

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 : La Société d'Aménagement de l'Oise (SAO) pour le compte de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis (CAB)

Enquête publique du 5 Décembre 2022 au 6 Janvier 2023

Procès-Verbal de synthèse des Observations

Ce jour, 12 Janvier 2023 à 11h00

Nous trouvant au siège de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis (CAB), 48 rue Desgroux 60000 Beauvais

Y rencontrons Madame Isabelle DUMONT et Monsieur Pascal VANTOMME, représentants respectifs de la CAB et de la SAO, maitre d'ouvrage (MO)

Madame, monsieur

Conformément à l'art R 123-18 du code de l'environnement, je vous remets le présent procès-verbal de synthèse des observations du Public consignées sur le registre papier tenue en Mairie de Beauvais ou sur le site dématérialisé <https://www.registre-numerique.fr/zac-beauvais-vallee-du-therain-dup>

Ainsi, dans le temps de l'enquête, ont été recueillies les contributions des trois sociétés suivantes :

- La SCI DUPONT, siège 85 rue du Faubourg Saint Jacques – 60000 BEAUVAIS,
- La Foncière Saint Jacques, siège 66 rue du Pont d'Arcole – 60000 BEAUVAIS
- La SAS La Brosserie Française, siège 66 rue du Pont d'Arcole – 60000 BEAUVAIS

Comme vous pouvez le noter sur le registre papier (vous en avez reçu copie) cinq personnes sont venues à mes permanences tenues en mairie de Beauvais pour demander des explications sur le projet sans qu'elles fassent suivre leur visite d'observations écrites (registre ou site dématérialisé)

Il est intéressant de relever que certaines d'entre elles se sont inquiétées de l'impact du projet sur la circulation et sur les besoins de services pour les futurs habitants.

En marge du dépôt de sa contribution écrite, le Président de la société La Brosserie Française a consigné sur le registre papier l'observation suivante : « 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 »

Vous trouverez-ci-joint les résumés des contributions des trois sociétés sus-mentionnées, avec en exergue les thèmes et les questions qu'elles soulèvent. Je vous saurai gré de bien vouloir me faire part de vos observations en réponse à ces thèmes et questions. J'attire particulièrement votre attention sur la 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.

Les thèmes retenus pour l'ensemble des contributions peuvent être regroupés sous les thèmes majeurs suivants :

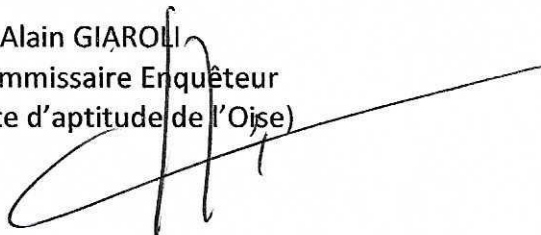
1. Justification de la ZAC et de l'emprise DUP (Pour la ZAC y compris le fondement légal et l'intérêt pour la protection des espaces naturels existants)
2. l'intérêt Général du projet et la juste compensation des propriétaires pour les parcelles éligibles à l'expropriation
3. l'Estimation conduite par France-Domaines
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
5. Budget du projet en adéquation avec le coût des acquisitions foncières
6. Equipements publics (notamment services) en adéquation avec un habitat lié à la création de plus de 600 logements
7. Transparence quant à l'aménagement futur des parcelles BOSCH : Initiative de promoteurs privés **vs** opération(s) d'ensemble portée(s) par la collectivité.

Auxquels on peut ajouter l'inquiétude exprimée par certains habitants de la commune sur l'impact du projet ZAC sur la circulation. (Thème 8)

Selon les dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, votre mémoire en réponse doit m'être transmis dans un délai de quinze jours à partir de la réception du présent.

NB Vous avez déjà été destinataires des documents supportant l'ensemble des contributions susvisées par le prestataire Publilegal, gestionnaire du site dématérialisé ; les contributions portées sur le registre papier (documents y annexés) étant identiques à celles-ci.

Alain GIAROLI
Commissaire Enquêteur
(Liste d'aptitude de l'Oise)



Fait en trois exemplaires, dont deux remis ce même jour respectivement à Madame Isabelle DUMONT, représentante de la CAB et à Monsieur Pascal VANTOMME, représentant de la SAO, maître d'ouvrage.

P. VANTOMME
ADTO - SAO



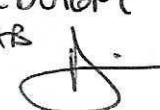
12/1/2023

Visa de Madame DUMONT
Et de Monsieur VANTOMME
Lesquels accusent réception du présent.



12.01.2023

I. DUMONT
CAB



PJ : 3 documents (Résumé de la contribution de la SCI DUPONT, résumé de la contribution de la Foncière Saint Jacques, résumé de la contribution de la SAS La Brosserie Française)

Contribution la SCI DUPONT du 2 Janvier 2023

(Identique en démat et registre papier)

Résumé

Thèmes retenues/questions soulevées par la contribution : justification de l'emprise DUP, Sous-estimation de la valeur des parcelles éligibles à l'expropriation, estimation conduite par France Domaine sans visite en présence des propriétaires, évincement de l'initiative privée au profit de la collectivité, dévalorisation du foncier et des biens restants après cession sous DUP

La SCI DUPONT met en doute la nécessité de l'emprise DUP de 12a83ca sur la parcelle W432. L'aménagement du Parking côté rue du Fb Saint Jacques aurait pu être réalisé en sous-terrain ou en contrebas de la rue Fb Saint Jacques (Thème : justification emprise DUP)

La valeur de la partie de la parcelle concernée par la DUP est sous-estimée : 67000 euros*

**Note du CE : 107772 euros selon la valeur vénale attribuée par France Domaine, soit 84 euros le m²*

L'estimation par France Domaine ne tient pas compte des projets et offres antérieurs sur la parcelle W 432. Une visite des lieux par France Domaine liée à cette estimation s'est faite sans la présence du représentant de la SCI DUPONT (Thèmes : Sous-estimation de la valeur par France-Domaine, absence de visite en présence des propriétaires)

La SCI DUPONT a acheté la parcelle W 432 (16a) jouxtant les parcelles W 430 et W 429 en 2010 pour 176 000 euros (soit 110 euros le m²) ;

Un projet de vente de la parcelle W 432 (16a) en 2011 à un promoteur (SOFINIM) pour 400 000 euros a échoué du fait du refus de la modification des droits à construire (règlement du PLU) par la commune ; la commune/la CAB ont été par la suite (2014) "partie prenante" sur le projet de ZAC Vallée du Thérain. (Thème : évincement de l'initiative privée au profit de la collectivité)

La partie restante (317m²) de la parcelle W 432 constituera une dent creuse dont l'intérêt est réduit pour un projet immobilier. La maison de maître du 19^{ème} siècle, propriété de la SCI DUPONT (Parcelle W429) laquelle a été aménagée en cinq appartements de standing perdra de la valeur du fait du remplacement de l'espace boisé dans son environnement proche par un parking. (Thème : dévalorisation du foncier, des biens restant après cession sous DUP)

Le CE/AG

(11/01/2023)

mv A.

Contribution Société La Foncière Saint Jacques du 6 Janvier 2023

(Identique en Démat et registre papier)

Résumé

Thèmes retenues/questions soulevées par la contribution : fondement juridique de la ZAC Vallée-du-Thérain, Intérêt Général, juste compensation pour les propriétaires éligibles à l'expropriation, absence d'équipements publics liés à la création de la ZAC, absence d'évolution dans la protection des espaces naturels, justification du périmètre DUP, avenir des parcelles Bosch après la DUP, évincement de l'initiative privée au profit de la collectivité, manque de cohérence dans les estimations de France-Domaine, estimations par France-Domaines entachées d'erreurs, estimations non précédées d'une visite des lieux en présence du propriétaire, sous-évaluation de la valeur des biens éligibles à l'expropriation, budget du projet insuffisant pour les acquisitions immobilières.

1. Le projet est-il éligible à la création d'une ZAC ; Selon la Société La Foncière Saint Jacques (FSJ) la condition majeure légale manquante est l'absence de création d'équipements publics (écoles, santé, loisirs etc...). (Thème : fondement juridique de la création de la ZAC vallée du Thérain)

Note du CE : Le projet, en d'autres termes, répond-il aux conditions légales d'une ZAC ? Le label d'éco-quartier est-il attribué au projet en tant que ZAC ?

2. Le projet ne poursuit pas un but d'intérêt général ; il porte une atteinte disproportionnée aux intérêts privés ; Il n'y a pas une juste compensation pour les propriétaires éligibles à l'expropriation (Thèmes : intérêt général ; Juste compensation)
3. Le projet souffre de l'absence de création et ou de financement d'équipements collectifs ; il n'ajoute rien à la préservation des espaces verts existants : ex l'espace boisé protégé incorporé au PLU en 2013 ; le projet n'apporte pas non plus de protection (disposition PLU) au bois le long du Thérain (3ha du bois Janet) ; il sera interdit au public pour préserver la biodiversité, en contradiction avec les objectifs du projet (Thèmes : équipements collectifs et espaces verts)
4. La présente DUP ne permettra pas que les parcelles BOSCH soient éligibles à l'expropriation dans les conditions ressortant du projet actuel (gel de leur destination) ; ainsi elles pourront être attribuées à un aménageur « privé », attribution pouvant conduire à la création de nombreux logements supplémentaires sans tenir compte de l'opération d'ensemble présentée dans le projet actuel, et en dehors de toute contrainte d'intérêt général et de limite lucrative. D'ailleurs dans le projet d'élaboration de la ZAC la mairie ne mentionne plus qu'une superficie de 15,5 hectares (Thème : périmètre DUP et avenir des parcelles BOSCH)
5. Dans ces conditions la société FSJ détiendrait 95% (sur les 15,5 ha) des parcelles éligibles à l'expropriation ; c'est le propriétaire le plus exposé à la DUP

pu J.

6. La ZAC se justifiait-elle puisque le PLU permettait déjà l'expansion de l'habitat sur cette zone et que le projet n'apporte pas de protections supplémentaires concernant les espaces verts ou bois existants (Thème : justification de la ZAC)
7. Dans les conditions du projet présenté et de la DUP y attachée les propriétaires sont spoliés par les prérogatives de puissance publique (thème : DUP et spoliation des propriétaires)
8. Historiquement la société FSJ aurait participé de concert avec la commune de Beauvais et la CAB à plusieurs projets de promotion immobilière ; le prix médian des parcelles concernées par l'un de ces projets était alors de 133 euros le m² avec un COS de 1,2 et une hauteur des bâtiments à R + 3 ; cependant la mairie/CAB serait revenue sur ses engagements liés à cette collaboration en refusant certaines modifications nécessaires du PLU ce qui a rendu par la suite les projets de la FSJ non réalisables ; à titre d'exemple sont cités : le maintien et la suppression par la suite de l'espace boisé protégé et de l'ER n°21 sur la parcelle W 433, ; le passage de la parcelle W 433 de la zone URB à la zone 1AURB ce qui conduit à une perte de sa valeur. La mairie et la CAB ont bénéficié des investissements onéreux de la FSJ liés aux études attachées à ces projets d'initiative « privée », études dont elles ont bénéficié gratuitement pour asseoir le projet ZAC Vallée du Thérain présenté à l'enquête DUP.
9. Quelles sont les raisons de la commune d'avoir intégré dans le périmètre de la ZAC ou du moins dans le secteur de « renouvellement d'un espace délaissé » les parcelles AD 647 (Emmaüs), AD 649 (centre de détention), V 448 (resto du cœur), V 712 (ferrailleur NOZAL), W205, 315, et V 708 (ANRH) puisqu'ils vont être conservés en l'état ?

Note du CE Des aménagements sur ces parcelles sont-ils prévus dans le cadre d'autres projets conduits par la commune ou la CAB ? (Thème Périmètre ZAC/DUP)

10. L'évaluation des Domaines concernant la valeur des parcelles de la FSJ est erronée, incertaine, opaque. Elle manque principalement d'une évaluation conduite en la présence de la société, laquelle par ses explications sur la qualité et l'historique d'usage des parcelles considérées auraient permis aux évaluateurs une appréciation plus juste et d'éviter des erreurs factuelles (Par ex l'appréciation erronée (minorée) de l'ouverture de la parcelle W 433 sur la rue du Fb Saint Jacques, confusion de la parcelle W433 avec la parcelle W432 (Forme en drapeau), omission du parking sur la parcelle W 348 ; la suppression de ce parking dans le projet présenté mettant en péril l'activité de la Brosserie Française ; erreur sur la qualité du bâti protégé ABF sur la parcelle W 433 – bâtiment « en friche » alors qu'il s'agit de la façade à conserver au titre ABF (Thème : évaluation par les Domaines erronée)
11. Sont notées par la Société FSJ le manque de cohérence entre les évaluations faites en 2015 (1.420.000 euros) et en 2022 (2. 655. 000 euros). D'autre part Il n'y a pas eu proposition amiable concrète de la CAB en amont de l'enquête DUP.
12. Cette évaluation des Domaines, bien en deçà de la valeur réelle des parcelles concernées (3 X inférieure selon la FSJ) met en péril le budget du projet (acquisitions foncières : 5 millions d'euros) lequel est alors insuffisant ; à titre d'exemple l'évaluation de la partie de la parcelle W 348 dans le périmètre DUP à 31,50 euros le m² et la cession de la parcelle V 712 (Ent. Nozal) en juin 2022 à 108 euros le m² alors que les deux parcelles sont ouvertes sur la même voirie. (rue Coatelen). (Thème : budget du projet insuffisant)

Le CE/AG
(11/01/2023)

mv *A.*

Contribution La Brosserie Française 6 Janvier 2023

(Identique en Démat et registre papier)

Résumé

Thèmes retenues/questions soulevées par la contribution : périmètre ZAC/DUP, maintien de l'activité industrielle et des emplois, périmètre sécurité ICPE, rétention des eaux d'incendie, qualification erronée des parcelles par France-Domaine ou sous-évaluation, Proposition alternative au projet ZAC porté par la MO

1. La SAS La Brosserie Française (LBF) exploite en qualité de locataire une surface de 4000 m² du site industriel figurant sur la parcelle W 348, propriété de la Foncière Saint Jacques (FSJ) (Nord de la parcelle s'ouvrant sur la rue du Pont d'Arcole)
2. 1/3 de cette parcelle (10207m²/33478m²) est concernée par le périmètre DUP (A l'est du bâti industriel LBF – s'ouvrant également rue du Pont d'Arcole)
3. La SAS La Brosserie Française finalise un accord avec la Foncière Saint Jacques afin d'acquérir la parcelle W 348 à l'exclusion d'une surface à soustraire de 4303 m² (la partie sud des 10207m²) – afin que la voirie projetée dans le cadre de la ZAC puisse subsister (liaison Est-Ouest)
Note du CE : donc la SAS LBF achète à la FSJ les 4000m² du site industriel + 10207m² – 4303m² le tout sur la parcelle W 348 ?
4. En contrepartie de l'exclusion de ces 4303 m² sur la parcelle W348 LBF ferait également l'acquisition auprès de la FSJ de la partie sud-ouest de la parcelle cadastrée W 433 s'ouvrant sur la rue du Fb Saint Jacques et contenant un bâtiment en friche*, pour former avec la parcelle W 161 un lot en L. Un espace parking sera également à acquérir sur la parcelle W433 (devant le bâtiment en friche ?).

Note du CE : * il s'agit d'une partie des bâtiments protégés ABF – destination « commerces » dans le projet de ZAC

5. L'acquisition en cours auprès de la FSJ est nécessaire pour assurer la pérennité de la société LBF et entreprendre les travaux nécessaires afin d'économiser de l'énergie (gaz – électricité)
6. Cependant aucun investissement ne sera porté au capital de la société s'il existe un risque de remise en cause du site industriel (ex risque d'expropriation)
7. LBF est une ICPE (statut : déclaration ou autorisation ?) ; à ce titre elle doit maintenir un périmètre de 30 m libre de toute construction autour des bâtiments de son exploitation ; cependant le plan des travaux attaché au dossier de la ZAC montre que des constructions sont prévues à l'intérieur de ce périmètre, côté Est de l'exploitation industrielle
8. La parcelle W 348 dans le périmètre DUP recouvre le parking nécessaire aux 34 salariés de l'exploitation ; dans le projet ZAC cet emplacement serait recouvert par des constructions ; il n'y a pas de solution de substitution dans le projet ZAC concernant le parking LBF

MD

9. De même le projet ZAC prévoit de détruire le bassin de rétention situé sur la parcelle V 349 ; cependant ce bassin sert à la rétention des eaux d'incendie pour l'exploitation LBF
10. La parcelle W 348 a été sous-évaluée par France Domaine : le parking n'a pas été pris en compte.
11. Compte tenu de ce qui précède la SAS La Brosserie Française fait la proposition suivante au MO en présentant une alternative au projet ZAC Vallée du Thérain
 - a. 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)
 - b. Sortir du périmètre de la ZAC également l'emprise du bâtiment en friche de la parcelle W 433 majorée de plusieurs places de stationnement
 - c. Déplacer le bassin de rétention des eaux d'incendie de la parcelle V 349 à la parcelle W 348.

Le CE/AG

(11/01/2023)

pv 