

Projet ZAC La Vallée du Thérain

Enquête Publique unique portant sur la Déclaration d'Utilité Publique du projet emportant mise en compatibilité du PLU de Beauvais et sur le parcellaire de la 1^{ère} tranche

Maitre d'Ouvrage : L'ADTO-SAO, aménageur public dans le cadre d'une concession d'aménagement avec la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis (CAB)

Enquête publique du 5 Décembre 2022 au 6 Janvier 2023

Mémoire du 30/01/2023 en réponse au Procès-Verbal de synthèse des Observations

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)

Le fondement légal de l'opération « Vallée du Thérain » trouve son origine dans les compétences de la communauté d'agglomération du Beauvaisis, compétente en matière de création et de réalisation de zone d'aménagement concerté d'intérêt communautaire, conformément à la délibération du conseil communautaire du 26 juin 2017.

La création, la réalisation et le programmes des équipements de la ZAC « Vallée du Thérain » à Beauvais ont ensuite été approuvés par délibération du Conseil Communautaire du 13 décembre 2019, suite à une phase d'études de faisabilité et de concertation.

Lors de la même séance, le Conseil Communautaire a sollicité du Préfet de l'Oise l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique auquel est annexé un dossier d'enquête publique.

En parfaite cohérence, les actes relevant de l'initiative et la mise en œuvre de cette opération d'aménagement de renouvellement urbain sous la forme de ZAC et de la maîtrise foncière correspondante ont donc été pris pour les mêmes périmètres et le même programme. Les notices des dossiers de création de ZAC et de DUP comprennent respectivement les éléments de justification de la ZAC et du caractère d'utilité publique de l'opération.

Les procédures décidées par la CAB répond particulièrement à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme qui définit la ZAC :

« Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire

réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 151-7-2. »

En outre, les deux études d'impact transmises à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) ont abouti à 2 avis sans remettre en question le fondement du projet.

L'intérêt de la collectivité à l'égard des espaces naturels est fondé de longue date. Les espaces naturels existants évoqués consistent principalement en le bois dit « Janet » situé en bord de rivière qui fait l'objet d'un engagement de la collectivité en vue de sa préservation et de son classement en zone naturelle du PLU de Beauvais dès l'achèvement des travaux le concernant et sa limite opérationnelle précisée par des relevés de géomètres.

1Bis. Motifs justifiant l'emprise de DUP sur la parcelle W 432

Une partie de la parcelle W 432 a été intégrée au périmètre de la ZAC et de DUP, au terme d'une réflexion d'ensemble menée sur ce secteur du projet de reconversion urbaine.

Les objectifs poursuivis pour ce secteur :

- Constituer un vrai lien urbain entre cette partie du quartier et la rue du Faubourg Saint Jacques, et organiser plus largement les conditions d'une liaison entre la rue du Pont d'Arcole et le sud de la ville dans l'esprit d'une liaison intra-quartier,
- Mettre en valeur le patrimoine bâti de l'usine et les éléments paysagers existants, ainsi que l'esprit du lieu,
- Réunir les conditions de fonctionnement d'un pôle de commerces de proximité et de services, notamment au travers d'une offre suffisante de stationnement.



Carte postale ancienne illustrant l'esprit du lieu

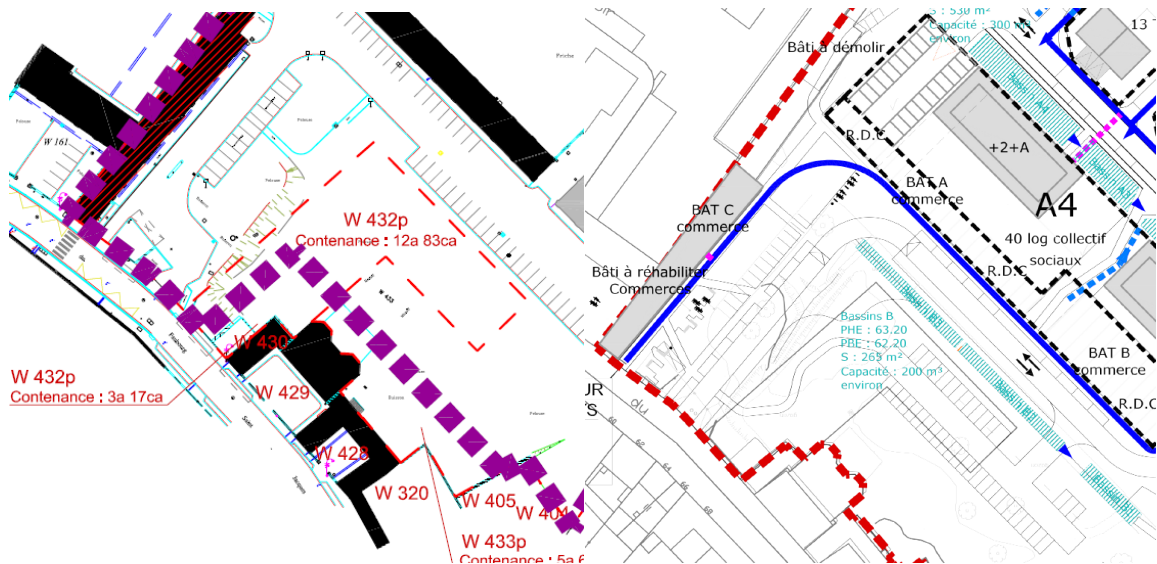
C'est ainsi que les principes urbains ont trouvé des traductions à caractère opérationnelle ou réglementaire, notamment sur une partie de la parcelle W432 :

- Création d'une voie d'accès d'entrée du futur quartier depuis la rue du Faubourg Saint Jacques dans l'axe de l'entrée PL de l'ancienne usine, et en abandonnant l'actuelle voirie sinueuse,
- Création d'un stationnement paysager permettant une « mise en retrait » qualitative du bâti d'usine à reconvertir (« bâtiment C » sur le plan),
- Absence de densification par des constructions sur les espaces verts disponibles entre l'usine, pour respecter l'esprit du lieu, pour ménager le cône de vue de la façade de l'usine depuis la rue du Faubourg Saint Jacques et pour maintenir un dialogue entre l'usine et l'ancienne maison du directeur,
- Valorisation d'une partie du foncier pour recréer une offre de stationnement sans alternative et indispensable à la viabilité des commerces et services et pour les habitants, en respectant notamment la limite arrière actuelle de la maison de maître et en recherchant une intégration paysagère et environnementale (de type stationnement evergreen infiltrant les eaux pluviales),
- Intégration de liaisons douces et de dispositifs de gestion des eaux pluviales.

Par conséquent, la réduction du périmètre du projet urbain et de DUP seraient dommageables pour le projet d'ensemble et exposerait à une évolution potentiellement non souhaitable dans un secteur à caractère patrimonial.

Limite clôturée actuelle du jardin de la maison de maître





2. Intérêt Général du projet et la juste compensation des propriétaires pour les parcelles éligibles à l'expropriation

L'intérêt général du projet rejoint le caractère d'utilité publique explicité dans le dossier de demande de déclaration d'utilité publique (voir point n°1).

Il convient d'ajouter que le projet a été soumis à l'appréciation des services de l'Etat dans le cadre de la labellisation Ecoquartier porté par le Ministère de la Transition Ecologique. La reprise des politiques publiques nationales dans le projet a permis d'accéder à la phase 2 (en chantier) en février 2021.

La juste compensation des propriétaires en cas d'expropriation est décidée par le juge de l'expropriation, en cas de désaccord sur une cession amiable. L'estimation des Domaines est une base pour l'indemnité fixée par le juge.

3. Estimation conduite par France-Domaines

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 et/ou de communication de documents, nécessaire à son étude, selon les cas.

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

La nature et la géographie des activités ont évolué depuis les dernières décennies, recherchant exclusivement une (re)localisation à proximité des axes structurants et nœuds d'échanges routiers, en périphérie des villes, rendant, de fait, moins attractives les anciennes zones économiques comme la zone industrielle n°1, et qui a vu émerger des friches.

La Brosserie Française est parvenue à se maintenir, conduisant de fait à ne pas intégrer ses bâtiments dans le périmètre de DUP afin d'en préserver l'existence et l'avenir.

De plus, la collectivité souhaite également préserver une façade d'activités économiques et de services au contact de la voie ferrée, le long de la rue du Pont d'Arcole (ANRH, ex-KDI NOZAL).

5. Budget du projet en adéquation avec le coût des acquisitions foncières

Les acquisitions, les travaux, les études et les divers honoraires techniques et de maîtrise d'ouvrage compose l'estimation des dépenses du projet, reprises dans le dossier de déclaration d'utilité publique. Le budget d'acquisition du foncier repose en parfaite cohérence sur l'estimation actualisée des Domaines dont on ne peut pas préjuger à ce stade qu'il sera remis en cause.

6. Equipements publics (notamment services) en adéquation avec un habitat lié à la création de plus de 600 logements

Atout d'un projet de renouvellement urbain, le quartier « Vallée du Thérain » bénéficiera d'équipements publics :

- créés au sein de la ZAC (voiries, réseaux divers, espace vert public en bord de rivière) tels que définis au Programme des Equipements Publics de la ZAC arrêté par le Conseil Communautaire du 13 décembre 2019
- et eu égard à sa situation en ville, du potentiel des équipements déjà présents à sa proximité immédiate avec le quartier Voisinlieu et le centre ville : écoles, collège, lycée, gymnase, gares ferroviaire et routière ...

En matière de services, c'est la présence d'un supermarché, la proximité d'un pôle de commerces rue du faubourg Saint- Jacques ou encore la présence du réseau de bus. Un pôle de petits commerces et de services pourra se déployer à l'intérieur des bâtiments conservés de l'ancienne usine.

7. Transparence quant à l'aménagement futur des parcelles BOSCH : Initiative de promoteurs privés vs opération(s) d'ensemble portée(s) par la collectivité.

La ZAC est une opération d'ensemble qui a défini :

- Un caractère stratégique et prioritaire pour les fonciers situés en bordure de la rivière Thérain. La collectivité a en effet décidé de prioriser son investissement sur le foncier en bord de rivière, pour la continuité qu'il offre à l'échelle de la ville, en matière de parcours structurants le long de la vallée du Thérain pour les mobilités actives et pour renforcer la trame verte et bleue (corridor biologique à l'échelle de la vallée),
- Une mise en attente et en réserve des terrains anciennement exploités par Bosch, dans l'attente de la dépollution finale et réussie de ces derniers par son ancien exploitant. De fait, cette volonté de maîtrise du devenir du site (subordonnée aux résultats des analyses de risques résiduels) a également conduit à la mise en place d'un dispositif réglementaire de gel inscrit dans le dossier mise en compatibilité du PLU accompagnant le dépôt du dossier de DUP en préfecture en décembre 2020.
- L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains devra également faire l'objet d'une étude d'impact actualisée.

La position de la collectivité est claire et transparente. S'agissant d'une opération de renouvellement urbain d'ampleur sans équivalent dans la ville, elle a :

- défini ses priorités :
 - o concernant la procédure d'aménagement d'ensemble de ZAC qui permet la réalisation d'un projet global, structuré et cohérent,
 - o le foncier d'intérêt général qu'elle souhaite maîtriser et réaménager,

- écarté l'acquisition et la transformation des terrains Bosch, sous sa responsabilité :
 - eu égard à la nature et au niveau de pollution des sols,
 - à 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,
 - en raison d'une charge supplémentaire de foncier, difficilement supportable pour la collectivité,
 - la possibilité donnée par le code de l'urbanisme de conclure une convention de participation aux équipements publics en cas de projet réalisé par un propriétaire privé.

C'est ainsi que le « point d'équilibre » de l'opération d'aménagement a été défini par la collectivité et pour cette raison l'enquête parcellaire a porté sur un foncier stratégique (phase 1 de l'enquête parcellaire).

Depuis 2007, le site de l'ancienne usine La Brosse et Dupont n'a fait l'objet que d'un projet d'habitat dont le permis de construire n'a pas abouti. Depuis, aucun projet n'a réussi à émerger tant les prétentions du propriétaire sont élevées.

Pour le terrain-Bosch, la situation est différente, l'entreprise n'ayant jamais pratiqué la rétention foncière. Elle a toujours manifesté son intention de se séparer de ce bien et a régulièrement informé la collectivité de 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 la ZAC et qui s'inscrirait dans les conditions de la ZAC et d'une convention de participation à établir.

Si la situation de friche devait toutefois persister et sous réserve que la pollution résiduelle et la valeur foncière soient acceptables, la collectivité se réserve une possibilité d'acquisition, potentialité expliquant l'inscription du foncier Bosch dans le périmètre de DUP, en toute cohérence avec celui de ZAC.

8. Inquiétude exprimée par certains habitants de la commune sur l'impact du projet ZAC sur la circulation. (Thème 8)

Le projet de ZAC prendra appui sur des voiries existantes qui ont démontré leur capacité lors de la pleine activité de la ZI n°1, largement fréquentée par les poids-lourds et les véhicules légers de centaines d'employés.

Une étude circulation a été réalisée à l'échelle globale du quartier pour en mesurer l'impact et définir des mesures d'accompagnement. C'est ainsi que des aménagements ont été réalisés sur le point d'entrée/sortie sur l'avenue Kennedy.

En interne, le futur quartier sera doté d'un réseau viaire et de voies douces interne permettant de desservir les futurs programmes et connecté au quartier Voisinlieu, à la rue du Faubourg Saint-Jacques ou encore au centre-ville.

La proximité de la gare, appelé à être transformé en Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) et à être dotée d'une passerelle piéton (+ vélos), apportera une autre alternative à l'usage de la voiture.

- 9. Remarque formulée, en marge du dépôt de sa contribution écrite, par le Président de la société La Brosserie Française : « Remarque, je ne serai pas contre de maintenir la destination des lieux du bâtiment à réhabiliter rue du Fb Saint Jacques désigné en bleu sur la page cotée 3 de mes observations »**

La remarque semble relever de discussions entre le propriétaire de ces biens et le Président de la société La Brosserie Française dont la collectivité n'a pas connaissance. Sur les bâtiments situés dans la ZAC, la destination est mixte et pourrait s'adapter à une reconversion, dans le respect du projet de ZAC.

- 10. Proposition de la société La Brosserie Française, laquelle présente une « alternative » au projet ZAC Vallée du Thérain tel qu'il est porté aujourd'hui par la CAB et la SAO ; cette alternative vous conduisant principalement à envisager de modifier le périmètre ZAC/DUP et probablement les axes de circulation prévues au sein de la ZAC.**

La suggestion de modification des périmètres de ZAC et de DUP est difficilement acceptable car elle remettrait en cause l'économie générale du projet et des dossiers présentés.

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

La collectivité rappelle son soutien au maintien de La Brosserie Française et c'est ainsi qu'un appel d'offres avait été lancé, en accord avec l'interlocuteur de La Brosserie Française, le 31 mai 2021 en comprenant un élément de mission visant à « *redéfinir un plan d'ensemble de l'entreprise en prenant en considération les contraintes de l'entreprise, avec les incidences potentielles sur la partie nord (PEM) et sur la limite Est à préciser. Pour ce faire, le prestataire devra intégrer le programme du PEM, les conditions d'accès à sa parcelle par l'entreprise, les conditions globales de bon fonctionnement spatial de l'entreprise (accès VL et PL, plan de circulation interne, stationnement, zones de chargement/déchargement, ouvrages extérieurs projetés en matière de géothermie, contraintes incendie [tour d'échelle], zone d'isolement ICPE, anticipation des besoins avec la croissance de l'entreprise [30 employés actuellement ; hypothèse de 80 à 100 employés à terme], zone de stationnement avec ombrières avec panneaux photovoltaïque).*

Un travail en commun avec le chef d'entreprise sera organisé, ce dernier apportant les données d'entrée du développement de son entreprise. Le prestataire devra ainsi produire un plan d'ensemble résultant qui articule parfaitement le programme du PEM et le développement de l'entreprise ».

Les informations reçues au sujet d'une part d'un désaccord entre le propriétaire et le Président de La Brosserie Française et d'autre part sur un projet de délocalisation en périphérie de la ville par le dirigeant de La Brosserie Française ont conduit notamment à annuler cette mission.

Dans l'attente, le parking de l'entreprise a été pris en compte en proposant de la repositionner au plus près du bâtiment (hors emprise de la DUP). Concernant la défense incendie dont un dispositif serait impacté, la collectivité la doit et donc l'assurera (et accompagnera l'entreprise pour solutionner le déplacement du bassin de collecte des eaux de défense incendie).

Par ailleurs, les informations préfectorales disponibles concernant le régime déclaratif ICPE n'évoquent pas de périmètre d'isolement de 30 m pour l'activité actuelle. Il peut s'agir de l'anticipation d'un régime futur restant à clarifier que la collectivité pourra considérer.

In fine, la collectivité et son aménageur, qui ont déposé la demande de DUP en préfecture en décembre 2020 suite à la création de la ZAC en 2019, ne souhaitent pas subordonner l'avancement du projet et

donc des prérogatives de puissance publique, à l'attente de résultats d'échanges d'ordre et de droit privé dont elle ne sait s'ils vont aboutir. Si des accords et donc des contrats signés venaient à se concrétiser, la collectivité en prendra acte et analysera autant que de besoin les éventuelles évolutions à intégrer au projet.

10 Bis – Repositionnement du parking de la société La Brosserie Française.

Comme pour le bassin de récupération des eaux d'incendie, il est entendu que le parking de La Brosserie Française sera repositionné, en concertation avec le dirigeant de la société, par la collectivité et à sa charge.