

Conclusions et Avis

I. Rappel : l'objet du projet, le déroulement de l'enquête

La Communauté d'Agglomération du Beauvaisis (CAB) porte à l'enquête publique le projet « ZAC – Vallée du Thérain » lequel consiste en l'aménagement de l'ancienne zone Industrielle N° 1 de la ville de Beauvais en une zone plus particulièrement dédiée à l'Habitat avec la création de plus de 600 logements ; en même temps il s'agit de réhabiliter les atouts écologiques (trame verte et bleue) de cette partie de la vallée du Thérain afin de mieux les intégrer dans le cadre de vie des habitants. Les logements proposés s'articulent en logements individuels/maisons, groupés, ou collectifs avec un statut d'accession diversifié (en propriété, locatif, programmes aidés).

La CAB a confié les études et la réalisation de ce projet à son concessionnaire la Société d'Aménagement de l'Oise (SAO), Maître d'Ouvrage (MO) ; Celle-ci, après une tentative d'acquisition des terrains concernés par la voie de la négociation, restée sans suite, a demandé à la Préfète du département de soumettre le projet à une Déclaration d'Utilité Publique afin de pouvoir procéder aux expropriations nécessaires.

Ainsi le périmètre de la DUP recouvre une superficie de 38 ha. Les terrains d'assiette des aménagements et constructions constituant une superficie supérieure à 10ha, le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale sur laquelle l'Autorité environnementale a donné par deux fois son avis, reconnaissant une prise en compte satisfaisante des enjeux du projet.

Si sur le plan écologique le projet entraîne la destruction de 2,76 ha de zones humides et de 6,26 ha de zones boisées (une partie du bois « Janet »), ces destructions semblent être suffisamment compensées par la création d'une peupleraie de 8ha déjà réalisée à proximité de la zone d'implantation du projet et par des aménagements laissant largement place à des secteurs végétalisés au sein de la zone d'habitat créé.

Un des enjeux majeurs du projet est également la prise en compte de la pollution de certains terrains (héritage du passé industriel) au sein du périmètre DUP, laquelle s'accompagne de plans de gestion (appréciation qualitative, quantitative et mise en œuvre de solutions) ; pour l'ancien site « Bosch » en particulier (sur environ 3 ha) cette prise en compte se traduit par un report de toute construction ou installation sur celui-ci, pour une durée de 5 ans au maximum, dans les documents d'urbanisme de la ville de Beauvais (PLU).

Les aménagements et constructions projetés ne sont pas affectés par les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée du Thérain.

Le projet recoupant le périmètre de protection de deux monuments inscrits au patrimoine des Monuments Historiques (La cathédrale de Beauvais et l'Eglise Saint-Jacques du quartier Voisinlieu), il est accompagné des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France

Les études ont montré que l'impact du projet sur la circulation des voies environnantes conduirait à une augmentation potentielle du trafic de plus de 1000 véhicules/j à partir du site aménagé de la ZAC.

Le projet ZAC-Vallée du Thérain est ainsi soumis à une enquête publique unique portant sur la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Beauvais et sur la cessibilité (enquête parcellaire en vue de l'application de la procédure d'expropriation) des terrains concernés les plus importants (1^{ère} tranche de la réalisation du projet) (Cf. Arrêté de la Préfète de l'Oise du 25 Octobre 2022)

Le coût global du projet pour le Maître d'Ouvrage est évalué à environ 14 millions d'euros, avec une subvention d'équilibre accordée au MO par la CAB de 4,5 millions d'euros répartis sur dix ans.

L'évaluation environnementale montre que le projet répond aux orientations du PADD* et du PLH* (Privilégier le renouvellement urbain notamment par la réalisation de la ZAC Beauvais-vallée du Thérain et diversifier le parc de logements, offre locative nouvelle, offre aidée d'accès à la propriété ») ainsi qu'au PDU* (Voies douces, partagées, accès au déplacement collectif par la proximité du futur Pôle d'Echange Multimodal Gare de Beauvais). Il est également compatible avec les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement, du Développement et d'Egalité des Territoires (SRADET – Hauts de France), notamment sur le logement, la gestion économe de l'espace, l'intermodalité, la biodiversité.

**PADD : Plan d'Aménagement et de Développement Durable*

**PLH : Programme Local de l'Habitat*

**PDU : Plan de Déplacement Urbain*

La compatibilité avec le SDAGE* « Seine Normandie » et le SAGE* « Vallée du Thérain » sera affinée lors des étapes ultérieures de réalisation du projet que sont la Demande d'Autorisation Environnementale et les applications « Lois sur l'Eau ».

**SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de la Gestion des Eaux*

**SAGE : Schéma d'Aménagement et de la Gestion des Eaux*

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

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

Une publicité « soutenue » de l'avis d'enquête a été réalisée :

- Dans la presse selon les dispositions réglementaires : avis dans deux journaux locaux (Courrier Picard et Oise Hebdo) complétée par une publication dans les bulletins de la commune et de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis (CAB).
- Sur les sites de la Préfecture et de la CAB
- Sur les panneaux d'affichage de la mairie
- Sur les lieux du projet de ZAC selon les dispositions réglementaires

J'ai tenu quatre permanences en mairie de Beauvais afin que le Public puisse me rencontrer, obtenir toute explication sur le projet, et éventuellement consigner des observations sur le registre d'enquête

Rappel des dates et heures de permanence

- 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 (dépôt de mémoires/rerelations écrites) ont été consignées sur le registre « papier », lesquelles étaient également consignées sur le site « dématérialisé »(Publilegal) : Observations identiques sur le registre et sur le site (« Doublons »)

Il s'agit des contributions des sociétés « La Foncière Saint Jacques »(FSJ), « DUPONT »(D), et « La Brosserie Française ». (BF)

Cinq personnes sont venues durant les permanences demander des renseignements sur le dossier d'enquête sans qu'elles consignent d'observations sur le registre ; cependant certaines de celles-ci ont également fait des remarques verbales sur le projet/l'enquête que j'ai relevées dans le PV de synthèse destiné au MO (Voir annexe CINQ du rapport).

Sur le plan statistique concernant la consultation du dossier sur le site dématérialisé, le prestataire Publilegal a relevé 57 visiteurs, 84 documents consultés et 301 téléchargements.

Ainsi Les observations recueillies au cours de l'enquête publique, exprimées principalement par les trois sociétés susmentionnées, se répartissent en 8 thèmes :

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-Domains (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)

De plus, une proposition de la société « La Brosserie Française » présentant une « alternative » au projet ZAC Vallée du Thérain, recoupant les thèmes 1 et 4, a été mise en exergue à l'attention du MO.

Il n'y a eu aucune observation spécifique de la part du Public sur la Mise en Compatibilité des Documents d'Urbanisme (MECDU-PLU) ; toutefois l'observation de la société « La Foncière Saint Jacques » sur le report/le gel des aménagements sur les parcelles BOSCH a un rapport indirect avec l'OAP* ZAC-Beauvais Vallée du Thérain après MECDU.

**OAP = Orientation d'Aménagement et de Programmation*

L'enquête parcellaire a permis de m'assurer de la notification du projet de ZAC et de l'enquête publique ouverte à ce sujet à l'ensemble des propriétaires/ayants droits mentionnés dans l'Etat parcellaire joint au dossier ; certains de ceux-ci (Société La Foncière Saint Jacques, Société Dupont) ont contribué à l'enquête publique, notamment concernant le périmètre DUP, en remettant en cause l'emprise de celui-ci sur certaines de leurs parcelles respectives.

Les avis de l'Autorité Environnementale (Préfet de Région et MRAE) expriment une étude d'impact réalisée par le MO plutôt complète, ayant pris en compte l'ensemble des enjeux du projet ZAC-Vallée du Thérain.

Les avis des Personnes Publiques Associées (Cf. PV d'examen conjoint et documents annexés) sont plutôt favorables au projet.

II. Arguments retenus et Avis

A. L'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

Le MO a argumenté ses réponses sur chacun des 8 thèmes rapportés supra ainsi que sur la proposition d'une alternative au projet de ZAC exprimée par la Brosserie Française (Cf. Rapport d'enquête, partie VI-B et Annexe SIX)

A mon sens, ses réponses justifient le projet de ZAC tel que présenté à la présente enquête publique.

Ainsi je suis d'accord avec les arguments développés par le maître d'ouvrage concernant les thèmes suivants :

(Ces arguments sont rappelés ci-dessous synthétiquement)

Thème 1 : fondement légal de la ZAC : compétence de la CAB, les délibérations successives justifiant les dossiers de création et de réalisation de la ZAC, l'Art L 311-1 du code de l'Urbanisme définissant la

ZAC. Concernant la protection des espaces naturelles existants : le Bois Janet est appelé à être classé en zone Naturelle

Thème 5 : Le budget d'acquisition du foncier présenté (4 528 289 euros) est en cohérence avec l'estimation des Domaines (3 410 199 euros pour la 1^{ère} tranche)

Thème 6 : le projet bénéficiera d'équipements publics nouveaux tels que voiries, réseaux, espaces verts ; il bénéficiera également des équipements et services déjà implantés à proximité (quartier Voisinlieu, Centre-ville)

Thème 8 : un réseau viaire supplémentaire venant s'ajouter/ s'intégrer à l'existant, la proximité du Pôle d'Echanges Multimodal incitant au mode de déplacement « doux » ou collectif, les mesures d'accompagnement issues des études de circulation tels que les aménagements aux carrefours « critiques », la limitation de vitesse, une modification possible des sens de circulation, permettront un impact « acceptable » du projet (environ 1100 véhicules supplémentaires) sur la circulation au sein de la collectivité.

Cependant pour étayer et nuancer mon avis sur la DUP attachée au projet, je sou mets trois questions, recoupant les autres thèmes retenus*, à analyse. Celle-ci vient compléter mon appréciation sur l'intérêt général du projet (Voir infra).

**Thèmes 2, 3, 4, et 7 ainsi que la proposition de la Brosserie Française*

1. L'intérêt Général du projet ZAC-Beauvais Vallée du Thérain

- **Justification du choix de la zone industrielle n° 1 (Pont d'Arcole) pour l'emprise de la ZAC**

La sélection s'est faite sur une proposition de six sites offrant des possibilités de reconversion urbaine sur le territoire communal avec une orientation « habitat ».

La zone industrielle n° 1 est apparue comme le meilleur choix du fait principalement de sa superficie (plus grande friche industrielle au sein de l'agglomération, plus grande capacité d'accueil d'un habitat diversifié), de sa proximité avec le centre-ville et avec le quartier de la gare (projet de pôle d'échanges multimodal) et de la présence de la rivière du Thérain, axe structurant d'espaces naturels à restituer au cadre de vie des habitants. Le site bénéficiait également d'un réseau viaire déjà bien structuré tant pour son accès que pour les déplacements à l'intérieur de celui-ci, avec un fort potentiel de création de voies douces ou mixtes.

- **Un environnement et un cadre de vie valorisés**

Le projet est conçu sur la base d'une trame verte et bleue qui a constitué l'armature de

la réflexion de la collectivité territoriale : plus de 18 ha de parcs et zones naturels dans un projet de 38 ha, soit 50 % du site constitutif d'un poumon vert et bleu en cœur d'agglomération, la rivière constituant le fil conducteur du projet.

Le projet permet de résorber des friches en cœur d'agglomération et d'utiliser le potentiel des terrains déjà partiellement viabilisés en s'appuyant sur des équipements et services déjà présents à proximité (Cf. notamment Etude d'impact – Etat initial – Les équipements sur la commune).

La revitalisation d'une peupleraie au sud-est du site (8,3ha), déjà réalisée, ainsi que la création d'espaces verts avec bassins (sur 3ha environ) permet une compensation « positive » des zones humides et boisées détruites par l'implantation du projet (2,76 ha de zones humides et 6,26 ha de boisements détruits.)*

**Source des superficies citées cf. dossier d'enquête*

Le projet arrêté prend en compte les souhaits des riverains (concertation – visite du site en 2017) de réduire la destruction du bois Janet le long du Thérain ; l'identité « environnementale » du secteur est ainsi mieux conservée.

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 (En conformité avec les politiques actuelles de l'urbanisme et de la construction). Celle-ci est même réduite par rapport à l'existant du fait de l'aménagement d'aires végétalisées et noues concourant à la gestion des eaux pluviales.

Les autres atouts de cette zone pour les futurs résidents étant : la proximité avec le centre-ville, avec la gare et le Pôle d'Echange Multimodal développé autour de celle-ci, le quartier « Voisinlieu », et l'accessibilité aux principaux axes routiers.

- **Une réponse aux besoins de l'habitat**

Le projet répond aux besoins de l'habitat au sein même du tissu urbain existant (objectif de densification).

*La commune de Beauvais (56 524 en 2017) constitue la ville « centre » du territoire de la Communauté d'agglomérations du Beauvaisis (53 communes pour une population de plus de 100 000 habitants) et au-delà du « Pays du Grand Beauvaisis » (216 communes pour environ 180 000 habitants). Avec près de 3500 établissements industriels, commerciaux et de services ainsi que de nombreux établissements du secteur de l'administration publique (Services de l'Etat, départementaux etc...) elle regroupe environ 70% des emplois du Pays du Grand Beauvaisis sur son territoire.

L'offre de logements ouverte par le projet apportera ainsi des possibilités d'habitat « sur place » aux titulaires de ces emplois, limitant ainsi les déplacements. Elle s'adresse aussi à un public socialement

ou économiquement diversifié (Du terrain à construire pour une maison individuelle au logement collectif avec possibilités d'accession « aidée »)

D'autre part, si le niveau de la population de la commune a connu une phase de stabilité depuis 1990 il est en « démographie positive » depuis 2012 (+ 2000 habitants)

**Les approches chiffrées dans ce paragraphe prennent leur source dans le dossier d'enquête (Notamment dans la notice explicative et l'étude d'impact)*

- **Un soutien à l'économie locale, aux emplois et à la mixité fonctionnelle du site**

Le poids résidentiel de la ZAC-vallée du Thérain (1200 – 1500 résidents attendus) confortera les commerces et services existants à proximité du site et ainsi contribuera à la pérennité des emplois liés à ceux-ci (Exemples : le supermarché Match à l'Est de la ZAC, les écoles, services de santé, structures culturelles et sportives des quartiers voisins.)

La mixité fonctionnelle du site déjà caractérisée par la présence d'établissements à caractère industriel (La Brosserie Française), social ou associatif « solidaire » (l'A.N.R.H*, Les établissements

Emmaüs.....) sera confortée par l'aménagement de commerces et de services sur une partie de la friche « La Brosse et Dupont » (anciens bâtiments et parking côté rue du Faubourg St Jacques). Cette mixité sera encore développée par l'aménagement futur de l'ancien site Bosch, actuellement en cours de dépollution ; l'OAP mise en compatibilité avec le projet attribuant à ce site (superficie d'environ 3ha) la vocation « zone vouée à un autre usage que l'habitat".

**A.N.R.H. = Association pour l'insertion et la Réinsertion professionnelle et humaine des Handicapés.*

Pour la réalisation de la ZAC, Les travaux d'aménagement devraient être étalés sur une période d'environ dix années ; les phases « chantier » successives ouvriront des possibilités d'emplois locaux ou « aidés », notamment confortées par des clauses d'insertion dans les marchés de travaux (Cf. notice explicative « contexte socio-économique »)

- **Un projet prenant en compte la santé des habitants**

Le projet ayant son emprise sur une ancienne zone industrielle prend en compte les études mesurant les sources et le niveau de pollution du sol (la pollution des eaux-souterraines et de l'air du sol étant également concernée). « Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires » et si besoin « Plan de gestion des mesures à mettre en œuvre » encadrent le changement d'usage (orientation habitat) des parcelles du périmètre de la DUP. Il s'agit d'aboutir à des niveaux de pollution acceptables pour la santé. Cinq zones sont principalement concernés 1-La Brosse et Dupont 2-Bosch 3-Société SPIKY 4-La fontaine Saint Martin, 5-Emmaüs. Les aménagements sur ces zones prendront en compte les conclusions de ces études. Pour le site Bosch, les aménagements/constructions sont « gelés » sur une grande partie des terrains concernés, les résultats des travaux de dépollution entrepris devant

encore être analysés eu égard aux risques potentiels pour la santé et les droits/destinations envisagés du sol.

D'autre part les aménagements prévus en dehors des constructions pour l'habitat, notamment la revitalisation du bois Janet, les nombreux espaces verts créés, noues, bassins et voies douces concourent à la constitution « d'un poumon vert » en cœur de ville.

- **Un projet économiquement raisonnable pour la collectivité.**

Le bilan financier provisionnel du projet est de l'ordre de 20 millions d'euros si on inclut la subvention d'équilibre de 4, 5 millions d'euros attribuée par la CAB.

Cette subvention sera étalée sur dix ans (temps de la réalisation du projet) : soit 450 000 euros/an. Le budget d'aménagement de la CAB inscrit en « dépenses » au budget 2022 est d'un montant équivalent à la totalité de la subvention (4.695.965 euros) et d'autre part le budget d'investissement de la CAB est supérieur à 21 millions d'euros pour la même année (source site de la CAB – budget primitif 2022). La dépense publique pour le projet apparaît ainsi « acceptable » pour la collectivité, compte-tenu notamment des objectifs démographiques, d'habitat et économiques portés par celui-ci (Voir supra).

2. Analyse : Observations du Public/Réponse du MO/ Ma position

a) Quant à l'emprise de la ZAC/du périmètre DUP sur les parcelles éligibles à une procédure d'expropriation (1ère tranche) :

Les observations des sociétés La Foncière Saint Jacques, la Brosserie Française et Dupont :

- Les deux premières remettent en cause la justification de l'emprise DUP sur la parcelle W348 ; La Brosserie Française est actuellement locataire de cette parcelle laquelle est la propriété de Mr KHAELIN, président de la Foncière Saint Jacques. Les arguments avancés sont : l'emprise de la DUP sur le parking des salariés de l'exploitation La Brosserie Française, le non-respect d'un périmètre de 30 m autour des bâtiments de l'exploitation, lequel serait justifié par son régime d'ICPE ; La Brosserie française avance également l'emprise de la DUP (parcelle V 349) sur un bassin de rétention des eaux d'incendie attaché à l'activité de l'entreprise.

Le dirigeant de la Brosserie Française a ainsi proposé une solution alternative au projet ZAC-Vallée du Thérain, laquelle reviendrait à une réduction de l'emprise permettant de conserver le parking et le périmètre des 30 m. Cette solution aurait un impact sur le plan d'aménagement de la ZAC ; on peut présumer à cet égard un déplacement vers l'est de la voirie s'ouvrant sur la rue de Pont d'Arcole en continuité de celle permettant une liaison avec la rue du Fb Saint-Jacques (VP1 sur le plan d'aménagement) ainsi qu'une

réduction du nombre des constructions projetées (tranches C9 et C10 sur le plan d'aménagement).

La réponse du MO : il avance que la solution alternative proposée risquerait de porter atteinte à l'économie générale du projet telle qu'elle ressort des dossiers approuvés par la collectivité (CAB) et présentés à l'enquête. Il admet toutefois qu'un déplacement mineur de la voirie serait possible si le principe d'une liaison structurante rue du Fb Saint-Jacques – rue du Pont d'Arcole était conservé. D'autre part il rappelle dans son mémoire en réponse le soutien de la collectivité (CAB) à l'entreprise La Brosserie Française afin que cette dernière puisse poursuivre son exploitation rue du Pont d'Arcole. Il admet aussi qu'une solution doit être recherchée de concert avec l'entreprise pour le déplacement du bassin de rétention des eaux d'incendie, cette opération étant à la charge de la collectivité.

Mon appréciation sur le sujet : Il ressort de l'enquête publique qu'il y a un intérêt commun « exploitant-collectivité » au maintien et au développement possible de la société La Brosserie Française rue du Pont d'Arcole, le projet de ZAC Vallée du Thérain rappelant aussi la nécessité d'une mixité « fonctionnelle » parallèlement à l'orientation « habitat ». Le parking des salariés est attaché à l'exploitation et le MO n'a proposé aucune alternative à l'emprise de la DUP sur celui-ci. Une solution doit être trouvée de concert avec l'entreprise. Le MO doit rechercher plus précisément si la voirie projetée sur la parcelle W 438 et assurant la liaison rue du Fb Saint-Jacques-rue du Pont d'Arcole pourrait être déplacée à cette fin, de même qu'une réduction mineure du nombre des constructions projetées (Rappel : les dossiers présentés ont fait état de cinq alternatives étudiées concernant la structure projetée de l'habitat) sans effectivement que l'économie générale du projet en soit affectée. Si l'on admet la possibilité d'une extension/renforcement des activités de l'entreprise la soumettant alors à un régime ICPE plus contraint*, le déplacement du parking salarié au plus près des bâtiments pourrait constituer un frein à cette évolution du fait du périmètre de sécurité attachée alors à ce nouveau régime.

**Je me suis entretenu (conversation téléphonique) avec Monsieur REMOISSONNET, dirigeant de La Brosserie Française, à ce propos ; celui-ci m'a confirmé une croissance projetée de l'entreprise (notamment pour le stockage des polymères) la conduisant à un régime ICPE « d'enregistrement » auquel est lié un périmètre de sécurité de 20 m autour des bâtiments de l'exploitation ; Selon Mr REMOISSONNET l'emprise DUP recouvrirait cette bande de sécurité.*

- La société DUPONT (gérant Monsieur CRAMBES, associé Monsieur KHAELIN) remet en cause la justification de l'emprise de la DUP sur une partie la parcelle W 432 ; les arguments avancés sont principalement : une conception différente possible de l'aire de stationnement prévue sur cette parcelle dans le cadre du projet de ZAC, la difficulté d'exploitation de la partie restante de la parcelle W 432 (317m2) pour un projet de construction, une dévalorisation possible du bâti (maison de « maître ») sur la parcelle voisine.

La réponse du MO (Résumé) :

L'emprise DUP sur la parcelle W 432 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.
- La 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.
- La mise en valeur du patrimoine bâti de l'usine (façades protégées ABF – mémoire d'un lieu identitaire) et des éléments paysagers existants (espace arboré, proximité de la rivière).
- La réunification des conditions de fonctionnement d'un pôle de commerces de proximité et de services, notamment au travers d'une offre suffisante de stationnement.
- L'absence de densification par des constructions pour respecter l'esprit des lieux, ménager les cônes de vue (adéquation avec les prescriptions ABF).
- La création d'une aire de stationnement en recherchant une intégration paysagère et environnementale type « evergreen », infiltrant les eaux pluviales, et en respectant la limite arrière actuelle de la maison de maître.

Mon appréciation sur le sujet :

L'axe de liaison constituée sur cette parcelle est nécessaire au fonctionnement de la ZAC. Les aménagements prévus sur celle-ci sont en adéquation avec le caractère de qualité environnementale de la ZAC ainsi qu'avec les prescriptions de l'ABF (cônes de vue à préserver) ; ainsi il n'est pas du tout certain qu'ils conduisent à une perte de valeur de la maison de maître à proximité.

L'aire de stationnement proposée sur cette parcelle est liée à la future activité commerciale dans les anciens bâtiments de la société « La Brosse et Dupont » au sud de la ZAC et s'ouvrant rue du FB St Jacques. Cette activité et les équipements/aménagements liés à celle-ci justifient la mixité « fonctionnelle » de la ZAC, laquelle est d'intérêt général, devant alors l'emporter sur les intérêts privés, sous réserve d'une juste compensation.

b) Quant à une juste compensation des propriétaires et titulaires de droits réels

Rappel : les trois sociétés sus mentionnées lors de leur contribution à l'enquête se sont plaintes d'une estimation sous-évaluée, erronée, faite sans la présence de leur représentant, conduite par France-Domaine.

Ma position sur le sujet : Je suis d'accord avec les réponses du MO à ce propos :

« 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.

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 »

En effet, dans la procédure d'expropriation pour cause de DUP, après l'arrêté de cessibilité pris par le Préfet, lequel suit l'enquête parcellaire, il y a encore place à accords/négociations amiables possibles sur la valeur du foncier concerné ; c'est l'échec de ces négociations qui ouvre la phase judiciaire, laquelle comprend une visite des lieux par le juge de l'expropriation, avant le jugement de fixation des indemnités de dépossession. (Cf. dossier « Informations juridiques et administratives » versé à l'enquête)

c) Quant à l'avenir des parcelles « Bosch » dans le cadre de la ZAC Beauvais-Vallée du Thérain

Rappel de l'observation de la société « La Foncière Saint Jacques » (résumé) :

Les parcelles BOSCH ne sont pas éligibles à l'expropriation dans les conditions ressortant du projet actuel. Elles ne sont pas incluses dans l'état parcellaire. Ainsi elles pourront par la suite être attribuées à un aménageur « privé », pouvant conduire à la création de nombreux logements supplémentaires sans tenir compte de l'opération d'ensemble de la ZAC et en dehors de toute contrainte d'intérêt général et financière

La réponse du MO (résumé)

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 : *(Conclusions des études et des travaux de dépollution sont 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 *(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)*

Ma position sur le sujet :

Il est d'intérêt général (santé) que le gel de toute construction, installation s'applique à ces parcelles tant que les conclusions des études et analyses sur les travaux de dépollution ne sont pas définitives (Aboutissement à un risque « résiduel » acceptable)

Je prends acte des réponses du MO, lesquelles expliquent le maintien de ces parcelles dans les périmètres ZAC et de DUP. Ainsi une prérogative de puissance publique est encore possible sur ces parcelles ; je note que les dispositions du PLU (Plan de zonage, Règlement, OAP), le Cahier des charges de la ZAC, les conventions possibles entre la collectivité et un aménageur privé constituent un cadre favorable à l'émergence d'un projet de renouvellement urbain en adéquation avec le projet de ZAC.

3. Mon AVIS sur le projet de ZAC Vallée du Thérain et sur la DUP :

Prenant en compte l'intérêt Général du projet de ZAC présenté, l'analyse des arguments exprimés par le Public et par le Maître d'Ouvrage (MO)

- J'émet un **AVIS FAVORABLE** sur le projet de ZAC et sur la DUP liée à celui-ci, portés à la présente enquête

Sous les **RESERVES** suivantes :

1-Que la collectivité (CAB) et le MO proposent une solution acceptable par « La Brosserie Française » afin que le parking des salariés de l'entreprise soit maintenu ou déplacé dans des conditions qui ne compromettent pas ses activités au titre d'une ICPE

2-Que la collectivité et le MO prennent en charge le déplacement du bassin de rétention des eaux d'incendie attaché à l'exploitation de l'entreprise « La Brosserie Française ».

B. L'enquête parcellaire

Toutes les personnes mentionnées dans l'Etat parcellaire ont fait l'objet d'une notification de l'enquête publique préalable à la DUP avec demande d'informations, ceci avant le début de l'enquête publique.

Les notifications restées infructueuses à l'adresse mentionnée dans l'Etat parcellaire ont fait l'objet d'une publication sur les panneaux d'affichage de la mairie, conformément aux dispositions de l'arrêté d'ouverture d'enquête Art 6

Au 27/01/2023 (Dernier état adressé par le MO) les accusés de réception des notifications et/ou le retour des informations demandées concernaient tous les représentants (gérants) des sociétés DUPONT, SPIKY, La FONCIERES SAINT JACQUES ainsi que les membres de l'INDIVISION RICORD propriétaires des parcelles mentionnées dans l'Etat parcellaire de la 1^{ère} tranche.

Pour la Foncière Saint Jacques ainsi que la société Dupont les propriétaires/ gérants, respectivement Mr KAEHLIN, Mr CRAMBES se sont présentés aux permanences du commissaire enquêteur et ont contribué à l'enquête publique par la consignation d'observations.

Celles-ci traduisent une demande de modification de l'emprise du périmètre DUP attachée au projet de la ZAC.

Mon AVIS sur l'enquête parcellaire :

- **J'émet un AVIS FAVORABLE sur la procédure suivie par la MO concernant l'enquête parcellaire**

(NB : les demandes de modification de l'emprise DUP ainsi que mon avis à ce sujet sont traités supra Cf. l'enquête préalable à DUP)

C. La Mise en Compatibilité des Documents d'Urbanisme (PLU Beauvais)

1. Champ de l'application

Les modifications ont porté sur les documents suivants du PLU afin que ce dernier soit compatible avec la réalisation du projet de ZAC

(Voir détail des modifications cf. rapport d'enquête IV-D)

- L'OAP ZAC-Vallée du Thérain : sont impactés : le périmètre de l'OAP, le plan de masse, la destination des terrains BOSCH
- Le Plan de zonage, notamment la zone 1 AURb avec la constitution d'un périmètre « d'attente » concernant les terrains BOSCH, leur destination devenant « zone vouée à d'autres usages que l'habitat », ainsi que la suppression d'un boisement protégé (anciens terrains La Brosse et Dupont, côté rue du Fb Saint Jacques)
- 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
 - Dérèglementation de la contrainte sur la hauteur des constructions ; prise en compte des différents types de construction proposés et de la proximité des espaces végétalisés.

- 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)
2. Evaluation environnementale de la Mise En Compatibilité des Documents d'Urbanisme (MECDU)

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.

Mon AVIS sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme (PLU Beauvais)

Les modifications apportées par celle-ci sont en adéquation avec le projet ZAC-Vallée du Thérain ; l'impact environnemental est mineur.

- **J'émet un AVIS FAVORABLE sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme proposée dans le cadre de la présente enquête.**

Fait à Senlis 5 Février 2023

Le Commissaire Enquêteur

Alain GIAROLI