

BILAN DE LA MISE À DISPOSITION RÉALISÉE DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLU DE BELLE-ÉGLISE

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, à l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Mme le Maire présente le document de synthèse réalisé à l'issue de la mise à disposition du dossier de Modification simplifiée n°2 du PLU qui a eu lieu du 6 octobre 2025 au 5 novembre 2026 et inclus :

1) Les avis des Personnes Publiques Associées.

- 4 courriers ont été reçus avec en conclusions les avis ci-dessous

-MRAE Haut de France (Mission Régionale d'Autorité Environnementale).

« La modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Belle-Eglise n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale. »

-Département de l'Oise

« Après analyse du dossier qui m'a été communiqué, j'ai l'honneur de vous informer que ce projet de modification n'appelle pas de remarques relevant des compétences du Conseil Départemental de l'Oise. »

-Chambre d'agriculture de l'Oise

« S'agissant du contenu de la modification, et plus précisément de la proposition visant à substituer la notion de « conformité » aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) par celle de « compatibilité », nous ne formulons pas d'observation particulière. »

-CCI de l'Oise (Chambre de Commerce et d'Industrie)

« La CCI de l'Oise émet un avis favorable sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Belle-Eglise. Au-delà des enjeux locaux motivant les évolutions prévues (accessibilité de la future zone d'activités, prise en compte des « demandes de la Préfecture de l'Oise » ...), cette procédure améliorera le document d'urbanisme et contribuera à l'objectif national de « passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet »⁴

⁴ CF « démarche et outils pour élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU) et un PLUi » (ministères de la transition écologique, de l'aménagement du territoire, des transports, de la ville et du logement), octobre 2021.

En conclusion les avis des Personnes Publiques Associées qui se sont exprimées ne nécessitent aucun ajustement avant approbation.

2) Les contributions du public et les réponses apportées par la commune.

- 4 contributions ont été formulées sur le registre (dont 2 d'habitants de Belle-Église et 1 de l'association AAVE)
- 48 observations ont été reçues par mail (dont 3 d'habitants de Belle-Église)

Ces observations semblent avoir été, pour la quasi-totalité, la copie d'un texte standard émis par l'association AAVE à ses différents contacts qui se présentait ainsi :

« Madame la Maire. J'habite XXXX .

Je vous demande de noter au registre de la Consultation publique en cours que

- je proteste contre la limitation de la consultation à Belle-Église à l'exclusion des communes environnantes,

- je m'oppose à toute modification du PLU visant à faciliter un projet d'urbanisation de la parcelle ZA 73 qui doit revenir à l'agriculture.”

Il ressort de cette consultation du public une confusion (volontaire ou non) entre le projet de zone d'activités économiques aujourd'hui porté par la société ALSEI et l'objet même de la modification simplifiée n°2 du PLU qui a pour unique but de modifier 4 articles du règlement écrit de la zone 1AUi dans lesquels il est imposé une « conformité » du ou des futurs projets avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU plutôt qu'une « compatibilité » alors même que l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme intègre cette notion de « compatibilité ».

Les différentes observations sont donc en quasi-intégralité tournées vers le projet de zone d'activités économiques mais jamais directement en lien avec le contenu de la modification simplifiée n°2 qui est le seul dossier faisant l'objet de la mise à disposition. Celui-ci n'a d'ailleurs été réellement que très peu consulté puisque seules 3 personnes ont consulté le dossier en mairie et leurs interrogations sont reprises dans le tableau page suivante. La municipalité tient en effet à fournir des réponses à ces interrogations afin d'apporter autant que possible des éclaircissements sur la procédure engagée et comment cette dernière s'inscrit dans la continuité d'un projet initié il y a plus de 5 ans.

Pour conclure, la municipalité regrette que la totalité des observations effectuées durant la mise à disposition se soient focalisées sur un projet bien spécifique plutôt que sur l'objet même de la modification alors que la notice explicative de la procédure expose les ajustements prévus en indiquant que ces derniers sont réalisés pour permettre le dépôt d'un projet à l'emprise réduite et avec une desserte réorganisée. En précisant que la modification simplifiée n°2 du PLU, n'a pas vocation à autoriser un nouveau projet mais bien à rendre possible le dépôt d'un projet ajusté sans aucune garantie que ce dernier soit validé. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur la zone ainsi que le règlement écrit n'ont pas évolué si ce n'est la notion de « conformité » qui a été remplacée par « compatibilité ». Compatibilité d'un éventuel futur projet qui sera analysée au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Contribution sur le registre de mise à disposition	Réponse de la municipalité
Association pour l'Aménagement de la Vallée de l'Esches (contribution du 23 octobre 2025) : - Quelle est la cohérence de deux procédures de consultations publiques qui se suivent pour un même PLU dès lors que la mairie de Belle-Église aurait pu n'en conduire qu'une seule, la Révision du PLU, pour le même résultat.	- La municipalité a bien mené en parallèle la modification simplifiée n°2 et la révision de son PLU comme le permet le Code de l'urbanisme. Comme indiqué dans la notice explicative relative à la modification simplifiée n°2, il a été décidé d'apporter quelques ajustements « sémantiques » au dossier de PLU actuellement en vigueur afin qu'un projet modifié sur la future zone d'activités économiques puisse être déposé. Projet ajusté pour tenir compte des demandes de la Préfecture de l'Oise. Pour autant la municipalité rappelle, que la présente modification simplifiée n°2, à elle seule, ne signifie pas qu'un nouveau projet sera bel et bien autorisé. Elle rend possible des ajustements et c'est au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme que la conformité du projet avec le PLU sera analysée. Contrairement à ce qui a été dit, la finalisation de la révision du PLU ne sera pas réalisée avant la fin de l'année. En effet, la municipalité intègre à sa procédure deux éléments clés : - La révision du SCOT de la Thelloise dont l'arrêt a été voté au conseil communautaire du 10 juillet 2025 -> Le PLU révisé de Belle-Église devra être compatible avec ce document, la municipalité attend donc l'approbation de ce dernier afin de s'assurer que le document qu'elle va arrêter répond bien aux objectifs du SCOT. Il est d'ailleurs précisé, que le document arrêté, disponible sur le site internet de la Thelloise confirme bien la zone d'activités économiques de Chambly - Belle-Église et que pour rappel, le PADD du PLU de la commune de Belle-Église, présenté en réunion publique le 2 avril 2025 mentionne explicitement la prise en compte de la Zone d'Activités Économiques suivant le projet intercommunal, puisque le PLU de la commune doit être compatible avec le SCOT lorsqu'il existe.

- Le projet de zone d'activités économiques, autorisé à l'issue de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU réalisée en 2019 et ayant fait l'objet d'un recours contentieux allant jusqu'au Conseil d'État qui a validé cette procédure par décision n°468655 en date du 10 janvier 2024. Ce projet de longue date doit être ajusté pour tenir compte des demandes de la Préfecture de l'Oise. La municipalité préfère que les permis modificatifs soient déposés sur la base du dossier PLU actuel issu de la déclaration de projet valant mise en compatibilité (ajusté à la marge à l'issue de la présente modification simplifiée n°2) plutôt que de réintégrer l'ensemble des éléments dans son PLU révisé au risque que ce dernier fasse l'objet d'une vive opposition pour un unique projet retenu par l'intercommunalité alors même que le PLU révisé a bien d'autres objectifs visant à améliorer et préserver le cadre de vie de la commune comme cela a été présenté lors de la réunion publique du 2 avril 2025. Il serait en effet préjudiciable pour la commune que tout le projet communal soit remis en question pour le seul motif de la Zone d'Activités Économiques dont le projet remonte à 2019.

Suivant ces deux éléments, la commune a donc souhaité distinguer les deux procédures avec la modification simplifiée n°2 réalisée en lien avec le projet de ZAE et la révision du PLU qui définit un tout nouveau projet communal sur différentes thématiques et dans lequel la ZAE n'est pas un objectif en soi mais plutôt un élément à prendre en compte dans la mesure où ce projet bénéficie d'autorisation d'urbanisme délivrées et qu'il ne peut être ignoré au risque que l'on reproche à la commune une erreur manifeste d'appréciation d'autant plus qu'il est confirmé par le projet de SCOT arrêté le 10 juillet 2025.

Sur ce point donc, la municipalité de Belle-Église tient à préciser qu'il ne s'agit pas de remettre en cause la validité des deux procédures n°1 et n°2. Contrairement à ce qui est évoqué, le résultat des deux procédures n'est pas le même : dans un cas il s'agit de faire évoluer le document à la marge pour tenir compte des échanges entre un porteur de projet et la Préfecture de l'Oise sur un projet bien spécifique (modification simplifiée n°2), dans le second cas il s'agit de proposer aux habitants de la commune un projet communal résultant d'un travail de longue durée et planifiant l'évolution de la commune sur les 15 années à venir (révision du PLU).

Envoyé en préfecture le 04/12/2025

Reçu en préfecture le 04/12/2025

Publié le 04/12/2025



ID : 060-216000596-20251202-DELIB251201-DE

- Dès lors, quels arguments pourraient démontrer qu'au contraire, la présente procédure de Consultation pour la modification simplifiée du PLU ne participe pas d'une part d'un contournement du débat public et ni d'autre part d'une intention de franchise soustraction de tout débat sur ce sujet lors de l'imminente procédure de révision du PLU ?

Comme cela a été évoqué, l'unique but de la modification simplifiée n°2 du PLU consiste en un ajustement sémantique afin de faire en sorte que le règlement écrit de la zone 1AU soit cohérent avec les dispositions de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme qui précise bien que tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouvertures d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques et compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. Cet ajustement peut permettre un ajustement du projet de ZAE, mais il convient de garder en tête que c'est bien la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU réalisée en 2019 qui a été réalisée en lien avec le projet. Depuis maintenant 6 ans, ces terrains sont urbanisables sur la base du document d'urbanisme en vigueur et il est erroné de penser que la seule modification simplifiée du PLU n°2 va permettre l'aménagement de ce secteur. En effet, cette modification simplifiée n°2 du PLU rend possible l'ajustement, à la marge, du projet et doit permettre de prendre en compte les demandes de la Préfecture de l'Oise rien de plus. Le projet modifié fera l'objet d'une instruction comme toute autre autorisation d'urbanisme. Par ailleurs, les modalités de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 ont été portées à la connaissance du public par voie d'affichage et par la presse, il n'a pas été jugé opportun d'utiliser d'autres procédés dans la mesure où l'objet même de cette modification simplifiée n°2 est minime puisqu'il s'agit uniquement d'ajustements sémantiques.

Par ailleurs, la municipalité s'étonne de cette remarque puisque dans le cadre de la révision de son PLU, une réunion publique a été réalisée le 14 avril 2025 et que la ZAE a été évoquée sans que cela n'ait généré quelque remarque. À l'issue de cette réunion publique le PADD a été mis en ligne et chacun est libre de consigner ses remarques dans le registre mis à disposition en mairie en lien avec la révision du PLU. Il est donc erroné de dire qu'il s'agit là d'une intention de franchise soustraction de tout débat sur ce sujet lors de l'imminente procédure de révision du PLU.

Envoyé en préfecture le 04/12/2025

Reçu en préfecture le 04/12/2025

Publié le 04/12/2025

S2LO

ID : 060-216000596-20251202-DELIB251201-DE

- Est-il possible de conduire une consultation ou enquête publique sans la communication sincère et complète de tous les documents publics permettant d'identifier et mesurer les enjeux ? - Sachant que le précédent projet soumis à enquête publique pour 40 ha sur Belle-Église et Chambly, a emporté la mise en compatibilité en 2022 des PLU de Belle-Église et de Chambly : • Comment pouvez-vous éviter l'obligation d'une révision du PLU pour un projet substantiellement différent par l'objet et la dimension ? • Et inversement, comment pouvez-vous soutenir que la présente modification simplifiée, suffise légalement pour réaliser ce même projet ?	Cette remarque semble être en lien avec d'autres sujets concernant des procédures contentieuses entre la société COGEFIM et la Mairie. Il s'agit donc ici de ne pas mélanger les différents sujets et de rester sur l'objet même de la modification simplifiée n°2. Comme cela a déjà été dit à plusieurs reprises dans le présent document, l'unique objet de la présente procédure est de permettre un ajustement du projet. Quel que soit le projet, qu'il soit connu ou non, qu'il évolue ou non, il doit être conforme avec le règlement écrit et le règlement graphique et compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (cf. L.152-1 du Code de l'urbanisme) ni plus ni moins. La réponse aux interrogations de l'AAVE est donc simple : <u>le nouveau projet qui sera déposé, doit être conforme avec le règlement écrit et le règlement graphique et compatible avec les OAP, si ce n'est pas le cas, il fera l'objet d'un refus et cette remarque est valable pour n'importe quel projet déposé sur le territoire d'une commune couverte par un document d'urbanisme.</u> En l'occurrence, la modification de terminologie réalisée dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°2 est tout à fait légale et cohérente avec le Code de l'urbanisme et la municipalité estime que si cet ajustement permet la réalisation d'un projet plus vertueux alors tant mieux. Là encore, la commune regrette que l'objet de la présente modification simplifiée soit détourné pour contester un projet bien spécifique aujourd'hui connu alors même qu'un plan local d'urbanisme n'a pas à être rédigé suivant un projet bien spécifique mais bien à rendre possible des projets puisqu'il s'agit d'un document de planification : <u>le PLU fixe les règles, les projets se doivent de les respecter.</u>
---	---

Envoyé en préfecture le 04/12/2025 Reçu en préfecture le 04/12/2025 Publié le 04/12/2025 ID : 060-216000596-20251202-DÉLIB251201-DE S2LO	
Observateur Thellois - 1- Détournement de pouvoir : cette modification est-elle prise dans un but autre que l'intérêt général ? Sinon, comment le Maire justifie-t-elle de son respect de l'intérêt général de la commune et des communes limitrophes ?	La commune s'étonne de cette interrogation dans la mesure où une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité a été réalisée en 2019, en lien avec l'Aménagement de la Zone d'Activités Économiques, projet déjà reconnu par le SCOT applicable à l'époque et reconduit dans le projet de SCOT arrêté le 10 juillet 2025 par la Communauté de Communes. La présente modification simplifiée n°2 s'inscrit dans la continuité de ce projet de longue date.

	L'intérêt général est évident pour les motifs ci-dessous : -favoriser le développement économique en liaison avec la communauté de commune, favoriser la création d'emplois directs et indirects. -augmenter les recettes fiscales de la commune ce qui permettra notamment d'engager des travaux qui sont impossibles actuellement : réfection des routes communales pour lesquelles nous n'avons pas obtenu de subventions, création d'une salle municipale qui a été supprimée pour faire place à l'accueil périscolaire, travaux sur l'église qui est en péril et nécessite un investissement de plus de 650 000€ pour être à nouveau ouverte au public, etc... Quel pourrait être le but autre que l'intérêt général ? aucun habitant de Belle-Eglise ni la commune ne sont propriétaires des parcelles concernées....
- 2- Erreur manifeste d'appréciation : l'abandon de la conformité (plus contraignante) pour la compatibilité (plus souple) peut être considéré comme une atteinte significative aux objectifs d'aménagement initialement fixés par l'OAP. La Mairie ne commet-elle pas une erreur grossière ou insoutenable en jugeant que la modification du rapport d'opposabilité n'altère pas substantiellement l'OAP ? Comment peut-elle le démontrer ?	L'article L.152-1 du Code de l'urbanisme dispose bien que les projets doivent être compatibles avec les OAP et non conformes et cela dans un souci d'offrir, à juste titre, un minimum de souplesse aux porteurs de projets. Par cet ajustement la commune n'émet aucune erreur manifeste d'appréciation, d'ailleurs elle ne retouche aucunement l'OAP existante. La commune s'interroge donc sur la pertinence de cette remarque : comment est-il possible de considérer cet ajustement sémantique comme une « atteinte significative aux objectifs d'aménagement initialement fixés par l'OAP » alors même que les OAP applicables sur la zone restent les mêmes, mot pour mot, avant et après la présente modification simplifiée n°2 ? Pourquoi la commune ne serait pas en droit de faire simplement évoluer cette terminologie ? Là encore, il est dommageable pour la commune que la présente procédure de modification simplifiée soit détournée de son objet initial pour porter atteinte à un projet bien spécifique alors même que tout nouveau projet qui serait déposé sur la zone fera l'objet d'une instruction au même titre que n'importe quelle autre autorisation d'urbanisme et que l'ajustement apporté est censé permettre au porteur de projet de répondre aux demandes de la Préfecture de l'Oise afin de contribuer à la réalisation d'un projet plus vertueux.

- 3- Illégalité de fond : La nouvelle disposition de l'OAP serait compatible avec le PADD, le SCOT, et les règles d'urbanisme nationales ou supérieures. Comment la Mairie peut-elle légitimer, notamment pour le SCOT de la Thelloise qui n'est toujours pas approuvé à ce jour ? Comment peut-elle justifier alors que la situation géographique de la zone révisée n'est pas accessible en chemin de fer, par voie navigable et est non reliée à une autoroute (juste une nationale largement saturée depuis des années) ? Nous sommes très loin des recommandations multimodales du SRADDET des Hauts-de-France qui pourtant s'applique ici de par la hiérarchie des textes !

Association pour l'Aménagement de la Vallée de l'Esches (contribution du 4 novembre 2025) :

Contribution afin de déclarer que la présente procédure de consultation publique prend la forme d'une soustraction du débat public d'une modification substantielle de la zone 1AUi du PLU.

- La commune s'interroge sur « la nouvelle disposition de l'OAP » mentionnée puisque le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU qui présente, en plus de la notice explicative, les éléments du PLU avant et après modification ne modifie pas un seul mot de l'OAP applicable mais uniquement 4 articles du règlement écrit de la zone 1AUi. Pourquoi parler d'une zone révisée ? N'y aurait-il pas confusion entre l'éventuel nouveau projet et la présente procédure de modification simplifiée n°2 ?

Pourquoi évoquer les grands principes du SRADDET ? Rappelons que ce document s'inscrit dans un rapport de compatibilité et non de conformité et que puisque le SCOT de la Thelloise est en cours de révision c'est lui qui devra être compatible avec ce dernier. Quelles options de développement pour notre intercommunalité qui ne peut compter quasi exclusivement que sur une desserte routière ?

La municipalité ne souhaite pas développer davantage sa réponse dans la mesure où la présente remarque semble inadaptée vis-à-vis de l'objet même de la procédure de modification simplifiée n°2 réalisée.

- Comme cela a plusieurs fois été indiqué, la présente procédure de modification simplifiée n°2, dont l'objet est limité, ne peut être considérée comme une procédure de concertation dédiée à un projet spécifique alors même qu'il s'agit d'un projet de longue date, porté par l'intercommunalité de la Thelloise et confirmé dans le projet de SCOT arrêté le 10 juillet 2025. Les informations communiquées dans la contribution de l'AAVE sont par ailleurs partiellement erronées, il est notamment tout à fait possible de n'urbaniser que partiellement une zone « à urbaniser » sauf à ce que le règlement et/ou les OAP impose une seule et unique tranche.

En complément, des courriers ont été reçus et les réponses suivantes sont apportées :

R.O.S.O (courrier du 28 octobre 2025)

- Vous indiquez dans le dossier (page 2) que cette révision du PLU n'est plus soumise à la compatibilité avec le SCOT de la Thelloise dont aucun bilan de ce dernier n'a été réalisé dans les six ans suivant le précédent bilan. Aussi votre révision doit être compatible avec le SRADDET des Hauts-de-France qui lui est approuvé. Vous voudrez bien faire cette analyse et l'indiquer dans votre dossier.

- Il convient tout d'abord de préciser et de clarifier les termes afin qu chacun puisse disposer d'informations cohérentes.

La procédure engagée dans le cadre de cette mise à disposition n'est une révision et ni une révision simplifiée. Il s'agit d'une modification simplifiée du PLU. Cette procédure est strictement encadrée par le Code de l'urbanisme et il est notamment essentiel qu'elle ne remette pas en cause l'économie générale du PADD. Or, l'analyse de la compatibilité de

	documents avec ceux de rang « supérieur » s'apprécie au moment de la révision des documents d'urbanisme puisque les évolutions du PADD ne sont pas possibles via des procédures de modification. Dans le cas présent, la modification simplifiée n°2 ne remet pas en cause le PADD de la commune et ne peut être considérée, de par son objet qui ne consiste qu'en a un ajustement sémantique cohérent avec le Code de l'urbanisme, comme incompatible avec le SRADET. A toutes fins utiles, il convient de préciser que le SCOT de la Thelloise, dont le projet a été arrêté le 10 juillet 2025 confirme cette zone d'activités économiques.
- Votre révision simplifiée parle à plusieurs reprises de nouveau projet discuté et validé avec la préfecture. A aucun moment ce nouveau projet et donc cette nouvelle OAP n'est présentée ni discutée. Aussi ces modifications substantielles sont de nature à revoir complètement l'OAP et la réduction de l'assiette foncière et de la destination des terres et de leur classement. Toutes ces modifications de l'OAP sont de nature à modifier les orientations du PADD de votre commune.	- Comme cela a déjà été dit en réponse à une précédente contribution, il n'y a aucune nouvelle OAP, la pièce relative aux OAP n'est pas modifiée dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune, seuls 4 articles du règlement applicable à la zone 1AU évoluent. Toutes les évolutions sont présentées dans le dossier ayant été mis à disposition du public.
Mme DAHU (courrier du 28 octobre 2025) - Préoccupations sur le passage de 20 ha de terres agricoles en constructibles. Regrette que le dossier n'a pas été publié en ligne sur le site internet de la commune.	- La procédure de modification simplifiée n°2 n'a pas vocation à rendre constructible 20 ha de terres agricoles puisque ces dernières sont d'ores et déjà constructibles de longue date. S'agissant de la mise en ligne du dossier, il n'y a aucune disposition du Code de l'urbanisme qui l'impose. La municipalité n'a pas souhaité mettre en ligne ce dossier de modification simplifiée dans la mesure où l'objet est minime (bien que l'essentiel des personnes ayant réagi ce sont focalisées sur un projet bien spécifique plutôt que sur le contenu même du dossier). Il convient en effet de préciser que la commune révisé actuellement son PLU et que différents documents relatifs à cette procédure sont consultables sur son site internet. Il s'agit donc d'éviter de « mélanger » les informations et de privilégier une communication dématérialisée sur la procédure de révision qui permet de redéfinir le projet communal sur le long terme (15 ans à venir).

Envoyé en préfecture le 04/12/2025

Reçu en préfecture le 04/12/2025

Publié le 04/12/2025

SLO

ID : 060-216000596-20251202-DELIB251201-DE

