaboration voit son périmètre et ses restrictions accrus).

Ce phénomène pose deux problèmes principaux au territoire :

- une asphixie économique rapide : aucune zone n'est actuellement prévue pour relayer les parcs existant,
- un développement de l'habitat totalement condamné sur la frange Est.

/1 :

Source :  
Etude SOFRED,  
exploitation cartogra-  
phique personnelle et  
Service Economique  
de l'Agglomération

/2 :

Source :  
Communauté  
d'Agglomération du  
Beauvaisis, Etude  
Sofred, Synthèse phase  
2 : Proposition d'un  
Schéma Territorial des  
Espaces d'Activités  
Economiques

/3 :

Source : projet de  
développement,  
Oise 2007-2012



/1 :  
cf partie précédente  
Ponts d'inflexion // l'Ha-  
bitat entre tension  
et passivité / des  
facteurs d'aggra-  
vation de la crise

/2 :  
Source :  
Exploitation de  
données issues de  
l'étude SOFRED

### Beauvais et le pavillon individuel : des opportunités gâchées

La ville-centre a la chance de disposer sur son territoire communal de vastes surfaces potentiellement urbanisables : des terrains plans sans grandes contraintes environnementales mais très peu sont classés dans le POS en zone urbanisable<sup>/1</sup>.

Cependant, les rares surfaces urbanisables sont majoritairement construites selon un modèle périurbain : à savoir, des lotissements pavillonnaires de faible densité alors que le tissu environnant est dense et morphologiquement urbain.

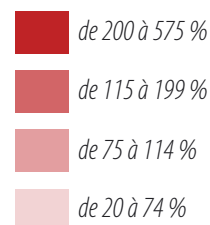
*La ville, en refusant d'assumer son statut urbain, gaspille à un rythme très rapide des ressources urbanisables toujours précieuses pour une commune centre.*

### Sud de la Vallée du Thérain : un cadre environnemental de qualité confronté à une pression urbaine forte

Cette partie du Beauvaisis n'a pas connu de croissance démographique particulièrement élevée au regard des autres communes, toutefois un certain nombre de facteurs ont participé à l'accroissement des surfaces urbanisées :

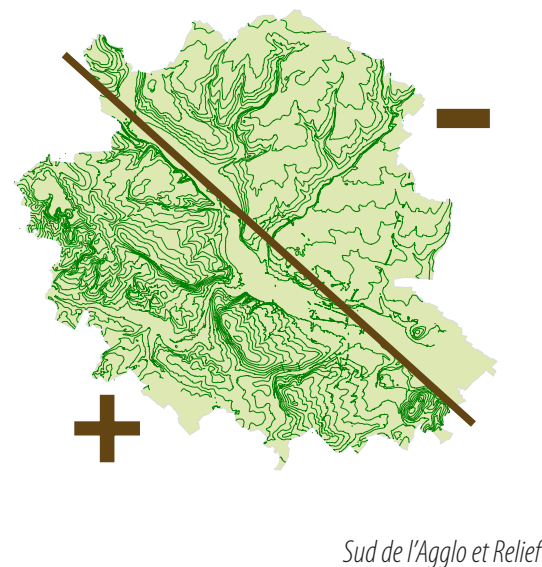
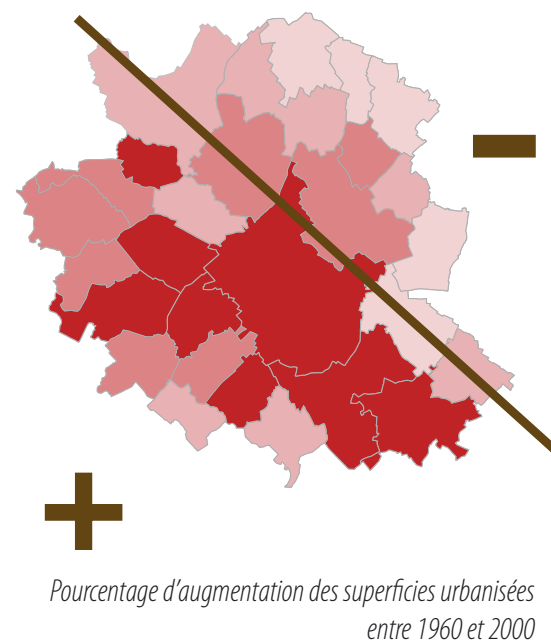
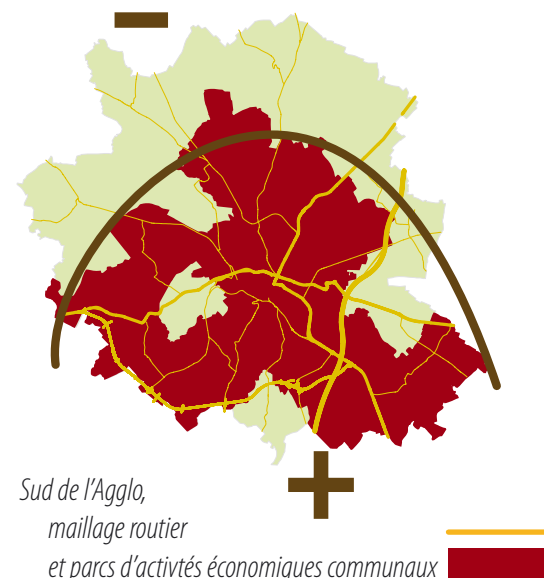
- La quasi totalité des zones d'activités «rurales» ont été implantées sur les communes du Sud, ces espaces représentent en moyenne 22 % de la surface urbanisée communale<sup>/2</sup>.
- C'est dans cette partie du territoire que l'on trouve les exemples résidentiels les moins denses et donc les plus consommateurs d'espaces.
- Le maillage routier a participé au développement de cet espace.

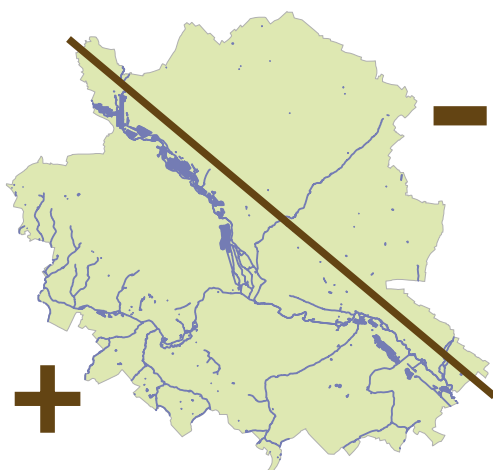
*Ainsi, l'étalement urbain est plus développé dans la partie sud du territoire, et particulièrement autour de deux axes routiers (N1, N31). Le constat de cette pression urbaine est d'autant plus inquiétant que le Sud concentre la majorité des contraintes techniques et environnementales du territoire de l'Agglo.*



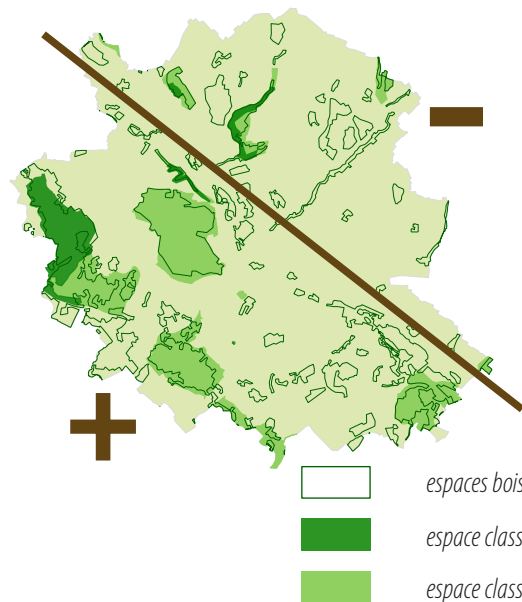
### le relief : une limite technique

Alors que globalement, le territoire présente un relief très peu marqué, les parties les plus accidentées se situent au Sud-Ouest. Des communes comme Saint-Paul, Saint-Germain-la-Poterie, Savignies... voient leurs extensions conditionnées par les déclivités.





Sud de l'Agglo et hydrographie



Sud de l'Agglo et espaces naturels

### les risques d'inondation

Le Sud est traversé par la majorité des cours d'eau de l'Agglo, le Thérain, le Ru de Berneuil, le Ru d'Au-neuil, l'Avelon, Le Moulinet ; il concentre donc les contraintes liées au risque d'inondation. Tous ces cours d'eau, si petits soient-ils représentent un risque pour les zones urbaines, soit par remontée de nappe soit par crue. De plus, il est à noter que les Plans de Prévention des Risques d'Inondation concernant les communes de la vallée du Thérain, en cours d'élaboration sur le Beauvaisis, devraient être beaucoup plus restrictifs.

### les ressources «naturelles»<sup>/1</sup> : entre contraintes et atteintes

La grande majorité des ressources «naturelles» se situe dans le Sud du Beauvaisis.

Outre les Bois et autres prairies humides, identités du Pays de Bray, de nombreux espaces bénéficient d'un statut particulier de type ZNIEFF ou Zone Natura 2000<sup>/2</sup> pour leurs qualités écologiques.

Cette proximité entre une pression urbaine et un important potentiel naturel et écologique engendre des enjeux forts :

- l'urbanisation est très vite contrainte par son environnement plus ou moins protégé
- les ressources naturelles sont menacées et localement déjà gagnées par ce fort étalement

On remarque par ailleurs une régression de l'activité agricole : les surfaces exploitées au Sud sont majoritairement en diminution, alors qu'elles se maintiennent au Nord<sup>/3</sup>.

**/1 : «Ressources naturelles» :**  
On entend ici par «naturel» tout type de sol non artificialisé.

**/2 : ZNIEFF :**  
Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

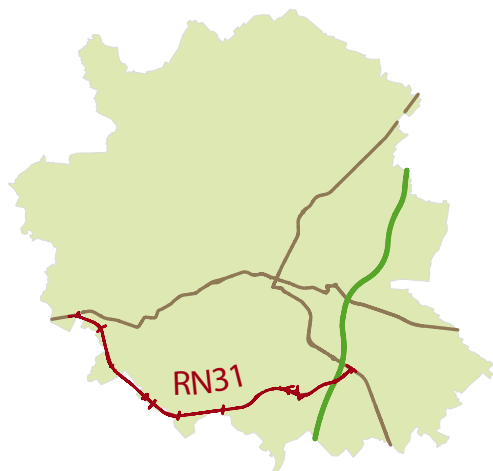
**Zone Natura 2000 :**  
Zone d'inventaire écologique.

**/3 :**  
Source : Recensement Agricole 2000 - Fiche comparative 1979 - 1988 - 2000.

### la déviation de la RN 31 : un catalyseur du développement urbain au Sud

Ce développement urbain soutenu dans un environnement privilégié et contraignant est d'autant plus inquiétant que l'ouverture de la déviation de la RN 31 prévue en 2007 devrait *logiquement* décupler cet étalement :

- l'accès à cette zone encore facilité pour les franciliens accentuera l'étalement résidentiel,
- à l'image de la rocade Nord-Est l'attractivité économique notamment pour les entreprises francilienne en sera accrue, un étalement économique est à redouter ; le carrefour Nord-Sud ainsi finalisé devrait encore accroître ce dynamisme.



Sud de l'Agglo et grand projet routier : la RN 31

/1 :

Source :  
Recensement Agricole  
2000 - Fiche compara-  
tive 1979 - 1988 - 2000.

/2 :

Source :  
Projet de développe-  
ment, Oise 2007-2012,  
Entretiens auprès  
des maires.

### **frange Nord-Est : un rapport de force activités agricoles - pression urbaine inversé**

L'activité agricole y est dynamique, et résiste à une pression urbaine diminuée. En ce sens, cet espace se rattache plus nettement aux problématiques du Plateau Picard. Cet ensemble conjugue les effets d'une pression foncière moindre (accessibilité plus difficile aux centres parisiens) et d'une bonne rentabilité des parcelles agricoles (peu de reliefs et sols riches)<sup>/1</sup>. Cette frange du Beauvaisis connaît les mêmes mécanismes que le Sud du territoire, néanmoins l'étalement y est moindre et soumis aux rares ventes de terrains agricoles<sup>/2</sup>.

### **les espaces ruraux de l'Agglomération et leurs réseaux : des investissements de plus en plus difficiles à amortir**

C'est une problématique spécifique à ces espaces peu denses localement et éloignés les uns des autres.

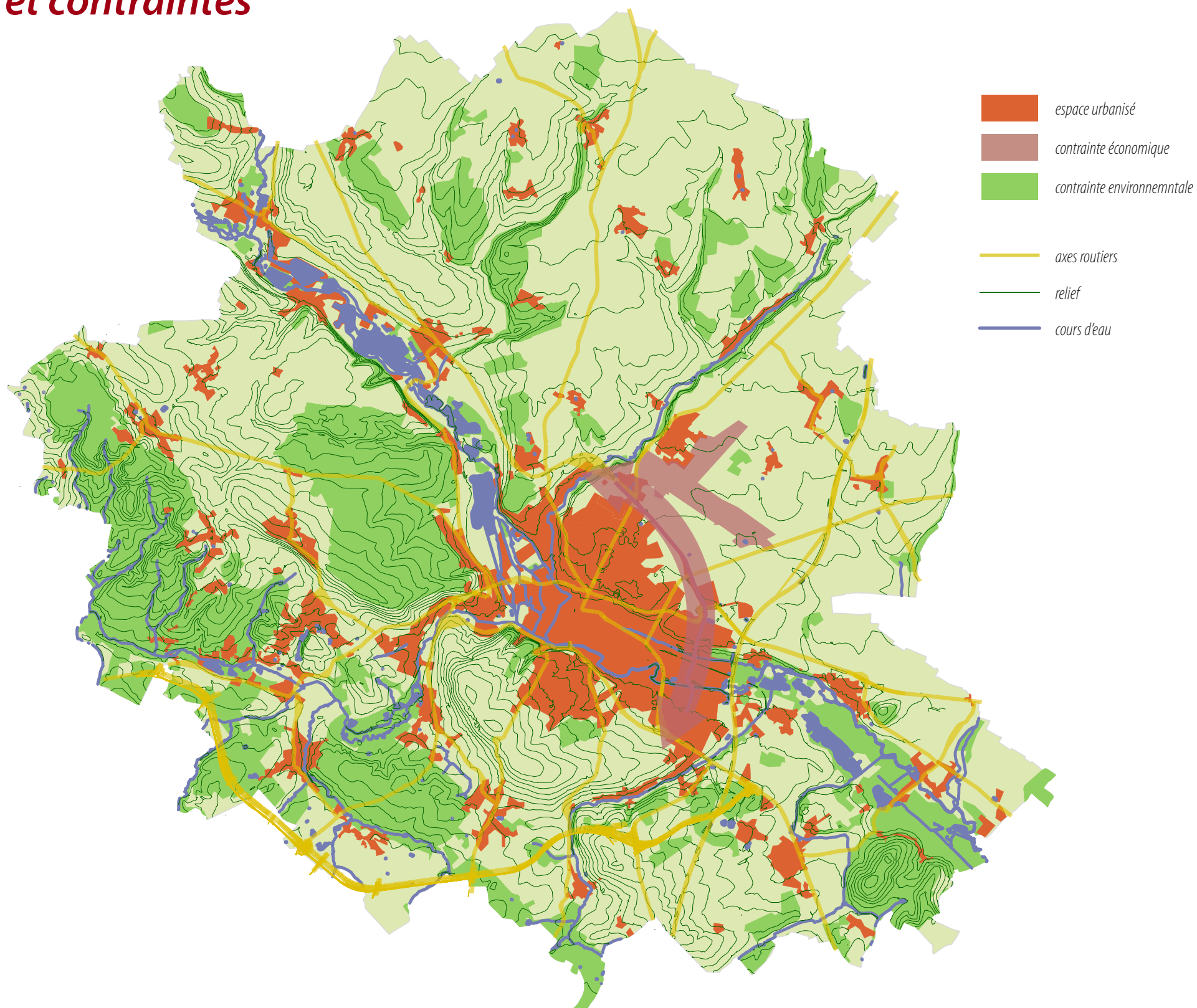
Les réseaux, notamment d'assainissement collectif, d'eau, d'ADSL, engendrent des coûts incompressibles, amortis en fonction du nombre d'utilisateurs. Ainsi, à service égal, le coût par habitant est beaucoup plus élevé en zone peu dense qu'en zone dense. Ce problème est particulièrement sensible sur la zone Nord-Est, caractérisée par des bourgs et hameaux de poids démographique très faibles (380 habitants en moyenne) et éclatés spatialement.

*Ainsi, même si le Beauvaisis n'apparaît pas comme un territoire particulièrement contraignant pour l'urbanisation, la limitation de l'étalement diffus est devenu un enjeu majeur pour tous les espaces et tout particulièrement pour la ville-centre et le Sud du territoire.*

*Dès lors un effort de redensification du territoire, en travaillant sur les nouvelles zones urbaines devra répondre à des problématiques différentes selon les espaces :*

- *préserver le potentiel urbanisable dans et autour de la ville centre,*
- *avoir une attention particulière aux ressources naturelles dans les espaces du Sud du Beauvaisis,*
- *veiller à limiter le mitage et les coûts qui s'en suivent pour les espaces ruraux et plus particulièrement le secteur Nord-Est.*

## Pressions urbaines et contraintes



*Au final, la préservation des ressources, qu'il s'agisse du potentiel urbanisable ou «naturel», requiert une répartition adéquate et équilibrée des hommes et de leurs activités. Ainsi, un net accroissement de la densité dans les développements futurs, et ce tant dans les espaces ruraux qu'urbains, est une nécessité pour le Beauvaisis.*



Depuis 40 ans, les hommes utilisent excessivement plus d'espace pour développer leur territoire.

Mais, les habitants du Beauvaisis ont-ils réellement besoin pour leur « bien-vivre » de beaucoup d'espaces, ou pourraient-ils mieux organiser, utiliser et optimiser leur territoire ?

*Les activités économiques constituent l'une des principales sources d'étalement urbain, cependant les moyens d'interventions sont assez limités dans le domaine de la densité, les seules solutions restent une sélection plus rigoureuse et une répartition plus homogène sur l'ensemble du Beauvaisis.*

Le logement lui aussi a été beaucoup plus consommateur d'espace comme le montrent ces exemples.

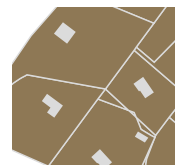
Dans ce domaine, le changement est possible : une action doit être menée au niveau des formes urbaines. Une intervention à cette échelle nécessite une réponse qui tiendrait plus de l'urbanisme que de l'aménagement du territoire, aussi les documents tels que le SCOT ou le PLH devront prendre en considération cette dimension.

## Intervenir sur les formes urbaines : une nécessité

### exemples de formes à éviter



**Beauvais**  
13 logements  
à l'hectare



**Warluis**  
2 logements  
à l'hectare



### exemples de formes à promouvoir



**Frocourt**  
30 logements  
à l'hectare



**Beauvais**  
30 logements  
à l'hectare



**Juvignies**  
15 logements  
à l'hectare



**Milly**  
63 logements  
à l'hectare



Pour permettre un développement équilibré et optimisé, tant au niveau des extensions que des renouvellements urbains, il est nécessaire de promouvoir des formes urbaines denses permettant de maîtriser l'extension de la ville et des bourgs.



# Promouvoir une multicentralité hiérarchisée

*La centralité: un rassemblement spatial permettant l'émergence d'un lieu de vie commun.*

Outre la préservation des espaces, la densité implique le regroupement des hommes. Ainsi, ce principe d'aménagement du territoire et d'urbanisme est un préalable pour toute manifestation de centralité : espace des proximités, des rencontres et de convivialités.



Place Jeanne Hachette  
Centre d'Agglomération



ZAC de Ther  
Pôle d'Agglomération



Gare de Beauvais  
Pôle d'Agglomération



Commerces à Saint-Jean  
Centre de quartier



Bourg de Milly-sur-Thérain  
Centre de proximité

Sur le Beauvaisis, un décalage entre la ville-centre et les différents bourgs ruraux se ressent de plus en plus et crée des fractures handicapantes pour le territoire. Beauvais et son centre-ville, espace propre à l'événementiel de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis se différencie voir s'oppose à la vie de village de moins en moins présente sur les autres communes.

L'urbanisation de ces dernières années a engendré l'étalement des constructions et par conséquent l'éloignement des hommes. Ces nouvelles populations sont de plus en plus distantes entre elles et des noyaux urbains denses. L'étalement des hommes ne favorise pas leur intégration et leur participation au dynamisme des communes déjà affaiblies par leur monofonctionnalité croissante.

Il s'agit des effets de la périurbanisation : la Ville-Territoire du Beauvaisis est éclatée entre ville et campagne : le net déséquilibre habitat-emploi-services handicape le territoire.

Ces fractures sont accentuées par l'image négative de la ville-centre et la faiblesse du maillage du Beauvaisis.

*Beauvais sur la Communauté d'Agglomération, absorbe :*

- 94 % de la croissance d'emploi
- 53 % de la croissance démographique

*Les évolutions démographiques préconisées joueront un rôle déterminant dans ce domaine. Ce développement fort doit permettre d'équilibrer de manière cohérente le territoire.*

*Un principe de multicentralité hiérarchisée permettra au Beauvaisis de mieux se servir de Beauvais comme vecteur de dynamisme.*

## Redonner une envergure à la ville de Beauvais

Le Beauvaisis présente une situation de centralisation très marquée. Cette configuration peut être discutable, néanmoins Beauvais doit préserver cette hégémonie vis-à-vis des communes rurales afin de les préserver d'un développement à outrance et stérile.

Or la ville-centre stagne démographiquement et connaît une attractivité contrariée (problème d'image et déficit de constructions) ne lui permettant pas de tenir pleinement son rôle.

*C'est pourtant à Beauvais que revient le devoir de rassembler populations et équipements pour porter le rayonnement de l'Agglomération hors de ses limites et structurer l'ensemble du Grand-Beauvaisis tout en le préservant de l'étalement urbain diffus.*

*C'est dans la ville-centre que la situation est la plus urgente.*

*Un pas en avant dans la construction et un recentrage de la croissance sur Beauvais apparaissent comme une réponse adaptée à ces problématiques.*

Il est urgent de lancer une politique forte de construction à l'échelle de la ville-centre afin :

- de rapprocher les Hommes de leurs activités ( et donc : réduction du déséquilibre habitat/emplois ),
- de mener à bien des projets urbains d'envergure porteurs d'une nouvelle image,
- d'inverser les mécanismes migratoires afin de dépasser un seuil de population et donc d'équipements, gages d'une attractivité renouvelée.

*Ce devoir de recentralisation sur Beauvais sera également bénéfique à la ville elle-même en lui permettant un nouvel essor.*

## Soutenir des centralités alternatives

La centralité est un lieu de vie commun qui rayonne sur un espace périphérique, elle se caractérise par une mixité des fonctions et des usagers. Un centre a un rôle local voire extra-local, à la différence d'un pôle principalement extra-local, monofonctionnel et sans ancrage territorial spécifique.

### à l'échelle de Beauvais

Beauvais est éclaté spatialement ( la vallée et les deux plateaux ) ce qui favorise une séparation fonctionnelle nette au sein de la ville-centre.

Seuls deux types d'espaces constituent des centralités d'agglomération identifiables :

- le centre-ville ( principalement la place Jeanne Hachette ) constitue une véritable centralité au sens strict,
- le croissant Est qui concentre les activités économiques de l'Agglomération, (la ZAC de Ther, notamment) constitue la principale polarité de flux<sup>1</sup>.

Les autres quartiers semblent majoritairement reclus aux fonctions résidentielles.

« Hors centre-ville, les rues à fonction commerciale sont rares (rue de Calais, rue de Paris, rue du Faubourg Saint-Jacques ou rue de Marissel). Argentine et surtout Saint Jean, quartiers les plus densément peuplés de la ville (ils représentent à eux deux 40% de la population beauvaisienne) sont aussi proportionnellement ceux dont le nombre de commerces rapporté à la population est le plus faible. »

Etude DDE « L'Agglomération de Beauvais, enjeux de l'Etat » 2002, étude menée sur l'unité urbaine uniquement

Cependant, l'éclatement spatial a l'avantage de favoriser de petites centralités qui, isolées du centre ville, développeraient une certaine auto-suffisance.

On peut notamment évoquer les quartier St-Jean ou Argentine...

Au même titre, le quartier gare-cinéma ne semble pas encore faire partie à part entière du centre-ville.

Il est important de s'appuyer sur ces embryons de centralité, pour le nouveau développement de la ville-centre. Ces lieux de la ville doivent dès lors être considérés comme des centralités à part entière et développées en relation avec les centralités plus importantes.

/1 :  
« dans la centralité de flux c'est l'échange qui domine, qu'il soit marchand ou de toute autre nature » elle se compare à « la centralité de scène, [...], est construite autour de l'ambiance, de l'évènement, du spectacle ». Certu, débats, « Centralités dans la Ville en Mutation Quelles Perspectives d'action pour les pouvoirs ? » 2003

### Beauvais et le désert beauvaisien

L'un des torts de la périurbanisation est de regrouper activités et services au centre ; les résidences en périphérie. De plus, l'armature urbaine du Beauvaisis n'est pas assez développée et n'est donc pas aujourd'hui en mesure de disposer d'un maillage de centralités alternatives satisfaisant. Sur les 27 communes périphériques, on ne compte aucune ville : elles s'étagent entre 132 et 1500 habitants :

- la Vallée du Thérain et l'axe Ouest de la RN 31 sont relativement développés,
- le Nord-Est est très peu peuplé : pas un bourg n'atteint les 500 habitants, la moyenne de ces communes se situant à 380 habitants environ.

La majorité des commerces se situe dans les communes d'au moins 1 000 habitants. Cependant la corrélation n'est pas systématique, des communes se distinguent par l'absence ou la présence de commerces. Ainsi, d'autres critères interviennent. Deux des quatres plus gros bourgs ruraux en sont privés, il semblerait que la non-densité et l'éclatement en hameaux en soit le principal facteur. Les petites communes qui se distinguent allient souvent densité et axe routier important.

Au final, même au regard du système urbain du Grand-Beauvaisis une zone Nord-Est apparaît isolée en terme de services. Cette situation est d'autant plus inquiétante que ces espaces vont accueillir de plus en plus de population du fait du report des actifs du pôle Beauvaisien au Nord de l'Agglomération.

La mise en place « d'opérations de centre-bourg » ( à Milly-sur-Thérain, Troissereux, Savignies et Rochy-Condé ) a réussi à pérenniser une activité commerciale de proximité dans les communes concernées.

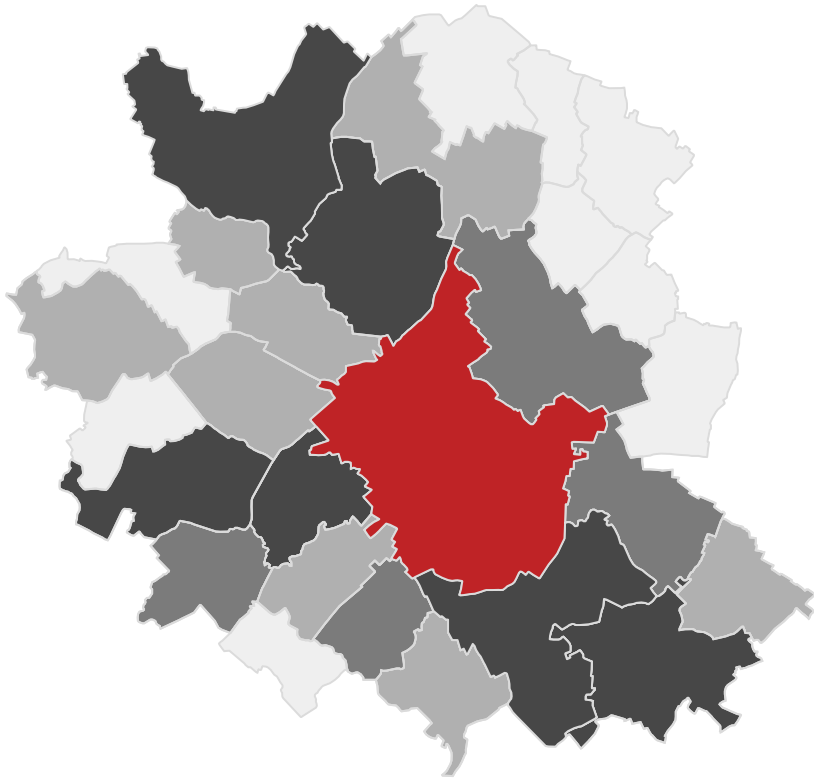
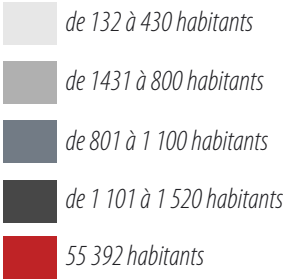
L'enjeu serait donc de réduire le fossé centre/périphérie et les dysfonctionnements qu'il engendre : le manque de proximité ; la déconnexion entre les populations et les activités ou équipements. Une augmentation des déplacements individuels motorisés est ainsi générée, s'accompagnant des conséquences que l'on connaît sur l'environnement, l'augmentation des coûts de déplacements et de saturation des réseaux.

Il s'agit donc de renforcer ces centralités existantes et éventuellement d'en créer de nouvelles dans les zones les plus isolées. La croissance de la population doit y être plus marquée par rapport aux autres communes rurales - environ 10 % de la croissance de l'Agglomération - et l'implantation de commerces doit être organisée et facilitée. Pour mener à bien ces actions, on peut s'inspirer des opérations de centre bourgs déjà menées.

Enfin, le développement ou l'implantation de zones d'activités adaptées à l'échelle rurale est ici envisageable.

### Le fossé entre Beauvais et sa «banlieue»

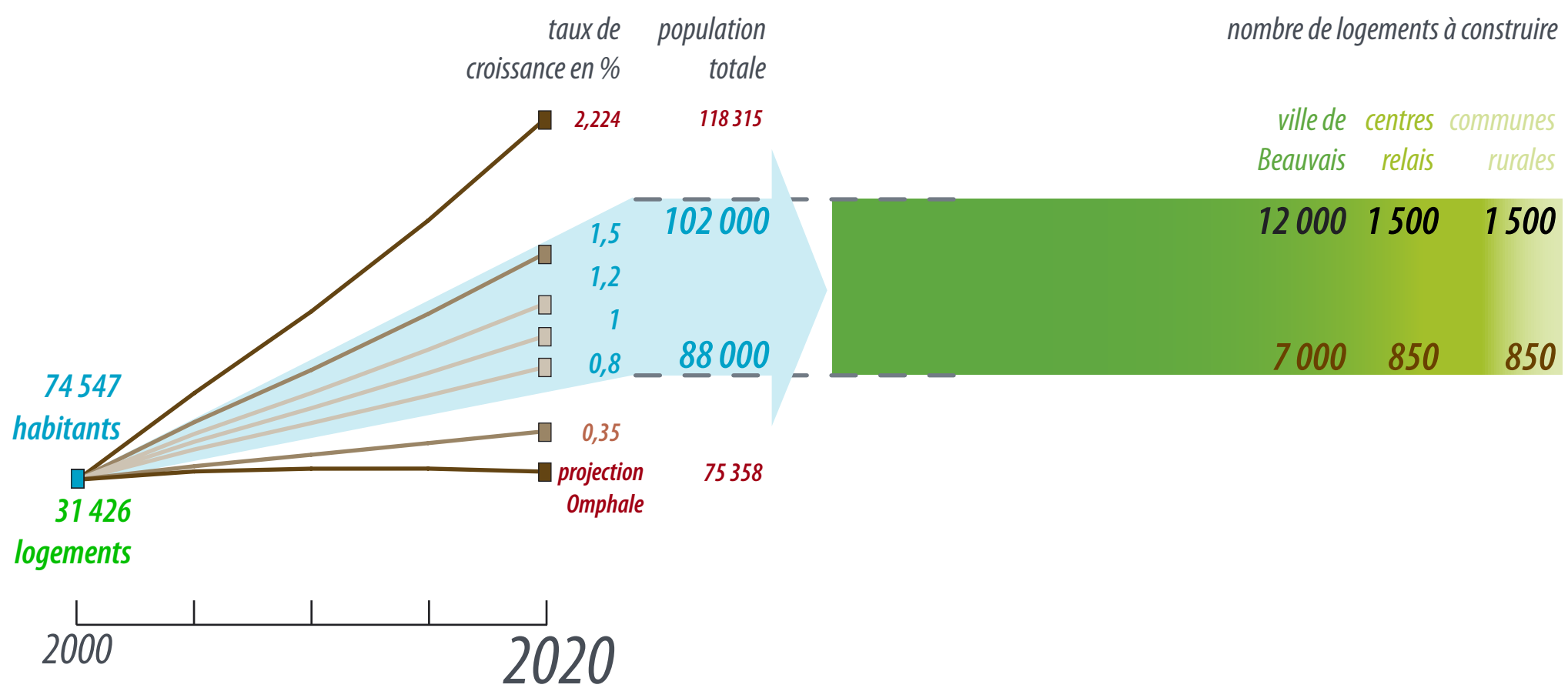
Population communale en 1999



Beauvais représente actuellement 75 % de la population.

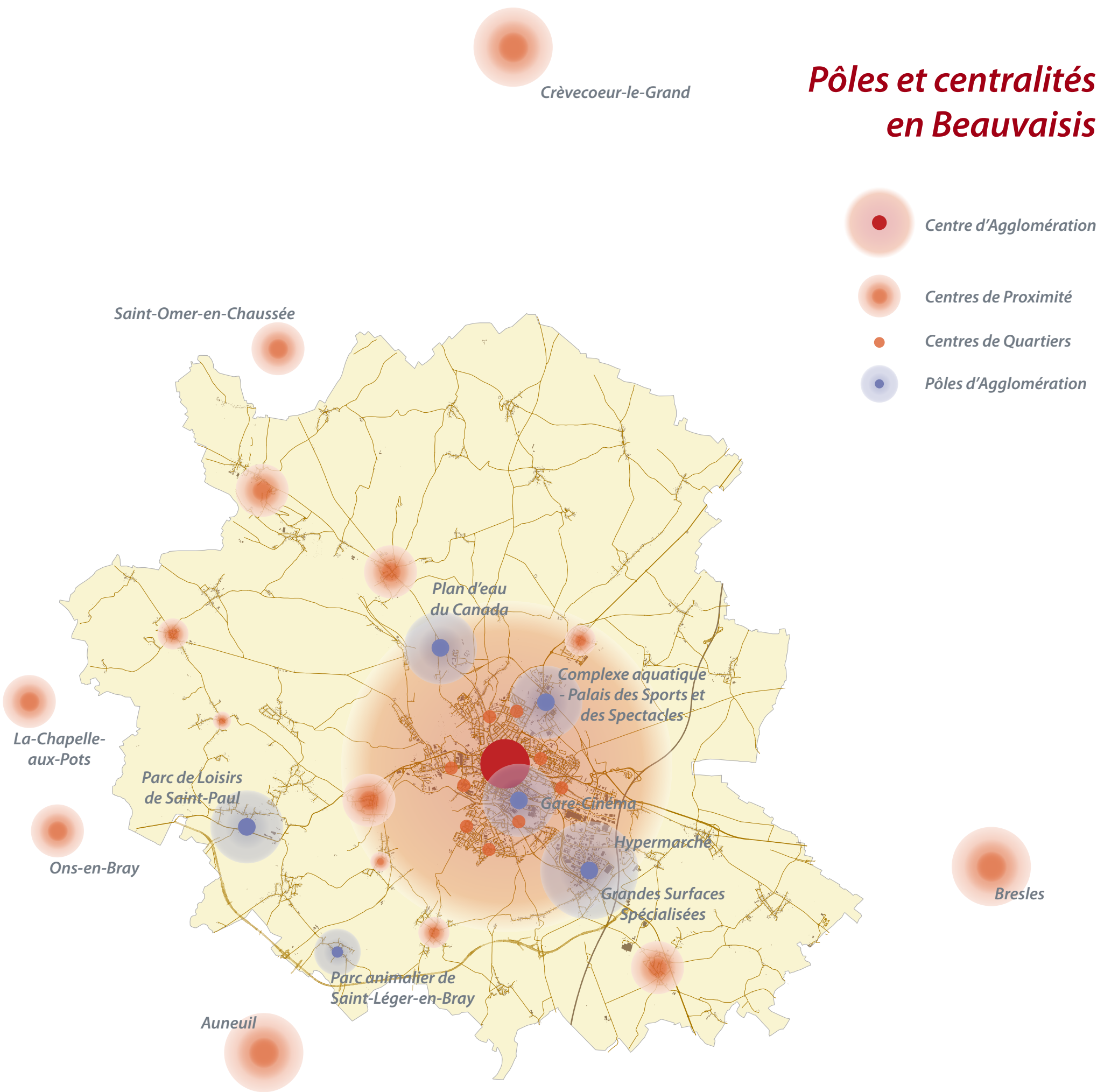
Pour recentraliser le développement elle doit accueillir environ 80 % de la croissance.

L'espace périurbain doit être à la fois préservé et dynamisé grâce à un équilibre entre les centres relais et les communes rurales .



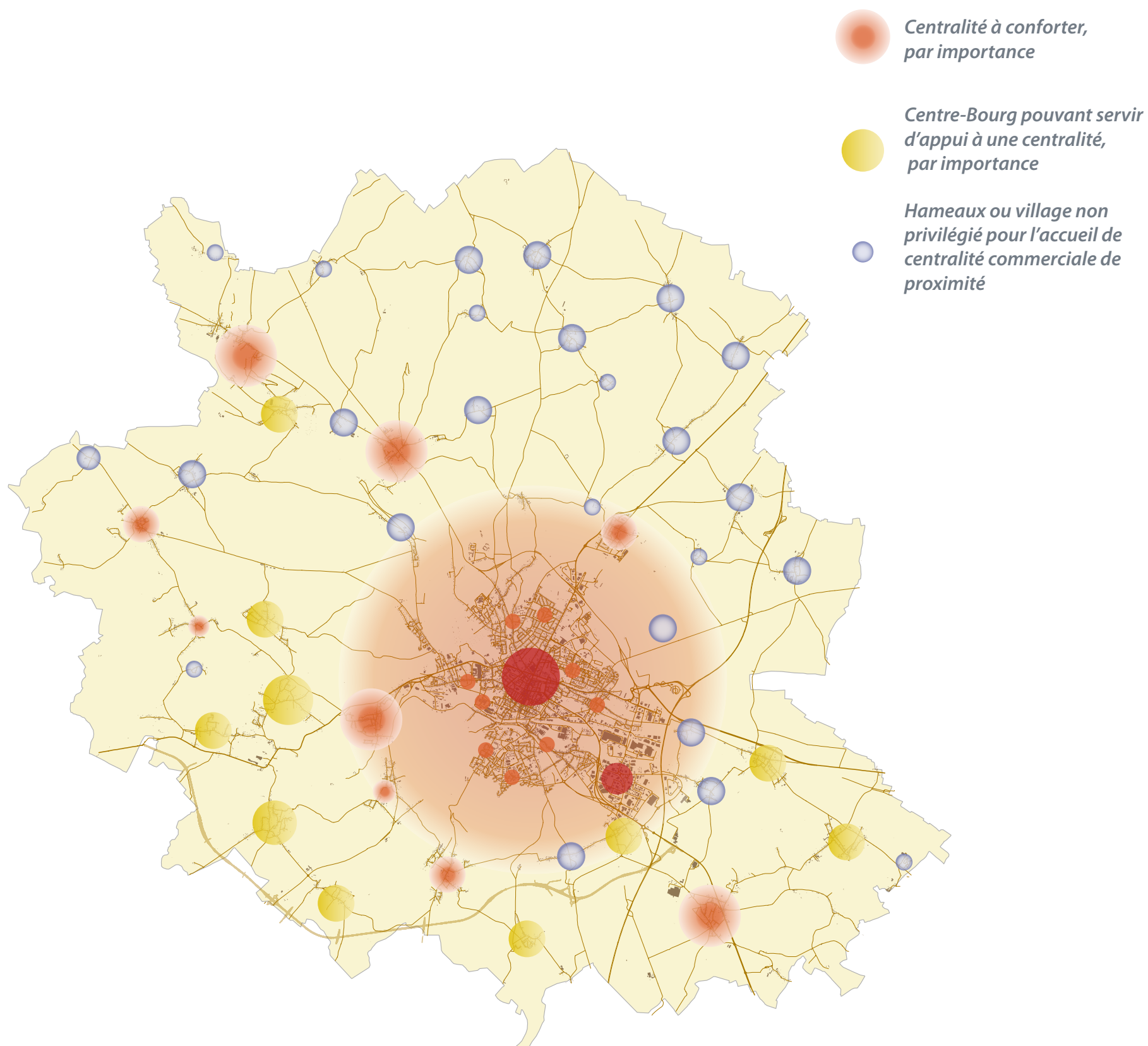
Faisceau de croissance démographique et de la répartition des logements pour la période 2005-2020

# Pôles et centralités en Beauvaisis





## Des potentialités de centralités sur l'Agglomération

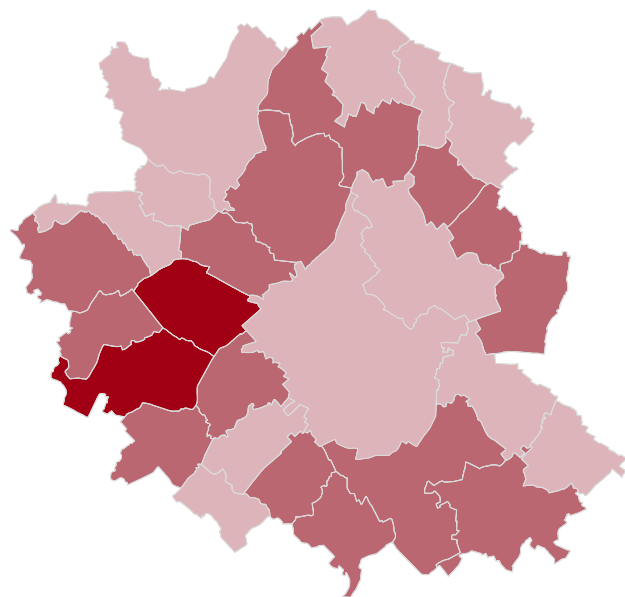


## Redonner à chacun le choix de sa ville

Le territoire n'offre pas à ses habitants la possibilité d'habiter où ils le désirent. La centralité en tant que mixité des espaces et des populations est ici remise en question.

### **L'offre en logement : l'éternel fossé Beauvais-campagne.**

En effet, soit, l'offre en logement ne répond pas aux différentes demandes issues du parcours résidentiel ou des différentes Catégories SocioProfessionnelles (CSP), soit elle est réduite à certains espaces du territoire.



L'offre en logements sociaux est nettement déséquilibrée entre la ville-centre (essentiellement localisée dans trois quartiers) et la périphérie.

Tandis que sur Beauvais 42 % du parc est constitué de logements sociaux, seules quatre communes rurales en accueillent en 1999.

Cette opposition traduit une ségrégation socio-spatiale nette entre un centre modeste et une périphérie aisée surtout localisée à l'Ouest.

*D'autre part, l'absence de logements sociaux dans les communes rurales, ajouté au faible pourcentage de logements locatifs accélère le départ des jeunes dans l'incapacité d'accéder à la propriété.*

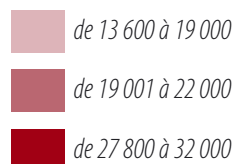
Néanmoins, certaines communes se distinguent et commencent à proposer des logements aidés, à la fois en collectif et en individuel. Actuellement, trois communes sont entrain de réaliser des opérations en partenariats avec des SA HLM ou l'OPAC.

*A l'inverse, la ville-centre ne dispose que de très peu de logements de standing<sup>1</sup>, une lacune, qui constitue un frein à l'attractivité de CSP élevées comme les cadres.*

/1 :

Source :  
Etude DDE, l'agglomération beauvaisienne 2002, étude menée sur l'unité urbaine uniquement

Revenu net imposable en 2003 par commune (en €)



*Vers une «ghettoisation»  
du Beauvaisis*

### **L'offre en transport : l'hégémonie de l'automobile**

La création en périphérie d'une offre en logements, notamment à caractère social, ne peut se concevoir sans des alternatives offertes en terme de transport (transport en commun ou modes doux).

A ce sujet la Communauté d'Agglomération en est aux balbutiements et seule une navette communautaire circulant les Mercredi et Samedi dessert le territoire. Le réseau urbain, lui, ne dessert que la commune de Beauvais.

*La voiture est donc indispensable pour vivre dans les communes périphériques, ce qui sélectionne d'autant plus les candidats à la périurbanisation.*

*Il est donc nécessaire de mettre en place en priorité les conditions de l'accessibilité et de l'attractivité des zones urbaines comme des centres relais ou des communes rurales.*

*A ces fins :*

- *L'offre en logement demande à être rééquilibrée et diversifiée. Les priorités sont donc de développer de l'offre sociale rurale, tandis que Beauvais doit s'attacher à créer une offre attractive, de qualité, adaptée le plus possible à des exigences « urbaines ».*

- *Des alternatives au tout-voiture doivent être mises en place pour relier les populations aux centralités-relais et à la ville.*

*L'aménagement de voies destinées aux modes doux ou dessertes de transport en commun doivent nécessairement accompagner les nouvelles extensions urbaines en périphérie éloignée comme en continuité de Beauvais.*

# Mettre en scène le Beauvaisis

Ce que l'on nomme *Mise en scène* correspond au traitement qualitatif des espaces, garant d'un véritable usage des diverses fonctions et lieux de la Ville-Territoire du Beauvaisis.

Pour qu'un territoire soit vécu et attrayant, il ne peut simplement répondre de manière brute et quantitative aux besoins des populations, mais doit développer attachement et identité chez chaque usager, via une action publique qualitative menée sur l'ensemble de ses composantes.

Ainsi, un espace public ne serait pas qu'un simple espace vide, une centralité qu'un alignement de commerce, un logement qu'un cube de béton, un champ qu'un outil de production...

*La mise en scène vise donc à offrir une meilleure qualité de vie à l'habitant, l'usager, et grâce à une action sur le cadre de vie, le décor, le rendre véritable acteur du territoire.*

*Chaque décor doit donc être activé, animé, mis en mouvement et en relief à travers la qualité, l'esthétisme, la diversité d'ambiances pour donner un rythme au territoire afin que tout espace commun<sup>1</sup> soit réellement offert à la population.*

La Communauté d'Agglomération du Beauvaisis est constituée de multiples espaces différents, allant de la ville à la campagne en passant par le périurbain, traversant le Plateau Picard, le Pays de Bray, la Vallée du Thérain. Ceux-ci constituent le cadre de vie du Beauvaisis et des Beauvaisiens, ce sont des potentiels à exploiter pour accroître la qualité de vie sur le territoire.

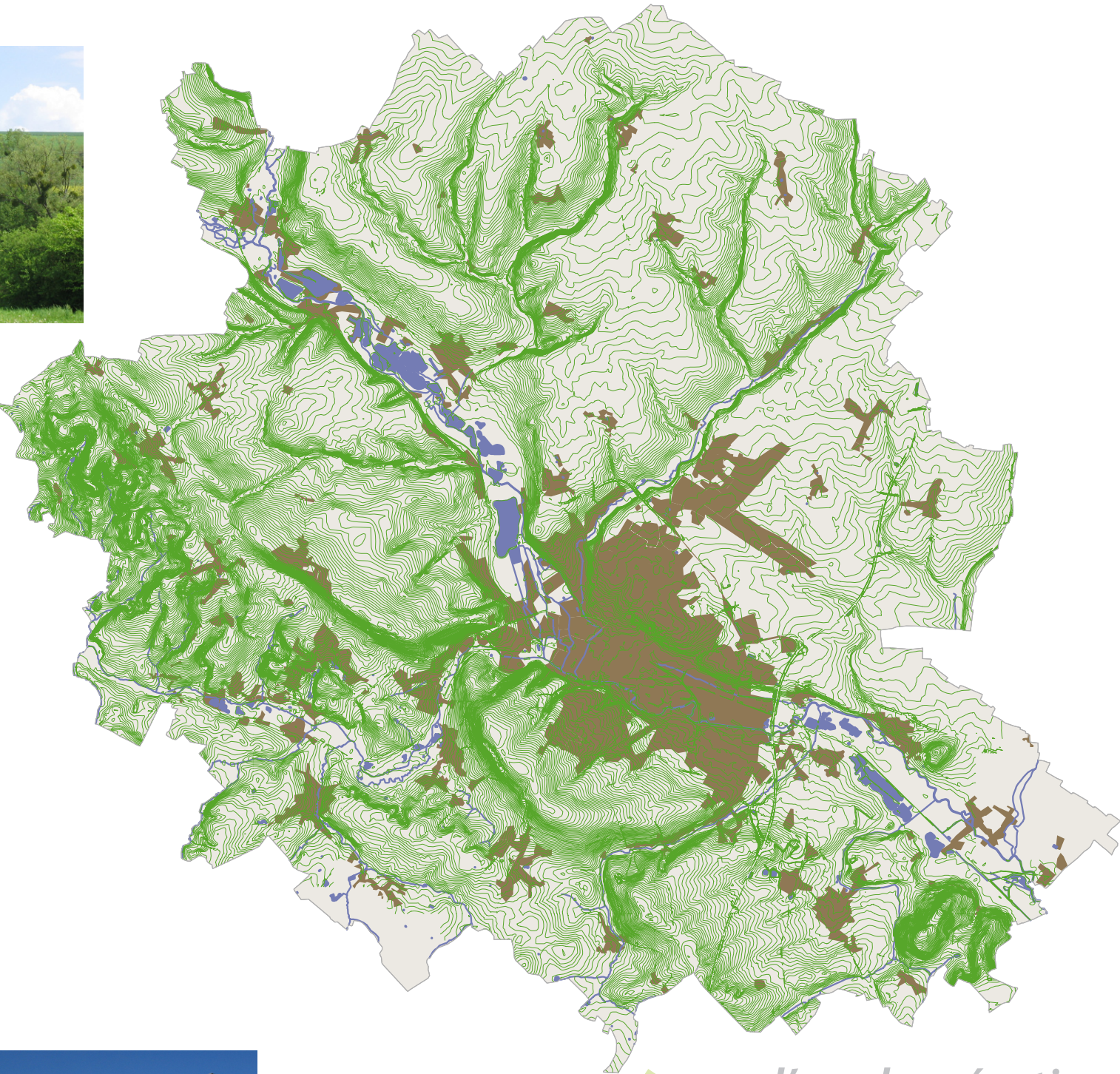
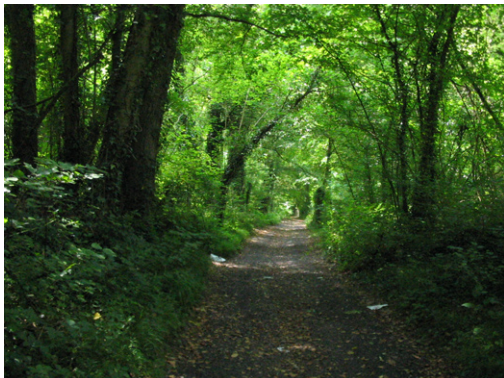
*Comment sont-ils traités aujourd'hui, comment pourrait-on les offrir au citoyens ?*

/1 :

*Est considéré ici par  
espace commun  
tout espace ou vue  
que le territoire peut  
offrir aux citoyens :  
espace public, façades,  
panoramas,...*



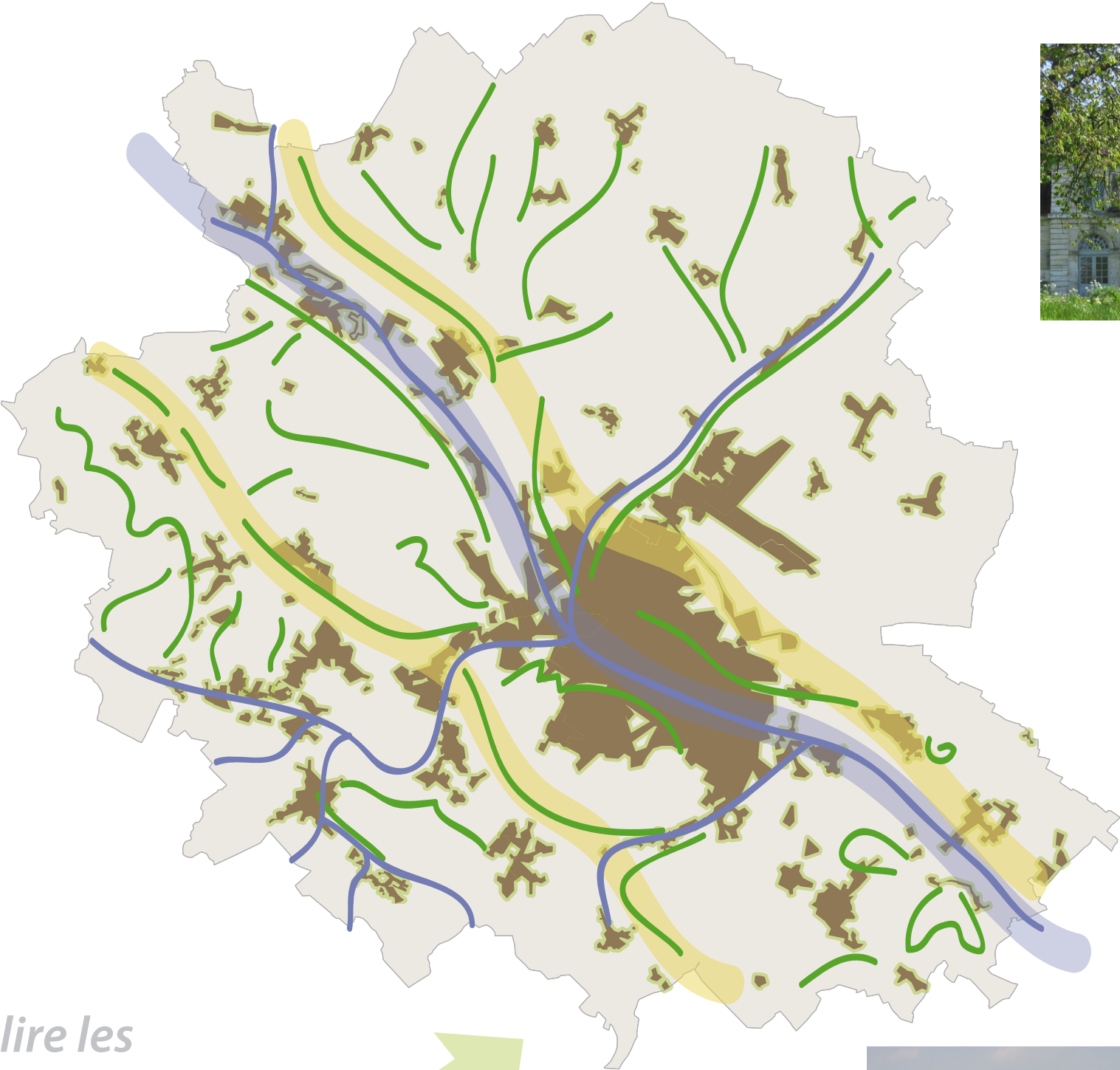
Passer des contraintes aux atouts, ou comment chaque particularité du



*l'agglomération:  
villes et natures*



*territoire peut être ou devenir un élément du « décor »*



*lire les  
grands paysages  
et les patrimoines*

*METTRE EN SCENE LE TERRITOIRE*



## Permettre l'accessibilité et l'appel des espaces communs

Offrir un espace, c'est avant tout le rendre accessible grâce à une ouverture possible mais surtout lisible et attractif avec sa mise en valeur, en perspective. Sur le Beauvaisis de nombreux lieux et vues de qualité sont inexploités.

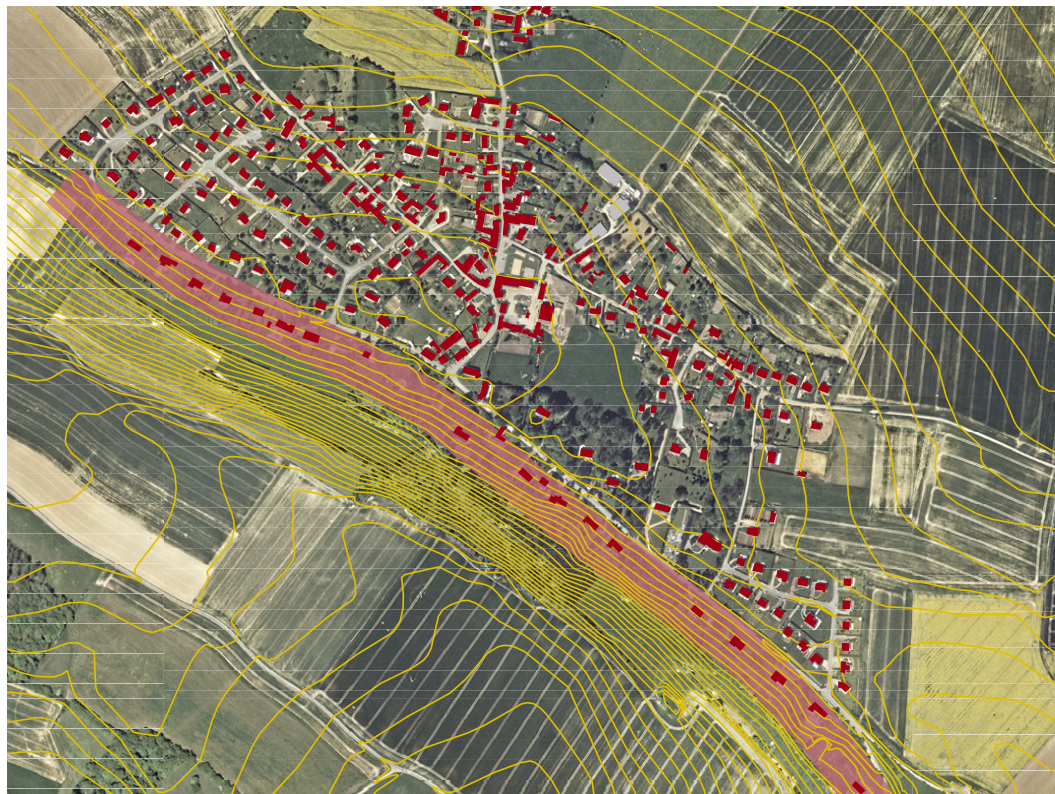
### des lieux privilégiés aux accès impossibles

#### des paysages privatisés

Le territoire du Beauvaisis, de par son relief a la possibilité d'offrir des vues diverses et variées. Certaines ne sont plus accessibles car désormais condamnées par **la privatisation de côteaux**.

Ce cas se présente dans l'Ouest du territoire. A Montmille ( Fouquénies ), la vue sur la Vallée du Thérain est accessible et mis en scène. Un espace public offre la possibilité de s'y arrêter et de profiter d'un paysage de grande qualité : à la fois tourné vers la ville et la campagne. Cependant, quelques mètres plus loin, cette belle vue s'obstrue de plus en plus, derrière une urbanisation linéaire.

La commune du Mont-Saint-Adrien située sur la cuesta du Pays de Bray pourrait offrir des vues intéressantes sur ce paysage. Le coteau ouvert sur cet espace, a été avant tout reconnu pour ses qualités résidentielles : il a donc été urbanisé et privatisé. Aujourd'hui, les constructions récentes sont clôturées, et les murs qu'il soient végétaux ou en dur ont condamné la vue vers le Pays de Bray, ainsi **la propriété a privatisé le paysage**. Néanmoins, un point de vue sur le Pays de Bray peut encore être offert sur cette commune. Il apparait donc « urgent » de mettre en oeuvre des moyens (à la fois de protection et de valorisation) pour ouvrir ce lieu aujourd'hui méconnu à l'ensemble de l'Agglomération .



### Exemple de coteau privatisé

exemple du Mont-Saint-Adrien

et vue sur le Pays de Bray



Cette mise en évidence de deux sites clés invite à reconnaître d'autres vues et paysages menacés sur le territoire afin que tout futur document d'aménagement sur l'Agglomération prenne en compte tous ces paysages.

A travers une valorisation adéquate, les différentes vues ponctuant le territoire deviendront des éléments identitaires essentiels pour rythmer et ouvrir le territoire à tous.



### ***des cours d'eau et étangs, éléments naturels à partager***

Le long de la Vallée du Thérain de nombreuses gravières ont été reconverties en étangs et plans d'eau. Ils forment une continuité paysagère et « naturelle » à l'échelle de l'Agglomération et sont depuis longtemps un support privilégié des espaces de loisirs du territoire.

On notera ainsi la particularité des **étangs de Milly-sur-Thérain qui ont été appropriés et mis en scène de manière spontanée** ( certains diront de manière anarchique ) par les habitants. Les cabanes *de bric et de broc* voire des résidences secondaires donnent un certain attrait à ces plans d'eau, une véritable ambiance s'est créée autour. La population est devenue actrice de son espace : une identité s'est développée, et est même devenue un attrait touristique du Beauvaisis.

L'aménagement récent du **plan d'eau du Canada** a cherché à mettre en scène des espaces délaissés par les extractions de la Vallée du Thérain. Aujourd'hui, il s'agit d'un lieu de rassemblement et de rencontre reconnu. Il est considéré comme composante de la ville et de l'Agglomération en tant qu'espace de détente et de loisirs.

Certaines anciennes gravières n'ont pas connu ce destin. Ainsi, certains étangs comme ceux de Aux Marais, Herchies ou Rochy-Condé sont devenus des espaces privatifs : ils ne sont ouverts qu'aux pêcheurs s'étant acquittés d'un droit de pêche. De plus, certaines communes intégrant la Communauté sont désireuses de n'ouvrir leur futurs étangs, encore exploité, qu'à leur population communale...



De nombreux cours d'eau traversent le Beauvaisis. Il ne sont pas toujours accessibles à la vue ou au promeneur à la recherche d'un endroit agréable pour s'arrêter quelques minutes. Néanmoins, certains habitants, comme ceux de la commune de Rainvilliers ou de Saint-Léger-en-Bray, ont la chance de pouvoir profiter au fond de leur jardin d'un petit cour d'eau...

*La disposition spatiale, et l'organisation naturelle de ces espaces où l'eau joue un rôle fédérateur, laisse présager de nombreuses opportunités d'aménagement et de possibles mise en scène.*

*Le Beauvaisis recèle d'espaces et vues naturels pouvant rythmer le territoire, et créer identités et repères. Il est impératif que ces espaces soient le plus souvent possible accessibles et ouverts à tous.*

### ***des espaces porteurs à mettre en valeur***

#### ***valoriser le centre-ville de Beauvais en mettant en scène ses espaces publics***

Les parcs urbains du centre-ville sont peu nombreux et souvent peu lisibles. **Il s'agit plus de petites continuités enherbées que de réel parc.** On note cependant que des efforts ont été fournis quant à la qualité paysagère de ces lieux. Peu d'espaces centraux offrent à la fois détente, repos et activité récréative dans un cadre végétal. Il s'agit plus d'espaces de transition, à l'exemple de l'arrière de l'église Saint Etienne ou des boulevard Sud Est.

Le nouvel aménagement des berges du Thérain, au sud du centre-ville apparaît peu accessible, au regard de son cloisonnement vis à vis du trottoir minéral.

Cependant, les espaces verts prennent de plus en plus de place dans la ville de Beauvais via l'aménagement de petites «coulées vertes», comme celle du quartier de Saint-Quentin. Néanmoins, de nombreux efforts restent encore à fournir pour améliorer le cadre de vie des habitants de la ville-centre : il manque des points forts comme un réel parc urbain.

Les autres espaces de loisirs ou de détente actuels présents dans la ville sont éclatés au quatre coins du territoire communal, sans pour autant que des liaisons entre eux ou que leurs accessibilités soient marquées. Ils ne peuvent donc combler le manque d'espaces verts centraux.

On notera l'absence de relations entre le cinéma multiplexe, la gare, et l'espace vert des boulevards, la dégradation du parc Marcel Dassault, l'isolement et le non-aménagement des abords de l'Elispace, l'éloignement du Plan d'eau du Canada à l'extrême Nord-Ouest de la ville et le Théâtre du Beauvaisis qui tourne le dos au Thérain.

Les zones piétonnes des centres-ville permettent souvent de retravailler l'espace urbain vers une mise en scène à l'échelle du piéton, les lieux centraux deviennent alors plus un décor qu'une zone purement fonctionnelle ( commerces, administrations...).

Un effort de piétonnisation a été réalisé dans Beauvais depuis quelques années. La rue piétonne du 27 juin laisse découvrir à l'habitant comme au visiteur une trace du *Vieux-Beauvais*, mais cette rue n'est pas reliée aux autres zones piétonnes du centre-ville. Il s'agit là d'un manque de lisibilité pouvant nuire à l'attractivité de l'ensemble du centre-ville. Un potentiel de mise en scène à travers la qualité architecturale, et la proximité directe des espaces commerciaux centraux, est pourtant présent.

La cathédrale de Beauvais reconnue au niveau ( inter-)national est un lieu fort de la ville. Elle doit être considérée comme repère mettant en valeur la ville.

Mais aujourd'hui, comment cet édifice monumental peut-il avoir ce rôle si lui-même n'est pas mis en valeur par ses abords ?

Certes, un mail et un espace vert entourent le monument, mais ils ne paraissent que peu entretenus et donc n'accompagnent pas la cathédrale dans l'animation et la prestance de la ville.

Les boulevards de Beauvais sont des espaces de qualité représentant un vrai potentiel à la fois pour structurer la ville et pour mettre en scène les entrées du centre-ville. Les boulevards Sud-Est ont déjà été mis en valeur avec succès. En revanche, ceux se trouvant à l'Ouest tel que le boulevard Amiot d'Inville n'ont pas encore connu d'aménagement. Cet espace est caractérisé par :

- une architecture de qualité et peut être considéré comme vitrine du centre de l'Agglomération,
- deux mails encombrés durant la semaine de véhicules empêchant la libre circulation des piétons,
- des bras du Thérain et leurs abords, peu perceptibles et privatisés.

De nombreux éléments de qualité sont ici réunis mais ne peuvent profiter à la population, ce ne sont aujourd'hui que de simples voies de circulation automobile (sauf dans les nombreuses études urbaines de la ville ).



*La ville de Beauvais, ces dernières années, semble prendre en considération les espaces de son centre-ville. Effectivement, il est nécessaire de mettre en valeur certains éléments porteurs, appuis des identités, des rythmes, de l'esthétisme, de la qualité, de la mise en scène de cet espace central au Beauvaisis.*

*Beauvais, au sein du Beauvaisis, doit assumer ces fonctions et la Communauté d'Agglomération devra la porter dans les démarches d'amélioration du cadre urbain.*



*paysages à mettre en scène : des décors naturels à « haute valeur ajoutée »...*



*de Beauvais vers le Pays de Bray*



*Milly-sur-Thérain*



*du Mont-Saint-Adrien vers le Pays de Bray*



*talweg sur le Plateau Picard, Verderel-les-Sauqueuse*

METTRE EN SCENE LE TERRITOIRE



- *Beauvaisis : la diversité*

*Le Beauvaisis a la particularité de ne pas constituer une entité naturelle unique, il s'agit d'une composition de plusieurs paysages : Plateau Picard, Pays de Bray, Vallée du Thérain et la ville de Beauvais en est la confluence.*

Mettre en scène ces paysages c'est les rendre accessibles et lisibles. Certes, cela passe par une simple communication, mais aussi par des traitements mettant en scène la diversité et la qualité de ces identités. Tout travail en aménagement du territoire doit avant tout passer par une préservation de ces particularités. Les différences doivent à tout prix subsister au cours du temps, car les paysages, constitués par le relief et les modes d'utilisation des sols ( agriculture, formes d'urbanisation, spécificités paysagères et patrimoniales,...) sont des éléments essentiels au caractère du Beauvaisis. Ces différents espaces, outre leur valeur patrimoniale, peuvent intégrer un vrai projet d'Agglomération, et ainsi former un ensemble cohérent.

Cette démarche, aurait pour dessein d'accompagner le Pôle de Vie, où chaque espace de l'Agglomération participerait à l'attache et à l'appropriation de la population au territoire.

- *les paysages du Beauvaisis comme opportunités d'une qualité de vie pour la Communauté d'Agglomération et ses habitants*

Le relief bordant la ville permet de profiter à la fois de paysages urbains : Beauvais, et ruraux : le Pays de Bray, ou le Plateau Picard.

Sur le territoire, ces points de vue ne sont pas soulignés ni valorisés, mais menacés.

**Au Nord de Beauvais**, les vastes espaces ruraux du Plateau Picard sont au contact direct de l'espace urbain.

L'aéroport et l'extension des zones d'activités économiques contraignent, actuellement, la possible valorisation de cet espace de transition entre ville et campagne.

**Au Sud**, le relief offre au territoire de la Communauté d'Agglomération une opportunité paysagère unique, où la ville et le Pays de Bray se rejoignent.

La crête de la cuesta permet ici à la fois de lire le relief du Pays de Bray, ces forêts, ces villages et hameaux et de contempler la ville, sa diversité et ses repères.

*Comment mettre en scène au mieux ces espaces ? Comment pourraient-ils participer à l'attractivité du territoire ? En intégrant les paysages en tant qu'essence même des futurs projets urbains de l'Agglomération. Le territoire et toutes ses richesses seraient alors mises en scène, permettant ainsi de renforcer son attractivité en offrant un décor de qualité à tous ceux qui le vivent...*

*Ville à la campagne,  
campagne à la Ville*

*Transition improvisée*

*Entre Argentine et le Plateau Picard*



## Un « relief » inexistant ou estompé dans l'urbanisation

Pour qu'un espace impulse une qualité de vie, il doit être diversifié et pluriel, afin de développer attractivités et identités.

Pour que l'habitat ne constitue pas un simple dortoir, il est nécessaire de penser la cohérence de ses composantes, qui définissent un tout : les formes urbaines. L'habitat au même titre que les logements est vécu par les hommes, il doit être porteur d'identité, de dynamisme, de qualité de vie...

*« Notre époque souffre d'une production urbaine qui tombe dans deux écueils, la répétitivité et l'hétérogénéité jusqu'à la cacophonie, le tout avec une qualité peu convaincante. Recréer du patrimoine passe sans doute par la capacité de réinventer les leçons du passé en mariant unité et diversité. »*

Ariella Masboungi

*Mettre en scène un territoire, c'est l'ouvrir afin que toute forme d'appropriation puisse exister. Ces différentes formes créent la diversité des espaces et leur identité. Les actions en aménagement du territoire doivent aider à faire naître les pluralités des lieux, et les préserver lorsque ceux-ci sont reconnus pour leurs qualités.*

### le cloisonnement des espaces

#### thuyas, clôtures, pavillons et tours H.L.M

La liaison ou transition entre espace privé et espace public tend à se rompre. Les nouvelles urbanisations cherchent à créer une rupture entre ces différentes sphères. La disposition des logements en milieu de parcelle, traduit le repli sur la cellule familiale. L'espace privé devient opaque.

Sur le territoire, ce phénomène se constate clairement par la *pavillonnarisation* qui s'accompagne de manière quasi automatique de clôtures, thuyas, qui condamnent la vue, à la fois de l'espace public vers le « bien » privé et *vice versa*. Il n'y a donc plus de contact physique ou visuel entre ces deux espaces. La rue, espace redevenu simple transition, ne porte plus l'identité des urbanisations inaccessibles et n'est plus synonyme de rencontre. Comment rencontrer son voisin si chacun est « barricadé » chez soi ?

Il s'agit là, d'une tendance généralisée de résidentialisation auquel tout territoire est aujourd'hui confronté. Ce phénomène, plus qu'urbain ou architectural, répond à un problème social, où l'individu par crainte d'autrui et donc de l'espace public se renferme sur la cellule-privée.

Il ne s'agit pas d'un phénomène touchant seulement le pavillon. Dans le quartier Argentine, des projets de résidentialisation de collectifs sociaux sont en cours, tandis que les extensions récentes dans le quartier Notre-Dame-du-Thil sont closes dès leur construction.

L'espace privé se referme sur lui-même et par conséquent ferme l'espace public. Jusqu'où ira cette fermeture ?

Jusqu'à des barricades de tuyas entourant les pavillons d'une résidence privée, ou une autre solution plus « urbaine », pourra être trouvée.

#### vers une connivence entre l'habitat, l'individu et le logement

*Pour ne pas isoler les lieux de vie privés et publics, il est nécessaire de penser la cellule logement, dans son ensemble : l'habitat.*

La transition entre l'espace public et le logement doit être un espace de projet à part entière pour offrir la possibilité d'une connivence entre les sphères habitat et logement, et peut-être devenir un véritable lieu de proximité.

La mise en scène de l'habitat est étroitement lié au traitement de cet espace de transition.

L'habitat n'est possible que si les espaces qui le composent sont ouverts et mis en valeur. Ainsi, la vue d'un jardin paysagé ou d'une façade offre au regard de la diversité, l'habitat prend du relief, et la rencontre qu'elle soit entre individus ou entre l'homme et le territoire devient plus aisée.

On trouve dans de nombreuses communes à caractère rural des trottoirs enherbés et entretenus entre les maisons et la route. Cet élément paysager et identitaire évite la trop habituelle rupture abrupte entre le jardin privé verdoyant et la voirie.

*Les documents d'urbanisme peuvent agir sur ces phénomènes en préconisant une ouverture visuelle sans pour autant confondre les deux espaces ou remettre en cause la propriété privée.*





# la morphologie urbaine des bourgs

Les formes urbaines conditionnent directement le cadre de vie. Elles sont à l'origine du décor urbain.

Le bâti des bourgs et hameaux du Beauvaisis et l'agencement de celui-ci en un noyau originel dense leur confèrent un certain cachet.

Leur appartenance à des espaces paysagers différents aux caractéristiques architecturales variées, leur adaptation aux aspérités du relief, ont conduit à une diversité dans la disposition du bâti et des formes urbaines qui en résultent. Ainsi, certaines constructions sont, traditionnellement perpendiculaires à la voirie, d'autres parallèles. **Il ne s'agit pas d'un ordre mais d'une composition en relief qui est aujourd'hui considéré comme un patrimoine.**

Les villages du Beauvaisis recèlent de nombreuses autres richesses. Citons par exemple **la place enherbée** que l'on rencontre fréquemment dans les bourgs de l'Agglomération. C'est un espace public à la fois simple et de grande qualité. Toujours bordé d'arbres, (souvent de Tilleuls), il est le lieu de convivialité central par excellence des communes rurales.

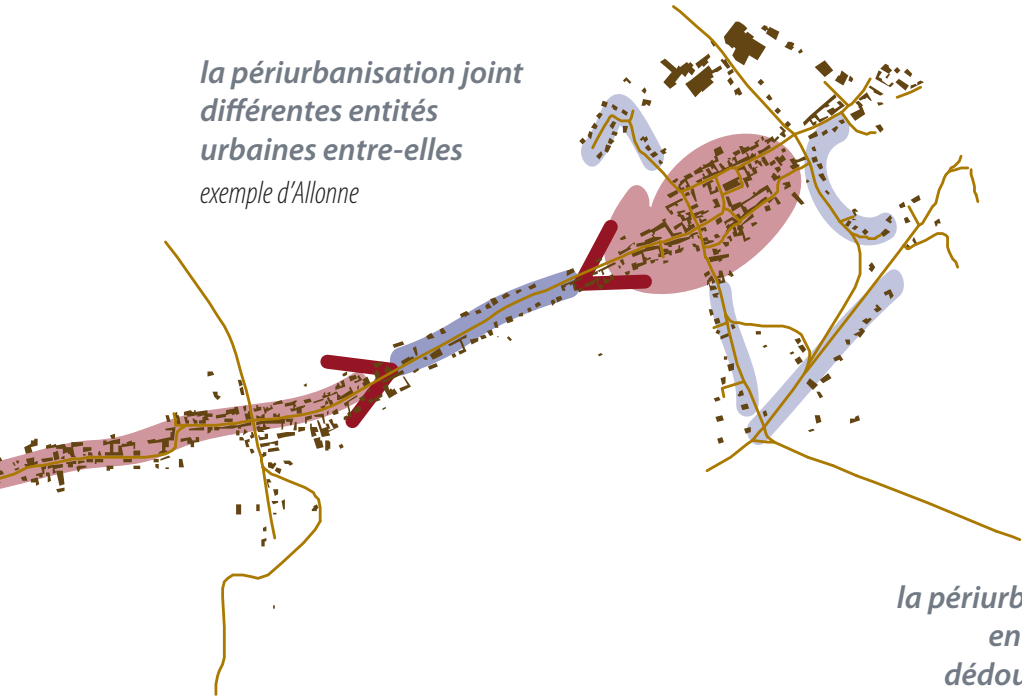
La morphologie des bourgs a évolué au cours des différentes époques de constructions. Les villages ont connu une croissance urbaine autour du noyau originel qui s'est le plus souvent traduite par un étalement urbain altérant ou en rupture avec la composition préexistante. Ces nouvelles urbanisations diluent «l'esprit de village» pourtant tant recherché par les nouveaux périurbains. La morphologie des anciennes entités urbaines est souvent dénaturée par **une extension linéaire reliant hameaux ou bourgs**. La discontinuité créant un rythme dans le paysage est effacée. La croissance des communes rurales s'est également traduite par un **dédoubllement du village à travers la création de «poches» urbaines**. Commune et populations sont alors scindées. La plupart du temps aucun lien n'est fait entre passé et présent, comme si ces espaces pourtant si proches étaient antagonistes.

*Il apparaît donc nécessaire, dès à présent, de penser toute nouvelle urbanisation en accord avec l'existant afin de construire un cadre respectueux de la mise en scène urbaine passée.*

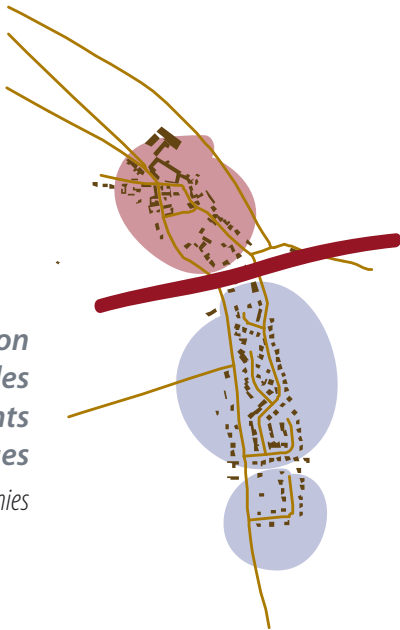
*Ces formes urbaines « rurales »,et les images qu'elles véhiculent auprès des populations peuvent être considérées comme préceptes. Leur densité, leur disposition, leur caractère doivent alimenter la réflexion pour déterminer les formes et les agencements des futurs espaces d'habitat de la Communauté d'Agglomération, répondant aux modes de vie actuels.*



la périurbanisation joint  
différentes entités  
urbaines entre-elles  
exemple d'Allonne



la périurbanisation  
entraîne des  
dédoubllements  
de villages  
exemple de Fouquénies



extensions récentes

formes anciennes

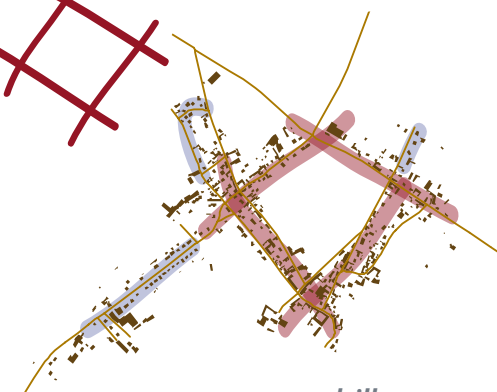
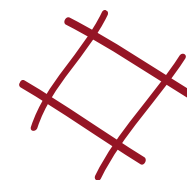


**Des particularités et diversités  
urbaines à préserver**

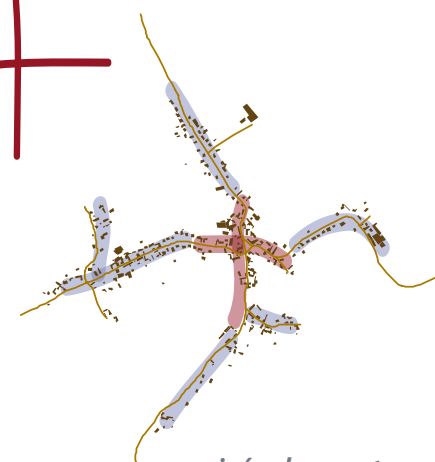
**Les 4 formes les plus  
rencontrées**



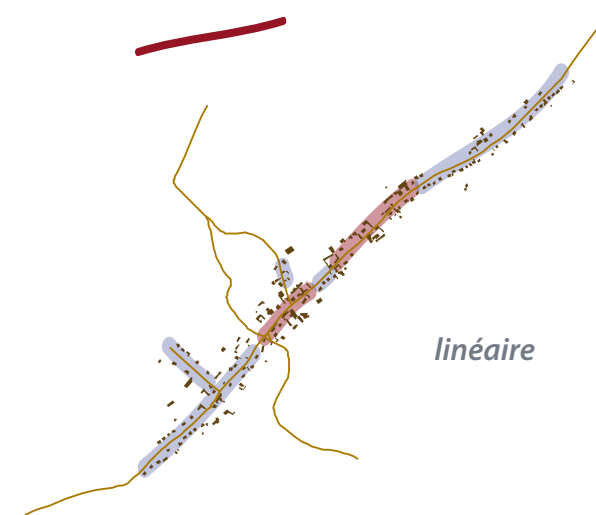
*nucléaire*



*quadrillage*



*croisée des routes*



*linéaire*



## les faubourgs : une qualité oubliée

Les faubourgs de la ville de Beauvais sont principalement les anciens bourgs des communes annexées. Ils présentent de nombreuses qualités :

- centralités de quartiers,
- zones d'habitat denses,
- qualité urbaine intéressante (la majorité du bâti est en brique et alignée sur la voirie),
- une identité et un vécu,
- espaces de transition entre centre-ville et espace périurbain.

Ces espaces-rue constituent aujourd'hui des entrées dans Beauvais. Un regard particulier doit être porté sur leur traitement. Par exemple, le faubourg Saint-Jacques dans le quartier de Voisinlieu et la rue Saint-Just-des-Marais dans le quartier du même nom, offrent aux usagers une diversité remarquable et une unité de par l'alignement du bâti. Ces quartiers recèlent d'opportunités. Ainsi, le faubourg du quartier de Saint-Just-des-Marais est traversé par de nombreux bras du Thérain donnant un charme supplémentaire à la mise en scène du quartier. Le faubourg Saint-Jacques et sa continuité, la rue de Paris sont ponctués de commerces, de places tandis qu'un élément architectural monumental vient clore ce linéaire urbain : la Maladrerie-Saint-Lazare.

Bien que les différentes OPAH de Beauvais aient bien fonctionnées, le faubourg Saint-Jacques présente encore des logements vétustes.

Ces quartiers connaissent comme beaucoup d'autres une croissance urbaine. On voit donc apparaître des pavillons « périurbains » aux abords des faubourgs qui diluent leurs identités.



*Les faubourgs sont des lieux de vie présentant une qualité urbaine indéniable. Leur caractère «pittoresque» met en relief les entrées de ville et crée une ambiance urbaine particulière à la fois simple, variée et animée, qui s'oppose à la monotonie des zones pavillonnaires et de leurs centres commerciaux.*

*Ces espaces urbains constituent un patrimoine et au même titre que les villages et leurs bourgs, ils peuvent à la fois être valorisés et être le support de nouvelles opérations urbaines de qualité.*

## la banalisation architecturale

*L'architecture contribue fortement à la mise en relief des paysages urbains.*

Sur le Beauvaisis comme sur d'autres territoires on connaît de plus en plus une homogénéisation des nouvelles urbanisations. **Ainsi, au sein d'un même espace toutes les formes se ressemblent, or la condition pour former une unité, une identité est l'assemblage de formes diversifiées.** Il s'agirait donc ici de distinguer *uniformité* et *unité*.

Les opérations de logements individuels reproduisent de plus en plus des formes semblables et manquent profondément de caractère. La banalisation architecturale amoindrit (voir anéanti) les chances de développer une identité spatiale, ne proposant aucun relief à l'habitat. L'appropriation d'un quartier est-elle possible dans ce genre d'espace homogénéisé, ne se limite t-elle alors qu'à la cellule logement ? Y a t-il une différence, lorsque l'on a pas d'attache particulière au territoire, d'habiter un pavillon à Warluis, Troissereux, ou Rainvilliers ?

Aujourd'hui, la promotion des terrains à bâtir ou des maisons sur l'ensemble du territoire est caractérisée par la distance-temps ou Km à Beauvais ou à Paris, et non par la qualité de vie, l'identité, le caractère ou simplement le nom du village.





De Tours, à la Banlieue de Paris et jusqu'à Amiens, on ne voit qu'un unique type de nouvelle construction individuelle, et ses quelques variantes.

A terme, c'est l'identité des villages tant revendiquée qui risque d'être fade et unique à l'échelle de l'Agglomération, mais aussi à l'échelle du Bassin Parisien, où l'on assiste aujourd'hui à une banalisation globale : le régionalisme « traditionnel » à très grande échelle avec ces tuiles plates, son chien-assis et son crépis choisi sur le catalogue du constructeur de pavillons.



Le manque d'innovation architecturale est principalement due à une logique de marché dictant un cadre architectural restreint lié à la promotion privée. La seule production de logements innovante possible réside dans la promotion sociale via les organismes publics (SA HLM, OPAC,...). De plus, les règlements d'urbanisme, aux particularismes régionaux trop élargis, manquent d'audace politique, faisant ainsi entrer toutes les communes dans le même moule.

La ville-centre répond également à ce phénomène avec par exemple les extensions en cours à Notre Dame du Thil et à Voisinlieu.

L'intervention publique doit aller au delà de simples «zonings», en développant une vraie démarche de projet urbain s'appuyant sur les éléments identitaires existants et en créant de nouveaux, à toutes les échelles : de la réhabilitation d'un cœur de village à la rénovation urbaine et jusqu'à l'extension.

*Il apparaît nécessaire de passer par une lecture architecturale pour affirmer les particularités du territoire et développer des innovations architecturales adéquates à la mise en valeur du Beauvaisis.*

***L'architecture et les modes de consommation contribuent fortement à la mise en relief des paysages urbains et ruraux et à la perte d'identité du territoire.***



METTRE EN SCÈNE LE TERRITOIRE

## **un patrimoine industriel oublié**

Le Beauvaisis possède un patrimoine industriel principalement situé dans la vallée du Thérain et dans la ville-centre. Ces industries s’y sont implantées pour la proximité de l’eau. Aujourd’hui, ces bâtis, principalement en brique se dégradent. Des opérations de rehabilitation semblent donc nécessaires. Elles devront également permettre de mettre ce patrimoine, aujourd’hui enclavé dans les espaces urbains, en scène, à l’exemple des usines Boussac et Lucien Lainé qui feront prochainement l’objet de rehabilitations dans le projet urbain du quartier Saint-Quentin.

Ces vieilles industries, localisées dans des espaces interessants liés à la présence de l’eau, font parti de l’identité du Beauvaisis, il est donc intéressant de les intégrer au sein des développements urbains les encadrant aujourd’hui. Les quartiers englobant ces sites industriels doivent s’appuyer sur l’identité forte de ces bâtisses pour créer ou affirmer des rythmes et des ambiances au coeur de la ville ou de ses extensions.

## **ZACSQ : Zone d’Activité Commerciale Sans Qualité**

La zone commerciale principale sur l’Agglomération du Beauvaisis est l’ensemble composé par les ZAC de Ther et de Saint-Lazare.

Il s’agit d’un espace destiné à la voiture, où le piéton n’a sa place que pour pousser son caddy et accéder aux caisses.

Ce lieu est purement fonctionnel, et son bâti en témoigne. On peut en effet définir cet espace par un ensemble de «boîte à chaussures» uniformes et semblables à toutes les autres zones commerciales périphériques françaises. La zone de Beauvais souffre en outre d’un manque profond de cohérence et de lisibilité, probablement dû à sa constitution en plusieurs étapes distinctes. S’ajoute à ce constat le vieillissement de nombreux locaux commerciaux qui nuisent à l’attractivité globale de cet espace commercial ( *Auchan*, et sa galerie mériterait-ils eux aussi un *renouvellement urbain* ? ).

La zone d’activité commerciale est aujourd’hui un lieu fréquenté par tous et propice à la rencontre. Pourtant ce n’est pas l’endroit le plus agréable pour entamer une discussion : de véritables espaces publics ou/et verts sont-ils incompatibles avec cette zone commerciale ?

Ces ZAC doivent faire l’objet d’une réelle action de requalification urbaine, afin qu’elles deviennent des espaces à vivre avec une place pour le piéton.

La population vie ces endroits de manière fonctionnelle alors que la rencontre est possible à chaque rayons ou place de parking. La convivialité de ces lieux apparaîtra lorsque le cadre le permettra, lorsque les pouvoirs publics auront la réelle volonté de traiter l’ensemble des espaces de la vie quotidienne.

*Les ZAC sont des potentiels d’espace de rencontre à mettre en scène, pour retrouver de réels espace de vie dans tous les lieux quotidiens.*

*Le Beauvaisis possède de nombreux et divers décors à toutes échelles qui peuvent êtres les bases pour une mise en scène qualitative du Territoire.*

*«La démarche de projet-paysage permet à chacun d’apporter sa contribution à la construction d’une représentation fédératrice des divers composantes socio-politiques de la commune, du passé et du présent, de l’espace hérité et des projets futurs, aux mieux des intérêts de tous. Ainsi, s’élaborent dans le même geste, un territoire comme «paysage», des actions comme «mesures d’utilité publique», une population comme «collectivité», et cette collectivité comme acteur de son propre destin.»*

*Ariella Masboungi*

*Ce principe de mise en scène permet au territoire de remplir les fonctions du Paysage :*

- *faire de tout espace ouvert un lieu identitaire commun reconnu par tous les usagers du territoire,*
- *impulser l’appropriation sociale du Territoire.*

*C’est à partir de la recherche de ces fonctions qu’il faut que la Communauté d’Agglomération du Beauvaisis construise son Territoire, afin que celui-ci soit un espace vécu, un véritable Pôle de Vie.*







# ***Desseins pour une Ville-Territoire : 'projets' de l'Agglomération***

*Ces propositions visent à concrétiser le Pôle de Vie :  
répondre aux problématiques tout en respectant les principes établis.*

*L'ensemble des esquisses de 'projets' participent à  
l'élaboration d'une cohérence territoriale à l'échelle du Beauvaisis.*

*Ainsi, cette démarche impulse l'idée d'une Ville-Territoire où le Beauvaisis ne  
serait plus pensé comme un agrégat d'espaces différenciés mais comme un  
ensemble territorial dynamique dont les éléments seraient interdépendants.*

***Déterminer un projet pour l'Agglomération :***

***Penser la Ville-Territoire du Beauvaisis***

***Outils nécessaires à une Ville-Territoire***

***Des projets urbains d'intérêt communautaire***

# Penser la Ville-Territoire du Beauvaisis

Aux problématiques rencontrées par le Beauvaisis, une réponse peut être apportée : la cohérence territoriale pensée à l'échelle de l'Agglomération : la Ville-Territoire. Le développement de celle-ci ne s'appuyerait pas sur une extension en cercle radio-concentrique de la ville-centre, mais s'appuyerait sur de nouveaux liens entre les différentes communes, entre les différents espaces et différentes fonctions du Beauvaisis. La finalité d'un tel exercice consiste à appuyer le projet territorial sur une véritable complémentarité entre la ville-centre et l'espace rural.

## La cohérence territoriale<sup>1</sup>

Il est nécessaire de tenter de dépasser l'aménagement «zoning» pour porter une véritable réflexion transversale et complète, propre à répondre de façon plus adaptée aux problèmes territoriaux. Cette nouvelle approche doit placer la géographie et toutes ses composantes (hydrologie, topographie, paysage, système viaire et ferré, parcellaire...) au coeur du projet territorial.

L'aménagement de l'Agglomération du Beauvaisis pourrait être pensé non pas en termes de barrières ou de limites (administratives, fonctionnelles...) mais en termes :

- de relations spatiales et humaines,
- de tracés naturels ou de flux,

à partir desquels serait élaboré une complémentarité entre la ville et la campagne, entre les différents aspects de la ville, de la périphérie.

Par exemple, l'articulation pertinente entre les renouvellements urbains, les étalements urbains réellement maîtrisés et les tracés, doit permettre d'assurer un développement «durable» du territoire.

## La cohérence politique

La cohérence portée par la Ville-Territoire est une ambition qui nécessite la construction commune d'une volonté politique, afin de contrer la menace d'un urbanisme «fil de l'eau» subi. Ici, et peut être plus qu'ailleurs, un pas doit être franchi pour dépasser la simple logique communale. Il s'agit de penser un aménagement communautaire et non un agrégat d'initiatives municipales divergentes.

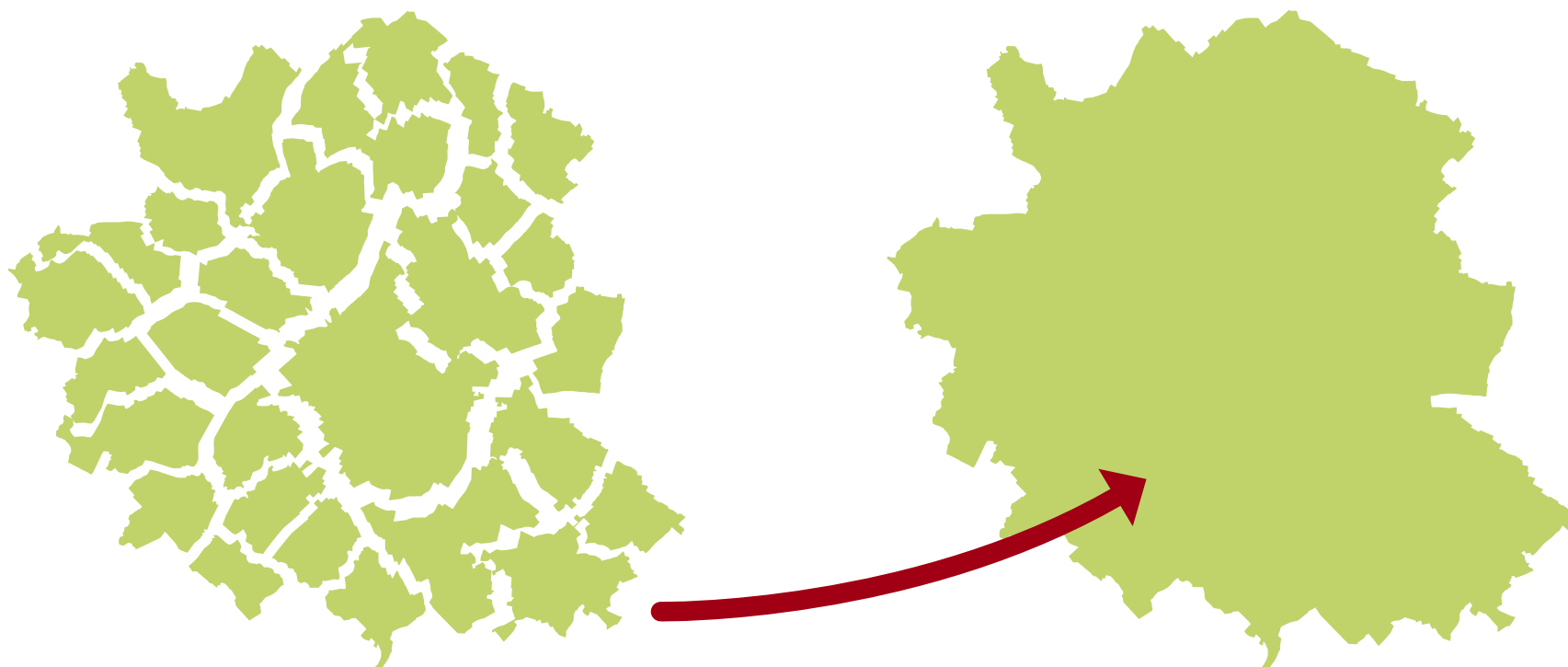
D'un point de vue pratique, la démarche SCOT doit s'attacher à forger cette unité en abordant, pour débiter, des thèmes fédérateurs tels que le paysage, portés par l'ensemble des élus et propres à instaurer le dialogue.

/1 :

Références :

*Le temps d'une réalité utopique : réflexion pour un «Urbanisme Territorial», pour le grand prix de l'urbanisme 2005, Bernard Reichen.*

*La ville franchisée : formes et structures de la ville contemporaine, David Mangin, éditions de la Villette, 2004*



*De la pensée de clocher à la pensée d'Agglo  
ou la nécessité de dépasser les limites communales*

## ***Le 'projet' comme moteur du territoire***

Elaborer un projet c'est se «projeter» dans l'avenir. Cette démarche témoigne de la capacité d'un territoire et de ses acteurs à aller de l'avant.

Ce dessein pour le territoire proposé dans cette étude doit également s'appuyer sur du concret : des projets spatialisés, identifiés, propres à fédérer et motiver l'ensemble des acteurs territoriaux. La cohérence à l'échelle de l'Agglomération pourra être effective grâce à une articulation fine et une complémentarité entre les projets urbains et le projet territorial .

Il s'agit de promouvoir un «SCOT projet» , où le développement du territoire s'appuie sur un ensemble cohérent de projets urbains d'intérêt communautaire ; par opposition à un «SCOT règlement», focalisé sur la question du droit des sols.

Ainsi, ce ne serait plus la règle qui contraindrait les projets mais le projet qui initierait la règle.

*L'élaboration et la réussite du projet de territoire et des projets communautaires sont directement liées à la cohérence territoriale et politique, ils en sont à la fois la cause et la conséquence.*

## ***SCOT et perspectives à long terme***

L'ambition projetée sur le Beauvaisis, de par son ampleur, s'étend sur le long terme, au delà de la temporalité du SCOT.

Toutefois, le projet «Pôle de Vie» ne peut voir le jour sans actions prioritaires, sans préalables, qui dépendent soit des orientations du SCOT, soit d'autres compétences de la Communauté d'Agglomération.

Les acteurs territoriaux devront donc s'attacher à manier différentes échelles temporelles. A ce titre, ce SCOT et ses successeurs devront prendre en considération cet aspect, en établissant un échelonnage des orientations par priorités, et ce en fonction des objectifs retenus par le Schéma d'Agglo et son Pôle de vie.



# Outils nécessaires à une Ville-Territoire

## La contractualisation

### vers une cohérence à grande échelle

Avec l'élaboration de partenariats pertinents entre le Beauvaisis et les autres territoires, l'Agglomération pourra affirmer sa place, son rôle et ses projets dans les systèmes urbains qui l'entourent ( Bassin Parisien, Grand Beauvaisis).

Etant donné l'impact du fonctionnement Francilien sur le Beauvaisis, l'Agglomération doit dès aujourd'hui s'impliquer dans les mécanismes de planification en Île-de-France. Elle devra également tisser des relations avec les pôles urbains voisins, Compiègne tout particulièrement, afin d'améliorer leurs échanges pour une meilleure complémentarité. L'Agglomération doit aussi être capable de s'associer aux collectivités voisines, notamment celles du Grand Beauvaisis, afin de répondre par le projet aux grands enjeux territoriaux de l'Espace-Pays.

De même, le Conseil Régional et le Conseil Général devront être des partenaires importants dans un objectif de cohérence de ces différentes imbrications territoriales.

### vers une cohérence avec les différents acteurs du territoire

Acteurs privés et publics doivent se mettre d'accord sur des objectifs de développements territoriaux communs afin de garantir des actions et une organisation d'ensemble. L'Agglomération via des partenariats avec les différents acteurs ( bailleurs sociaux, promoteurs, associations, services publics,...) devra s'assurer de l'adéquation des différents intérêts, et s'appuyer, pour la construction de ses projets, sur les compétences et champs d'action de l'ensemble des acteurs concernés par le devenir du Beauvaisis.

Ainsi, l'Agglomération doit être capable de jouer avec les différents partenaires afin de s'assurer de la réussite et de la réalisation de ces projets. Par exemple, le projet de liaison ferrée rapide entre Beauvais et Paris, Cergy ou Amiens nécessite une contractualisation entre de multiples partenaires : RFF, SNCF d'un côté, les Régions Picardie et Île-de-France ainsi que les villes concernées et leur Agglomération d'un autre.

*La contractualisation ne peut avoir de sens que si elle traduit une volonté commune. Pour le système urbain du Beauvaisis, c'est à l'Agglomération de porter ces accords-projets.*

## La politique foncière<sup>n</sup>

Elle permet aux collectivités d'avoir un certain contrôle sur le foncier. Ainsi, des actions sont menées pour atténuer, voire contrer certaines déflations ou inflations des prix, et pour mieux contrôler l'étalement urbain ainsi que la destination des sols. La politique foncière est donc un outil de régulation.

Cette stratégie se traduit par des acquisitions afin de concrétiser des projets et de constituer des réserves foncières, mais également par l'anticipation à travers des planifications (stratégie du droit des sols) et des contractualisations (exemple : accords avec différents promoteurs).

### une nécessité

L'urbanisation et encore plus la mise en oeuvre du projet urbain et territorial sont directement liées à une stratégie foncière.

Actuellement, aucune politique dans ce domaine semble émerger à l'échelle intercommunale et peu au niveau communal. Pourtant, la question foncière doit être traitée très en amont, dès la définition de tout projet de territoire. Les projets publics et d'intérêt communautaire ne peuvent pleinement se mettre en oeuvre au grès des opportunités et actions privées. L'action publique par la politique foncière doit permettre l'application du projet de territoire garant d'un développement équilibré. Cette stratégie offre la possibilité de réfléchir en terme de projets urbains et non par l'urbanisation diffuse au coup par coup.

Grâce à une politique foncière efficace, l'acteur public est à la fois coordinateur, négociateur et initiateur du projet pour un meilleur respect de l'intérêt commun.

### une vision communautaire

La Communauté d'Agglomération a déjà les moyens réglementaires de mettre en oeuvre une politique foncière (au moyen d'acquisitions et d'anticipations). Cette politique est nécessaire pour accompagner les projets communaux (les municipalités n'ayant pas toujours les moyens de mener une politique foncière) et impulser les projets communautaires.

La politique foncière est un outil de gestion et d'organisation de la ville multicommunale assurant alors la cohérence de la Ville-Territoire.

Les connaissances nécessaires à une véritable stratégie foncière peuvent être apportées par la mise en place d'un observatoire foncier et immobilier. Celui-ci permettrait :

- d'appréhender les besoins en foncier à court, moyen et long terme (locaux d'activités comme logement),
- d'analyser des mutations foncières et immobilières,
- de mesurer l'attractivité des secteurs et annoncer les déséquilibres nuisibles à l'installations des activités et populations notamment locales,
- d'anticiper les acquisitions foncières en vue de partenariats ( office HLM et collectivités par exemple ),
- d'alerter en cas de dérapage des prix afin d'assurer une gestion communes de ces tensions.

/1 :

Références :

*Politiques foncières locales : Prendre en compte le foncier dans le projet de territoire, DGUHC, Ministère de l'Équipement, janvier 2004,*

*La question foncière pour l'habitat et les activités, Conseil Économique et Social des Pays de la Loire, 2004*

*Pour un urbanisme rural, Didier Boutet, L'Harmattan, 2004*

## ***Affirmer une nouvelle ambition grâce à l'intervention urbaine et architecturale***

Le Beauvaisis doit se détacher de la globalisation des formes de l'habitat. L'intervention publique ne doit pas se limiter à des zoning et des règlements d'urbanisme peu engagés, mais doit développer une vraie démarche de projet urbain à toutes les échelles du territoire : de la réhabilitation du cœur de village à la rénovation urbaine et jusqu'à l'extension. Cette tentative doit avoir pour issue l'affirmation d'un caractère particulier au Beauvaisis, et donc l'identification de ses habitants au territoire.

Il est nécessaire de passer par une lecture architecturale du territoire et d'affirmer ses particularités en préservant ses qualités. Les opérations de réhabilitations du bâti ancien doivent donc être soutenues. D'autres démarches peuvent être engagées comme la production d'un document de communication à vocation pédagogique, de préconisations et recommandations architecturales et urbanistiques.

Parallèlement, les nouvelles opérations de logements doivent démultiplier les possibilités d'innovation et de choix. Elles peuvent s'appuyer sur les particularités locales et doivent les réadapter aux besoins actuels, tout en intégrant les nouvelles possibilités offertes par les méthodes récentes de construction...

Un Atelier Architecture-Identité-Innovation pourrait ainsi être mis en place (dans un premier temps à l'échelle de l'Agglomération).

Il regrouperait élus et acteurs de la construction (architectes, organismes publics, promoteurs, ...) qui déclinerait ensemble l'identité architecturale de demain pour toutes les formes de logement au travers de partage d'expériences et de réflexions. Cette structure doit être ouverte à la population, tant dans la réflexion que dans le conseil.

*Le Beauvaisis doit s'affirmer, l'innovation architecturale peut être témoin de son dynamisme, et confirmer une identité et un caractère pour ainsi promouvoir une attractivité renouvelée.*

# Des projets urbains d'intérêt communautaire

Les quelques idées de projets présentées ici s'efforcent de répondre de manière concrète et transversale à tous les enjeux et points soulevés au cours de cette étude :

- les problématiques,
- le Pôle de Vie,
- et ses principes,
- l'organisation d'une Ville-Territoire.

L'avenir de l'Agglomération du Beauvaisis doit ainsi nécessairement s'appuyer sur l'action à travers des projets ambitieux à différentes échelles, gages de dynamisme et d'un développement raisonné.

Ne seront exposées ici que quelques propositions phares issues d'un choix, qui a pour objectif principal d'être débattu et discuté. Néanmoins, celles-ci ont été construites et articulées comme un ensemble cohérent.

Ainsi les propositions suivantes s'appuient sur les nombreux potentiels paysagers, naturels et urbains du territoire et pourraient constituer les bases de «projets urbains d'intérêt communautaire», de possibles futurs schémas de secteur de SCOT ou des ZAC d'intérêt communautaire intégrées au PLH.

## Des tracés pour animer la Ville-Territoire

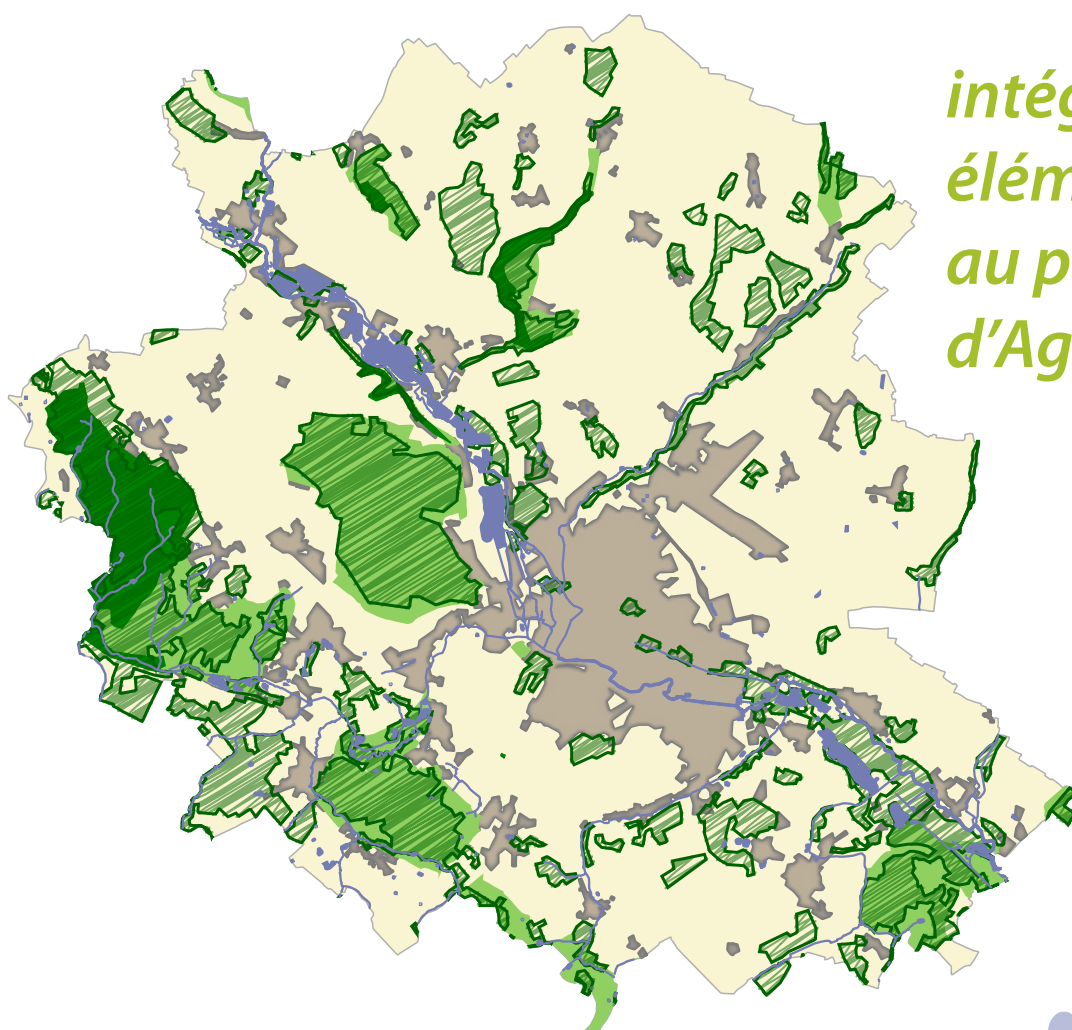
Un «urbanisme de tracé» pour l'Agglomération doit fonder l'aménagement du Beauvaisis.

Il permettrait de :

- Relier les lieux et les hommes,
- Connaître et utiliser l'ensemble du territoire dans sa diversité,
- Ouvrir et mettre en scène les espaces communs,
- Protéger les paysages et patrimoines,
- Unifier les entités du Beauvaisis,
- Communiquer de nouveaux visages du Beauvaisis.

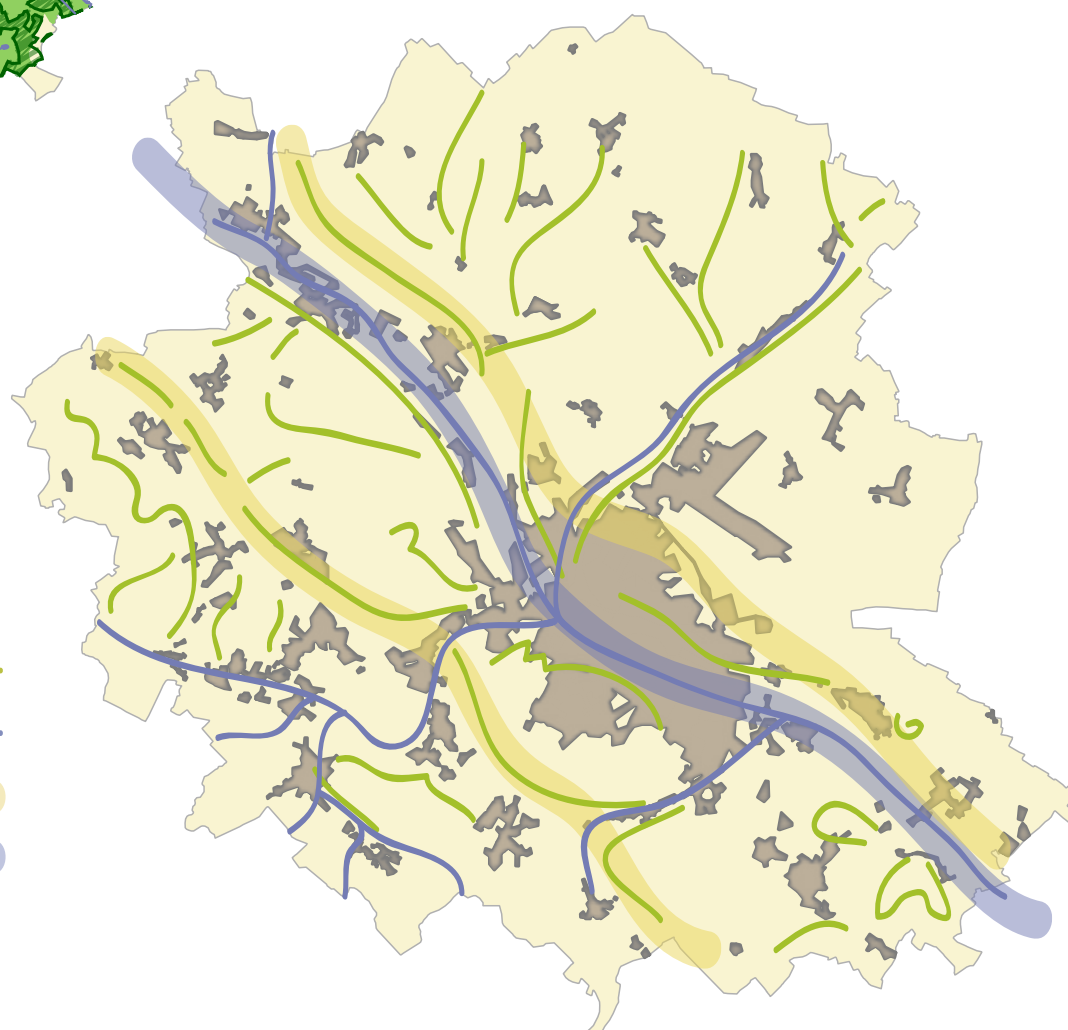
# des trames paysagères et naturelles

intégrer les  
éléments naturels  
au projet  
d'Agglomération...



- espace boisé
- hydrographie
- espace urbain
- ZNIEFF
- zone Natura2000

...utiliser les grandes  
lignes du paysage...



- ligne de crête
- principaux cours d'eau
- limite de grands paysages
- Vallée du Thérain
- espace urbain



...pour mettre en place des trames vertes et bleues d'Agglomération...



...articulant environnement, paysages et lieux de vie.

1 Vallée du Thérain

Bourg de Milly  
Les Étangs de Milly  
Château de Troissereux,  
ZNIEFF Coteau du Thérain  
Montmille  
Plan d'eau du Canada  
Quartier Saint-Quentin  
CENTRE DE BEAUVAIS  
Etangs d'Allonne  
et de Therdonne  
Therdonne  
Rochy-Condé  
Marais de Merlemont  
et de Condé



Il s'agit de l'axe historique de développement du territoire.  
La vallée, linéaire naturel, est l'élément le plus marquant du paysage Beauvaisien.  
Elle recèle de potentiels avec de nombreux espaces à aménager (plan d'eau, anciennes gravières,...).  
  
Elle est un espace de projet en devenir qui commence à être pris en considération ( Foulée Verte, plan d'eau du Canada, quartier Saint-Quentin,...).

2 vers la Picardie Verte

Juvignies  
Sauqueuse  
Coteaux crayeux :  
Natura2000  
ISAB  
Quartier Saint-Quentin  
CENTRE DE BEAUVAIS



Cet ensemble s'appuie sur des vallons, des crêtes et espaces boisés.  
  
Il offre un paysage méconnu et trop peu souvent valorisé.  
Il s'articule autour de la valorisation de l'Agriculture, sous ses aspects paysagers et dynamiques .

3 Vallée de la Liovette

Vallon des  
longues eaux :  
ZNIEFF  
Fontaine-  
Saint-Lucien  
Guignecourt  
Rieux  
Parc Dassault,  
Complexe Aquatique,  
Elispace  
Quartier  
Saint-Quentin  
CENTRE DE BEAUVAIS



La Liovette prend sa source à Fontaine-Saint-Lucien au Nord de l'Agglomération et pénètre au coeur de Beauvais jusqu'au Parc de la Grenouillère.  
Elle constitue l'un des linéaires boisés les plus long de l'Agglomération.  
  
Sa valorisation, aussi bien dans les communes rurales, que dans Beauvais doit permettre à la nature de pénétrer à la ville.

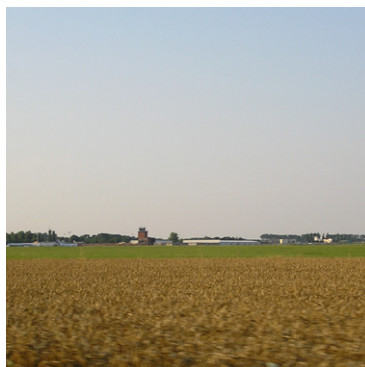
DES PROJETS URBAINS



CENTRE DE BEAUVAIS  
Mont Capron

Rocade Nord,  
Haut-Villé

Plateau Picard



4

## Ouverture sur le Plateau Picard

Cette trame doit permettre de rompre la fermeture paysagère liée à la constitution de la ceinture économique du Nord-Est de Beauvais.

Elle pourrait valoriser des vues intéressantes sur la ville et sur le Plateau Picard.

Etangs de  
Therdonne

Allonne

Bongenoult

Frocourt

Bocage Brayon

Saint-Léger-  
en-Bray

Rainvilliers



5

## Vallées en Pays de Bray

Massif du Haut-Bray

Saint-Paul

Etangs et prairies alluviales

Goincourt

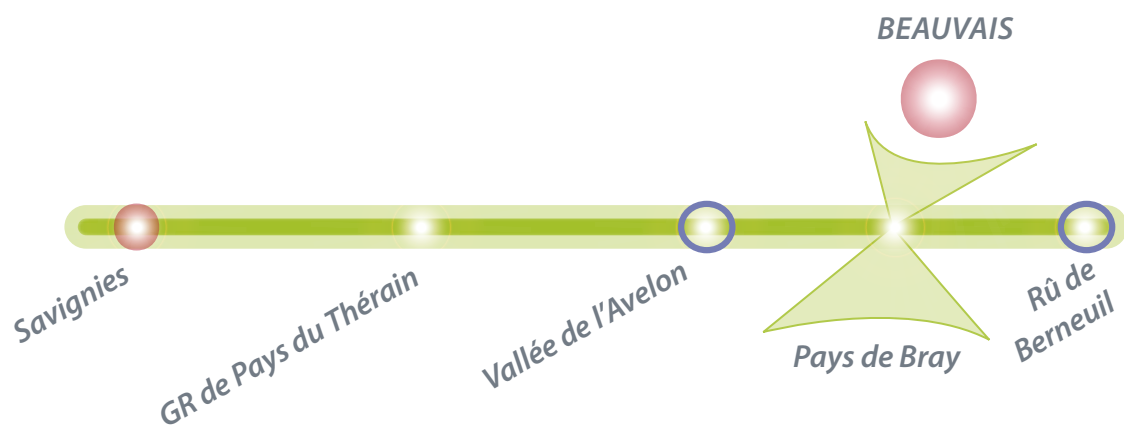
Quartier  
Saint-Quentin  
CENTRE DE BEAUVAIS



6

## Vallée de l'Avelon

Les nombreux cours d'eau du Pays de Bray confèrent à ces espaces une grande qualité.  
Cette trame exploite le patrimoine naturel et urbain pittoresque du Pays de Bray.



## 7 Cuesta du Pays de Bray

*Cette grande ligne de relief, identité du Pays de Bray et du Beauvaisis offre de nombreux points de vue en surplombant à la fois les campagnes et la ville.*



***Ces trames seront avant tout considérées comme des espaces communs, propres à offrir au plus grand nombre les richesses du territoire, qu'elles soient paysagères, environnementales ou patrimoniales.***

***Il s'agit à la fois :***

- ***de proposer un accès à ces lieux,***
- ***de relier ces divers points,***
- ***de mettre en valeur, mettre en scène les sites clés.***

***Ces trames convergent toutes vers Beauvais et doivent générer une véritable conivence entre la campagne, sa nature et la ville-centre.***

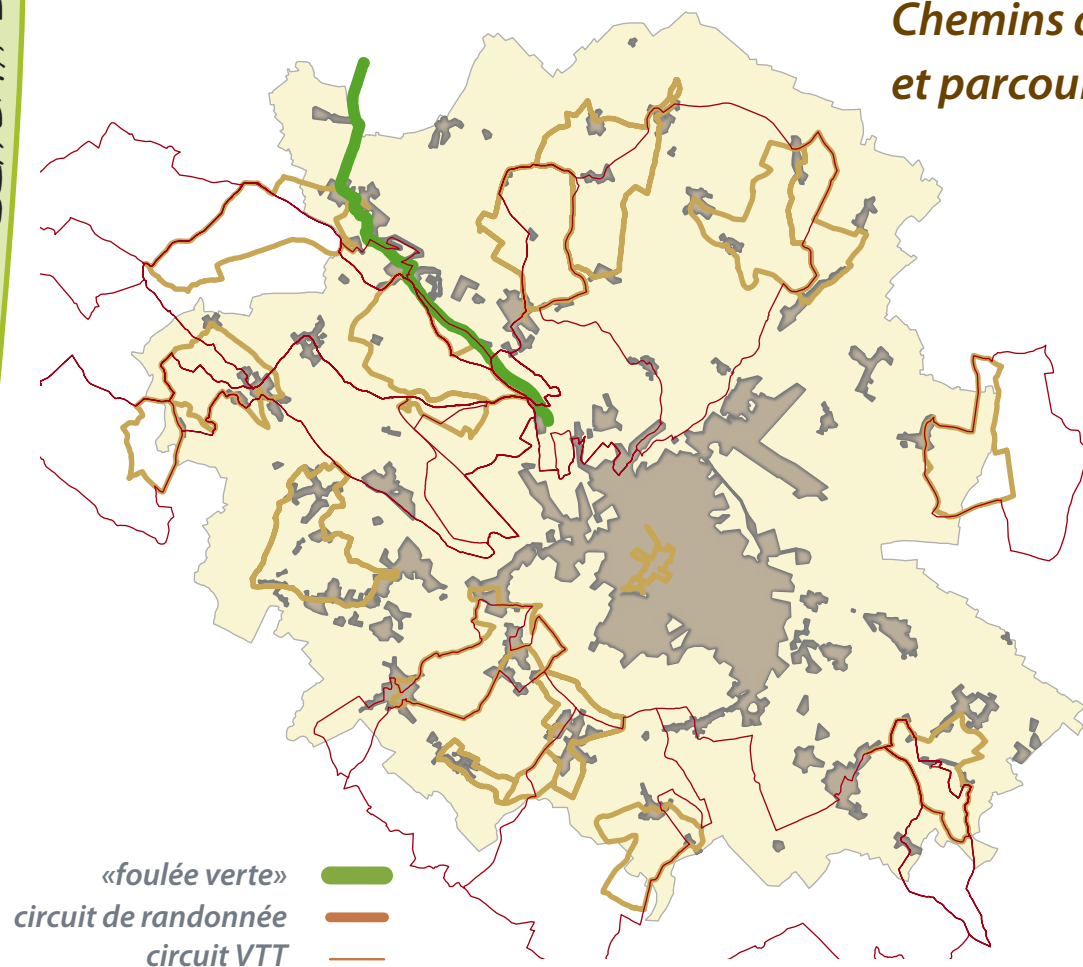
***Ces tracés déterminent des espaces identitaires, ils devront faire l'objet d'une attention particulière, lors de toute transformation des espaces et paysages.***

***Ainsi, il est primordial que ces trames soient la base de projections particulières pour les sites qui les composent.***



# un tour d'Agglo

## Chemins de Randonnée et parcours de VTT



**Le tracé représenté ici n'est pas un parcours arrêté. C'est avant tout une base de réflexion communautaire, devant permettre aux élus ruraux de se rassembler autour d'un projet commun.**

**Le Tour d'Agglo s'appuie sur des voies diverses (chemins, sentiers, routes...).**

**Il favoriserait la mise en place de modes de déplacements doux à l'échelle communautaire (par exemple avec l'implantation de pistes cyclables sur certaines voiries communales...).**

**Le maillage assez rapproché des bourgs et hameaux offre la possibilité d'utiliser ce tour pour relier les divers hameaux aux centres relais de l'espace rural.**

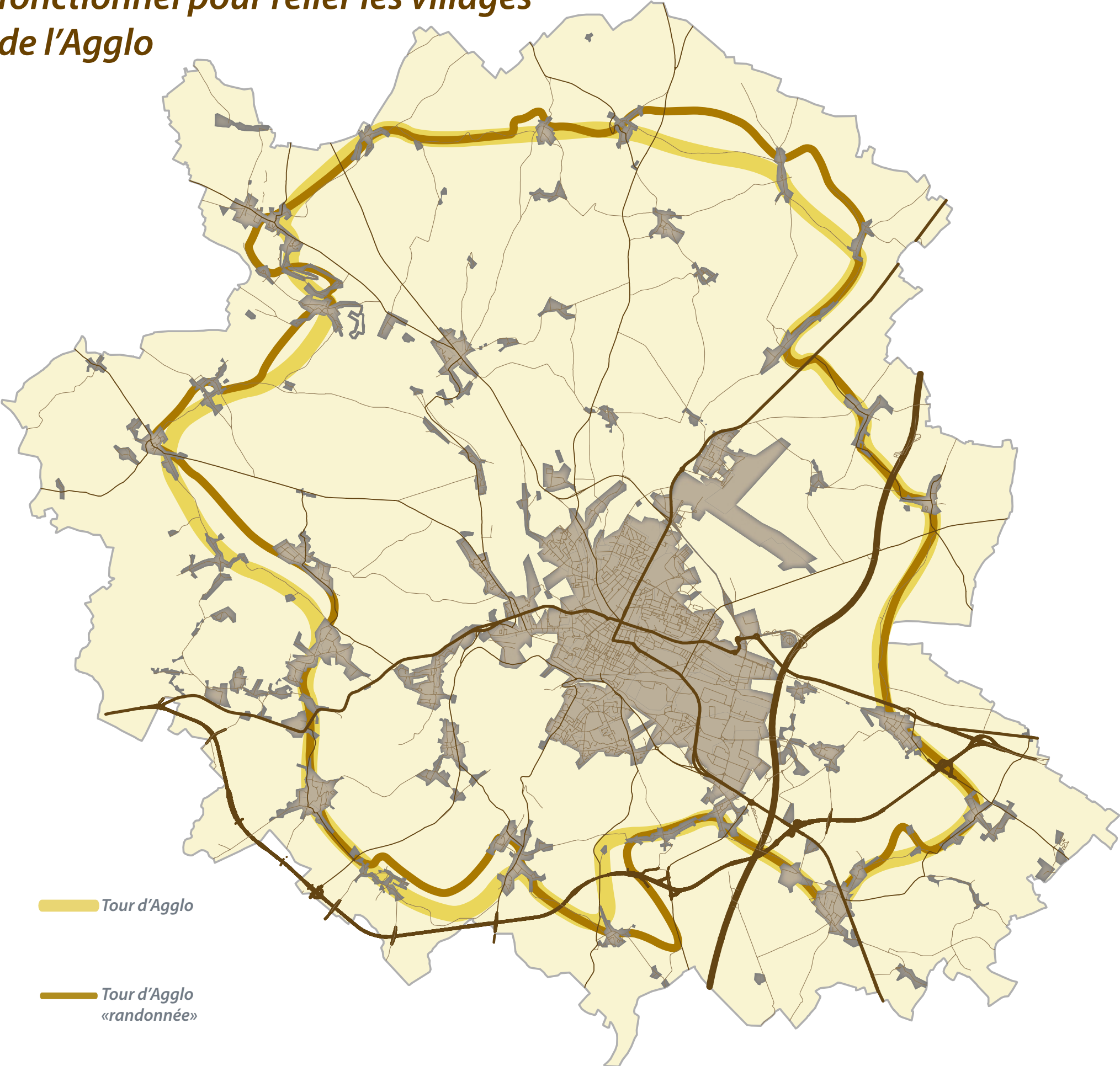
**Dans une perspective touristique et de loisir, le Tour d'Agglo proposerait une découverte des sites d'intérêt, il devrait en outre associer les routes touristiques du Conseil Général existantes (Promenade en Plateau Picard et Promenade en Pays de Bray).**

**A terme, il pourrait impulser la constitution d'un réseau de voiries d'intérêt communautaire.**

## Routes



*un parcours à la fois touristique et  
fonctionnel pour relier les villages  
de l'Agglo*



 Tour d'Agglo

 Tour d'Agglo  
«randonnée»



# un transport urbain d'Agglomération

**Il est aujourd'hui nécessaire d'établir un réseau de transport en commun à l'échelle de l'Agglomération.**

**Le potentiel ferré peut constituer un appui de qualité pour un futur réseau de lignes en site propre avec lesquelles pourra être créé de véritables intermodalités.**

**Ces transports locaux devront s'articuler et être complémentaires avec un renforcement de la ligne Paris-Beauvais (directs, trains de banlieue, extension d'une ligne RER...).**

**Sur le réseau ferré, certaines lignes sont encore utilisées, tandis que d'autres sont désaffectées.**

**Les premières doivent être à tout prix maintenues et développées en réhabilitant ou en créant de nouveaux arrêts. Les voies de chemin de fer désaffectées devraient être requalifiées. Elles pourront être exploitées de diverses manières : utilisation des emprises ferroviaires pour des bus en site propre, tram-train...**

**Dans un souci de rééquilibrage des dessertes, une ligne de bus devrait voir le jour sur l'axe de la D149, il permettrait de mieux relier à Beauvais les communes du Nord-Est.**

**Plus que le Conseil Général, la Communauté d'Agglomération doit assumer la mise en place et la gestion de cette liaison d'intérêt communautaire.**

**Les extensions du réseau d'Agglomération devraient dès aujourd'hui être pensées à l'échelle du Grand Beauvaisis.**



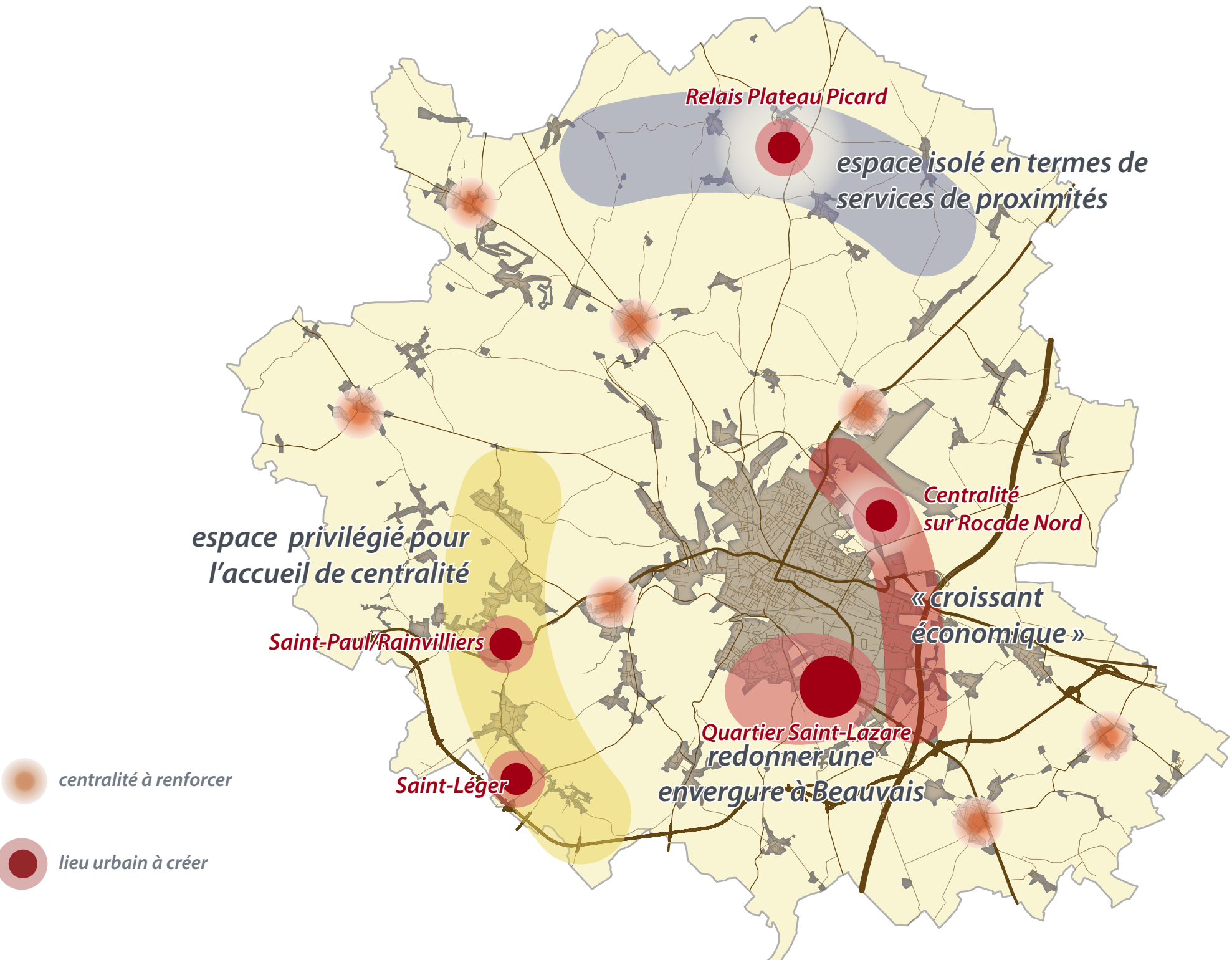




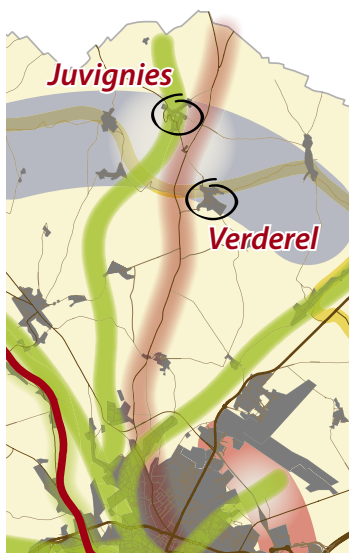
# De nouveaux lieux urbains

En allant au-delà d'un renforcement de bourgs identifiés comme prometteurs en terme de centralité, le territoire doit créer de toutes pièces de nouveaux espaces urbains afin de :

- accueillir les populations et les activités dans les meilleures conditions,
- rééquilibrer le territoire,
- offrir une proximité des services à l'ensemble du territoire,
- générer une pluralité fonctionnelle des espaces,
- donner une image dynamique et entreprenante.







# un centre relais pour anticiper le développement du Nord du Beauvaisis

*Il est nécessaire de favoriser l'émergence d'une véritable centralité au Nord de l'Agglomération.*

*Il s'agit d'un centre-relais dont l'objectif est d'anticiper la croissance démographique soutenue sur le Nord du Beauvaisis.*

*Cet espace aujourd'hui dépourvu, devra accueillir un certain nombre de commerces de proximité.*

*Aux vues de la faiblesse du maillage urbain dans cette zone, cette centralité-relais devra quasiment être créée de toute pièce.*

*Sans limiter le choix à un seul bourg, seuls deux semblent disposer des qualités requises pour postuler à un tel développement : Juvignies et Verderel.*

*Et ce pour différentes raisons :*

## **Diagnostic :**

Avec seulement 270 habitants environ chacun, Juvignies et Verderel constituent les bourgs les plus importants de ce secteur.

Sans être traversés, ces deux bourgs sont à proximité immédiate de la D149 qui les relie rapidement à Beauvais, cet axe a de plus été évoqué précédemment pour être le support d'une ligne de transport en commun entre Beauvais et ce secteur Nord.

Au sein de l'espace Nord de l'Agglomération, Verderel occupe une position centrale et bénéficie d'une bonne connection vis-à-vis des hameaux à pourvoir en services de proximité.

Avec des dents creuses en plein coeur de l'ancien bourg, Juvignies dispose de terrains potentiellement urbanisables à fort potentiel de centralité.

On trouve sur ces deux bourgs des éléments paysagers intéressants, et la proximité directe de la trame verte «Picardie verte».

Le Tour d'Agglo doit nécessairement passer par l'un de ces deux bourgs, son tracé exact sera déterminé par le choix du centre-relais.

## **Mise en oeuvre :**

- Nécessité de répondre à ces orientations au niveau communal par un PLU volontariste.
- Les commerces doivent faire l'objet d'une politique de soutien.
- Nécessité de réaliser des opérations «coeur de village».
- Etablir en priorité la ligne de bus reliant ce pôle à Beauvais.
- Donner les moyens à ce centre d'accueillir des populations diversifiées en le dotant d'une offre complète, notamment en terme de logements locatifs et sociaux.
- Prévoir des équipements à la mesure de l'accueil de nouvelles populations, notamment en terme de capacité d'accueil des crèches, écoles...

**Juvignies**



**500 m**



**Verderel**

# un projet urbain-rural dans le Pays de Bray

*Une centralité relais doit être appuyée sur le Secteur Sud Est.*

*Le poids démographique des bourgs est acceptable, cependant, aucun ne possède les traits de centralité propres à faire de ces lieux une centralité relais.*

## **Diagnostic :**

*Un délaissé économique semble posséder de nombreuses opportunités pour créer une centralité entre les villages de Saint-Paul et Rainvilliers*

Une zone déjà urbanisée («friche économique») : il ne s'agirait pas seulement d'une extension mais d'un renouvellement urbain (en milieu rural).

Avec plus de 12 ha au minimum (et jusqu'à 31 ha), cette zone peut accueillir un nombre important de logements.

C'est une zone plane alors que les espaces environnants sont accidentés.

Des qualités paysagères certaines : présence immédiate de bois (dont certains classées en ZNIEFF), l'Avelon traverse le site concerné.

*Un noeud de communication potentiellement multimodal :*

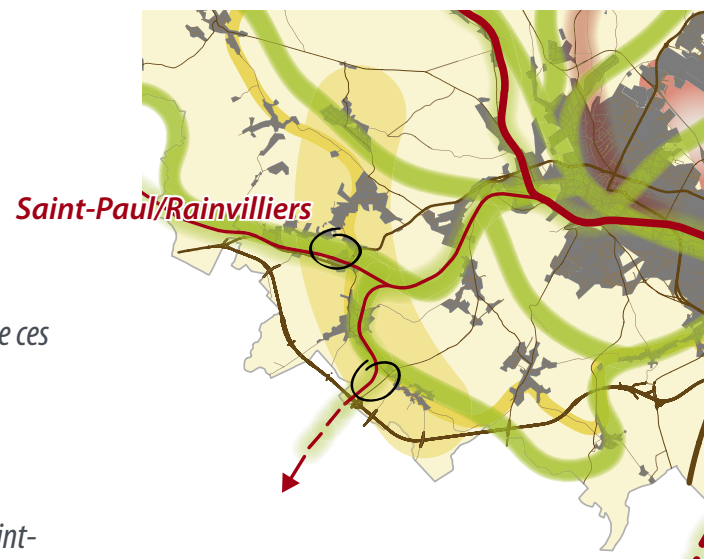
- traversée de la N31 bientôt déclassée,
- proximité de la future déviation de la N31,
- présence d'une voie de chemin de fer abandonnée connectée au centre de Beauvais (et au Parc Saint-Paul),
- possibilité d'une trame verte et bleue structurée par l'Avelon,
- passage évoqué pour le «Tour d'Agglo».

*La zone est à proximité de deux communes dont le poids démographique est d'environ 950 et 1500 habitants de disposant pas de commerces de proximité.*

*L'espace de ce projet est situé à proximité directe des deux bourgs préexistant ( à environ 600 m des premières zones d'habitat et 1200 m des centres-bourgs ), ce qui offrirait la possibilité de rejoindre cette centralité par des modes doux. De plus, la rentabilité des services serait également assurée par le fait que les habitants des deux communes doivent passer par ce lieu pour se rendre à Beauvais.*

## **Mise en oeuvre :**

- Nécessité de répondre à ces orientations au niveau communal par un PLU volontariste,
- Développer un partenariat ( ZAC ou PLU partagé ) entre les deux communes concernées,
- Réactiver la gare présente sur le site,
- Mener des opérations de logements mixtes ( logements sociaux ) et denses, pour préserver cet espace et rentabiliser les services et l'offre en transport créée,
- Préserver des coupures vertes entre entités urbaines préexistantes et le nouveau centre,
- L'Avelon peut également représenter un risque d'inondation qui est à prendre en considération,
- D'autre part, les qualités naturelles de ce site nécessiteront une attention particulière dans les aménagements proposés.







*Saint-Paul/Rainvilliers*



**500 m**



# partager les activités économiques

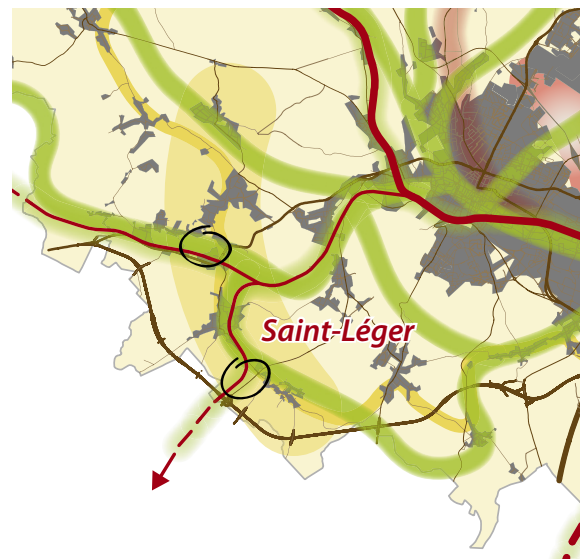
Avec l'ouverture imminente de la déviation de la RN 31, et l'implantation d'un échangeur à Saint-Léger-en-Bray, cette commune constitue un fort potentiel de développement économique.

La déviation sera vraisemblablement un vecteur du desserement francilien que le Beauvaisis devra être en mesure d'assimiler et de canaliser.

Avec de tels enjeux, des conflits entre extensions économiques et résidentielles sont à craindre. Une prolifération des extensions économiques pourrait limiter de fait le développement résidentiel.

Saint-Léger, situé à la frontière de l'Agglomération et en plein Pays de Bray constitue une porte verte pour le Beauvaisis, avec la déviation de la RN 31, est en mesure de jouer un rôle vitrine pour le territoire.

Ainsi, la zone des Viviers, à l'Est du bourg, a été identifiée comme un secteur capable d'assumer ces enjeux forts et multiples à travers un développement mixte (économie et habitat) et de qualité.



## Diagnostic :

Un noeud de communication potentiellement multimodal :

- proximité de la future déviation de la RN 31,
- un échangeur desservira le centre bourg,
- présence d'une voie de chemin de fer abandonnée connectée au centre de Beauvais et à Auneuil,
- possibilité d'une trame verte et bleue structurée par le Ru d'Auneuil et le bois de Belloy,
- passage évoqué pour le «Tour d'Agglo».

Cet espace offre la possibilité d'une excellente desserte routière pour les activités économiques et d'une bonne connexion, en transport en commun ou mode doux avec Beauvais.

Un cadre de vie de qualité : présence de nombreux cours d'eau et étangs, vue sur la Cuesta du Pays de Brays, bois, château de Saint-Léger, un parc animalier...

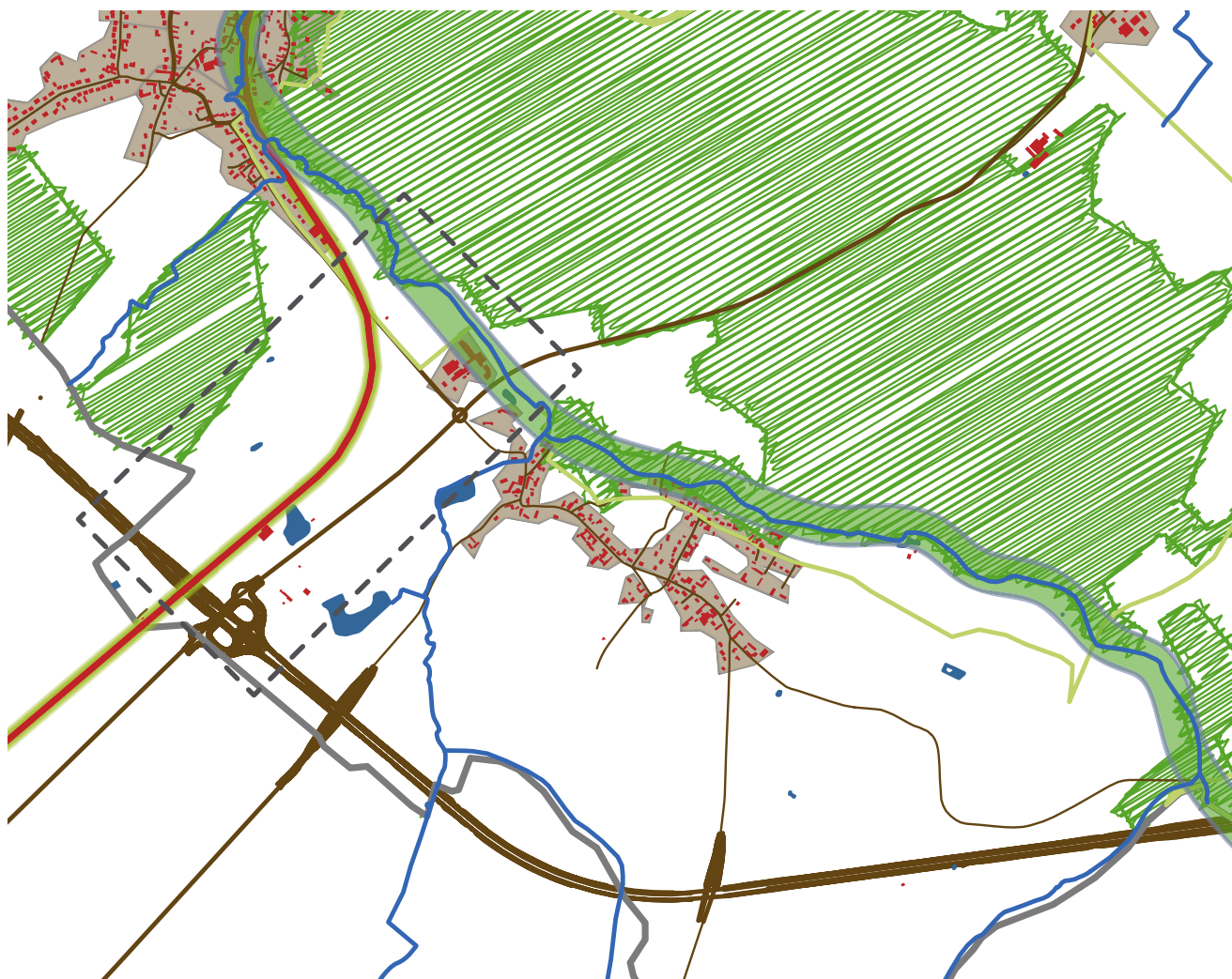
## Mise en oeuvre :

Création d'une centralité mixte associant activités économiques de qualité, habitat, notamment autour de l'étang jouxtant le centre ancien.

Les formes urbaines d'habitation et d'activité devront être compatibles entre elles et avec le rôle d'entrée paysagère de l'Agglomération.

Les nouveaux espaces urbains devront être denses et paysagés afin de mettre en valeur l'espace naturel et la qualité du site.

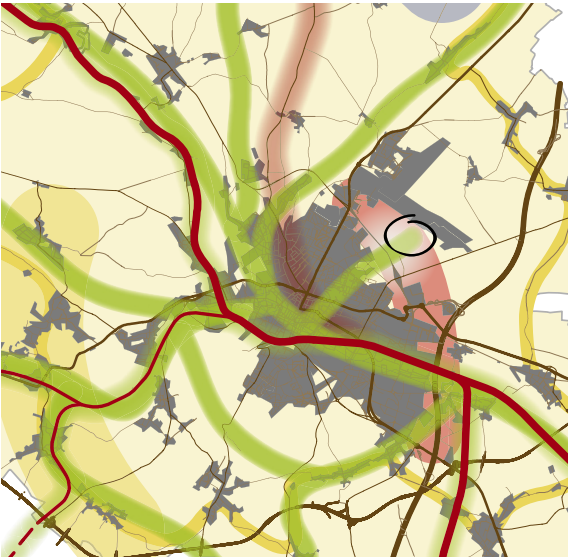
**Saint-Léger**



500 m



# *atténuer la mono-fonctionnalité et l'effet de rupture du Nord-Est de Beauvais*



*Il est nécessaire, dès aujourd'hui, de restructurer le croissant économique en formation afin d'aller à l'encontre de la fermeture paysagère et de la mono-fonctionnalité de cet espace.*

*Des ouvertures visuelles peuvent encore être dégagées via la création de coulées vertes agricoles et l'aménagement d'espaces verts.*

*Un centre de proximité pour les activités économiques et les zones de loisirs ou sportives localisées le long de la rocade Nord (services aux salariés et aux entreprises, lieu d'animation diurne voire nocturne : restaurants, commerces de proximité) pourra être créer.*

*Le lieu privilégié de cette nouvelle centralité serait l'intersection entre l'une de ces coulées vertes et l'arc économique.*

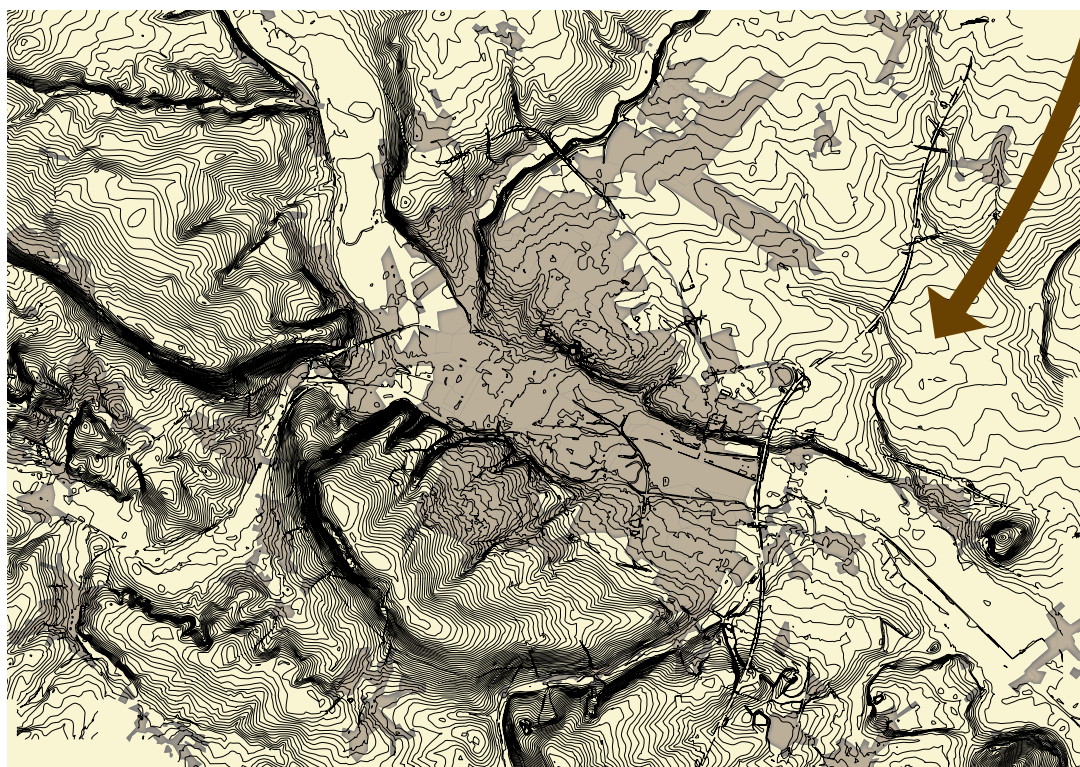
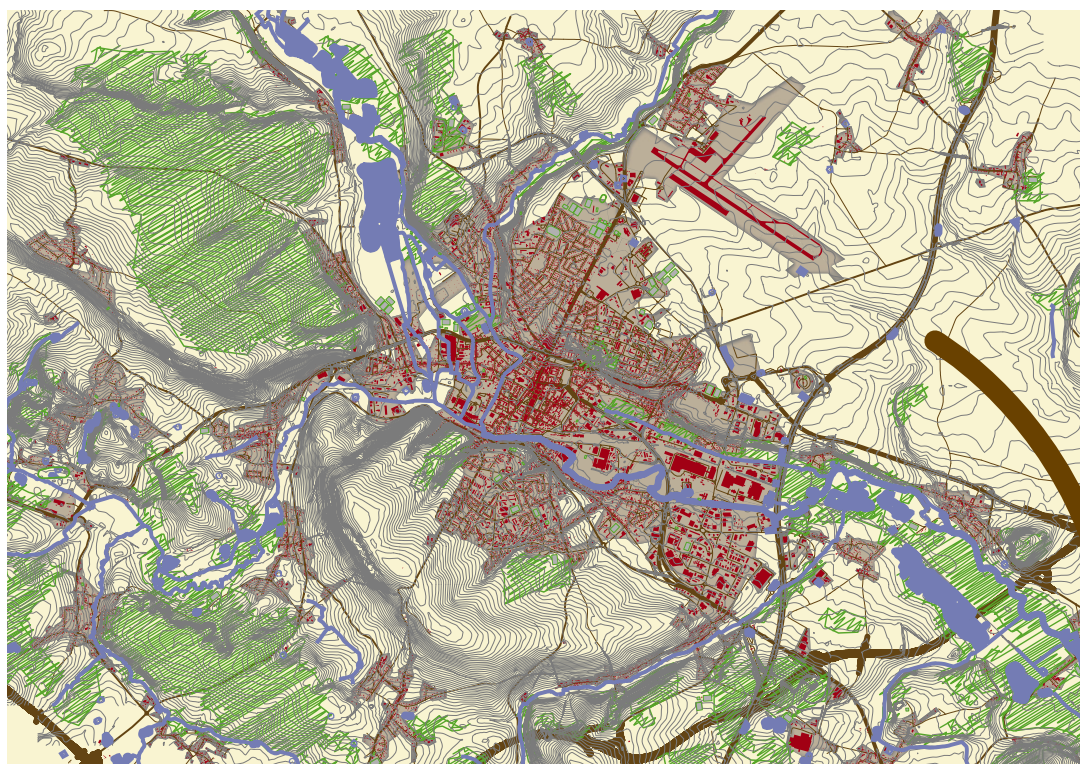
*Il faut parallèlement penser la requalification prochaine de la Rocade Nord en Boulevard urbain et améliorer dès aujourd'hui le traitement paysager de cet axe.*



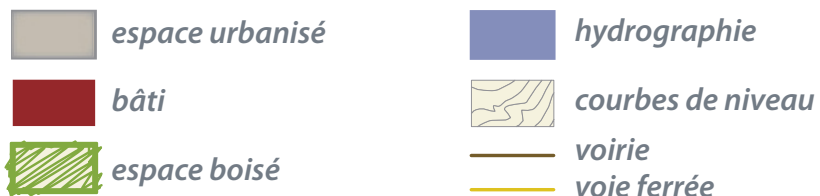
photo aérienne en 1998 ( Communauté d'Agglomération du Beauvaisis )



# redonner une envergure à Beauvais : le nouveau quartier Saint-Lazare



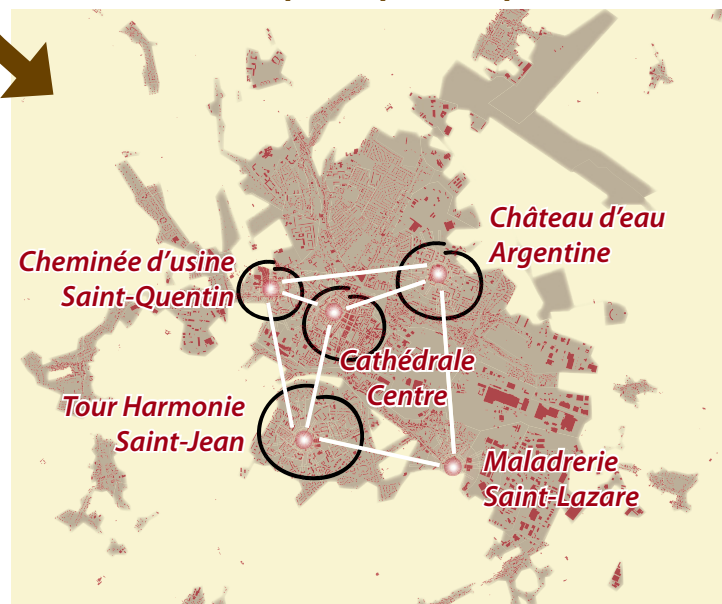
le relief



Le développement de l'Agglomération du Beauvaisis doit être recentré sur la ville-centre. De plus, l'ambition de croissance nécessite, au-delà des possibilités de renouvellement, des extensions urbaines 'vertueuses' d'une certaine ampleur. Parallèlement, l'image de Beauvais doit être renouvelée : la création d'un nouveau quartier faisant le lien entre le coeur historique et la campagne peut y répondre.

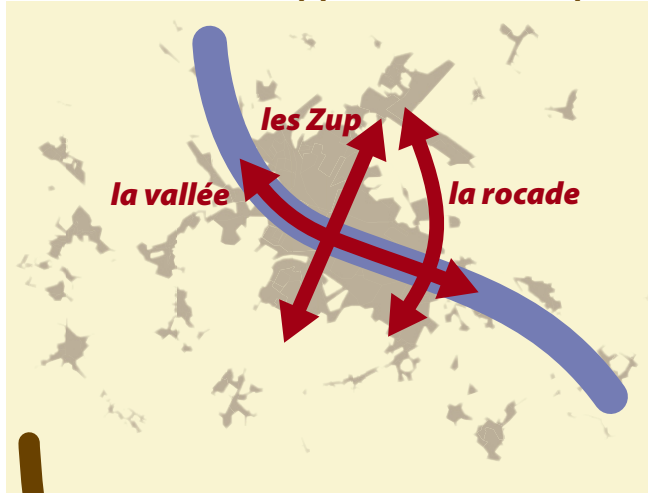
Afin de répondre à ces objectifs, nous proposons une nouvelle lecture de la ville s'appuyant sur sa plus simple expression géographique : l'espace déjà urbanisé et la topographie. Cette démarche permet de mettre les enjeux naturels et patrimoniaux majeurs au coeur des futurs développement de Beauvais.

Les principaux repères urbains





## les axes de développement historiques

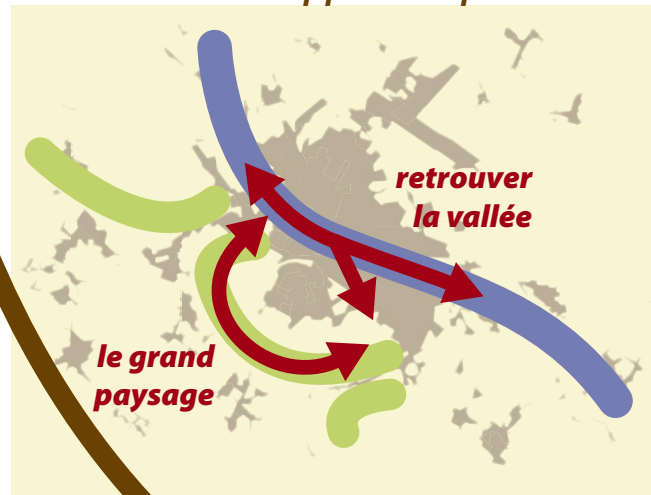


Un développement initial le long de la vallée : une zone industrielle adossée au centre-ville base de requalification urbaine (le futur quartier Saint Quentin).

Une croissance Nord-Sud de type ZUP, prolongée par du pavillonnaire, dans les années 1960-1980. Cet axe de développement en rupture avec la topographie entraîne des liaisons difficiles entre les plateaux et le centre-ville. Certaines de ces extensions font aujourd'hui l'objet d'opérations de rénovations et de renouvellements urbains.

Un développement périphérique structuré autour de la Rocade Nord : cette ceinture bloque le développement de la ville et compromet toute continuité de densités «urbaines» au-delà de cette «frontière».

## les axes de développement préconisés

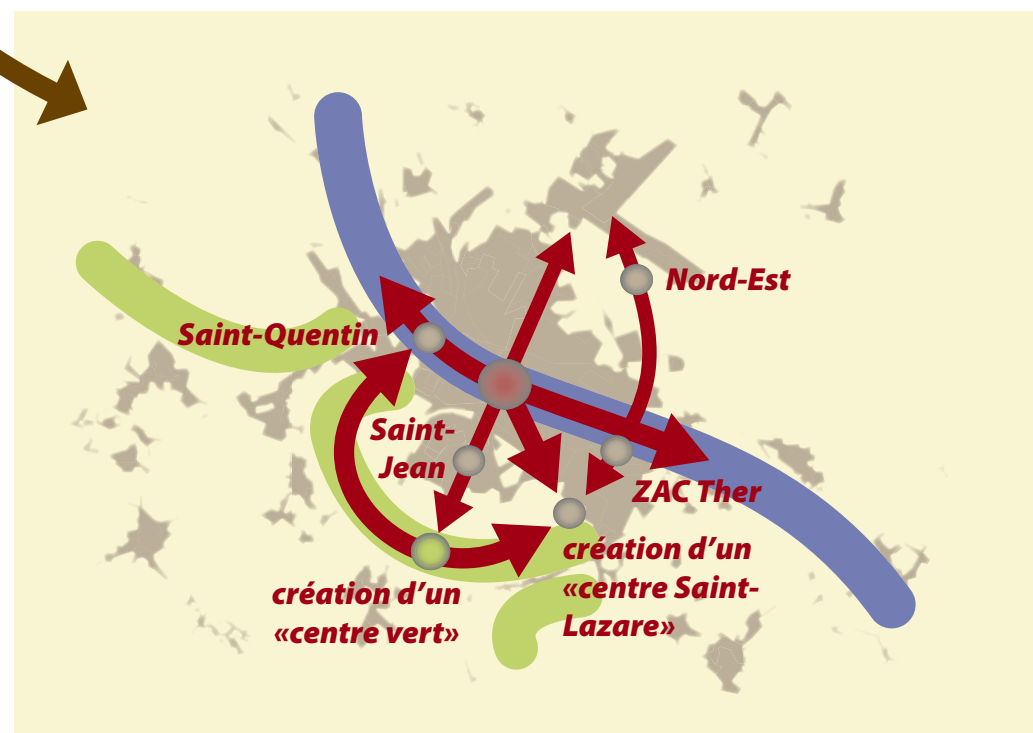


Les axes préconisés s'appuient et se calquent sur les éléments naturels majeurs.

Les développements futurs doivent offrir harmonie et fluidité pour la ville en émergence.

Il apparaît donc que la ville peut désormais être pensée selon deux axes majeurs : La Vallée du Thérain avec ses ramifications dans le coeur de la ville, la Cuesta du Bray et leurs relations.

Ces deux tracés doivent permettre d'articuler le centre ancien, les pôles : ZAC Ther, Saint-Jean, Saint-Quentin (en cours de formation) et des centres multiples aux vocations en accord avec les nouveaux modes de vie : besoin de nature, d'urbanité, de fonctionnalité et de diversité.



## réconcilier les éléments naturels et les axes de développement




# Le quartier Saint-Lazare : une pièce maîtresse pour le renouveau de l'Agglo



- |  |  |   |
|--|--|---|
|  espace urbanisé        |  espace boisé       |  courbes de niveau |
|  équipements de loisirs |  ZNIEFF, Natura2000 |  voiries           |
|  espace bâti            |  hydrographie       |  voie ferrée       |
|  |  |  gare              |




*Cette nouvelle façon de penser la ville-centre doit permettre de définir une limite claire et harmonieuse ( préserver les unités paysagères ) à son extension pour les prochaines décennies : la Cuesta du Pays de Bray [ - - - ].*

*Néanmoins, cette crête doit également déterminer un espace public d'Agglomération, ou centre-vert [  ] qui pourrait bénéficier d'un traitement de grande qualité ( interventions artistiques, mise en valeur touristique,... ).*




*Ce site serait le lieu vers lequel les extensions des trois quartiers en devenir : Saint-Quentin, Saint-Jean et Saint-Lazare pourraient converger.*


*La proximité du nouveau quartier Saint-Lazare aux axes de communications (A16, N1) et aux gares lui permet d'être connecté aisément avec le centre de Beauvais et les espaces franciliens.*

*Saint-Lazare [  ] serait au centre de liaisons [  ] entre ville historique et urbanisations récentes:*

- entre le quartier de Saint-Jean et le faubourg de Voisinlieu [  ],*
- entre les centralités d'Agglo du centre-ville et de la ZAC de Ther [  ].*

*Ce quartier pourrait permettre de recoudre les divers tissus urbains. Il devra par exemple reconduire les densités d'habitat élevées du faubourg de Voisinlieu et y associer des fonctions commerciales de la ZAC de Ther. En résumé, assurer de nouvelles compatibilités et mixités entre les différentes fonctions de la ville.*

*Saint-Lazare et les opérations qui y sont liées, comme la requalification de la ZI n°1 [  ], doivent permettre de dégager un nouvel axe pour rejoindre le centre-ville et la gare [  ] via la création de liaisons douces et d'un nouveau parc urbain au coeur de Beauvais [  ].*

*Le quartier sera également structuré autour d'un centre fort à la fois empreint d'identité et de monumentalité : la Maladrerie Saint-Lazare [  ]. Ce site, aux portes de la ville, composé de plusieurs bâtiments cale la perspective du faubourg de Voisinlieu et constitue ainsi un repère urbain notable. Néanmoins, malgré son classement aux Monuments Historiques, ce patrimoine de la ville est aujourd'hui inoccupé et délabré. Un projet d'équipement culturel semble se profiler pour ce patrimoine, cependant il n'intègre pas une réflexion d'ensemble de type 'projet urbain'.*

*La «mise en scène» et l'activation de la Maladrerie pourrait favoriser l'émergence d'un pôle d'Agglomération appuyé sur un centre de quartier animé.*

*Le quartier doit être conçu comme une perméabilité entre espaces naturels et espaces urbains, en ce sens, il doit permettre à la nature et à la campagne de pénétrer la ville.*

*Il pourrait ainsi préfigurer une opération phare pour la ville comme pour l'Agglomération et pourrait par exemple être conçu à l'image des cités-jardins...*

*Le quartier, devrait répondre autant aux besoins identifiés en termes de logements pour le territoire qu'aux nouveaux habitants, en proposant une nouvelle offre «d'habiter» et de «vivre» sur le Beauvaisis.*

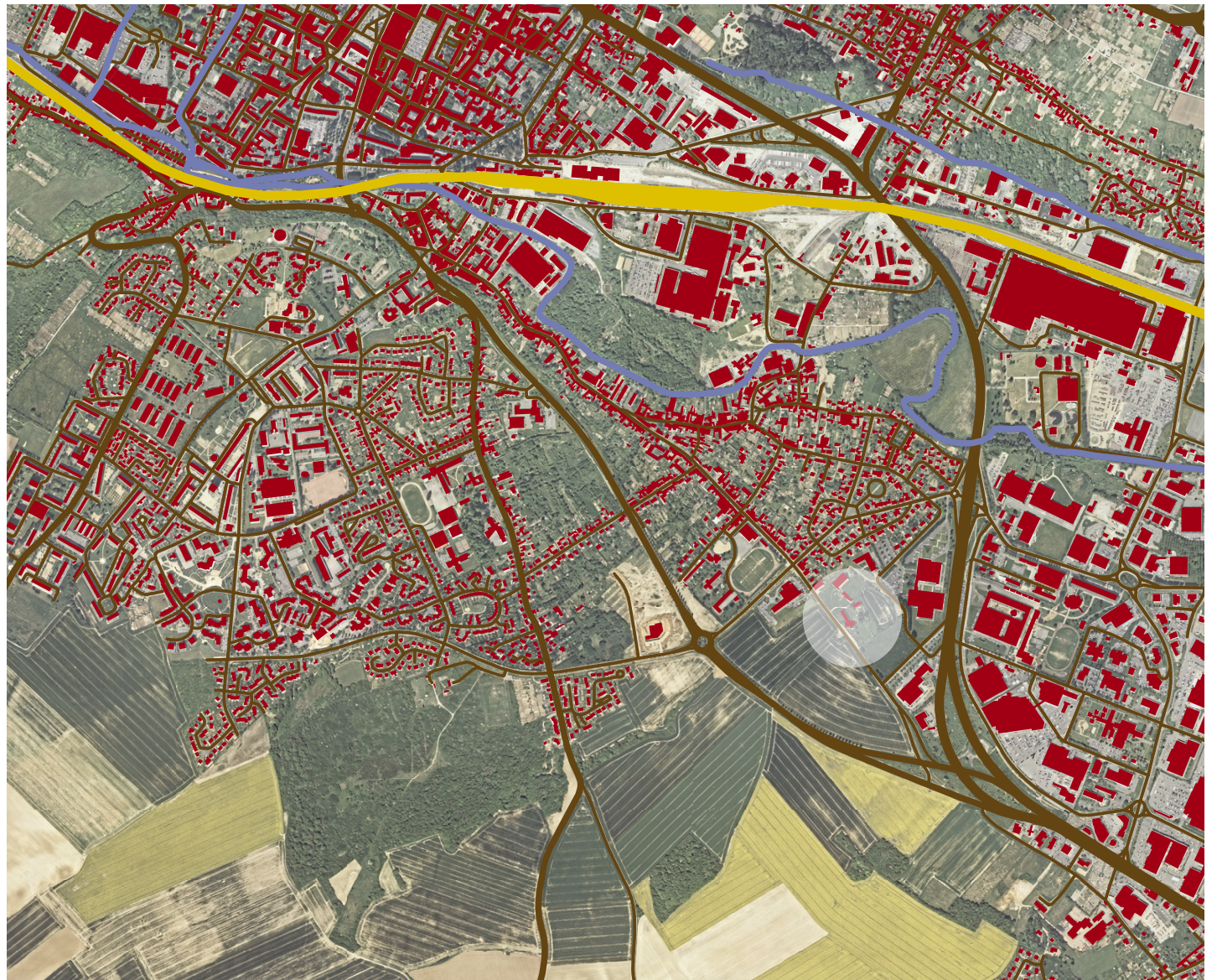
*Néanmoins des menaces planent sur ce possible grand projet d'Agglomération :*

- les espaces identifiés seraient actuellement destinés à l'extension de la zone commerciale située à proximité,*
- des opérations de lotissement seraient programmées pour combler les «dents creuses» et compromettrait d'éventuelles coulées vertes,*
- enfin, un projet de centre-pénitencier serait actuellement envisagé au coeur de l'Espace-Public d'Agglomération/centre-vert.*

*Une politique volontariste forte associée à une maîtrise foncière sont donc ici plus que jamais nécessaires.*







500 m



## en conclusion

*Finally, plus qu'un pré-diagnostic orienté et stratégique, le Schéma d'Agglo, se doit d'apporter au Beauvaisis des pistes concrètes de 'projet(s)'.*

*Ainsi, l'ensemble des questions auquel le territoire devra répondre et les tentatives de réponses apportées forment un tout.*

*Ce préalable aux SCOT et PLH se veut donc ambitieux afin d'initier et d'alimenter les débats au sein des élus, techniciens et divers acteurs du territoire pour impulser une nouvelle dynamique dans le Beauvaisis.*

*La Communauté d'Agglomération du Beauvaisis est une collectivité jeune, mais qui est déjà confrontée à des enjeux de taille, auxquels elle devra faire face en respectant son territoire : développer ses qualités sans compromettre son avenir.*

*Cette étude a également cherché à démontrer que des politiques et stratégies territoriales devront être menées dans les délais les plus brefs sans nuire à la détermination des actions conduites à court terme comme sur le long terme.*

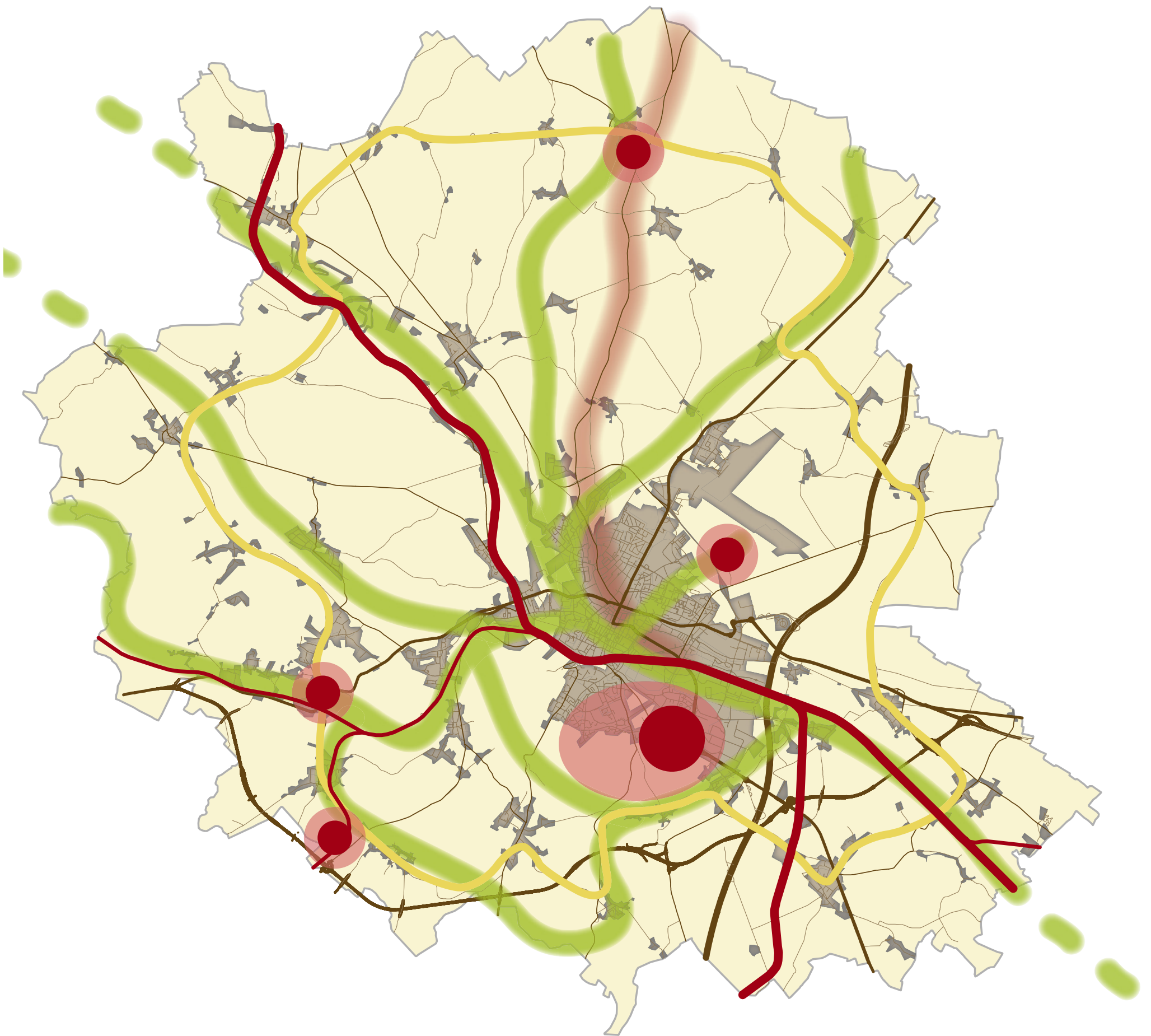
*Les futurs SCOT et PLH seront ainsi les «formidables» réponses que les élus devront porter et apporter au territoire pour répondre aux problématiques qu'il connaît aujourd'hui et pourrait rencontrer demain...*

*Ainsi, la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, «acteur collectif et solidaire du territoire» devra s'engager dans le présent, en prenant, peut-être, des risques -politiques-, points de départ d'une véritable action stratégique en terme d'aménagement du territoire.*

*C'est donc plus qu'un SCOT et un PLH, mais l'articulation entre ceux-ci, les projets du Pays du Grand-Beauvaisis et un véritable Projet d'Agglomération qui doit se dessiner, gage d'un développement cohérent et raisonné du territoire.*

*La Communauté d'Agglomération du Beauvaisis devra avant tout être capable, à travers l'élaboration du projet fédérateur, d'insuffler le «souffle communautaire», principal garant de la cohérence des territoires.*

# *un schéma d'Agglo du Beauvaisis*







**Document achevé le 7 septembre 2005**

**pour tous renseignements s'adresser à :**

**Ecole Polytechnique de l'Université de Tours-Département Aménagement**

**35 allée Ferdinand de Lesseps-BP 30553-37205 Tours CEDEX 3**

**Tél : 02 47 36 14 50**

**internet : [www.polytech.univ-tours.fr](http://www.polytech.univ-tours.fr)**

**courriel : [polytech.da@univ-tours.fr](mailto:polytech.da@univ-tours.fr)**

**ou à :**

**Communauté d'Agglomération du Beauvaisis**

**48 rue Desgroux**

**60000 Beauvais**

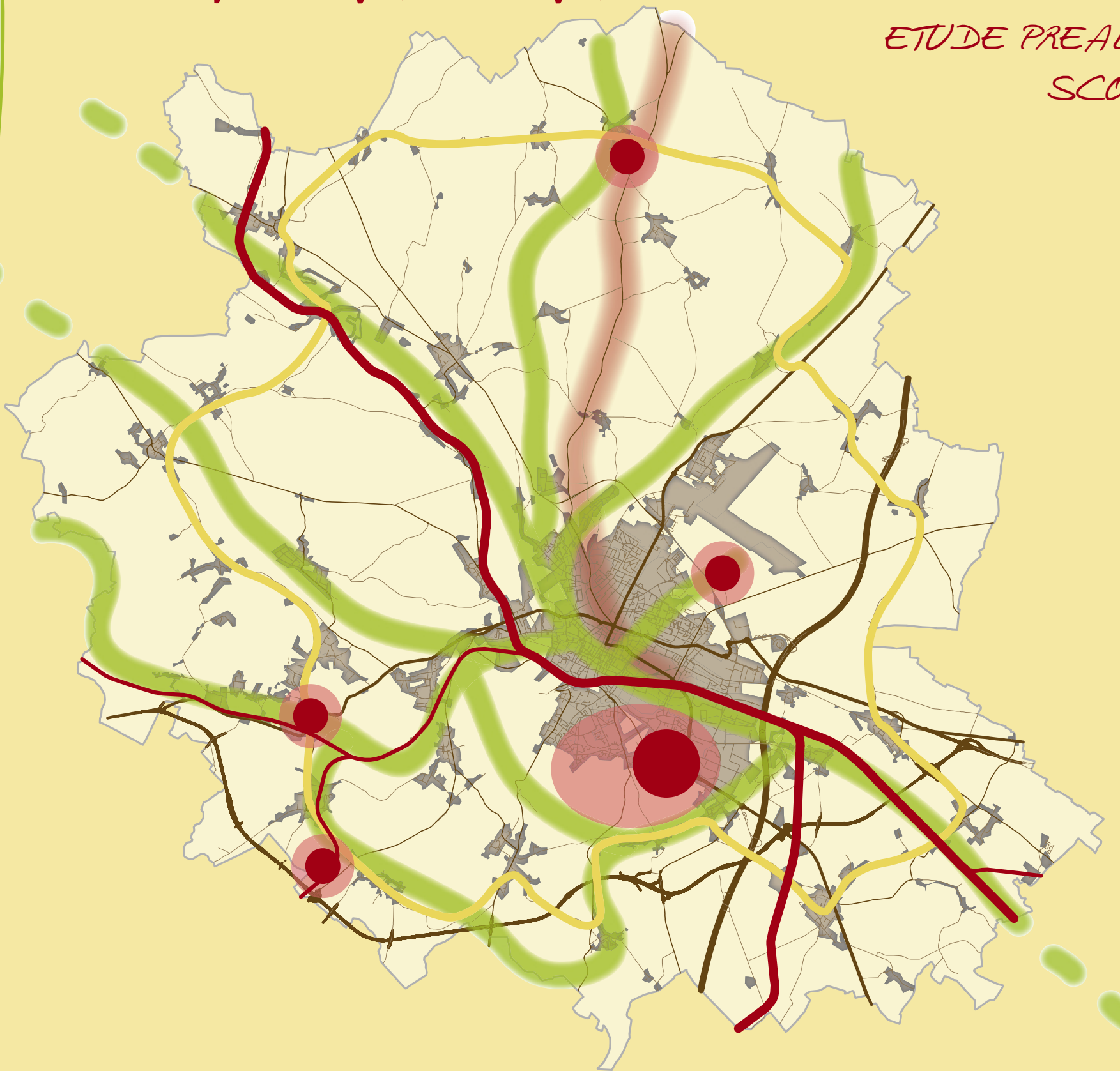
**Tél : 03 44 15 68 00**

**internet : [www.beauvaisis.fr](http://www.beauvaisis.fr)**



# SCHEMA D'AGGLO DU BEAUVAISIS

ETUDE PREALABLE  
SCOT-PLH



MAGISTRE 2 - 2005

Laure Jaquet  
Alexandre Jeanne  
Jean-François Fauchard  
Eloi Veyrenc