

Ecoquartier « Beauvais - Vallée du Thérain »

Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique NOTICE EXPLICATIVE

PREAMBULE	3
OBJET DE LA NOTICE EXPLICATIVE	3
INTRODUCTION	4
I - DONNEES ADMINISTRATIVES :	4
2.1 - LOCALISATION	6
2.2 - L'AFFECTATION DE LA ZONE	8
3 - LE PERIMETRE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	8
4 - OBJET ET PROGRAMME DE TRAVAUX:	10
4.1 - OBJET ET OBJECTIFS GENERAUX DE L' OPERATION D'AMENAGEMENT DE L'ECOQUARTIER ET DE LA ZAC « BEAUVAIS - VALLEE DU THERAIN »	10
4.1.1 - Caractéristiques principales	10
4.1.2 - Potentiels et enjeux	10
4.1.3 - Objectifs et programme du projet d'aménagement	12
4.2 - DESCRIPTION DU PROGRAMME DE TRAVAUX :	17
4.2.1 - Les équipements à réaliser	17
4.2.2 - Les immeubles à démolir	19
5 - JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC « BEAUVAIS - VALLEE DU THERAIN »	20
5.1 - LES ORIGINES DU PROJET	20
5.2 - UN ECOQUARTIER INTEGRE A UN PROJET GLOBAL « ECOQUARTIER GARE »	23
5.3 - UN PROJET EN RECONQUETE DU CORRIDOR BIOLOGIQUE DE LA VALLEE DU THERAIN	25
5.4 - UN ECOQUARTIER DEJA ENGAGE	26
5.4.1 - Un projet urbain inscrit dans la procédure de labellisation écoquartier	26

5.4.2 - Une première étape d'aménagement sous la forme de la création de l'espace naturel du moulin de la Fos en reconversion d'une ancienne peupleraie _____	27
5.4.3 - La démolition et la dépollution du site Bosch _____	28
5.5 - LE PARTI D'AMENAGEMENT URBANISTIQUE, ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER _____	28
5.5.1 - Un écoquartier de gare à proximité du centre-ville et qui rééquilibre la ville ____	29
5.5.2 - Réinvestir la ZI n°1 et la vallée du Thérain ; révéler les trames verte et bleue_	29
5.5.3 - Un quartier bien intégré et qui privilégie les liaisons douces _____	31
5.5.4 - Des aménagements et une gestion durables du quartier _____	31
6 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT : _____	32
6.1 - ELEMENTS PHYSIQUES ET HUMAINS _____	32
6.1.2 - Topographie _____	32
6.1.3 - Géologie _____	32
6.1.4 - Climatologie _____	32
6.1.5 - Hydrologie et hydrogéologie - Risques d'inondation (cf. étude d'impact) _____	32
6.1.6 - La faune et la flore (cf. étude d'impact) _____	33
6.1.7 - Contexte socio-économique _____	33
6.1.8 - Occupation du sol _____	34
6.1.9 - Patrimoine archéologique et bâti (cf. étude d'impact) _____	34
6.1.10 - Le paysage (cf. étude d'impact) _____	34
6.1.11 - Les réseaux structurants (cf. étude d'impact) _____	34
6.2 - DISPOSITIONS D'URBANISME _____	35
6.2.1 - PLU approuvé le 26 septembre 2016 (cf. Etude d'impact) _____	35
6.2.2 - Risque majeur naturel inondation : _____	37
6.2.3 - Dispositions environnementales _____	38

PREAMBULE

Le présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) porte sur l'opération d'aménagement située près de la gare de Beauvais, au sud de la voie ferrée et sur l'emplacement de l'ancienne ZI n°1.

La procédure d'enquête préalable a pour objet de déclarer d'utilité publique le projet d'aménagement présenté au profit de la SPLA Société d'Aménagement de l'Oise, concessionnaire de l'Agglomération du Beauvaisis au titre de l'article L.300-4 du code de l'urbanisme.

Cet article précise également : « ...Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption... ».

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) garantit la maîtrise foncière des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée, par le recours en cas de besoin à la procédure d'expropriation, conformément aux dispositions de l'article L.1 du code de l'expropriation.

Ainsi, en qualité de concessionnaire, la Société d'Aménagement de l'Oise (SAO) aura pour mission de mettre en œuvre les procédures.

Une enquête parcellaire sera réalisée conjointement afin de déterminer l'ensemble des titulaires de droits des parcelles concernées par l'opération. D'autres enquêtes parcellaires pourront être menées au gré de l'évolution du projet.

Une mise en compatibilité du PLU de Beauvais est également proposée (voir dossier ci-joint).

OBJET DE LA NOTICE EXPLICATIVE

La notice explicative permet au lecteur d'apprécier les raisons qui ont justifié le choix de mettre en œuvre le projet urbain constitutif de l'opération d'aménagement « Beauvais - Vallée du Thérain ». Cette notice répond aux exigences des articles R.112-4 à 7 du code de l'expropriation et R.123-8 du code de l'environnement.

INTRODUCTION

Le projet d'écoquartier « Beauvais - Vallée du Thérain » est porté par la communauté d'agglomération du Beauvaisis (CAB) dans le cadre d'une démarche de renouvellement urbain, de développement durable et d'un aménagement progressif et identitaire de la ville de Beauvais et d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Cet ambitieux projet de reconversion urbaine s'inscrit plus précisément dans un processus global de revalorisation du quartier gare de Beauvais qui comprend, outre le projet d'écoquartier à vocation résidentielle (objet du présent dossier), un second projet portant sur l'aménagement d'un pôle d'échanges multimodal (PEM).

Cet aménagement futur vise l'accueil d'un habitat diversifié au cœur du territoire de l'agglomération, selon les priorités définies dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune approuvé en 2016, le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) approuvé le 3 octobre 2016, et ce afin de répondre à la demande en matière de logements.

Par sa situation et son contenu, ce projet d'urbanisme apportera une réponse adaptée, en matière de développement durable, aux besoins de développement et de rééquilibrage urbains de la commune de Beauvais et de l'agglomération.

Cet aménagement futur permettra notamment l'accueil d'un habitat avec une composante individuelle à proximité du centre-ville et de la gare.

Le projet d'écoquartier « Beauvais - Vallée du Thérain », associé au PEM, est incontestablement une des composantes de la politique urbaine et de développement de la ville de Beauvais et d'aménagement de l'Agglomération du Beauvaisis.

I - DONNEES ADMINISTRATIVES :

Par délibération du 26 septembre 2016, le Conseil Municipal de Beauvais a approuvé la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) intégrant notamment l'opération de reconversion de la ZI n°1 en tant que quartier d'habitations à créer.

Dans le cadre de sa compétence aménagement, la communauté d'agglomération du Beauvaisis a approuvé en 2012 un périmètre d'études préalables à la création d'une ZAC multi sites à vocation d'habitat à Beauvais.

Par délibération du 26 juin 2015, le Conseil d'Agglomération a tiré le bilan de la concertation préalable.

Le 26 juin 2015, la CAB a attribué la concession d'aménagement de la ZAC à la Société d'Aménagement de l'Oise (SAO).

Le 13 décembre 2019, la CAB a approuvé par délibérations les dossiers de création et de réalisation de la ZAC, ainsi que sur le programme des équipements publics. Elle a également approuvé le principe du lancement de la procédure de DUP par la SAO qui en avait fait la demande en date du 27 février 2019 de manière à compléter la mise en place du dispositif opérationnel.

A la demande de déclaration d'utilité publique (DUP) de de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite « Beauvais - Vallée du Thérain », sont adossées une mise en compatibilité du PLU et une enquête parcellaire.

2 - SITUATION ET DONNEES PHYSIQUES DE L'OPÉRATION:

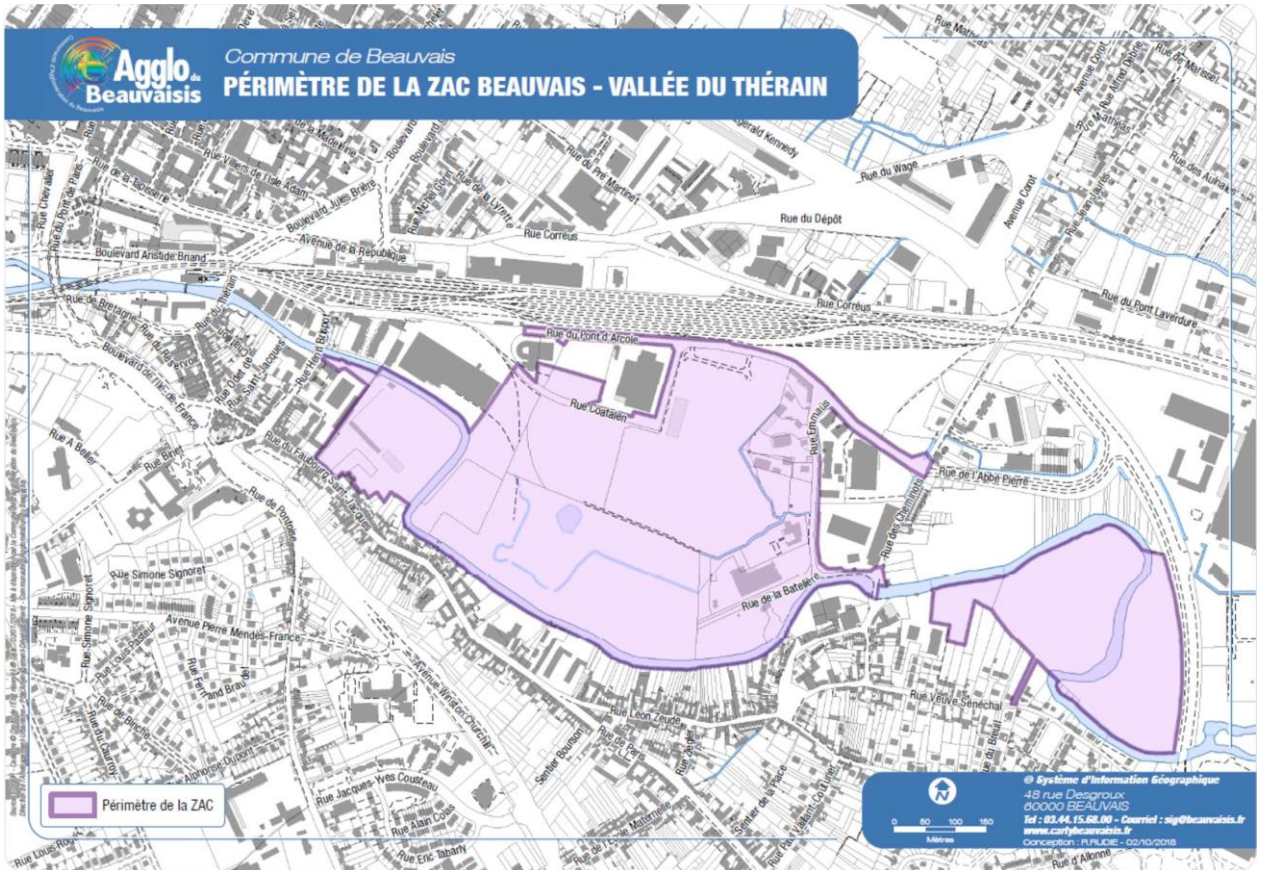
2.1 - LOCALISATION

Le futur écoquartier de la Vallée du Thérain occupe une position stratégique à l'échelle de la commune de Beauvais. L'emprise du projet est située dans la vallée du Thérain, au sud de la voie ferrée et à proximité de la Gare et du centre-ville.

L'opération d'aménagement couvre environ 38,5 hectares (dont 8 ha concernées par les mesures compensatoires) correspondant à la plus grande friche industrielle de la ville, le long de la rivière le Thérain. Elle comprend donc une partie déjà urbanisée et une partie naturelle au contact de la rivière.



La carte ci-après figure le périmètre de la ZAC soit près de 38,5 ha (385 485 m²) correspondant au projet d'écoquartier.



2.2 - L'AFFECTATION DE LA ZONE

L'emprise de l'écoquartier représente 38.5 hectares environ qui seront occupés principalement par des programmes d'habitat et d'aménagements d'espaces publics, naturels, hydrauliques et paysagers.

Plus précisément, le projet de reconversion est situé en zones URb et 1AURb dans le PLU et est couverte par une orientation d'aménagement correspondant à l'état d'avancement du projet, qui permettent l'affectation souhaitée dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Le programme prévisionnel indicatif des constructions d'habitat (475 logements environ) est basé sur les données suivantes, qui pourront être ajustées en phase projet :

- 133 terrains à bâtir pour des maisons individuelles r+1 ou r+1+c implantés sur des parcelles privatives de 285 m² en moyenne, des maisons accolées r+1 ou r+1+c
- 342 logements collectifs r+3 ou r+3+c ou intermédiaires (logements individuels superposés) r+1+c.

Le programme envisagé prévoit des logements de statut varié : privés, aidés (dont une compensation aux démolitions de Programme de Renouvellement Urbain).

De manière générale, le programme global de construction ne planifie pas d'équipements publics de superstructure (école, gymnase, etc.) car il prévoit de bénéficier des services et équipements du centre-ville, et du quartier de Voisinlieu, dans le cadre d'un phasage sur 10 ans de la ZAC, ce qui permet un lissage dans le temps des besoins liés à l'arrivée d'une population nouvelle.

A noter que la zone 1AURb intégrera, en bord de rivière, l'aménagement d'un espace naturel d'ampleur destiné à recevoir des équipements hydrauliques (bassin d'infiltration des eaux pluviales) et des aménagements limités de promenade.

3 - LE PERIMETRE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Conformément au plan du présent dossier, la demande de Déclaration d'Utilité Publique porte sur l'ensemble de l'écoquartier « Beauvais - Vallée du Thérain » se superposant au périmètre de la ZAC du même nom à aménager par la Société d'Aménagement de l'Oise pour le compte de l'Agglomération Beauvaisis.

Ces terrains sont globalement nécessaires pour la réalisation du programme résidentiel de ce nouveau quartier, la reconquête de terrains industriels délaissés et bordant la rivière et pour les liaisons urbaines indispensables avec le centre-ville et le quartier Voisinlieu.

Globalement, c'est donc un besoin de maîtrise des terrains privés qui s'impose, en dépit de la campagne d'acquisition amiable réalisée antérieurement.

La première tranche (reconversion de l'ancienne usine La Brosse & Dupont ; aménagement de l'espace naturel en bordure de rivière) de l'opération d'aménagement de l'écoquartier et de la ZAC concerne une emprise foncière d'environ 13.74 hectares.

Ces emprises seront mises à disposition de l'Aménageur de la ZAC (le temps de sa mission d'aménageur) et pourront être aménagées par tranches.

4 - OBJET ET PROGRAMME DE TRAVAUX:

4.1 - OBJET ET OBJECTIFS GENERAUX DE L' OPERATION D'AMENAGEMENT DE L'ECOQUARTIER ET DE LA ZAC « BEAUVAIS - VALLEE DU THERAIN »

Les objectifs généraux de reconversion de l'ancienne ZI n°1 et d'aménagement de l'écoquartier « Beauvais - Vallée du Thérain » qui a pour vocation prioritaire d'accueillir de l'habitat diversifié et des aménagements hydrauliques et paysagers relèvent :

- De sa topographie, de sa localisation, de son potentiel urbain et paysager, en particulier de sa proximité avec la rivière,
- des objectifs généraux énoncés dans le PLU approuvé notamment au regard des prévisions économiques et démographiques.

4.1.1 - Caractéristiques principales

Le futur écoquartier et la future Zone d'Aménagement Concerté « Beauvais - Vallée du Thérain » couvre une superficie de 38.5 hectares, situé en totalité sur le territoire de la Commune de Beauvais.

Situé en continuité du centre-ville ancien et englobé par le quartier Voisinlieu et des extensions urbaines récentes, il est directement accessible depuis l'avenue Kennedy, la rue du Faubourg Saint-Jacques et le centre-ville.

La situation du site et les caractéristiques physiques peuvent être exploitées et valorisées au mieux par une opération principalement d'habitat, basée sur la qualité du cadre de vie et sur la cohabitation avec la rivière et la nature.

4.1.2 - Potentiels et enjeux

La situation privilégiée à proximité de la gare (appelé à être transformé en Pôle d'Echanges Multimodal) et en bordure du centre-ville et de la rivière ainsi que la bonne accessibilité par l'avenue Kennedy, voie pénétrante majeure dans la ville, constituent en effet un fort potentiel et des atouts pour l'aménagement d'un programme de qualité d'habitat, d'équipements et éventuellement d'activités.

En outre, les logements bénéficieront d'une exposition favorable, de perspectives visuelles sur la ville, de la nature en fond de vallée et d'un maillage viaire à l'échelle inter-quartier, en bordure d'axes structurants.

Les enjeux portent également sur la réussite d'une opération axée sur l'habitat en reconquête d'une friche industrielle et sur un petit programme commercial, positionnée à l'interface avec la rue du Faubourg Saint-Jacques. Elle doit répondre aux objectifs du Schéma Cohérence Territoriale, du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, du PLH, mais également aux besoins de liaisons inter-quartiers, et préserver la possibilité d'implanter des services et des petits commerces permettant d'étoffer l'offre de la ville et des quartiers.

Cette opération doit en outre tenir compte de la dynamique impulsée par le futur Pôle d'Echanges Multimodal (PEM).

4.1.3 - Objectifs et programme du projet d'aménagement

Compte tenu des potentiels et des enjeux du secteur, l'Agglomération du Beauvais et la commune de Beauvais se sont fixées les objectifs suivants sur ce site, en cohérence avec les objectifs généraux du PLU traduits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

- **Une offre nouvelle et diversifiée en matière d'habitat**

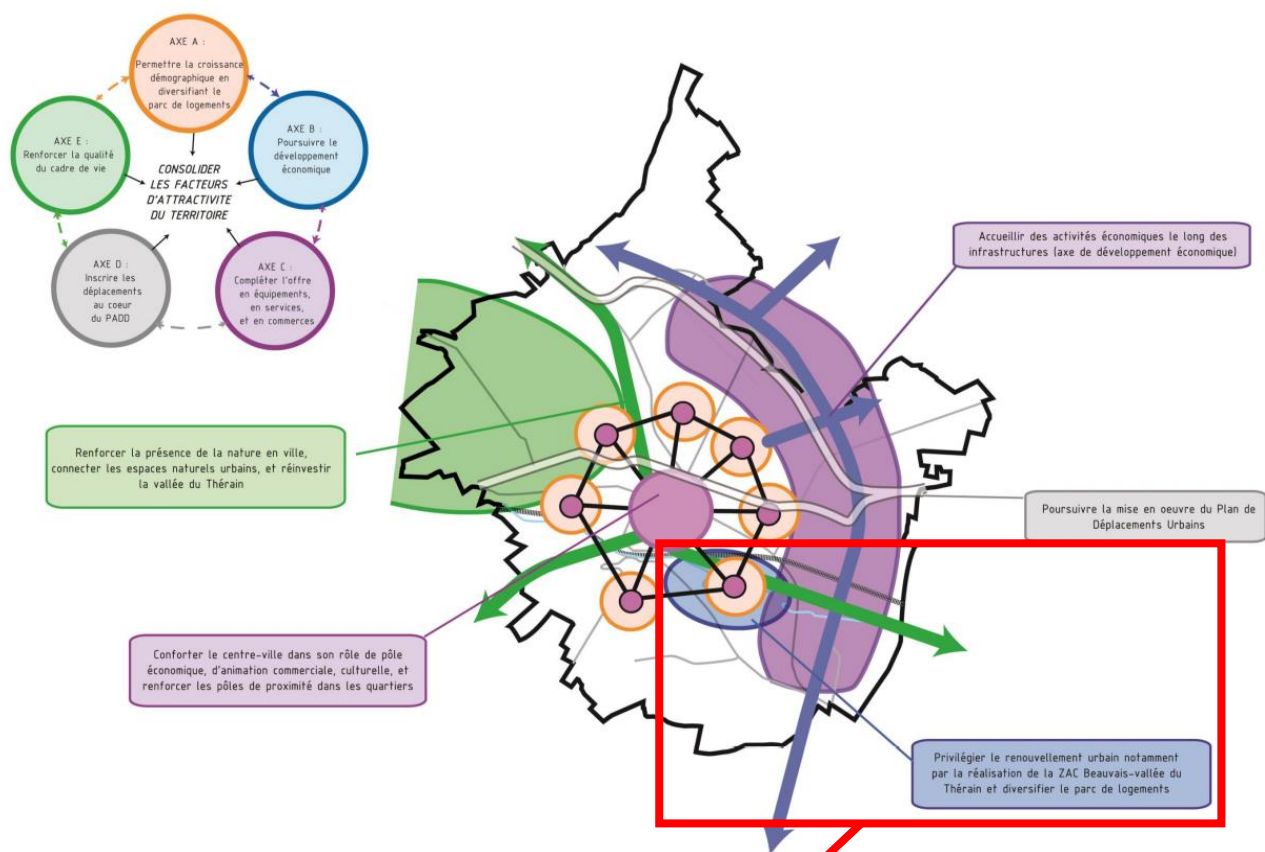
Cette opération est conforme aux objectifs de développement de l'Agglomération et de la Commune, définis dans le Plan Local d'Urbanisme de Beauvais dans lequel la reconversion de la ZI n°1 est retenue et le Programme Local de l'Habitat.

Le PADD du PLU de la commune de Beauvais repose sur 3 grandes ambitions :

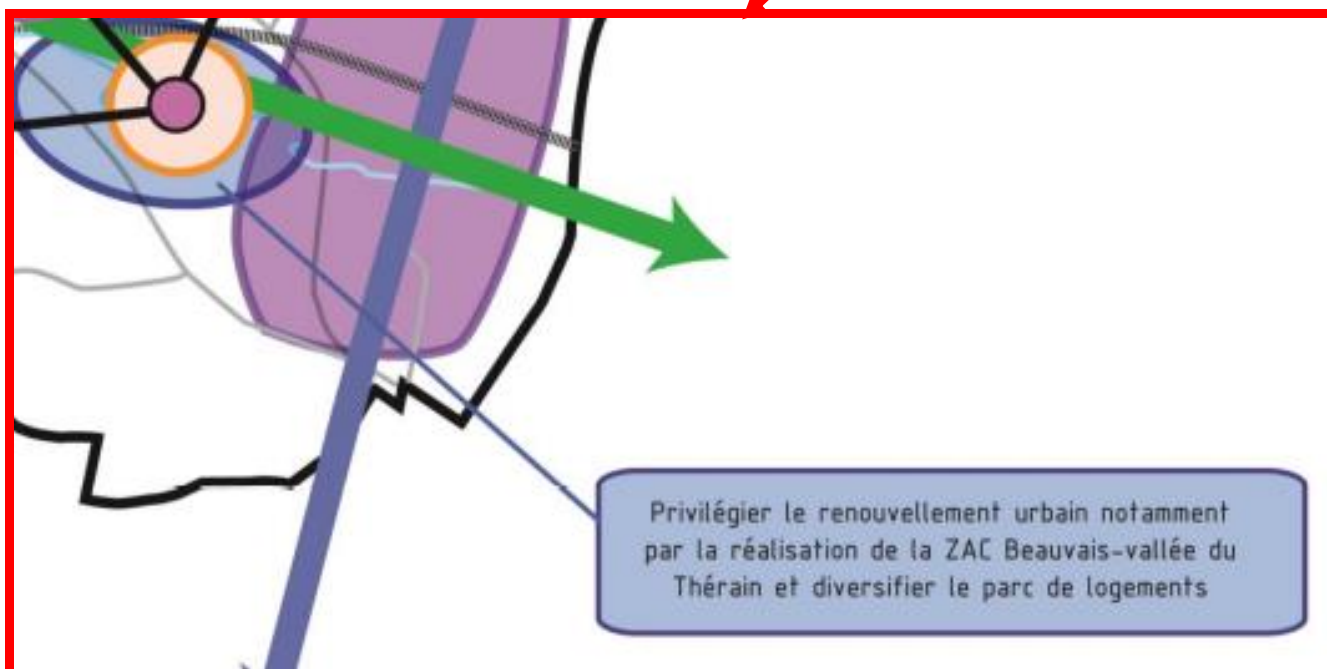
- la volonté de poursuivre les efforts engagés pour préserver et valoriser la qualité du cadre de vie,
- la volonté de consolider les facteurs d'attractivité du territoire pour assurer l'essor de la ville à l'horizon 2027,
- la volonté de maintenir une ville à taille humaine et solidaire au développement fondé sur la vitalité économique, sociale et la qualité du cadre de vie.

A l'horizon du PLU, le projet de reconversion de la ZAC Beauvais-Vallée du Thérain permettra la reconversion d'un foncier stratégique et le confortement de la trame urbaine existante tout en privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même.

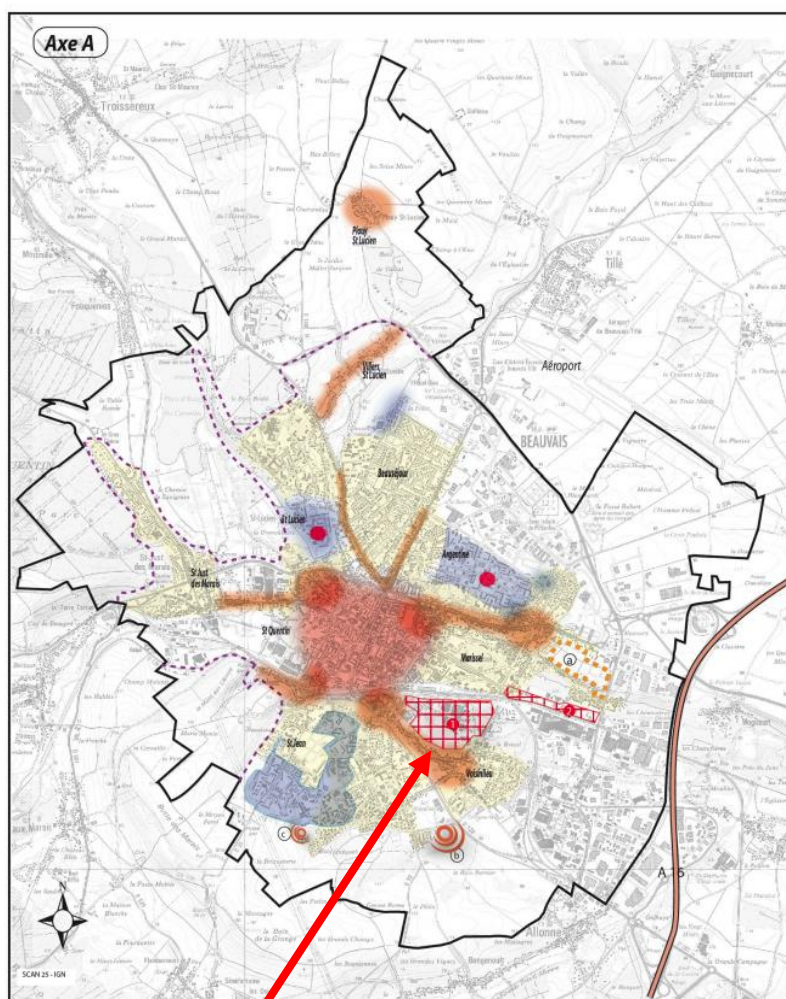
ENJEUX D'AMENAGEMENT PAR SECTEURS



PADD



Pour répondre à court-moyen terme à la demande en matière de logements et soutenir le niveau de la population, le Plan Local d'Urbanisme préconise la construction de 5 500 logements neufs entre 2015 et 2027 pour atteindre le seuil de 60 000 habitants (croissance de l'ordre de 0.6% par an). La poursuite du rythme d'accueil de nouveaux habitants pourra s'appuyer sur la réalisation progressive de l'écoquartier Beauvais Vallée du Thérain (hypothèse de 70 logements environ réalisés annuellement après étude de marché).



Axe A

PERMETTRE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE EN DIVERSIFIANT LE PARC DE LOGEMENTS

Conforter la trame urbaine

- 1 Espace de renouvellement urbain à vocation dominante d'habitat
 - ZAC Beauvais-Vallée du Thérain
 - Rue du Pont Laverdure
- 2 Favoriser la construction de secteurs non bâtis insérés dans le tissu urbain

A long terme : ● Hauts de Maisiel
- 3 Définir des espaces d'extension dans la continuité du tissu urbain existant

A moyen / long terme : ● Terrain Saint-Lazare
● Prolongement
● Avenue Rostand

Préserver et valoriser la qualité du cadre bâti et le confort des logements

- Revaloriser le cadre bâti (intervention sur l'espace public, le confort des logements) et/ou opérer un renouvellement urbain.
- Projet de rénovation urbaine (ANRU 2)
- Préserver les formes urbaines des faubourgs et des hameaux
- Conforter la fonction résidentielle du centre-ville
- Secteurs résidentiels constitués

--- Limites de l'urbanisation à conserver

Source : PADD du PLU de Beauvais

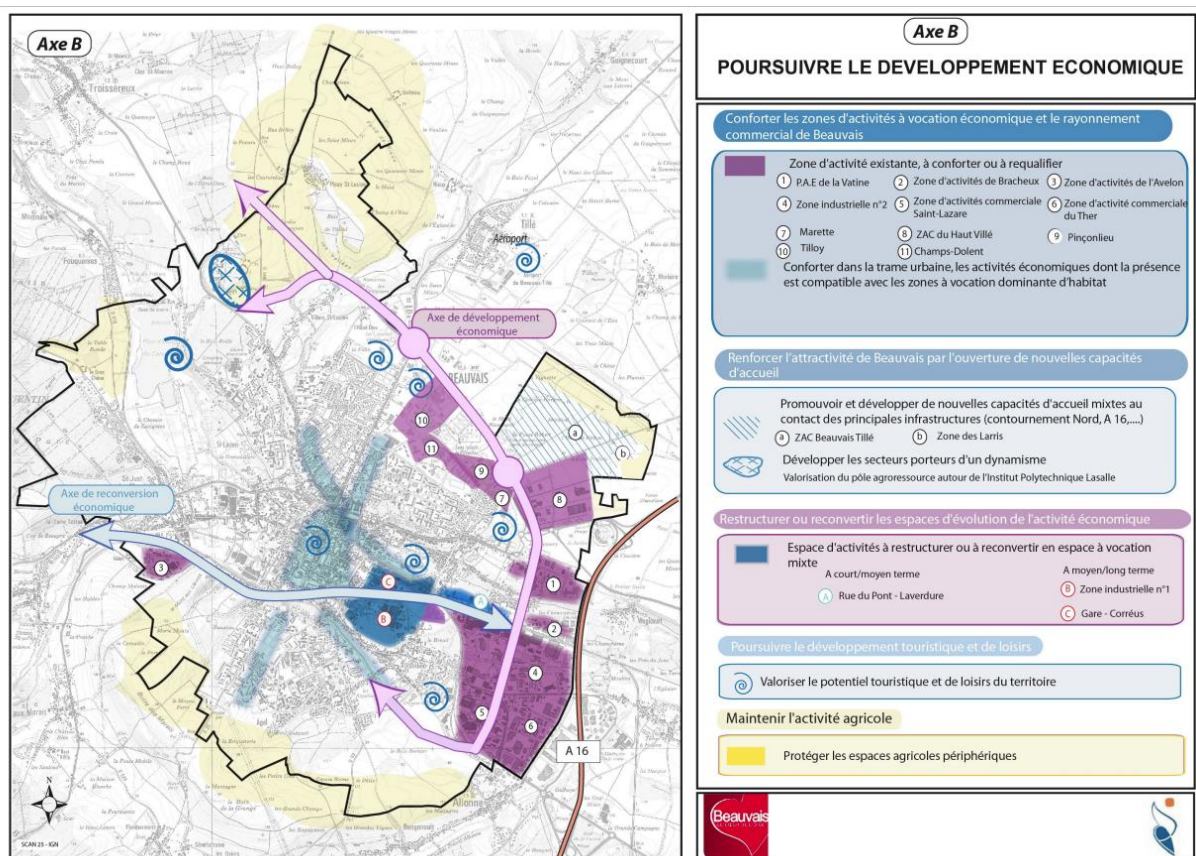
La création de ces logements permettra de répondre à la demande en matière de logements diversifiés et notamment en habitat individuel dense, permettant ainsi de faciliter l'itinéraire résidentiel des habitants et de contribuer à la mixité sociale.

Ces objectifs sont présents dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2016-2022 qui relève que le solde migratoire positif permet de maintenir la population du Beauvaisis et d'éviter la décroissance démographique.

Un axe d'intervention (5.1) consiste en le soutien à la construction privée à l'échelle de l'agglomération, pour aider ceux qui démarrent leur parcours résidentiel à rester et à s'installer sur la CAB. C'est ainsi que le projet « Beauvais - Vallée du Thérain » figure parmi les actions.

Le réaménagement de l'ancienne ZI n°1 pour du logement doit ainsi permettre d'assurer le redéploiement de l'offre en nouveaux logements dans la ville-centre sans déséquilibre.

Il peut être en outre escompté que ce nouveau quartier pourra accompagner le développement économique du Beauvaisis et des parcs d'activités de l'agglomération, en offrant au personnel (dont les effectifs sont croissants) la possibilité de se loger à proximité de son lieu de travail.



- **Une offre de logements visant à compenser les démolitions dans les quartiers NPRU de la ville**

Cette opération vise également à accueillir des programmes de logements en lien avec les démolitions/reconstructions prévues dans le cadre du NPRU sur les quartiers Saint-Lucien et Argentine à Beauvais.

C'est ainsi 156 logements collectifs locatifs sociaux qui sont projetés.

- **Une dynamisation du commerce**

La réalisation du quartier ouvre sur la dynamisation des commerces du secteur par l'accueil de nouveaux habitants qui sont autant de clients potentiels : le supermarché Match situé en point d'entrée à l'est ; les commerces de la rue du Faubourg Saint-Jacques situé à l'ouest du quartier.

En interne, c'est un réel potentiel qui est offert en matière d'accueil de commerces dans les anciens bâtiments de l'îlot La Brosse & Dupont.

Dans ces conditions, le quartier participe au maintien des commerces précités et peut se traduire par la création d'emplois.

- **Un quartier avec une dimension sociale et solidaire**

Le quartier compte actuellement le site Emmaüs et un pôle solidarité constitué d'une épicerie sociale. Le quartier entend conforter cette composante sociale et solidaire en apportant à Emmaüs les conditions d'un meilleur fonctionnement, en particulier en matière de stationnement et en intégrant les équipements existants dans le nouveau quartier.

- **La qualité urbaine dans un environnement naturel et paysager de qualité à retrouver**

La qualité de la situation du secteur, à proximité du centre-ville et interface entre des tissus urbains diversifiés (quartier Voisinlieu ; faubourg Saint-Jacques...) et de la rivière doivent concourir à réaliser un aménagement de qualité selon une logique de développement équilibré du territoire communal et des fonctions urbaines.

Il y est proposé une qualité paysagère et d'aménagement durable du site par la réalisation d'équipements de desserte du quartier intégrés et en imposant des règles de construction en cohérence avec la ville existante.

La trame du tissu bâti projeté s'appuie sur la trame viaire existante et est inspirée de la trame d'organisation et parcellaire de faubourg avec l'objectif de mettre en valeur des éléments bâtis et naturels, des points de vue, des axes prioritaires de déplacements etc.

- **La création de nouvelles liaisons urbaines**

L'aménagement de la ZAC « Beauvais - vallée du thérain » viendra renouveler la ville à l'endroit même de l'ancienne ZI n°1 réalisée en fond de vallée, en ouvrant des possibilités de liaisons douces :

- entre l'est et l'ouest, à savoir le centre -ville et le réseau développé le long de l'avenue Kennedy et le parc Kennedy, en valorisant la proximité de la rivière,
- avec le quartier Voisinlieu et le faubourg Saint-Jacques,
- en connexion avec le futur Pôle d'Echanges Multimodal (PEM).

4.2 - DESCRIPTION DU PROGRAMME DE TRAVAUX :

4.2.1 - Les équipements à réaliser

Pour la voirie :

- Réaménagement et requalification avec traitement paysager de voies existantes dans la ZAC ou périphériques du quartier : rue Coatelen, rue du Pont d'Arcole, rue Emmaüs,
- Reconfiguration de l'accès au début de la rue Coatelen, en articulation avec le PEM,
- Réalisation avec traitement paysager de voies primaires structurantes du quartier : axe primaire est/ouest,
- Réalisation avec traitement paysager des voies secondaires et tertiaires de desserte interne du quartier avec raccordement avec l'environnement (dont la liaison entre la rue du Faubourg Saint-Jacques et la rue du Pont d'Arcole ; la rue de la Batelière),
- Réalisation de voies piétonnes et de pistes cyclables dans un cadre paysager de qualité visant à favoriser ces modes de déplacement, notamment au sein de l'espace naturel bordant la rivière,
- Aménagements de carrefours pour des raisons de sécurité et de fluidité.

Pour l'assainissement des Eaux Usées :

- Réalisation d'un réseau d'assainissement collectif séparatif des eaux usées (réseau gravitaire).

- Raccordement du réseau d'assainissement des eaux usées à l'exutoire situé au droit de l'opération vers la station d'épuration existante.

Pour l'assainissement des Eaux Pluviales :

Compte tenu de la perméabilité du sous-sol, en l'absence de réseau existant interne à l'emprise du projet et en fonction des zones géographiques, les différentes eaux pluviales seront gérées de façon différenciée :

- les eaux de pluie des parcelles constructibles seront infiltrées à la parcelle,
- les eaux de voiries seront gérées par des noues, puis infiltrées par des bassins situés dans l'espace naturel, dans le respect des dispositions de la Loi sur l'Eau.

Pour l'Eau Potable :

Création d'un réseau d'eau potable et réseau défense incendie avec poteaux en nombre suffisant, issu du réseau de distribution de la commune existant à proximité, avec recherche d'un maillage sur les réseaux existants (maillage Faubourg st Jacques et rue Pont d'Arcole).

Pour les Télécommunications :

Réalisation du réseau souterrain de distribution.

Pour l' Electricité :

Réalisation à l'intérieur de la zone d'un réseau souterrain de distribution basse tension des parcelles alimentées par de nouveaux postes de transformation de distribution publique, eux-mêmes alimentés depuis le réseau HTA existant. Bouclage à réaliser avec les postes situés à proximité.

Pour le Gaz :

Réalisation d'un réseau souterrain de distribution.

Pour l'Eclairage public :

Réalisation d'un réseau d'éclairage public.

Espace naturel en bord de rivière

Arbres

Engazonnement et plantation

Passerelles piétonnes au-dessus de la rivière
Aménagement du Bois en espace naturel
Aménagement de la peupleraie en espace naturel

4.2.2 - Les immeubles à démolir

Le projet ne comprend pas d'immeubles à démolir. Eventuellement, en fonction des diagnostics, la passerelle et le pont sur la rivière pourront être repris.

5 - JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC « BEAUVAIS - VALLEE DU THERAIN »

5.1 - LES ORIGINES DU PROJET

Au vu du programme énoncé, l'absence de maîtrise complète par l'Agglomération du Beauvaisis des emprises foncières indispensables au projet d'aménagement de l'écoquartier « Beauvais - vallée du thérain » nécessite de solliciter l'utilité publique de l'opération.

L'obtention de cette Déclaration d'Utilité Publique permettra de finaliser une démarche de maîtrise foncière confrontée à des « points durs » de négociation.

Le projet de reconversion de l'ancienne ZI n°1 est un projet ancien.

Jusqu'au milieu du XXème siècle, le secteur de Voisinlieu dans lequel s'inscrit le site était encore un espace semi naturel préservé, couvert presque intégralement par le bois Janet, visible sur la photographie aérienne de 1936 ci-après.



Le développement industriel dans les espaces libres de la vallée du Thérain, amplifié avec la reconstruction de Beauvais, a toutefois entraîné la disparition du bois Janet

comme le figure la photo ci-après qui illustre les remblaiements effectués dans le courant des années 70.



Dès 2007, l'emprise La Brosse & Dupont a été pressentie en reconversion dans le document d'urbanisme (PLU) de Beauvais.

Le Plan Local d'Urbanisme de Beauvais a été mis en révision par délibération en date du 26 septembre 2016 du Conseil Municipal, afin de traduire dans son document d'urbanisme les nouvelles orientations en matière de développement et d'aménagement portées par la Municipalité.

La Ville de Beauvais, compétente en matière d'élaboration de son document d'urbanisme, a ainsi conduit la révision du PLU jusqu'à son approbation en 2016, en intégrant le projet de reconversion de la ZI n°1.

Dans une première phase, l'Agglomération du Beauvaisis a fait réaliser une étude de faisabilité entre 2013 et 2017 sur un ensemble de terrains répartis dans la vallée du Thérain à Beauvais et présentant un potentiel de reconversion.



Cette réflexion d'ensemble décidée par les élus reposait sur les besoins suivants :

- retrouver une attractivité résidentielle au cœur de la ville centre et de sa vallée,
- faciliter l'itinéraire résidentiel et l'ancrage des beauvaisiens, en développant l'accession à la propriété.
- offrir un avenir à des espaces déqualifiés,
- perpétuer une offre de logements à dominante individuelle de type « maison de ville » ou « faubourg contemporain »,
- réinscrire la vallée du Thérain dans le cadre de vie des beauvaisiens,
- offrir une proximité domicile-travail pour les résidents, qui plus est à proximité d'un Pôle d'Echanges Multimodal,
- contribuer à un regain démographique et à une dynamisation de l'image de Beauvais,
- conforter le corridor « vert » et écologique du Thérain dans sa traversée de la ville,
- préserver la mémoire du site en mettant en valeur les éléments du passé.

Parmi ces secteurs en friche, la zone industrielle n°1 située au sud de la voie ferrée (secteur B sur le plan ci-avant) représentait un potentiel mutable idéalement situé en cœur de ville. Cette zone importante située près du centre-ville et de la Gare a effectivement perdu son attractivité sur le plan économique, notamment avec la fermeture successive de 2 entreprises majeures : Bosch, La Brosse & Dupont (dont subsiste La Brosserie Française).

L'étude de faisabilité a ainsi permis de concevoir un projet inspiré par une logique de cohérence du territoire et d'articulation des stratégies de développement (habitat, déplacements, économie, services).

L'étude du secteur de l'ancienne ZI n°1 a mis en évidence un secteur particulièrement « sous pression », en témoignait la réalisation au coup par coup de 2 programmes de logements et d'un supermarché. La proximité du centre-ville, de la gare (amenée à être transformé en PEM) et de la rivière justifie son attrait pour des opérations immobilières.

Pour autant, ce site est complexe de par la pollution des sols héritée d'activités industrielles, un relatif enclavement, une image actuellement peu valorisante... dans un contexte de faible dynamisme du marché immobilier pour le logement en accession. La Communauté d'Agglomération du Beauvaisis et la ville de Beauvais ont souhaité ainsi y mener une démarche de renouvellement urbain, de développement durable et dans le cadre d'un aménagement progressif et identitaire de Beauvais.

Il est apparu que ce projet apporte une réponse aux besoins de développement de la Ville et de l'Agglomération et s'inscrit dans l'ensemble des orientations définies axées sur l'offre de logements par l'aménagement de nouveaux quartiers d'habitat, le développement économique et la préservation de la qualité de l'environnement. Les axes peuvent être formalisés dans le cadre d'un écoquartier :

- la création d'un nouveau quartier d'habitat à dominante individuelle,
- la création d'un quartier de densité raisonnable,
- la mise en lien des quartiers et notamment le centre-ville avec le quartier Voisinlieu,
- le partage du bénéfice des équipements et services de la ville avec l'ensemble des beauvaisiens,
- le développement des liaisons douces et notamment piétonnes.
- la recréation d'espaces naturels le long du Thérain,
- la protection d'éléments écologiques significatifs et de valorisation de la biodiversité au travers de l'aménagement.

Ainsi, le projet retenu vient s'inscrire dans l'espace occupé par l'activité industrielle, qu'il revalorise, tout en préservant pour partie le bois de régénération sur remblais ainsi que les éléments originels du bois Janet en bord de rivière.

5.2 - UN ECOQUARTIER INTEGRE A UN PROJET GLOBAL « ECOQUARTIER GARE »

Le projet d'écoquartier « Beauvais - vallée du Thérain » s'inscrit en fait dans une démarche globale de revalorisation du quartier gare de Beauvais qui inclut, outre le projet à dominante résidentielle, un second projet portant sur l'aménagement d'un

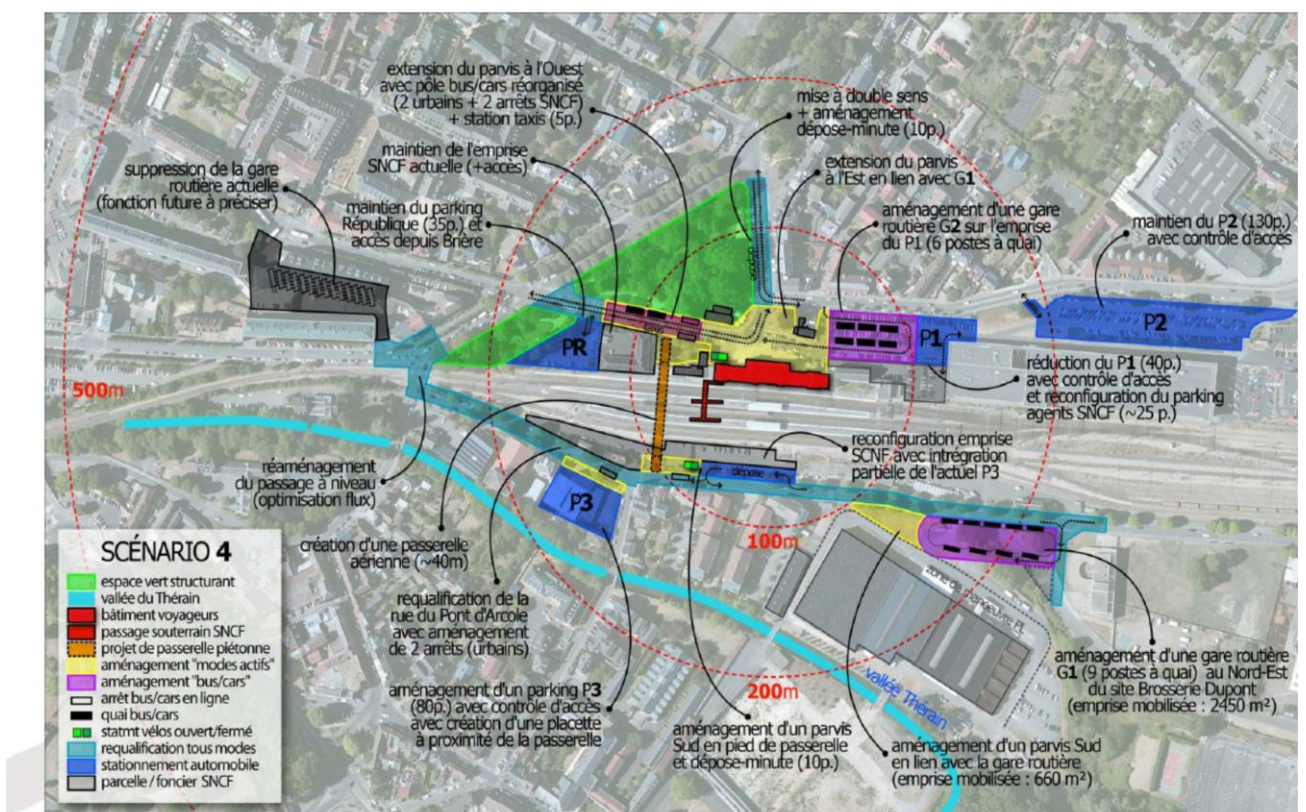
pôle d'échanges multimodal (PEM), par modernisation de la gare et immédiatement limitrophe au périmètre de la ZAC.

Sur la base d'un premier protocole établi en 2014, le projet de création d'un PEM a réuni plusieurs partenaires : la ville de Beauvais, la communauté d'agglomération du Beauvaisis (CAB), le syndicat mixte des transports collectifs de l'Oise (SMTCO), la région des Hauts de France, SNCF Réseau, SNCF gares et connexions et les services de l'Etat.

Une étude pré-opérationnelle des fonctionnalités et d'aménagement du PEM a été engagée à partir de novembre 2014 sous maîtrise d'ouvrage du SMTCO. Confiée au bureau d'étude INDDIGO, cette étude a permis de valider en décembre 2017 un scénario d'aménagement, son programme détaillé par opérations et son coût prévisionnel.

Les grands principes suivants ont été validés :

- délocalisation de l'actuelle gare routière interurbaine au plus près de la gare ferroviaire et plus précisément de part et d'autre de la voie ferrée
- ouverture de la gare ferroviaire vers le sud avec la création d'une passerelle au-dessus des voies ferrées à destination des circulations douces
- réorganisation du réseau urbain à la jonction avec le PEM
- réorganisation du stationnement en fonction des différents usages (usagers de la gare ferroviaire, du cinéma, cyclistes, taxis, salariés SNCF etc.).



Un nouveau protocole a été établi en vue de formaliser la coopération entre les différents partenaires impliqués dans ce projet pour la période allant de l'approfondissement du scénario retenu jusqu'à la livraison du PEM.

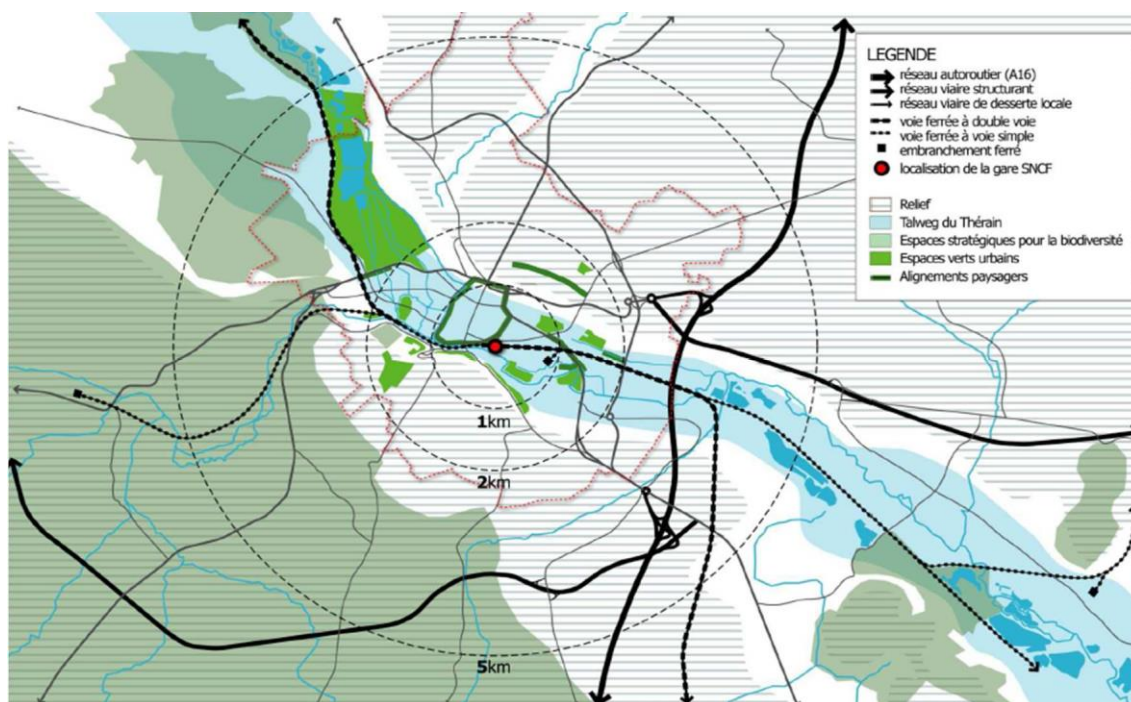
Si le projet d'écoquartier « Beauvais - vallée du Thérain » et le PEM, dont les travaux sont prévus à partir de 2022, sont deux projets juridiquement distincts, ils se complètent pour constituer les deux piliers d'un projet de quartier gare ambitieux et inédit à l'échelle de l'agglomération et de la ville.

5.3 - UN PROJET EN RECONQUETE DU CORRIDOR BIOLOGIQUE DE LA VALLEE DU THERAIN

Le projet d'écoquartier s'inscrit ainsi dans la trame verte et bleue de la vallée du Thérain en renforçant son statut de corridor biologique.

Notamment, le projet prévoit de réinvestir 2 emprises foncières en bord de rivière. Ce sont 2 espaces relais d'ampleur pour la biodiversité qui seront réalisés et valorisés au travers du projet d'écoquartier :

- la « relique » du bois Janet se trouvera conservée dans sa partie au contact de la rivière. Il s'agit d'un boisement initial qui n'a pas été bouleversé par le remblaiement du site avec des remblais de qualité hétérogène, ponctuellement pollués. Il concentre des enjeux écologiques de 1er plan,
- la peupleraie voisine, pauvre en flore et faune, restaurée en espace naturel.



A une autre échelle, la remise en valeur du fossé « Postat » au travers de l'aménagement renforcera la trame bleue, en complément de la rivière. Les berges seront aussi un lieu de déplacement des espèces qu'il faudra préserver et ne pas déranger. Pour cette raison, l'accessibilité à ces espaces sera modérée.

Considérant l'intérêt du site au regard de son inscription dans l'environnement global de la trame verte et bleue, de nombreuses mesures sont donc envisagées en faveur de la biodiversité.

5.4 - UN ECOQUARTIER DEJA ENGAGE

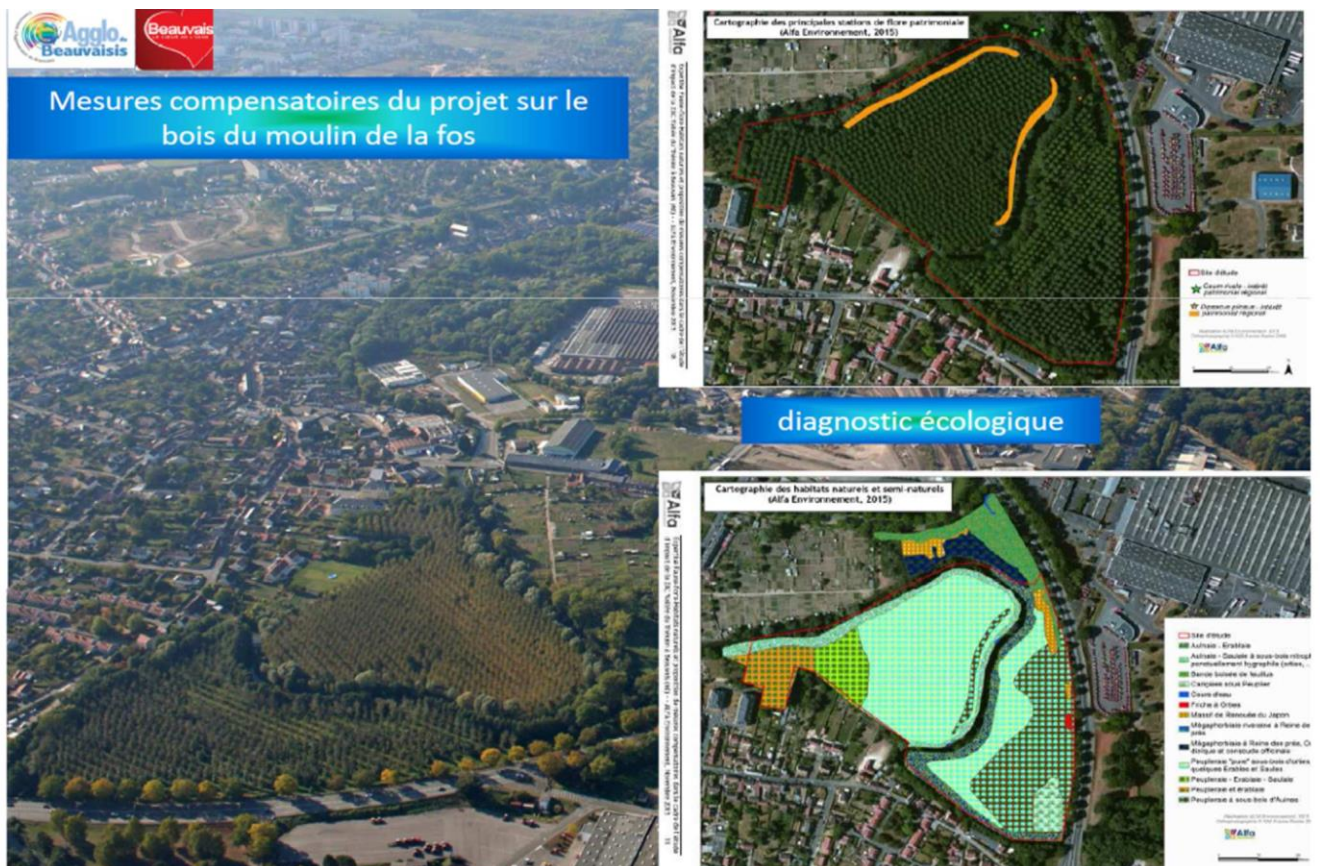
5.4.1 - Un projet urbain inscrit dans la procédure de labellisation écoquartier

Fort du potentiel du site de l'ancienne ZI n°1 et des atouts du projet défini, la communauté d'agglomération a décidé d'adhérer au label national Écoquartier, créé par l'État en décembre 2012, démarche à laquelle la ville de Beauvais et la communauté d'agglomération ont souscrit dès 2013 en adhérant à la charte nationale des écoquartiers.

5.4.2 - Une première étape d'aménagement sous la forme de la création de l'espace naturel du moulin de la Fos en reconversion d'une ancienne peupleraie

Les actions de préservation et d'aménagement en faveur de la biodiversité sont au cœur du projet global, avec une concentration dans le secteur boisé bordant la rivière et hérité de la propriété La Brosse & Dupont et du bois Janet.

A cela s'ajoute la renaturation d'une peupleraie de près de 8 hectares à proximité immédiate du futur quartier qui s'étend entre les jardins de Voisinlieu et l'avenue John-Fitzgerald Kennedy (site du moulin de la Fos). Le réaménagement en espace naturel est une mesure compensatoire du secteur résidentiel de l'écoquartier dont il a été décidé de réaliser sans attendre en amont les travaux principaux de requalification en espace naturel :



Après abattage et diagnostic archéologique, les aménagements (création de zones humides, de mares, de cheminements etc.) s'ont achevés début 2020. Certains travaux de compensations écologiques seront réalisés ultérieurement car associés à des autorisations particulières nécessitant une instruction (transplantation de l'orme lisse trouvé dans le reste du bois Janet).

5.4.3 - La démolition et la dépollution du site Bosch

Après une phase de démolition, le site Bosch est en cours de dépollution par son propriétaire dans le cadre d'une procédure de cessation d'activités. Ces 2 actions constituent des étapes dans la requalification du site et à terme son éventuelle intégration dans l'écoquartier suivant de nouvelles destinations: à ce stade, seul l'ancien parking serait approprié à recevoir de l'habitat.

Le reste du site, le plus pollué, constitue dans l'écoquartier un espace en attente pour lequel il n'est pas possible actuellement de se prononcer.

5.5 - LE PARTI D'AMENAGEMENT URBANISTIQUE, ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

La superficie significative de l'écoquartier « Beauvais - vallée du Thérain » a permis d'engager une réflexion globale sur ce site destiné à un programme d'habitat et d'espaces publics de qualité dans un cadre présentant des atouts paysagers et naturels et une proximité du centre ville.

Cela a été défini en cohérence avec la trame d'organisation urbaine de la commune et avec le souci de créer une qualité exceptionnelle d'aménagement et de vie en imposant certaines règles et obligations.



Les principes fondamentaux d'aménagement sont les suivants:

5.5.1 - Un écoquartier de gare à proximité du centre-ville et qui rééquilibre la ville

De par sa situation et son importance, l'écoquartier « Beauvais - vallée du Thérain » permettra de rééquilibrer la commune vers le sud est en occupant une vaste emprise délaissée.

S'agissant de l'aménagement, il a été proposé pour la conception de ce nouveau quartier de :

- s'appuyer sur et développer la trame viaire existante,
- révéler la trame verte et bleue du site, ainsi que les éléments du patrimoine bâti qui subsistent,
- renforcer la relation entre le centre-ville, le quartier Voisinlieu et le futur quartier,
- faire profiter le quartier de la proximité du futur PEM,
- conforter l'implantation de services et de commerces de proximité.

5.5.2 - Réinvestir la ZI n°1 et la vallée du Thérain ; révéler les trames verte et bleue

Une première trame structurante du projet consiste en la réappropriation de l'ancienne ZI n°1 à partir de la trame verte du site, elle-même inscrite dans le réseau d'espaces verts et naturels de la vallée du Thérain et de la ville.

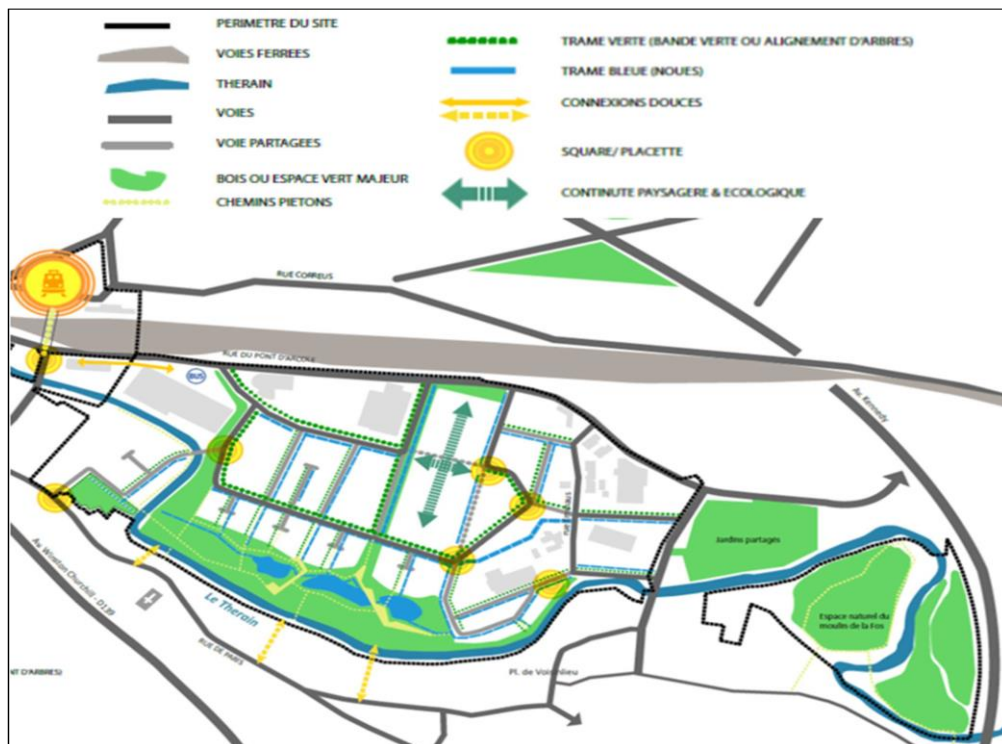
Le parti d'aménagement préserve le long de la rivière un espace naturel, véritable continuum naturel de la vallée complété par l'espace naturel du moulin de la Fos. Comme ce dernier, le bois historique (Janet) et celui de régénération sur les remblais sont intégrés au projet avec une préservation des milieux naturels des berges du Thérain de l'urbanisation et une fréquentation modérée (ouverture au public sous la forme de sentiers de promenade).

Dans l'espace plus résidentiel, l'écoquartier accueillera un programme mixant des formes diversifiées d'habitat : logements individuels, intermédiaires et collectifs, avec un gradient végétal tant dans les espaces publics que dans les parcelles.



Le Thérain, le fossé Postat ainsi que les zones humides identifiées constitue les éléments majeurs de la trame bleue confortée par un réseau de noue et de bassins d'infiltration.

S'y ajoute la trame viaire, qui se développera, quant à elle, en s'appuyant sur l'existant selon une hiérarchisation distinguant voies principales, voies secondaires et voies mixtes, voies internes, voies douces.



Ce réseau offre ainsi les possibilités suivantes en matière d'ouverture et de relations avec les autres quartiers de la ville :

- connexion au centre-ville par une passerelle dans le cadre du futur PEM,
- liaisons douces avec le quartier Voisinlieu et le bois du Moulin de la Fos.

5.5.3 - Un quartier bien intégré et qui privilégie les liaisons douces

L'objectif de raccordement du bâti au tissu existant s'appuiera sur l'organisation d'une densité et d'une variété (typologie, statuts) des logements et par des gabarits de constructions en rapport avec l'existant.

Chaque secteur à bâtir fera l'objet de prescriptions spécifiques visant à son intégration architecturale et paysagère en fonction de sa localisation dans l'opération et de sa typologie.

Les interfaces seront traitées de manière à assurer une véritable transition visuelle entre les secteurs, notamment celle entre le nouveau quartier et d'une part le quartier Voisinlieu et d'autre part le faubourg Saint-Jacques.

En interne, la cohérence et l'intégration de l'opération seront renforcées par l'unité de traitement et par la hiérarchisation des espaces publics (plantations d'accompagnement, matériaux, mobilier urbain) qui privilégieront les liaisons douces (piétons et vélos) du réseau de la vallée du Thérain.

5.5.4 - Des aménagements et une gestion durables du quartier

Le projet retenu propose un équilibre entre plusieurs exigences de développement durable :

- d'une part, la priorité donnée au renouvellement urbain dans la satisfaction des besoins en habitat, ayant supplanté la politique d'étalement urbain des dernières décennies, tout en assurant la protection des milieux et espaces naturels, tout particulièrement les continuités écologiques, qui s'impose avec d'autant plus de force quand ces milieux sont situés dans l'enveloppe urbaine de la commune,
- d'autre part, la volonté de composer un programme mixte équilibré entre différentes formes d'habitat, entre les fonctions résidentielles et celles d'activités, entre les besoins en déplacements motorisés et ceux pouvant être réalisés par des moyens alternatifs à l'usage de la voiture individuelle,
- enfin, privilégier dans l'aménagement et la réalisation des programmes de construction des actions permettant, à un coût économiquement supportable, le traitement des sols pollués ainsi que la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

En raison de l'emplacement du site, à proximité du centre-ville, de sa qualité et de sa sensibilité (proximité de la rivière), l'aménagement entend répondre aux critères du développement durable dans sa conception (plan masse, gestion des eaux de pluie, matériaux...), au moment de sa réalisation puis dans sa gestion ultérieure.

Le parti d'aménagement propose de promouvoir cette dimension de développement durable en favorisant un écoquartier qui comprenne des espaces publics d'agrément (cheminements dans l'espace naturel en bord de rivière, pistes cyclables), des zones 30 ou partagées et en traitant les franges.

6 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT :

6.1 - ELEMENTS PHYSIQUES ET HUMAINS

Le site d'implantation de l'écoquartier est caractérisé par les composantes suivantes :

6.1.2 - Topographie

La ZAC est composée d'un ensemble de parcelles s'insérant dans la vallée du Thérain. Le site est relativement plat.

6.1.3 - Géologie

La géologie du site est essentiellement composé de remblais limoneux localement crayeux, de limons tourbeux, de graves alluvionnaires, puis de craie molle à tête compacte. Le sol support est à 4.9 m de profondeur.

Le site présente un aléa faible pour le retrait/gonflement des argiles.

6.1.4 - Climatologie

Le Beauvaisis est soumise à un climat océanique, doux et humide.

6.1.5 - Hydrologie et hydrogéologie - Risques d'inondation (cf. étude d'impact)

Le projet de ZAC se situe à proximité de la rivière Thérain sur les limites ouest, est et sud du site. La rivière présente un état écologique et physico-chimique moyen.

Il existe au cœur du projet, un fossé dénommé le Pôstat.

Les niveaux d'eau sont rencontrés à des niveaux de 1.3 m à 3.3m avec un écoulement de la nappe de l'ouest - sud ouest.

La remontée de nappe représente un aléa moyen ou aléa faible selon le secteur.

La zone est très partiellement concernée par le PPRn Inondations.

Les captages d'eau potable sont situés en amont tandis que les périmètres de protections sont à distance.

Des zones humides ont été identifiées sur le site après prospection.

6.1.6 - La faune et la flore (cf. étude d'impact)

Le site présente un intérêt écologique sur sa frange sud, au contact de la rivière qui constitue un corridor fonctionnel. Les espèces à fort enjeu patrimonial seront à conserver.

Des oiseaux nicheurs ont été recensés sur le bois de régénération.

6.1.7 - Contexte socio-économique

Depuis 1968, Beauvais a vu sa population s'accroître (46 859 habitants et 56 524 habitants en 2017). Le niveau de la population a connu une phase de stabilité depuis 1990 mais a augmenté ces dernières années (+ 2000 habitants depuis 2012).

En matière d'économie, la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis bénéficie de sa proximité avec la région Ile-de-France, métropole d'envergure mondiale de plus de 12 millions d'habitants, et surtout de sa position d'interface avec la Normandie et son ouverture sur le Nord de l'Europe. Elle constitue à ce titre un pôle de soutien notamment logistique et industriel pour la région Ile-de-France et bénéficie ainsi de son positionnement le long du corridor de développement de l'A16.

La ville de Beauvais constitue le principal pôle d'emplois de l'agglomération et du Pays du Grand Beauvaisis. En 1999 la Communauté d'Agglomération comptait environ 42 000 emplois (36 600 environ uniquement à Beauvais...), soit environ 70% des emplois du Pays. En 2015, ce sont 48 232 emplois qui sont opérants sur le territoire de la Communauté d'Agglomération. Elle joue ainsi le rôle de ville centre du territoire de l'agglomération mais aussi plus largement du Pays du Grand Beauvaisis.

Anciennement, la ZI n°1 constituait un pôle d'emplois important et d'entreprises industrielles dans la ville. Avec la désindustrialisation, ont fermé successivement La Brosse et Dupont, Bosch et récemment KDI Nozal. La ZAC « Vallée du Thérain » s'installe ainsi sur un site en reconversion où la mixité et la préservation et création d'emploi constituent des enjeux.

Dans ce cadre, la Brosserie Française et ses emplois se trouvent confortée dans une emprise identifiée tandis que le supermarché Match constitue à l'est de la ZAC une offre commerciale de proximité.

Les anciens bâtiments de la Brosse & Dupont, idéalement situés le long de la rue du Faubourg Saint-Jacques et en entrée sud-ouest de la ZAC et disposant d'une offre de stationnement, constituent un potentiel important pour une centralité de commerces et de services de quartier, et d'emplois nouveaux. Le poids résidentiel du futur quartier assurera une part de la pérennité de ces commerces et services.

Par ces travaux d'aménagement, la ZAC pourra enfin inclure des clauses d'insertion dans les marchés de travaux et soutenir l'emploi local.

6.1.8 - Occupation du sol

La zone d'étude directement concernée par le projet, est occupée principalement par des friches d'activités correspondant à un vaste secteur de remblai en fond de vallée du Thérain et regagné par la végétation.

6.1.9 - Patrimoine archéologique et bâti (cf. étude d'impact)

Une attention particulière pourrait être portée aux vestiges qui pourraient localisés à la suite d'un diagnostic archéologique au sein des parcelles d'implantation du projet.

Le site comprend des éléments du patrimoine industriel, préservés lors des démolitions du site La Brosse & Dupont et à intégrer au projet de reconversion.

6.1.10 - Le paysage (cf. étude d'impact)

Le site situé dans la vallée du Thérain, est caractérisé par paysage de vastes friches industrielles, de bâtiments de grande taille en activité, du paysage ferroviaire, d'infrastructures routières, de végétation en bord de rivière.

6.1.11 - Les réseaux structurants (cf. étude d'impact)

Du point de vue externe :

La position géographique de ce secteur de reconversion révèle :

- une bonne desserte depuis l'avenue Kennedy, depuis le centre-ville et à terme depuis la gare au travers des aménagements du PEM réalisés au sud de la voie et d'une future passerelle,

- un relatif isolement du quartier Voisinlieu et du faubourg Saint-Jacques, tenant à l'existence de grands îlots fonciers limitant les relations nord/sud.

Du point de vue interne :

Cette zone est particulièrement peu équipée, du fait de son classement en zone 1AURb.

Voirie :

Le secteur interne de l'opération est desservi partiellement par des voies circulées sur sa façade nord et est et par des chemins.

Assainissement E.U :

Un réseau principal existe rue du Pont d'Arcole

Assainissement E.P. :

Un réseau existe sur les voies existantes.

Eau potable :

Les points de raccordement au réseau d'eau potable sont situés en périphérie du secteur.

Réseau incendie :

Il existe des poteaux incendie à proximité.

Télécommunications, électricité, gaz, éclairage public :

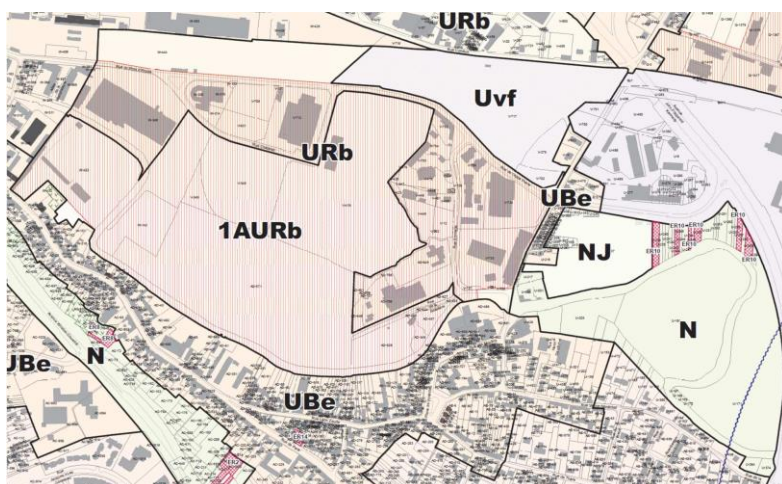
Il n'existe pas de réseau à l'intérieur même du secteur.

6.2 - DISPOSITIONS D'URBANISME

6.2.1 - PLU approuvé le 26 septembre 2016 (cf. Etude d'impact)

Le plan local d'urbanisme de Beauvais a intégré ce projet, qui fait l'objet d'un zonage lié au projet de reconversion (URb et 1AURb) et d'une orientation d'aménagement correspondant à l'état d'avancement du projet.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur :



Ces dispositions réglementaires sont appelées à évoluer dans le cadre d'une mise en compatibilité du PLU (voir dossier ci-joint) considérant le niveau de définition du projet. Les dispositions en vigueur comprenaient des orientations fondatrices du projet qu'il est nécessaire de faire évoluer :

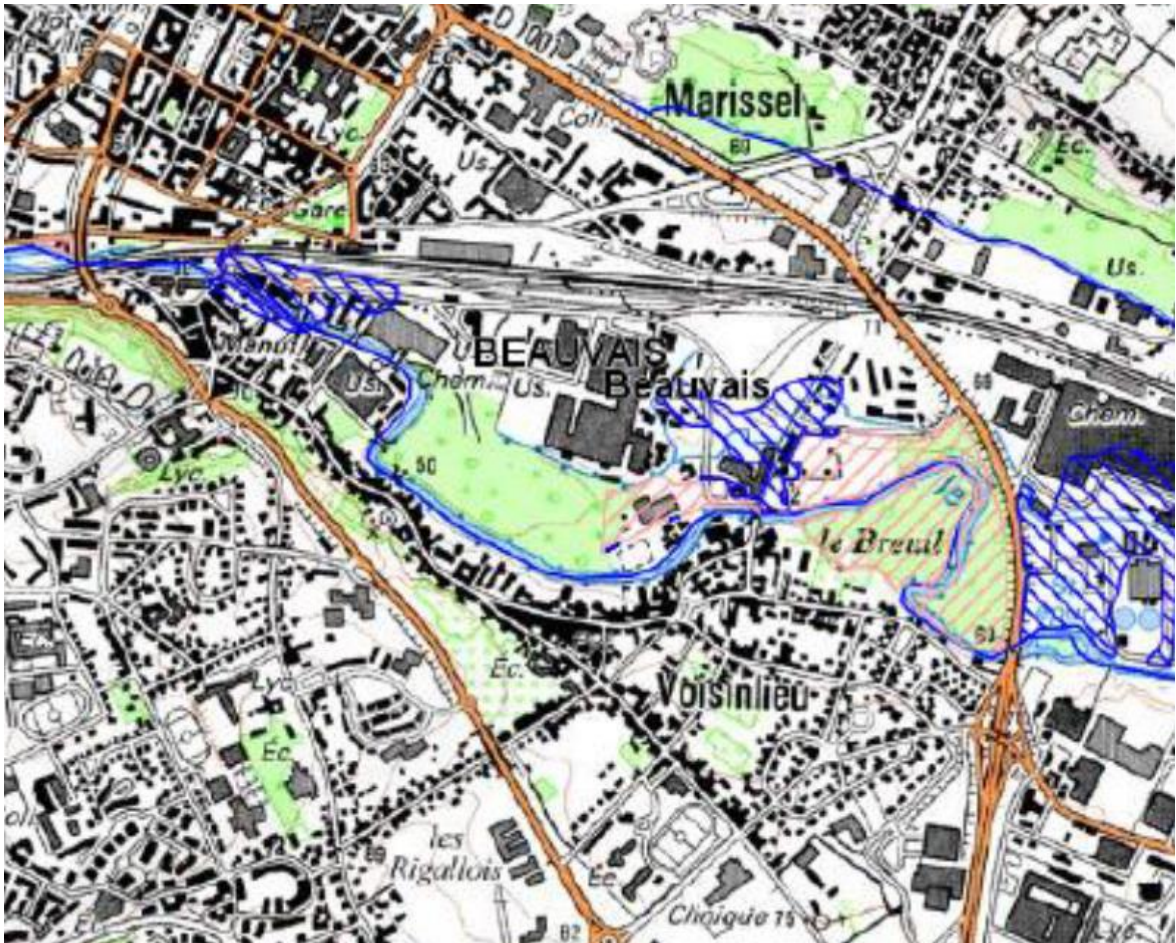
- préservation et restauration des espaces naturels le long de la rivière, dans une logique de trame verte urbaine
 - définition d'un programme mixte résidentiel en cœur de ZAC.
 - préservation des activités et occupations du sols recensées dans la zone
 - affirmation d'un continuum à usage d'activité le long de la rue du pont d'Arcole.
- Ces 2 dernières orientations sont revues pour l'emprise Bosch dans l'attente d'une conclusion des travaux de dépollution en cours.



6.2.2 - Risque majeur naturel inondation :

Suite aux inondations de la rivière, un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondations (PPRNI) a été approuvé le 13 octobre 2005 par arrêté préfectoral. Il concerne très partiellement le site de l'écoquartier.

- une zone bleue, « exposée à un risque moyen faible »,
- une zone rouge claire, composée de zones naturelles inondables.



Le secteur concerné par la présente demande de Déclaration d'Utilité Publique se situe pour la quasi-totalité en zone « blanche », zone ne présentant pas de risques d'inondations.

6.2.3 - Dispositions environnementales

Le volet environnemental du PLU comprend des objectifs et des orientations visant l'intégration du futur aménagement qui concourent à respecter le caractère de la commune de Beauvais.

L'objectif recherché pour cette opération est de mettre en œuvre des principes qualitatifs afin de développer un projet intégré et respectueux de l'environnement, dans lequel l'habitat devra être particulièrement soigné.