

Rapport

I. Généralités

A. Le projet ZAC Vallée du Thérain – l’objet de l’enquête

Le projet de ZAC Vallée du Thérain, porté par la Communauté d’Agglomération du Beauvaisis (CAB) et son concessionnaire la Société d’Aménagement de l’Oise (SAO) est issu des études menées par la Communauté et la Ville de Beauvais afin de réhabiliter les friches industrielles présentes sur le territoire communal. L’ancienne zone industrielle n°1, entre la rue d’Arcole et la rivière « Le Thérain », lieu d’implantation d’établissements comme « La Brosse et Dupont » et l’usine Bosch, ayant participé au cours de décennies passées au développement économique du territoire, a été sélectionné comme prioritaire pour un projet de réhabilitation visant principalement le développement de l’habitat. Ainsi plus de 600 logements sont projetés sur cette zone, s’articulant en logements individuels, mixtes/groupés, ou collectifs avec un statut d’accession diversifié (en propriété, locatif, programmes aidés ou sociaux).

Les principaux atouts de cette zone pour cette « opération d’ensemble » sont : la proximité avec le centre-ville, avec la gare, le quartier « Voisinlieu », l’accessibilité aux principaux axes routiers et la présence de la rivière « Le Thérain » et de boisements s’intégrant dans la « trame verte et bleue » existante.

Le projet d’aménagement d’un Pôle d’Echanges Multimodal autour de la gare de Beauvais est aussi un « accélérateur » pour la création de cette ZAC.

La ZAC de la Vallée du Thérain a l’ambition de créer de l’habitat en même temps que de « restituer » l’espace naturel dans lequel elle s’inscrit aux habitants, en valorisant celui-ci, en le rendant par les aménagements projetés plus accessible, plus attrayant (Défrichement, végétalisation, noues, voies douces, aires de repos, de promenade, etc...).

Le projet a reçu le label « d’éco-quartier » des services de l’Etat.

La Société d’Aménagement de l’Oise, maître d’ouvrage (MO), ne dispose pas aujourd’hui de la maîtrise de l’ensemble des terrains concernés par cette zone d’aménagement. Elle doit pouvoir s’assurer de l’acquisition de plusieurs de ceux-ci. Certaines tentatives d’acquisition négociées étant demeurées sans réponse ou du moins n’ayant pas abouti, le maître d’ouvrage a sollicité le Préfet de l’Oise afin d’ouvrir une enquête préalable à la Déclaration d’Utilité Publique (DUP) de la zone concernée et ainsi de pouvoir utiliser la procédure d’expropriation si cela s’avérait nécessaire.

La zone d’aménagement concerté reprise dans le périmètre de la DUP recouvre une superficie de plus de 38 ha et les terrains ouverts aux aménagements et à la construction une superficie de plus de 10 ha ; à ce titre la nomenclature de l’art R 122-2 du Code de l’environnement exige une évaluation environnementale de l’opération projetée. Ainsi la Mission Régionale de l’Autorité Environnementale

des Hauts de France (MRAE) a rendu son avis sur l'étude environnementale menée par le MO, avis joint au dossier présenté à l'enquête publique ainsi que la réponse du MO à cet avis.

L'enquête préalable à la DUP est accompagnée d'une enquête dite « parcellaire » afin d'identifier les détenteurs de droits réels sur les parcelles concernées par la DUP (Cf. doc « Etat parcellaire », extrait du cadastre), de leur notifier l'enquête DUP en cours et de recevoir leurs observations à ce propos. Cette enquête permet également de vérifier l'exactitude des superficies sur lesquelles s'exercent les droits des propriétaires (Cf. doc « Plan parcellaire », extrait du cadastre)

L'enquête préalable à la DUP est également accompagnée d'une Mise en Compatibilité des Documents d'Urbanisme (MECDU) afin de s'assurer que les droits des sols ouverts au PLU de la commune de Beauvais (Réf. doc Rapport de présentation, Plans de Zonage, Règlement, Orientations d'Aménagement Programmées(OAP) sont compatibles avec le projet de ZAC et d'évaluer l'impact environnemental de cette mise en compatibilité.

Ainsi le projet de ZAC de la Vallée du Thérain est soumis à enquête publique « unique » comportant trois volets : 1-Enquête préalable à DUP, 2-Enquête parcellaire, 3 –Mise en Compatibilité du PLU de Beauvais.

Mon analyse du projet, des observations du Public, ainsi que mes conclusions et avis (Partie séparée du présent) porteront sur chacun des trois volets de cette enquête.

B. Principales caractéristiques du projet (Analyse du dossier « enquête préalable à la DUP »)

Il répond aux besoins de l'habitat au sein même du tissu urbain existant (objectif de densification). Pour rappel, le territoire communal regroupe environ 3500 établissements industriels, commerciaux, de transport ou de services divers (réf. Etude d'impact -données 2015). Les personnes ayant un emploi dans ces établissements doivent pouvoir trouver à se loger « sur place » ou du moins à proximité afin de limiter les déplacements. Il s'agit aussi de répondre à une demande économiquement et socialement diversifiée (Cf. Programme Local de l'Habitat 2016-2022).

Plusieurs options d'aménagement ont été portées à l'étude et ont fait l'objet de phases de concertation avec le Public. Ainsi le projet arrêté (option 5) retient la création de 148 maisons de villes et de 505 logements collectifs et intermédiaires. Sont également retenus l'évitement des terrains Bosch pour de l'habitation (présence de résidus de pollution) et le maintien de la moitié environ du bois Janet (Sud du site)

Deux zones « humides » ainsi qu'une partie du bois Janet sont détruites par les aménagements projetés (soit sur une surface de 2,76 ha pour les zones humides et de 6,26 ha pour les boisements), cependant « compensées » par la revitalisation d'une peupleraie de 8,3 ha au sud-est du site, déjà réalisée et la création de 3 ha d'espaces verts avec bassins.

Des voies « principales » ou « partagées », des liaisons « douces » et continuités pour « piétons » assurent le réseau viaire du site ; ainsi le centre-ville et le quartier Voisinlieu sont facilement accessibles.

Plusieurs aires végétalisées et noues concourent à la gestion des eaux pluviales ; elles sont aussi des lieux attractifs pour les résidents (lieux de promenade, de rencontre....)

Réalisé sur des friches industrielles et un réseau viaire existant, le projet limite l'artificialisation des sols, le bilan étant en faveur de non- imperméabilisation (suppression des surfaces imperméabilisées héritées du passé industriel et nombreux aménagements d'espaces verts).

Le périmètre du projet ne recoupe aucune zone environnementale protégée telle que site Natura 2000*, ZNIEFF*, ZICO*. Il ne recoupe non plus aucun périmètre de protection de captages d'eau potable

**Natura 2000 = Zone pour la préservation des milieux naturels : directives « oiseaux » et « habitats » de l'Union Européenne*

**ZNIEFF = Zone Naturel d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique*

**ZICO = Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux*

Des sensibilités écologiques touchant la faune et la flore (espèces à protéger, corridors) sont révélées le long du Thérain et dans les boisements à proximité. Le projet prend en compte la biodiversité existante (aménagement d'une peupleraie à proximité, revitalisation de la partie restante du bois Janet, nombreuses aires végétalisées et bassins de rétention des eaux etc...).

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée du Thérain est applicable sur le périmètre du projet ; le site est concerné par quelques secteurs situés en zone urbaine à risque « faible à moyen » (zone bleue au PPRI) et en zone naturelle à risque « faible » (zone rouge clair au PPRI) ; les aménagements projetés sont compatibles avec les dispositions du PPRI (Ex. nombreuses zones d'infiltration)

Le site du projet est recoupé par les périmètres de protection de deux monuments historiques (rayon de 500m et Co visibilité) : la cathédrale de Beauvais et l'Eglise Saint Pierre de Voisinlieu. Avis et prescriptions de l'ABF sont joints au dossier.

L'estimation du coût du projet est d'environ 14 millions d'euros (réf dossier : 13 576 968 euros HT) comprenant les acquisitions foncières, les aménagements publics (voiries, réseaux, viabilisation etc..) et les frais divers (notamment financiers) ; une subvention de 4,5 millions d'euros répartie sur dix ans est attribuée par la CAB à l'aménageur (SAO). Le budget d'investissement de la CAB étant pour l'année 2022 (budget primitif) d'un peu plus de 21 Millions d'euros (Ref. site de la CAB)

Les acquisitions foncières sont prévues en deux phases : la phase UNE regroupe l'essentiel des terrains à acquérir soit 14 parcelles sur une surface d'environ 13 ha (dont l'ancien site industriel « La Brosse et Dupont » et le Bois « Janet » pour plus de 12 ha – propriété de la « Foncière Saint Jacques »)

L'enquête parcellaire jointe à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ne porte que sur cette phase. Celle afférente à la deuxième phase, si encore nécessaire (transactions amiables ayant échoué), sera conduite ultérieurement.

Les terrains/parcelles à acquérir ont fait l'objet d'une évaluation financière conduite par France-Domaine. La valeur vénale arbitrée des parcelles de la phase UNE varie dans une fourchette comprise entre 18 euros/m² et 84 euros/m² ; soit une valeur vénale arbitrée de 3 410 199, 95 euros pour l'ensemble des 14 parcelles de la phase UNE. La valeur vénale arbitrée de l'ensemble des parcelles de la phase DEUX (Elles sont au nombre de quatre) est de 1 138 240 euros.

La commune de Beauvais par l'application de l'article L. 151-41-5 ° du code de l'urbanisme a gelé pour une durée maximale de cinq ans toute construction sur les terrains BOSH, ceci dans l'attente des résultats définitifs des opérations de dépollution. (Il s'agit d'évaluer les risques pour la santé afin de pouvoir adapter la destination de ces terrains). Ce gel impacte le règlement graphique du PLU et l'OAP encadrant le projet (Voir procédure de mise en compatibilité).

C. Cadre juridique : principaux textes encadrant la présente enquête publique :

Concernant l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) :

Code de l'Expropriation

Art L1 et L 110-1 : conditions de l'expropriation (enquête constatant l'utilité publique, enquête déterminant les parcelles à exproprier, nécessité d'une juste et préalable indemnisation) et application des dispositions du code de l'environnement si l'opération est susceptible d'affecter l'environnement

Art R 112-4 : composition du dossier au titre du code de l'expropriation

Code de l'environnement :

-Art L 123-1 à L 123-18 et R 123-1 à R 123-27 : domaine et procédure des enquêtes environnementales dont R 123-8 composition du dossier au titre de code de l'environnement

-Art L 122-1, L 122-3, annexe à l'article R 122-2 : L'étude d'impact (nécessaire pour l'opération projetée cf. annexe de l'article R 122-2 rubrique 39)

Concernant l'enquête parcellaire :

Code de l'expropriation :

-Art L1 (Nécessité de l'enquête parcellaire)

-Art R 131-1 à R 131-14 : Dispositions concernant l'enquête parcellaire dont l'article R 131-4 (enquête parcellaire menée conjointement avec l'enquête préalable à la DUP)

Concernant la mise en compatibilité du document d'urbanisme (PLU Beauvais):

Code de l'Urbanisme :

-Art L 153-54 à L 153-59 (Mise en compatibilité du PLU avec une opération d'utilité publique)

-Art L 151-41-5 ° (Servitudes interdisant des constructions et installations pour une durée au plus de cinq ans)

Concernant la concertation préalable :

Code de l'urbanisme :

-Art L 103-2 à L 103-7 (Dispositions générales et particulières)

Il est rappelé à ce sujet, joint au dossier d'enquête, les actes suivants :

-Délibération du conseil communautaire (CAB) du 14 Décembre 2012 : lancement de la procédure de concertation

-Délibération du conseil communautaire (CAB) du 26 Juin 2015 : clôture et bilan de la concertation

-Dans la continuité du processus de concertation : approbation de la création de la ZAC « vallée du Thérain » par délibération du Conseil communautaire (CAB) du 13 Décembre 2019 (Le projet est « arrêté »)

D. Liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier

Avertissement : en écriture italique les pièces du dossier avec leurs références au dossier « dématérialisé » (Démat). Toutes ces pièces constituent également le dossier « papier »

1. Le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

*(Démat : documents A0 à L12 ; soit 41 documents formats Word ou PDF ; document **A0** = Page de garde dossier global ; document **A1** = fiche composition du dossier global ; document **B_** = dossier 1 DUP page de garde)*

- Pièce A : Informations juridiques et administratives

*(Démat : documents C + C1 (2doc) ; document **C_** = page de garde Informations juridiques et administratives ; **C1** = Informations juridiques et administratives (12pages)*

- Pièce B : Actes administratifs

*(Démat : documents D à D3 (4doc) ; document **D_** = page de garde Actes Administratifs ; document **D1** = délibération 2015-316 : SAO concessionnaire de la CAB pour l'aménagement ZAC Vallée du Thérain ; document **D2** = courrier du 27/02/2019 de la SAO à la CAB pour engagement procédure DUP et approbation dossiers création et réalisation de la ZAC ; document **D3** = délibération 2019-254 :*

approbation par la CAB de la procédure DUP au profit de la SAO et nécessité de la Mise en compatibilité du PLU de Beauvais (MECDU)

- Pièce C : Notice explicative non technique du projet

*(Démat documents E et E1 (2doc) ; document **E**= page de garde Notice ; document **E1** = notice explicative (37pages)*

- Pièce D : Plan de situation

*(Démat : documents F et F1 (2doc) : document **F** = page de garde Plan de situation ; document **F1** = Plan de situation*

- Pièce E : Périmètre de DUP

*(Démat : documents G à G2 (3doc) : document **G**= page de garde périmètre de DUP ; document **G1** = Plan périmètre de la DUP (échelle 1/1000) avec application du parcellaire; **G2**= Plan périmètre de la ZAC Vallée du Thérain*

- Pièce F : Plan général des travaux

*(Démat : documents H à H1b (3doc) : document **H** = page de garde plan général des travaux ; document **H1a** = plan réseaux divers et Eaux Pluviales ; document **H1b** = plan paysager-réhabilitation espaces naturels)*

- Pièce G : Caractéristiques des ouvrages les plus importants

*(Démat : documents I à I2 (3 doc) : document **I** = page de garde caractéristiques principales des ouvrages les plus importants : document **I1** = Notice caractéristiques des ouvrages les plus importants (Voiries – réseaux – traitement paysager.....) ; document **I2**=Notice d'aménagement AVP éco-quartier (doc 57 pages)*

- Pièce H Appréciation sommaire des dépenses

*(Démat : documents J à J1 (2doc) : document **J** = page de garde appréciation sommaire des dépenses ; document **J1** = Etat sommaire des dépenses)*

- Pièce I Dossier d'étude d'impact et son résumé non technique

*(Démat : documents K à K1b (3doc) : document **K**= au page de garde étude d'impact ; document **K1a** = Etude d'impact mars 2019 (doc 204 pages) ; document **K1b**=Annexes à l'étude d'impact (doc 490 pages) :*

ANNEXE 1 – ETUDE FAUNE – FLORE DU SITE

ANNEXE 2 – EXPERTISE “ZONE HUMIDE – CRITERE “VEGETATION” SUR LE SITE DE LA ZAC MULTISITES DE LA VALLEE DU THERAIN

ANNEXE 3 – ETUDE PEDOLOGIQUE

ANNEXE 4 - DIAGNOSTIC INITIAL DE POLLUTION DES SOLS SUR LA TOTALITE DU PERIMETRE D'ETUDE PAR LE BUREAU D'ETUDES STUDEIS EN SEPTEMBRE 2014 (RAPPORT SSE 1121/B)

ANNEXE 5 : ÉTUDE DE CIRCULATION ET D'ACCESSIBILITE DANS LE CADRE DE LA ZAC « BEAUVAIS - VALLEE DU THERAIN » EN MAI 2015 (RAPPORT INDDIGO)

ANNEXE 6 – ETUDE FAUNE – FLORE DE LA PEUPLERAIE ET MESURES COMPENSATOIRES

ANNEXE 7 - ETUDE D'INCIDENCES AU TITRE DE NATURA 2000 RELATIVE AU PROJET DE ZAC DE LA VALLEE DU THERAIN

ANNEXE 8 - ETUDE DU POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT EN ENERGIES RENOUVELABLES)

- Pièce J Annexes au dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

(Démat : documents L à L12 (14 doc) + M0 à M1 (2doc) : document **L** = page de garde Bilan de la phase de concertation, délibérations, avis émis sur le projet ; document **L1** = modalités de la concertation délibération CAB 2012/521 (5 pages) ; document **L2** = bilan concertation délibération CAB 2015/315 (3 pages) ; document **L3** = délibération CAB 2015/93 sur enjeux et objectifs de l'opération, périmètre d'intervention, bilan financier prévisionnel (4 pages) ; document **L4** = délibération CAB 2019/252 approbation dossier création ZAC + en annexe dossier création ZAC : rapport de présentation – Plan de situation – périmètre ZAC – Etude d'impact (756 pages) ; document **L5** = délibération CAB 2019/253 approbation dossier réalisation ZAC + en annexe dossier réalisation ZAC : programme équipements publics –programme constructions- modalités prévisionnelles financement)(19 pages) ; document **L6a** = Avis de l'Autorité Environnementale Préfet de Région NPCP 10 Juin 2016 (18 pages) ; document **L6b** = Avis de l'Autorité Environnementale MRAE Hts de France 21 mai 2019 (2 pages) ; document **L7** = mémoire en réponse SAO Juin 2019 à avis de la MRAE (2pages) ; document **L8** = délibération CAB 2019/320 approbation synthèse de la participation du public par voie électronique (du 24 Octobre au 25 Novembre 2019 : aucune observation)(7 pages) ; document **L8a** = Restitution OLV-Conférence Bois Janet 26/09/2017 (8 pages) Document **L9** = délibération CAB 2013/369 approbation adhésion Charte Nationale des EcoQuartiers et adhésion au club des EcoQuartiers (6 pages) ; document **L10** = Charte Nationale des EcoQuartiers signée par Présidente CAB 22 Octobre 2013 (8 pages) ; document **L11** = labellisation Commission Nationale 2020 « EcoQuartier » : Projet ZAC Beauvais – Vallée du Thérain labellisé « EcoQuartier étape 2 » avec réserves et recommandations (2 pages) ; document **L12** = PV 16 Décembre 2020 absorption Société Assistance Départementale pour les Territoires de l'Oise (ADTO) par Société d'Aménagement de l'Oise (SAO) (6pages) ; document **M0** = page de garde Estimation des Domaines ; document **M1** = Avis des Domaines sur la valeur vénale-parcelles cadastrées du périmètre ZAC(12pages)

2. Le dossier d'enquête parcellaire

(Démat : documents N0 à O2a (5doc) ; document **N0** = page de garde dossier d'enquête parcellaire ; document **N1** = page de garde Etat Parcellaire ; document **N1a** = Etat parcellaire : parcelles concernées par le dossier de DUP ZAC Beauvais Vallée du Thérain)(10 pages) ; document **O2**=page de garde Plan parcellaire ; document **O2a** = plan parcellaire)

3. Dossier de mise en compatibilité du PLU

(Démat : documents P0 à P9 (12 doc) ; document **P0** = Pochette Dossier de Mise en Compatibilité du Document d'Urbanisme (PLU) Beauvais ; document **P0bis** = Page de garde MEC ; document **P1** = Sommaire général PLU Beauvais ; document **P2** = MECDU PLU Beauvais - rapport de présentation

(37pages) ; document **P3** = MECDU PLU Beauvais - OAP ZAC Vallée du Thérain (2pages) ; document **P4.1** = PLU Beauvais – Plan de zonage 1/10000 ; document **P4.2** = PLU Beauvais Plan de zonage Planche H - 1/2500 ; document **P5** = MECDU PLU Beauvais – Extrait Règlement (20 pages) ; **P6** = PV de la réunion d'examen conjoint et avis (28 pages) ; **P7** = Décision MRAE N° 2021-5225 du 20 Avril 2021 (4 pages) ; **P8** = Recours gracieux de la CAB du 16 Juin 2021 (7 pages) ; **P9** = Décision MRAE N° 2021 – 522 du 24 Aout 2021 (4pages)

II. Organisation de l'enquête

A. Désignation

A la suite de la demande de désignation d'un commissaire enquêteur par la Préfète de l'Oise /Direction des Collectivités Locales et des Elections, enregistrée au Tribunal Administratif d'Amiens le 17 février 2022, la Présidente du Tribunal, par sa décision du 1^{er} mars 2022, me désignait comme Commissaire Enquêteur pour conduire la présente enquête : dossier ouvert au TA sous le n° **E22000024/80** sous le libellé « Procédure de Déclaration d'Utilité Publique emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Beauvais et l'enquête parcellaire en vue de l'acquisition par voie d'expropriation des terrains nécessaires au projet d'aménagement de la ZAC vallée du Thérain à Beauvais par la Société d'Aménagement de l'Oise (SAO) ».

En acceptant cette désignation, j'adressais au Tribunal Administratif d'Amiens la déclaration sur l'honneur suivante : « ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement. »

B. 1^{ère} Réunion avec le service Organisateur de l'Enquête (Direction des Collectivités Territoriales et des Elections) ainsi qu'avec le Maître d'Ouvrage (Communauté d'Agglomération du Beauvaisis/Société d'Aménagement de l'Oise)

Le 22 Juin 2022, en salle « Chambiges » de la Préfecture de l'Oise à Beauvais, je rencontrais les personnes suivantes : Messieurs Vincent RENON et Pascal GUILLON pour la Préfecture, Madame Isabelle DUMONT pour la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis (CAB) et Monsieur Pascal VANTOMME pour la Société d'Aménagement de l'Oise (SAO), concessionnaire de la CAB pour le projet, et Maître d'Ouvrage.

Les discussions ont porté d'abord sur le projet « ZAC-Vallée du Thérain ». Nous sommes convenus que le dossier d'enquête afférent au projet serait complété avant sa mise à disposition du Public, principalement sur les points suivants : 1-renseignements financiers sur la valeur estimée des

terrains ouverts à l'expropriation (Estimation France-Domaine) 2- renseignements sociaux-économiques additionnels sur cette partie du territoire de la commune de Beauvais, objet du périmètre DUP 3- Annexion du compte-rendu d'une visite conduite par le MO avec les riverains du secteur le 26/09/2017 (Concertation avec le Public-Devenir du Bois-Janet)

Puis ont été examinées les différentes phases et modalités de l'enquête (enquête unique avec trois volets : DUP, Parcellaire, Mise en compatibilité du PLU (MECDU) ; ainsi ont été définis : les dates d'enquêtes*, le centre d'enquête, les dates des permanences du commissaire enquêteur*, les mesures de publicité, les modalités de mise à disposition du dossier, celles du recueil des observations du Public ; il était rappelé que l'enquête devait aussi être conduite selon les textes en vigueur du code de l'environnement sur la « dématérialisation » (Suites ordonnance 2010-1060 du 3 Aout 2016 sur la « participation du public ») ; le MO s'adresserait à un prestataire spécialisé à cette fin (PUBLILEGAL), notamment pour la mise en place d'un registre « électronique ».

*NB Les dates d'enquête et des permanences initialement prévues sur le mois d'Octobre étaient reportées sur les mois de Décembre 2022 et Janvier 2023 à la demande du MO, pour tenir compte des estimations conduites par France-Domaine lesquelles avaient pris du retard.

Ainsi l'enquête « unique » serait conduite finalement du 5 Décembre 2022 au 6 Janvier 2023 avec quatre permanences du commissaire enquêteur tenues en mairie de Beauvais pour recevoir le public.

- Voir compte rendu de la réunion du 22 Juin 2022 avec le service organisateur de l'enquête publique (Préfecture de l'Oise), la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis (CAB) et la société 'Aménagement de l'Oise (SAO) **ANNEXE UNE**
- Voir arrêté de mise à l'enquête publique de la Préfète de l'Oise du 25/10/2022 **ANNEXE DEUX**

C. Rencontre avec le Maître d'Ouvrage et visite des lieux concernés par l'implantation du projet ZAC-Vallée du Thérain (Cf. périmètre DUP – Plan parcellaire)

Cette visite a été conduite le 31 Août 2022 de 14h15 à 16h15 en compagnie de Madame Isabelle DUMONT pour la CAB et de Monsieur Pascal VANTOMME pour la SAO ; elle m'a permis de mieux appréhender et visualiser les enjeux portés au dossier d'enquête.

- Voir compte-rendu sur cette visite des lieux **ANNEXE TROIS**

D. 2^{ème} Réunion avec le service Organisateur de l'Enquête (Préfecture de l'Oise – Monsieur GUILLON) ainsi qu'avec le Maître d'Ouvrage (SAO – Monsieur VANTOMME) et Madame DUMONT représentant la CAB.

Cette réunion s'est déroulée en Préfecture de Beauvais le 30 Novembre 2022 ; elle a eu pour objet la mise en état du dossier, dans sa version papier et électronique, compte tenu des pièces qu'il était convenu d'y ajouter (Cf. réunion du 22 Juin 2022) et de l'évaluation récente de la valeur vénale des parcelles du périmètre ZAC par les services des Domaines.

E. Les mesures de publicité

L'enquête a fait l'objet d'une publicité effective :

Avis d'enquête publié 15 jours avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de son déroulement dans deux journaux locaux, le Parisien et Oise Hebdo.

Avis ayant fait l'objet d'un affichage 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci -1 aux lieux habituels de publication de la Ville de Beauvais (dont mairie et siège de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis -2 sur le site lieu d'implantation du projet (Affiches disposées en des points visibles depuis la voie publique) ; cet affichage sur site ayant fait l'objet d'un constat par huissier.

Avis publié également dans les mêmes conditions de délais sur les sites Internet de la Préfecture, de la Ville de Beauvais ainsi que de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis.

Il a été publié aussi sur le site du prestataire PUBLILEGAL ; l'avis a également fait l'objet d'une publication dans le bulletin « Beauvaisis, notre territoire »

- Voir coupures de presse, certificats, photos de l'affichage, constat d'huissier se rapportant à ces mesures de publicité [ANNEXE QUATRE](#)

III. Déroulement de l'enquête :

A. Permanences du commissaire enquêteur et comptabilisation des observations reçues

Conformément à l'arrêté d'ouverture d'enquête celle-ci s'est déroulée du 5 Décembre 2022 à 14h00 au 6 Janvier 2023 à 17h00, soit sur 33 jours consécutifs

Les quatre permanences suivantes du commissaire enquêteur tenues en mairie de Beauvais ont permis au public de rencontrer ce dernier pour toute explication sur le projet et faciliter/guider le dépôt d'observations sur le registre d'enquête (papier ou dématérialisé)

- Lundi 5 Décembre 2022 de 14h à 17h
- Jeudi 15 Décembre 2022 de 9h à 12h
- Mercredi 28 Décembre 2022 de 9h à 12h
- Vendredi 6 Janvier 2022 de 14h à 17h

Pendant le temps de l'enquête 3 contributions ont été consignées sur le registre « papier » en même temps que ces mêmes contributions étaient également consignées sur le site « dématérialisé » (Publilegal) : Observations identiques sur le registre et sur le site* (« Doublons »)

**A l'exception d'un document d'une page remise lors de la permanence du 6 Janvier (Cf. Contribution de la Foncière Saint Jacques, annexe 11, registre d'enquête « papier »)*

Il s'agit des contributions des sociétés « La Foncière Saint Jacques », « DUPONT », « La Brosserie Française ».

NB Un « doublon » (observation sur registre « papier » répétée sur registre « dématérialisé » a été compté pour une seule contribution ; certaines contributions sont signées de plusieurs personnes – (ex couple, collectif) ; elles ont également été comptées pour une seule contribution. Il en est de même lorsqu'une même personne a fait plusieurs observations, s'est présenté plusieurs fois à la permanence du commissaire enquêteur : une seule contribution comptabilisée

Cinq personnes sont venues demander des renseignements sur le dossier d'enquête lors des permanences du commissaire enquêteur ; certaines de celles-ci ont également fait des remarques verbales sur le projet/l'enquête (Cf. PV de synthèse des observations).

Tableau récapitulatif :

Nombre de contributions sur le registre « papier » : observations manuscrites et/ou documents, mémoires annexés au registre	Pendant les permanences	2
	En dehors des permanences	0
Nombre de contributions par courrier postal	1	
Nombre de contributions par courrier électronique	3	
Nombre de personnes venus en mairie pour consulter le dossier, demander des renseignements, exprimer un commentaire verbalement	Pendant les permanences	5
	En dehors des permanences	1

B. Aperçu statistique de la consultation du dossier sur le site dématérialisé (Publilegal)

- 57 personnes venues sur le site, 84 documents consultés
- 301 téléchargements de documents

C. Clôture de l'enquête

L'enquête a pris fin le 6 Janvier 2023 à 17h00, heure à laquelle j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête (papier) mis à la disposition du public à la mairie de Beauvais. Elle s'est déroulée dans un climat serein, sans incident. Tout au long de celle-ci j'ai bénéficié de la collaboration du maître d'ouvrage –SAO-(Mr VANTOMME), de la CAB (Mme DUMONT) ainsi que du personnel en mairie pour les conditions d'accueil du public, la mise à disposition du dossier d'enquête (papier et dématérialisé), le suivi du registre, et les mesures de « distanciation/barrières » en prévention d'une contamination au COVID-19.

La date et l'heure de clôture ont également été appliquées au registre électronique hébergé sur le site du prestataire Publilegal.

IV. Analyse du dossier d'enquête

A. Enquête préalable à la DUP :

➤ Voir supra I – B (Principales caractéristiques du projet)

B. L'enquête parcellaire

- L'enquête parcellaire ne porte que sur la 1^{ère} tranche des aménagements projetés ; elle concerne des terrains dont l'acquisition par la SAO n'a pu aboutir faute d'entente amiable avec les propriétaires. Ces terrains sont indiqués sur le plan parcellaire joint au dossier par des couleurs : chacune de celle-ci, bleue, jaune, verte, rose identifiant les parcelles du propriétaire concerné, ainsi :
 - En bleu les parcelles ou partie de parcelles propriété de la **Foncière Saint Jacques** : AD 571 (7ha14a26ca), W 142 (94a66ca), W348p (1ha02a07ca), V 349 (22a97ca), W433p (2ha77a82ca) soit une superficie totale de **12 ha 11a78ca**. Ces

parcelles sont principalement concernés par les aménagements projetés sur le bois « Janet » et sur l'ancien site industriel « La Brosse et Dupont »

- En jaune les parcelles propriété de **SPIKY** : AD628 (74a54ca), AD348 (11a13ca), AD458 (01a22ca), AD457 (17a25ca), AD455 (14ca), soit une superficie totale de **1ha04a28ca**. Ces parcelles sont concernées par les aménagements projetés au sud du secteur Emmaüs et de la rue de la Bâtelière (A l'Est du bois Janet, partie en lisière boisée du Thérain)
- En vert les parcelles propriété de **Indivision RICORD** : V449 (26a40ca), V12 (19a24ca), V263 (15ca), soit une superficie totale de **45a79ca**. Ces parcelles sont concernées par les aménagements projetés rue des Emmaüs (rive Ouest)
- En rose la parcelle W 432p (**12a83ca**) propriété **DUPONT**, parcelle concernée par les aménagements projetés sur l'ancien site La Brosse et Dupont, côté rue du Faubourg Saint Jacques (Alignement d'arbres, parking)

(NB : superficie totale 1^{ère} tranche ouverte à l'expropriation : **13ha74a68ca**)

- L'enquête parcellaire a pour objectif d'identifier les propriétaires, titulaires de droits réels, des parcelles susceptibles de faire l'objet d'une procédure d'expropriation, de s'assurer de la bonne information de ceux-ci (Avis avec AR, affichage en mairie) et de recueillir leurs observations éventuelles sur l'emprise du projet.
 - Ainsi au jour de l'ouverture de l'enquête je me suis assuré que les propriétaires et ayants droits portés sur « l'état parcellaire » joint au dossier avaient bien été informés du projet «ZAC Vallée du Thérain » et de la présente enquête publique.
 - Voir infra chapitre VII : **Bilan de l'enquête parcellaire**
- Une estimation de la valeur de toutes les parcelles concernées par le périmètre DUP, notamment celles de la première tranche, éligibles à la cessibilité, ont fait l'objet d'un rapport par France-Domaine, joint au dossier d'enquête.

D. La mise en compatibilité du document d'urbanisme (PLU de la ville de Beauvais)

1. Champ de la mise en compatibilité :

Les documents suivants du PLU sont appelés à être modifiés : le rapport de présentation, l'OAP « ZAC Beauvais Vallée du Thérain », le Plan de zonage, le Règlement - Afin qu'ils soient compatibles avec la réalisation du projet présenté.

Ainsi il est proposé d'intégrer dans ces documents les modifications suivantes :

(NB : le rapport de présentation sur la mise en compatibilité sera annexé au rapport de présentation du PLU)

- Le zonage 1 AURb :
 - Gel de toute construction et installation sur les terrains BOSH, en cours de dépollution, pendant cinq ans au maximum (Application d'une disposition du code de l'urbanisme : Art L 151-41-5 °); constitution d'un périmètre « d'attente » au zonage existant 1 AURb avec la destination « zone vouée à d'autres usages que l'habitat ».
- Le boisement protégé devant la façade des anciens bâtiments « La Brosse et Dupont » :
 - Suppression de la protection, mais maintien d'un alignement d'arbres associé à la réalisation de places de stationnement par l'aménageur (phase PRO du projet)
- L'OAP « ZAC Beauvais Vallée du Thérain » :
 - Le périmètre de l'OAP s'arrête à l'Ouest rue des Emmaüs, précédemment il s'arrêtait rue des Cheminots.
 - La destination des terrains BOSCH devient « zone vouée à d'autres usages que l'habitat » (avant mise en compatibilité : la partie nord des terrains recouvrait une « zone vouée à des activités tertiaires » et la partie sud « une zone vouée exclusivement à un usage d'habitat »)
 - Modification du plan de masse : L'espace urbanisé sur le bois Janet diminue (Suite concertation en 2017) ; par voie de conséquence la voie transversale principale desservant le site (VP1-VP2, VS3 sur le plan) est « remontée » plus au nord.
- Le règlement : impact du projet essentiellement sur la zone 1 AURb
 - Dérèglementation des contraintes sur la voirie ; prise en compte de l'implantation des nouvelles voies et modes de circulation (voies douces, modes partagés) ; modification Art 1AURb**3**
 - Dérèglementation de la contrainte sur la hauteur des constructions par rapport aux limites séparatives ; prise en compte des différents types de construction proposés et de la proximité des espaces végétalisés ; modification Art 1 AURb**10**
 - Dérèglementation des contraintes de plantation ; prise en compte d'une réflexion globale des espaces végétalisés pensée sur l'ensemble de la ZAC, des prescriptions architecturales (notamment celles de l'ABF) ; modification Art 1 AURb**13**

2. Impact de la mise en compatibilité sur l'environnement

- La présente mise en compatibilité ne concerne pas les zones agricoles ou naturelles
- Elle ne prévoit pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation donc pas d'artificialisation supplémentaire des sols
- Elle ne concerne pas de secteurs localisés dans des zones naturelles protégés (Natura 2000, ZNIEFF, ENS)
- Elle se limite à l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante (zone U) afin de mieux y Encadrer les droits à bâtir en cohérence avec les dossiers de création et de réalisation de la ZAC.
- Elle ne prévoit pas de changements qui soient susceptibles d'avoir des incidences dommageables significatifs sur l'environnement (Ne remet pas en cause l'analyse des incidences sur l'environnement attachée aux procédures d'élaboration et de révision du PLU, prend en compte l'étude d'impact conduite pour l'élaboration du projet ZAC-Vallée du Thérain).
- Soumise à l'Avis de l'Autorité environnementale de la MRAE, celle-ci a conclu par sa décision du 24 Aout 2021 que la mise en compatibilité du PLU au projet ZAC-Vallée du Thérain n'était pas soumise à évaluation environnementale.

V. Synthèse des avis : Autorité Environnementale et Personnes Publiques Associées

A. Résumé des Avis de la MRAE, Réponse du MO

Il y a eu deux Avis de la MRAE sur le projet de ZAC « Vallée du Thérain » (projet soumis à étude d'impact)

1. Avis du 10 Juin 2016 : (avant le projet « arrêté » création/réalisation de la ZAC, délibérations du 13 Décembre 2019)

Autorité Environnementale : Préfet de Région NPC-Picardie – Service de la DREAL

- L'AE retient principalement les enjeux suivants :
 - Protection de la santé (sols pollués...)

- Prévention des risques naturels (risques d'inondation...)
 - Protection de la ressource en eau (rivière, eaux souterraines, nappe affleurante...)
 - Préservation du paysage
 - Protection du patrimoine historique et archéologique (covoisibilité église Saint Jacques, cathédrale...)
 - Préservation de la Biodiversité (faune, flore, trame verte et bleue...)
 - Préservation du cadre de vie des habitants
 - Elle exprime les remarques suivantes :
 - Etude d'impact proportionnée aux enjeux identifiés.
 - Préoccupations environnementales bien intégrées à la démarche.
 - L'évitement des secteurs les plus sensibles (zones humides, inondables) et la compatibilité des sols pollués restent à confirmer.
 - Elle fait les recommandations suivantes :
 - Rappel des procédures administratives accompagnant le projet
 - Nécessité d'une cartographie de « superposition » (projet d'aménagement superposé aux zones à enjeux identifiés)
 - Poursuite des Etudes des sols pollués afin d'une évaluation quantitative des risques sanitaires résiduels
 - Compatibilité avec PGRI et SDAGE (Bassin Seine-Normandie) 2016-2021
 - Evitement des zones humides ou justifications destruction de celles-ci
 - Prise en compte du patrimoine archéologique
 - Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme en termes de « densité »
 - Elle souligne que le projet de ZAC « Vallée du Thérain » est l'occasion de développer un urbanisme favorable à la santé (mobilités « voies douces » - accès aux services de proximité – cadre de vie.....)
2. Avis du 21 mai 2019 : (Etude d'impact actualisée en février 2019, le scénario n°5 du projet d'aménagement étant retenu)

Autorité environnementale : MRAE Région Hauts de France

- Sont maintenues les recommandations suivantes de l'avis initial de 2016
 - Poursuite des études des sols pollués + plans de gestion avec évaluation quantitative des risques résiduels
 - Compatibilité projet avec PGRI et SDAGE (Bassin Seine-Normandie) 2016-2021, notamment concernant les zones d'expansion de crues à protéger ; étude des fonctionnalités des surfaces impactées (zones humides) pour recherche de compensation.
3. Mémoire en réponse du MO (Juin 2019)
- Concernant les sols « pollués, seront entrepris :
 - Actualisation des plans de gestion
 - Démarche EQRC (Evaluation quantitative des Risques Sanitaires)
 - Réalisations maîtrise d'œuvre et travaux de dépollution

- Missions de contrôle et d'évaluation
- Concernant la compatibilité avec PGRI et SDAGE 2016-2021 pour zones d'expansion des crues : question reconduite au dossier « Loi sur l'Eau » réalisé lors de la phase d'Avant-Projet Détaillé, après la présente enquête publique : prise en compte des déblais/remblais nécessaires.
- Concernant l'équivalence des fonctionnalités (zones humides) : elles seront étudiées dans le cadre du dossier « Loi sur l'Eau » en s'appuyant sur les zones humides détruites de la ZAC et celles retenues « en compensation » (Zone de renaturation – Peupleraie) ; application des méthodes relevées par le guide de l'ONEMA (Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques*)

**Désormais une des directions de l'Office Français pour la Biodiversité (OFB)*

Sont également à noter :

- La décision MRAE n° 2021 -5225 du 20 avril 2021 de soumettre le dossier de mise en compatibilité du PLU (MECDU) à évaluation environnementale.
- Le recours gracieux de la CAB (Lettre de la présidente du 16 Juin 2021) contre cette décision ; argumentation reposant principalement sur - l'absence d'impact environnemental dû à la seule mise en compatibilité - l'objet de cette dernière étant principalement d'ajuster le document d'urbanisme (notamment l'OAP ZAC-Vallée du Thérain) au projet, lequel a déjà recueilli deux avis de la MRAE sur son impact environnemental. L'évaluation environnementale de l'impact du projet sera encore complétée lors de procédures ultérieures, après la DUP : constitution dossier « Loi sur l'Eau » « Demande d'Autorisation Environnementale ».
- La décision MRAE n° 2021-5225 du 24 Aout 2021 : retrait de sa décision du 20 avril 2021. la mise en compatibilité du PLU au projet ZAC-Vallée du Thérain n'est pas soumise à évaluation environnementale.

B. Résumé des avis des PPA, suite consultation du projet arrêté « ZAC-Vallée du Thérain » (Cf. PV d'examen conjoint du 15 Juin 2021 dans le cadre de la procédure MECDU et documents annexés)

1. Direction Départementale des Territoires (DDT – Oise)
Avis du 25 mars 2021 (Favorable)

- Quant au projet

La DDT retient :

Il s'agit d'une opération de renouvellement urbain à dominante « habitat »

L'opération s'inscrit bien dans les axes du PADD (PLU Beauvais) :

- Permettre la croissance démographique en diversifiant le parc de logements
- Poursuivre le développement économique
- Compléter l'offre en équipements, services, commerces
- Inscription des déplacements au cœur du Développement Durable
- Renforcer la qualité du cadre de vie
- Conforter la trame urbaine existante
- Privilégier le renouvellement de la ville « sur elle-même »

Elle répond aux orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH 2016-2022)

- Poursuite de la rénovation urbaine
- Offre locative nouvelle
- Contribution à l'offre « aidée » d'accession à la propriété

Elle est compatible avec le Plan de Déplacement Urbain (PDU 2016-2022) :

- Promotion des modes « doux »
- Revalorisation du quartier de la gare de Beauvais en complément du projet du Pôle d'Echange Multimodal (PEM)

Elle s'inscrit dans les orientations du Schéma Régional d'Aménagement du Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) – Hauts de France

- Beauvais, pôle d'envergure « régionale »
- Privilégier le renouvellement urbain à l'extension urbaine
- Favoriser la prise en compte de la biodiversité en milieu urbain

- Quant au dossier présenté

La DDT recommande :

- Suppression des références au SCOT – déclaré caduc le 29 Juin 2018
- Expliquer différences des périmètres projet ZAC/OAP
- Variation du nombre de logements proposés selon les documents
- Précisions sur la « densité » (le PLU ne retient pas ce critère – Elle varierait entre 32 logements/ha et 60 logements/ha ; l'objectif global retenu par le SCOT était de 60 logements/ha)

- Quant au projet d'aménagement

La DDT souligne :

- Nombreux atouts liés à la localisation privilégiée du site (proximité gare, rivière, centre-ville)
- Un projet d'aménagement durable valorisant le patrimoine naturel du bois Janet
- Contribution à la diversification du parc de logements
- Contribution à la croissance démographique de la commune
- Dynamisation des commerces existants à proximité
- Apporte une réponse au principe de mixité « sociale » (Diversification de l'habitat)

La DDT recommande :

- De veiller à l'implantation des activités et commerces afin d'assurer la mixité « fonctionnelle » du site
- D'attendre effectivement les résultats de dépollution et de l'analyse résiduelle avant l'acquisition du site BOSCH par la collectivité
- En conclusion

Pour la DDT : l'intérêt Général du projet de ZAC-Vallée du Thérain est caractérisé.

2. Unité Départementale d'Architecture/ABF

Avis des 25 Avril 2019 et 31 Mars 2021 (Favorable, sous réserve des prescriptions)

Soient les prescriptions suivantes :

- Non altération des « cônes de vues » sur les monuments du patrimoine historique (Eglise Saint Jacques, Cathédrale), de l'ancien bâti industriel la Brosse et Dupont, ainsi que sur l'environnement de la rivière Le Thérain et du cadre boisé de la vallée
- Implantation de panneaux photovoltaïques (énergie renouvelable) soumise à conditions (précisées par l'ABF)
- Mise en valeur des éléments du patrimoine industriel avec le maintien de la façade en brique avec frontons arrondis de l'ancienne usine La Brosse et Dupont
- Limitation des hauteurs des bâtiments situés en retrait de cette façade de qualité (R+1+comble)

L'aménagement proposé de la zone devrait permettre :

- un renforcement paysager avec espaces arborés et boisés afin de masquer les impacts visuels liés aux aménagements et constructions
- la mise en valeur des espaces naturels le long des rives du Thérain (chemins, ripisylves, vues sur le Thérain) par la requalification et la réappropriation des boisements qui bordent la rivière.

3. Chambre d'Agriculture de l'Oise

Avis du 6 Avril 2021 (favorable)

La CA Oise identifie ainsi l'enjeu du projet : une reconversion non seulement axée sur l'habitat mais également sur l'environnement avec la reconquête du bio corridor de la vallée du Thérain

Elle note avec intérêt ce projet d'éco quartier et les efforts de la ville/CAB pour assurer la construction de nouveaux logements en son sein et non au détriment de nouvelles terres agricoles

4. Réseau de Transport d'Electricité (RTE)

Avis du 19 Mai 2021

RTE n'exploite pas d'ouvrage de transport d'électricité à très haute et à haute tension (supérieure à 50KV) sur le territoire couvert par l'opération

5. Chambre du Commerce et de l'Industrie de l'Oise (CCI-Oise)

Avis du 30 Septembre 2021 (Favorable sous réserve de prise en compte des remarques/propositions exprimées)

Soient les propositions suivantes :

- Etude d'alternative à la « situation d'attente » du site BOSCH : vocation/urbanisation « gelée » après mise en compatibilité du PLU/OAP
 - Il s'agit d'éviter une désaffectation durable du site
 - Certain usages du site ne nécessitent aucune construction pérenne (stockage véhicules, engins, matériaux et installations temporaires du BTP etc....)
 - Reconsidération du règlement du secteur 1AUrb dans le cadre de la MECDU, lequel exclut ce type d'usage
- Améliorer les possibilités du développement de la mixité « fonctionnelle » (activités commerces)
 - Le PADD identifie l'emprise de la ZAC comme un espace à « restructurer ou reconvertir en espace à vocation « mixte »
 - L'OAP mise en compatibilité définit un principe de zone « exclusivement voué à l'habitat »: s'oppose donc à l'objectif de diversité fonctionnelle
- Clarifier les projets commerciaux dans le cadre de la ZAC
 - Règlement du secteur 1 AUrb du PLU mis en compatibilité n'interdit pas construction à vocation commerciale sur emprise de la ZAC
 - L'OAP mise en compatibilité ne s'oppose pas à l'implantation de constructions à vocation commerciale en « zone principalement vouée à usage d'habitat » et en « zone vouée à d'autres usages que l'habitat »
- Dans l'OAP mise en compatibilité encadrer plus strictement la sous-destination « artisanat et commerces de détail » en secteur 1AUrb (par ex. limitation seuil de surface)
 - Existe un problème croissant de développement excessif du commerce de détail (Rentabilité économique, fermetures, en contradiction avec le développement de l'e-commerce)
- Ne pas omettre les impacts du projet de ZAC sur les activités à proximité
 - Dégradation des conditions de circulation (trafic supplémentaire de 1123 véhicules par jour) ; impact sur les entreprises proches (livraisons, déplacements des salariés)
 - Conséquences de la perte de la vocation économique du site (ancienne zone industrielles n°1) au profit d'un développement le long de l'A 16, sur les axes de contournement de la ville : possibles délocalisations – mise en difficulté des entreprises.

C. Résumé du PV de réunion d'examen conjoint dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU de la ville de Beauvais (MECDU)

Ref. Réunion du 15 Juin 2021 : PV et documents annexés (avis) joints au dossier d'enquête.

Sont soulignés/rappelés les points suivants :

- La phase de compensation de l'impact du projet sur les zones humides et boisées est déjà réalisée : achèvement des travaux de renaturation fin 2019 (peupleraie de 8ha en zone humide)
- La MECDU porte essentiellement sur l'OAP du secteur concerné (ZAC-Vallée du Thérain) : il s'agit de mettre celle-ci en compatibilité avec le dossier de création de la ZAC
- Création sur l'emprise de l'ancienne usine BOSCH (hors parking salariés) d'une servitude interdisant toute construction (5ans maximum) dans l'attente des résultats des travaux de dépollution
- Le PLU de Beauvais n'impose pas de « densité » ; le SCOT recouvrant son territoire a été annulé
- Les constructions individuelles (terrains à bâtir proposés) répondent à une demande et évitent que les ménages quittent Beauvais au profit des communes voisines
- Trois contraintes s'imposent au projet : la continuité des voies douces le long du « Thérain », l'accroissement de la part « inconstructible » du bois Janet, la dépollution du site « BOSCH)
- Le projet autorise les commerces de proximité afin d'éviter la création d'une zone « monofonctionnelle » (Potentialités à proximité de l'ancienne usine « La Brosse et Dupont », maintien du supermarché « MATCH »)
- Si le logement reste la vocation principale de cette opération labellisée « Eco quartier », les activités déjà existantes sur le secteur resteront en place
- Les liaisons « voies douces » avec le centre-ville et le quartier Voisinlieu seront facilitées par la création de passerelles.
- L'impact de l'accroissement du trafic des véhicules (Plus de 1000 par jour) accompagnant l'opération devrait être acceptable :
 - Accroissement de flux déjà constaté dans le passé avec le fonctionnement des deux sites industriels « La Brosse et Dupont » et « Bosch »
 - Mesures correctives avec le développement des voies douces, mixtes, accès au Pôle d'Echange Multimodal, développement du transport « collectif ».

VI. Analyse des Observations Public et des réponses du Maitre d'ouvrage

A. Les Observations du Public

Les sociétés suivantes ont contribué à l'enquête publique par consignation de « mémoires » sur le registre et le site dématérialisé

- Société La Foncière Saint Jacques (FSJ)
- Société Dupont (D)
- Société La Brosserie Française (BF)

D'autre part, certaines personnes venues aux permanences du Commissaire Enquêteurs sans qu'elles consignent d'observation sur le registre ont néanmoins exprimé verbalement certaines inquiétudes sur le projet de ZAC, prises en compte dans la définition des thèmes ci-dessous.

Ainsi Les observations consignées au cours de l'enquête publique, exprimées principalement par les trois sociétés susmentionnées, se répartissent en huit thèmes majeurs :

1. Justification de la ZAC et de l'emprise DUP, pour la ZAC y compris le fondement légal et l'intérêt pour la protection des espaces naturels existants (FSJ, D, BF)
2. l'intérêt Général du projet et la juste compensation des propriétaires pour les parcelles éligibles à l'expropriation (FSJ, D)
3. l'estimation conduite par France-Domaines (FSJ, D)
4. Maintien de l'activité industrielle et des emplois sur l'ancienne zone industrielle n° 1 laquelle est recouverte en grande partie par le projet ZAC Vallée du Thérain (BF)
5. Budget du projet en adéquation avec le coût des acquisitions foncières (FSJ)
6. Equipements publics (notamment services) en adéquation avec un habitat lié à la création de plus de 600 logements (FSJ, Obs. verbale)
7. Transparence quant à l'aménagement futur des parcelles BOSCH : Initiative de promoteurs privés **vs** opération(s) d'ensemble portée(s) par la collectivité (FSJ)
8. Impact du projet ZAC sur la circulation. (Obs. verbale)

Une proposition de la société « La Brosserie Française » présentant une « alternative » au projet ZAC Vallée du Thérain, recoupant les thèmes 1 et 4, est mis en exergue à l'attention du MO

B. Le mémoire en réponse du MO

Le mémoire m'a été adressé dans les temps règlementaires (Réf. Art R 123-18 du code de l'environnement) ; puis à la suite d'un questionnement de ma part (mon message du 30/01/2023) il a été complété par les points 1bis et 10bis (Voir les documents Annexe SIX)

De ce mémoire je retiens les arguments suivants* :

**NB = note ajoutée par le commissaire enquêteur*

Thème 1

Les procédures décidées par la CAB (zone d'intérêt communautaire, emprise, programmes des équipements, dossiers de création et de réalisation,) ayant fait l'objet de délibérations successives répondent à l'article L 311-1 du code de l'Urbanisme, lequel définit la ZAC

Les deux avis de l'Autorité Environnementale s'étant prononcée sur l'étude d'impact n'ont pas remis en question le fondement du projet de ZAC

Le Bois « Janet » fait l'objet d'un engagement de la collectivité en vue de sa préservation de le classer en zone N (Naturelle) du PLU dès les relevés du géomètre et les travaux réalisés.

Sur la justification de l'emprise DUP sur la parcelle W 432 :

L'emprise permet :

- La constitution d'un lien urbain entre cette partie du quartier et la rue du Fb Saint Jacques
- La constitution d'une liaison entre la rue du Pont d'Arcole et le sud de la ville dans l'esprit d'une liaison intra-quartier
- Création d'une voie d'accès d'entrée du futur quartier depuis la rue du Fb Saint Jacques dans l'axe de l'entrée PL de l'ancienne usine
- Mise en valeur du patrimoine bâti de l'usine (NB façades protégées ABF – mémoire d'un lieu identitaire) et des éléments paysagers existants (NB espace arboré, proximité de la rivière)
- Réunification des conditions de fonctionnement d'un pôle de commerces de proximité et de services, notamment au travers d'une offre suffisante de stationnement
- Absence de densification par des constructions pour respecter l'esprit des lieux, ménager les cônes de vue (NB en adéquation avec les prescriptions ABF)
- Création d'un stationnement en recherchant une intégration paysagère et environnementale, type « evergreen » infiltrant les eaux pluviales, en respectant la limite arrière actuelle de la maison de maître

Thème 2

La juste compensation des propriétaires en cas d'expropriation est décidée par la juge de l'expropriation, en cas d'échec d'une cession par négociations amiables ; l'estimation des domaines constitue une base pour l'indemnisation à l'attention du juge.

Thème 3

Le service des Domaines de l'Etat fixe une estimation suivant la méthodologie qu'il définit sans que la collectivité ou les propriétaires puissent lui imposer une autre méthodologie

L'Inspecteur des Domaines est le seul habilité à définir la nécessité de visite ou de communication de documents nécessaires à son étude.

Thème 4

Le maintien de la Brosserie Française dans l'ancienne zone industrielle n° 1 a conduit la collectivité à ne pas intégrer ses bâtiments dans le périmètre DUP

Ce maintien est en cohérence avec la préservation d'activités économiques et de services au contact de la voie ferrée, le long de la rue du Pont d'Arcole.

Thème 5

Le budget d'acquisition du foncier (NB : 4 528 289 euros) est en cohérence avec l'estimation des Domaines (NB : valeur vénale arbitrée phase 1 + valeur vénale arbitrée phase 2 = 3 410 199,95 euros + 1138240 euros) dont on ne peut préjuger à ce stade qu'il sera remis en cause.

Thème 6

La ZAC Vallée du Thérain est un projet de renouvellement urbain ; il bénéficiera d'équipements publics nouveaux tels que voiries, réseaux, espaces verts etc... ; situé à proximité immédiate du centre-ville et du quartier Voisinlieu, il bénéficiera également des équipements et services déjà implantés dans ces lieux (NB Cf. Etude d'impact : Etat initial...Les équipements sur la commune)

Thème 7

La collectivité a écarté l'acquisition et la transformation des terrains « Bosch » de ses priorités et responsabilités attachées au projet d'aménagement d'ensemble de la ZAC, pour les raisons suivantes :

- La nature et le niveau de pollution des sols (NB : Conclusions des études et des travaux de dépollution encore attendues)
- Sa maîtrise d'un éventuel projet sur ces terrains au travers des dispositions du PLU et de celles du cahier des charges urbain et architectural de la ZAC (NB ces terrains restent dans le périmètre ZAC)
- Une charge supplémentaire du foncier, le « point d'équilibre » de l'opération ayant conduit l'enquête parcellaire à porter sur un foncier « stratégique » (phase 1 de l'enquête parcellaire)
- La possibilité de conclure une convention de participation aux équipements publics en cas de projet réalisé par un propriétaire privé.
- L'attitude de l'entreprise propriétaire de ces terrains : information régulière de la collectivité sur l'avancée des travaux de dépollution et des démarches entreprises auprès d'opérateurs privés afin de faire émerger un projet de renouvellement urbain en adéquation avec le projet de ZAC
- Sous réserve de résultats favorables des travaux de dépollution (Pollutions résiduelles « acceptables ») et d'une valeur foncière « à l'état de friche » également acceptable, la collectivité se réserve une possibilité d'acquisition de ces terrains, ce qui explique l'inscription du foncier BOSCH dans le périmètre DUP

Thème 8

Le projet de ZAC prend appui sur des voiries existantes lesquelles ont démontré leur capacité de circulation lors de la phase d'activité de la ZI n°1

Un réseau viaire supplémentaire (NB « ou requalifié ») et des voies douces desserviront les futurs programmes du quartier

Une autre alternative à l'usage de la voiture sera renforcée par la proximité de la gare ferroviaire et du futur Pôle d'Echanges Multimodal ; une passerelle assurera la liaison entre la ZAC et le PEM.

Une étude de circulation (NB Cf. Etudes d'impact, annexe cinq) propose des mesures d'accompagnement pour réduire l'impact du projet de ZAC sur la circulation ; à ce propos des aménagements ont été déjà réalisés sur le point d'entrée/sortie avenue JF Kennedy (NB carrefour rue

de l'Abbé Pierre/JF Kennedy ; parmi les autres aménagements possibles ressortant de l'étude on peut citer la création d'un voie reliant la rue du Pont d'Arcole à la rue du Fb Saint-Jacques, les options de sens de circulation/sens unique, limitations de vitesses etc... ; d'autre part l'impact du projet sur la circulation a été évalué à un apport d'environ 1100 véhicules entrant ou sortant du site matin et/ou soir, ce qui représente un impact d'environ 5% sur la circulation existante avenue JF Kennedy, l'avenue la plus utilisée pour les déplacements sur Beauvais ; cet impact est jugé « acceptable » par la collectivité)

Alternative au projet de ZAC présentée par la société « La Brosserie Française » (Point 10 dans le mémoire en réponse du MO)

Rappel des principaux éléments de l'alternative proposée :

- Sortir du périmètre ZAC et par conséquent du périmètre DUP la parcelle W 348 à l'exception d'une emprise de 4303 m2 au sud-Est de la parcelle (maintien d'une partie des axes circulation dans la ZAC)
- Sortir du périmètre de la ZAC également l'emprise du bâtiment en friche de la parcelle W 433 majorée de plusieurs places de stationnement
- Déplacer le bassin de rétention des eaux d'incendie de la parcelle V 349 à la parcelle W 348.

Les arguments du MO que je retiens :

L'alternative présentée conduisant à une modification des périmètres de ZAC et de DUP est difficilement acceptable car elle remettrait en cause l'économie générale du projet.

Cependant une adaptation mineure des voiries est possible s'il ne remet pas en cause le principe général d'une circulation et de liaisons structurantes entre la rue du Pont d'Arcole et la rue du Fb Saint Jacques

La collectivité soutient le maintien de la Brosserie Française rue du Pont d'Arcole (Cf. thème 4).

Les informations préfectorales disponibles à propos du régime de l'ICPE La Brosserie Française (régime de déclaration) ne font pas apparaître un périmètre de sécurité de 30 m autour des bâtiments de l'exploitation (NB effectivement mes recherches sur l'ICPE ne m'ont pas permis de recueillir cet élément d'information)

Pour le moment la collectivité ne peut prendre en compte les échanges d'ordre et de droit privé entre le propriétaire des parcelles concernées et le dirigeant de la société « la Brosserie Française » (NB Principalement, en vue de son extension, la BF deviendrait propriétaire de la parcelle sur laquelle sont implantés les bâtiments d'exploitation et le parking pour les salariés de l'entreprise ainsi que de la parcelle W 433 s'ouvrant rue du Fb Saint Jacques) sans qu'ils soient concrétisés juridiquement (accords/contrats), afin de ne pas retarder la procédure de DUP, laquelle est une prérogative de puissance publique. La collectivité est prête à analyser les éventuelles évolutions à ce propos pour les intégrer autant que de besoin dans le projet de ZAC.

La collectivité accompagnera l'entreprise pour solutionner le déplacement du bassin de collecte des eaux de défense incendie. Ce déplacement est à la charge de la collectivité.

Elle accompagnera la Brosserie Française pour le repositionnement du parking de ses salariés, en concertation avec le dirigeant de la société ; ce repositionnement étant également à la charge de la collectivité.

➤ Voir :

- Le PV de synthèse des Observations adressé au MO le 12/01/2023 [ANNEXE CINQ](#)
- Le mémoire en réponse du MO : version transmise par courriel du 27/01/2023 + version avec ajout des paragraphes 1bis et 10 bis transmise par courriel du 31/01/2023 [ANNEXE SIX](#)

VII. Bilan de l'enquête parcellaire

- En ce qui concerne les parcelles W 433, W142, W348, V349, AD 571, propriété de la société La Foncière Saint Jacques
 - Notification à l'adresse de la société (Beauvais, rue du Pont d'Arcole) restée infructueuse (dépôt courrier 25/11/2022) ; retour des informations demandées : courriel 09/01/2023
 - Notification à l'adresse de son Président, Mr KAEHLIN (Tunisie) ; dépôt courrier 28/11/2022 ; également restée infructueuse ; affichage sur les panneaux de la mairie (03/01/2023)
 - Mr KAEHLIN s'est présenté à l'enquête publique pour le compte de la société et a consigné des observations (Registre et site dématérialisé).
 - Demande au MO modification de l'emprise (périmètre DUP)
- En ce qui concerne les parcelles V12, V263, et V 449, propriété de l'indivision RICORD
 - Notification à RICORD Martine fructueuse (Portugal) : dépôt courrier 28/11/2022, réponse avec informations demandées 28/12/2022
 - Notification à RICORD Patrice fructueuse (Portugal) : dépôt courrier 28/11/2022, réponse avec informations demandées 30/12/2022
 - Pas d'observation consignée durant l'enquête publique
- En ce qui concerne la parcelle W 432, propriété de la société DUPONT
 - Notification restée infructueuse à l'adresse de la société (Beauvais, rue Fb Saint Jacques): dépôt courrier 25/11/2022, pli avisé, non réclamé
 - Notification à l'adresse de Mr CRAMBES, gérant, fructueuse : dépôt courrier 25/11/2022, retour informations demandées 16/12/2022
 - Notification à l'adresse de Mr KAEHLIN, associé, infructueuse : dépôt courrier 25/11/2022, pli non retiré ; affichage en mairie 05/01/2023
 - Messieurs CRAMBES et KAEHLIN se sont présentés à l'enquête publique et ont consigné des observations
 - Demandent modification de l'emprise (périmètre DUP)

- En ce qui concerne les parcelles AD 348, AD 455, AD 457, AD 458, propriété de la société SPIKY
 - Notification restée infructueuse à l'adresse de la société (Bonvillers 60120) : dépôt 25/11/2022, retour de la poste avec la mention « destinataire inconnu à l'adresse », affichage en mairie le 02/12/2022
 - Notification à CASEL Irina, associée, restée infructueuse à l'adresse à Bonvillers : dépôt 28/11/2022, retour avec mention « destinataire inconnue à l'adresse », affichage en mairie le 02/12/2022
 - Notification à CASEL Pierre, gérant, restée infructueuse à l'adresse à Bonvillers : dépôt 28/11/2022, retour avec mention « destinataire inconnu à l'adresse », affichage en mairie le 02/12/2022
 - Notification à CASEL Pierre et à CASEL Irina à une adresse en Espagne (dépôt courrier 28/11/2022), pli réceptionné le 28/11/2022 pour CASEL Irina ; pour CASEL Pierre pli réceptionné le 28/11/2022 et retour des informations demandées en tant que gérant de la société SPIKY avec l'adresse en référence à Bonvillers le 30/12/2022
 - Notification à MARINESCU Ioan-Christian (adresse au CANADA), restée infructueuse : dépôt 28/11/2022, pli non réclamé.
 - Notification à MARINESCU Sveliana (adresse au CANADA), restée infructueuse : dépôt 28/11/2022, pli non réclamé.
 - Irina CASEL serait en lien de parenté (belle-sœur) avec MARINESCU Ioan-Christian, MARINESCU Sveliana (Source info : MO)
 - Aucune de ces personnes ne s'est présentée à l'enquête publique ; pas d'observation consignée.

Tableaux de suivi par le MO et certificats d'affichage des lettres de notification **Voir ANNEXE SEPT**

Fait à Senlis, 5 Février 2023

Le Commissaire Enquêteur

Alain GIAROLI