



**PRÉFÈTE  
DE L'OISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## Direction des collectivités locales et des élections

Pascal GUILLON  
03 44 06 12 71  
pascal.guillon@oise.gouv.fr

Beauvais, le 21 OCT. 2021

### Projet de Zone d'Aménagement Concerté de la Vallée du Thérain à BEAUVAIS

Mise en compatibilité des document d'urbanisme de la commune de Beauvais  
(articles L. 153-54 et suivants du code de l'urbanisme)

*Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 15 juin 2021*

#### Participaient à cette réunion :

- M. Vincent RENON - Directeur des collectivités locales et des élections - Préfecture
- M. Pascal GUILLON - Chargé de mission utilité publique – Préfecture
- Mme Sophie DEBAX - Déléguée territoriale adjointe - Direction Départementale des Territoires
- Mme Anne FREMY - Conseil Départemental de l'Oise
- Mme Isabelle DUMONT – Ville de Beauvais - Communauté d'Agglomération du Beauvaisis
- M. Romain DILLENSEGER - ADTO-SAO
- M. Jean-Michel CORNET - Directeur de l'Entente Oise Aisne
- M. Vincent SAMAIN - Chambre de Commerce et d'Industrie
- Mme Manon COUTAING - Fédération Départementale des Chasseurs de l'Oise

~ ~ ~

**M. RENON** introduit la séance en remerciant l'ensemble des participants. Il rappelle que cette réunion vise à recueillir l'avis des personnes publiques associées sur le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Beauvais qui, en l'état, ne permet pas la réalisation du projet.

**Mme DUMONT** rappelle qu'il s'agit pour la commune de Beauvais de mener un projet de renouvellement urbain conséquent d'une quarantaine d'hectares sur un ancien site industriel, avec à la clé quelque 450 logements. Le projet contribuera ainsi à la diminution de la consommation des espaces naturels et agricoles en périphérie de la ville.

L'opération a obtenu en début d'année le label écoquartier et une première phase d'aménagement (mesures compensatoires) est d'ores et déjà réalisée après l'achèvement fin 2019 des travaux de renaturation d'une peupleraie de 8 hectares, acquise à l'amiable, en zone humide.

Elle ajoute que le projet fera par ailleurs l'objet d'une demande d'autorisation environnementale.

La mise en compatibilité porte essentiellement sur l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur concerné qu'il convient de mettre en adéquation avec le dossier de création de la ZAC. Il s'agit par ailleurs, dans l'attente des résultats de la dépollution de l'ancien site Bosch, de créer, sur l'emprise de l'ancienne usine (hors parking salariés), une servitude de 5 ans interdisant toute construction sur le site, conformément aux dispositions de l'article L. 151-41 (5°) du code de l'urbanisme.

Elle précise que Mme la Maire de Beauvais a formé un recours gracieux contre la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 20 avril dernier qui soumet la mise en compatibilité à une évaluation environnementale préalable. Le projet a en effet déjà fait l'objet de deux précédents avis de la MRAe et la mise en compatibilité n'a pas vocation à le faire évoluer.

**Mme DEBAX** note une différence entre le périmètre de la ZAC et celui de l'OAP ainsi qu'une variation de la densité de 450 à 650 logements en fonction des documents. Elle estime par ailleurs que la densité pourrait être améliorée.

**Mme DUMONT** répond qu'il peut en effet y avoir une différence en fonction du périmètre retenu : tout dépend si on reste sur la stricte échelle de la ZAC (450 logements) ou si on inclut ses abords avec 200 logements en plus. Elle rappelle que l'OAP vise prioritairement à définir les secteurs à enjeux, même si elle prévoit également les droits à bâtir.

Elle rappelle que le PLU de Beauvais n'impose pas de densité et que le Schéma de Cohérence Territoriale a quant à lui été annulé.

Elle ajoute que le dossier peut connaître des évolutions, notamment sur la part des logements collectifs et des logements individuels. Les constructions individuelles répondent à une demande et évitent que les ménages quittent Beauvais au profit des communes voisines.

Le projet connaît trois contraintes : la continuité de voies douces le long du Thérain, le souhait d'accroître la part inconstructible du Bois Jamet et celle liée à la dépollution du site Bosch.

**M. SAMAIN** s'interroge sur la procédure retenue pour l'emprise du site Bosch, en l'occurrence celle prévue par l'article L. 151-41 (5°) du code de l'urbanisme, alors que d'autres dispositifs auraient permis de geler la constructibilité.

**Mme DUMONT** rappelle que les travaux de dépollution sont en cours et que l'objectif était d'en geler la constructibilité en se laissant un délai suffisant pour définir les futurs usages du site. Les autres procédures qui pouvaient être envisagées présentaient elles aussi des avantages et des inconvénients.

**M. SAMAIN** demande quel type d'activité est prévu dans la « zone vouée à d'autres usages que l'habitat » qui vient remplacer la « zone vouée à un usage d'activité tertiaire ». Il rappelle qu'un projet de parking ou d'implantation de panneaux photovoltaïques avait un temps été évoqué.

**Mme DUMONT** estime que la réflexion reste ouverte, dans l'attente des résultats de la dépollution.

**M. SAMAIN** fait remarquer que le plan général des travaux fait référence à des bâtiments commerciaux. Il rappelle qu'il y a, à l'échelle de l'Oise, une surproduction de surfaces commerciales qui conduit à des locaux commerciaux vacants et à des potentielles friches.

**Mme DUMONT** précise qu'aucun projet d'implantation d'un supermarché n'est prévu, notamment sur l'ancien site Bosch. Pour autant, le projet autorise les commerces de proximité pour éviter la création d'une zone monofonctionnelle. Des potentialités de commerces ont ainsi été identifiées, notamment derrière l'ancienne usine La Brosse et Dupont. Il est par ailleurs prévu le maintien du supermarché Match qui constitue un réel atout pour le quartier.

**M. SAMAIN** remarque que l'OAP a été modifiée dans un sens plus restrictif, passant de « zone vouée à l'habitat collectif » à « zone exclusivement vouée à l'habitat », ce qui interdira toute mixité fonctionnelle. S'il comprend que la mixité fonctionnelle s'inscrit en contradiction avec un objectif de densification de l'habitat, il rappelle qu'elles constituent l'une comme l'autre des objectifs nationaux.

Il demande s'il ne s'agit pas par ce biais de favoriser l'implantation de nouvelles activités sur les friches industrielles existantes.

**Mme DUMONT** rappelle que le logement reste la vocation principale de cet éco-quartier. Pour autant, les activités déjà existantes sur le secteur resteront en place. Si à un moment ou à un autre, un problème se pose pour un projet précis, des modifications sont toujours possibles, comme cela été le cas pour la création du pôle solidarité Beauvaisien, qui a nécessité une modification simplifiée.

Si des projets apparaissent justifiés, ils pourront le cas échéant être envisagés sur l'ancien site Bosch. Elle note toutefois qu'il existe d'autres sites pouvant accueillir des activités à Beauvais.

**M. CORNET**, s'agissant des risques naturels, estime que le risque de remontée de nappe est assez faible. Il note que le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) est en cours de révision et qu'il serait intéressant de connaître le nouvel aléa de manière à adapter éventuellement le projet.

Il rappelle en effet que là où le PPRI est le plus avancé, l'aléa est remonté de 70 cm. Le projet se situant hors zone inondable, il n'y aurait au pire que la cote plancher à adapter.

**Mme DUMONT** note qu'il n'est pour l'essentiel pas prévu de bâti au bord de la rivière, ce qui réduit le risque. Pour autant, elle souhaite pouvoir disposer des informations sur l'évolution des risques d'inondations dès qu'elles seront disponibles.

**Mme DEBAX** souhaite obtenir des précisions sur les liaisons qui sont envisagées entre la ZAC et le centre ville, d'une part, et le quartier de Voisinlieu, d'autre part.

**Mme DUMONT** répond qu'une étude de faisabilité est en cours portant sur la création d'une passerelle au dessus de la voie ferrée dans le cadre du projet de pôle d'échanges multimodal.

Par rapport à Voisinlieu, l'espace de rapprochement est essentiellement l'ancien site de l'usine La Brosse et Dupont, rue du Faubourg Saint-Jacques. Elle évoque par ailleurs un projet de création de passerelle au niveau du bois Jamet, qui pourrait voir le jour lorsque le projet sera plus avancé. Différentes hypothèses sont envisageables sur le secteur.

Les projets de circulation douce ont été largement évoqués et il a été convenu avec la MRAe qu'elles pourraient se faire en retrait de la rivière. Elle rappelle enfin qu'une procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal va être engagée et que la question des mobilités douces sera largement abordée à cette occasion.

**M. SAMAIN** évoque le problème du trafic routier engendré par la nouvelle ZAC. L'étude d'impact évoque 1123 véhicules supplémentaires par jour ainsi que des restrictions de circulation le temps des travaux. Les mesures prévues dans l'étude pour faire face à cette augmentation (voies douces) semblent selon lui insuffisantes. Il s'interroge sur l'impact qu'aura le projet sur l'activité.

**Mme DUMONT** indique que cet accroissement des flux est constaté sur d'autres secteurs de la ville de Beauvais et rappelle que l'avenue Kennedy est située à immédiate proximité.

Elle ajoute que la zone a connu par le passé un important trafic routier lié au nombre de salariés des anciennes usines Bosch et La Brosse et Dupont. Une requalification de la rue du Pont d'Arcole est par ailleurs envisagée.

**M. RENON** remercie les participants et, en l'absence d'autres observations, lève la séance.

Le présent procès-verbal, auquel sont annexés les avis et observations transmis par les personnes publiques associées, sera joint au dossier d'enquête publique.

Pour la Préfète  
le Directeur délégué

Vincent RENON

Le présent procès-verbal compte 2 annexes :

- ANNEXE 1 : Feuille d'émargement
- ANNEXE 2 : avis écrits des personnes publiques associées.



Handwritten text, possibly a name or title.

Handwritten text, possibly a name or title.

Handwritten text, possibly a name or title.

Handwritten text, possibly a name or title.

Handwritten text, possibly a name or title.

Handwritten text, possibly a name or title.

Handwritten text, possibly a name or title.

Handwritten text, possibly a name or title.

Handwritten text, possibly a name or title.

## ANNEXE 2

Avis écrits formulés par les personnes publiques associées :

Services consultés	Teneur de l'avis *
Conseil Régional des Hauts-de-France	Sans observation
ARS des Hauts-de-France	Sans observation
DREAL des Hauts-de-France	Sans observation
CRPF des Hauts-de-France	Sans observation
Direction territoriale Seine Nord ONF	Sans observation
GRT Gaz	Sans observation
RTE	En annexe
Conseil Départemental de l'Oise	Sans observation
Direction départementale des territoires de l'Oise	En annexe
Chambre d'agriculture de l'Oise	En annexe
Chambre de commerce et d'industrie de l'Oise	En annexe
Chambre des métiers et de l'artisanat de l'Oise	Sans observation
Fédération des chasseurs de l'Oise	Sans observation
Fédération de Pêche et de Protection du milieu aquatique de l'Oise	Sans observation
UDAP de l'Oise	En annexe
Entente Oise-Aisne	Sans observation

\* Sont réputés « sans observation » les avis des PPA n'ayant pas transmis d'avis écrits





Délégation territoriale Ouest

Beauvais, le 25 mars 2021

Affaire suivie par : *sophie.debax@oise.gouv.fr*  
Téléphone : 03 64 58 15 81

Le délégué territorial Ouest

à

Monsieur Pascal Guillon - DCLE

**Opération d'aménagement de la ZAC « Vallée du Thérain » à Beauvais**  
Demande de déclaration d'utilité publique

Dans le cadre de la demande de déclaration d'utilité publique du projet de zone d'aménagement concerté à vocation d'habitat « Vallée du Thérain » emportant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme (PLU) sur la commune de Beauvais, vous avez sollicité l'avis de la Direction départementale des territoires.

Le projet couvre une superficie de plus de 38 hectares et prévoit la construction de 475 à 483 logements dont environ 30 % de logements locatifs aidés. La commune a conclu une concession d'aménagement avec le Syndicat d'aménagement de l'Oise (SAO) pour cette opération. Le SAO sollicite la déclaration d'utilité publique en vue de procéder aux acquisitions foncières qui n'ont pas eu lieu à l'amiable par voie d'expropriation.

**Compatibilité avec les documents d'urbanisme**

La commune de Beauvais appartient à la communauté d'agglomération du Beauvaisis (CAB), périmètre non couvert par un Schéma de cohérence territoriale (SCoT). Sa population est estimée à 56 254 habitants (données INSEE 2017).

La commune est régie par un PLU approuvé le 26 septembre 2016. L'opération est globalement compatible avec le PLU mais prévoit une mise en compatibilité afin que la réglementation soit le plus en adéquation possible avec le projet de ZAC. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) identifie la ZAC comme une opération de renouvellement urbain à vocation dominante habitat. L'opération s'inscrit bien dans les axes définis par le PADD : permettre la croissance démographique en diversifiant le parc de logements, poursuivre le développement économique, compléter l'offre en équipements, en services et en commerces, inscrire les déplacements au cœur du projet de développement durable et renforcer la qualité du cadre de vie. En effet, elle permet de reconverter un foncier stratégique et de conforter la trame urbaine existante tout en privilégiant le renouvellement de la ville sur elle-même.

Le projet de ZAC répond aux orientations suivantes du plan local d'habitat (PLH) 2016-2022 de la CAB : poursuivre la rénovation urbaine et conduire des projets de renouvellement urbain, construire une offre locative nouvelle et contribuer à la construction d'une offre aidée en accession à la propriété.

Il est également compatible avec le plan de déplacements urbain (PDU) 2012-2022 de la CAB qui prévoit notamment de promouvoir les modes doux. Il s'inscrit plus largement dans la démarche de revalorisation du quartier gare de Beauvais, en complément du projet de pôle d'échanges multimodal (PEM).

En l'absence de couverture par un SCoT, le PLU de la commune doit être compatible avec les règles générales du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des Hauts-de-France approuvé par arrêté préfectoral du 4 août 2020 et prendre en compte les objectifs de ce document. Celui-ci identifie la commune en tant que pôle d'envergure régionale. A ce titre, elle doit maintenir la part des résidences principales observée en 2014. De plus, les projets d'aménagements doivent privilégier le renouvellement urbain à l'extension urbaine, tout en favorisant la prise en compte de la biodiversité en milieu urbain.

### **Examen du dossier**

La pièce E1 mentionne le Schéma de cohérence territoriale de la CAB (p. 11), déclaré caduc le 29 juin 2018 et qui n'est donc plus exécutoire. Cette référence doit être supprimée.

Les périmètres du projet et de l'OAP (pièces G1 et M3) ne sont pas les mêmes. Il conviendrait a minima d'expliquer pourquoi.

Les différentes pièces (E1, G1, H2) indiquent un total de logements et une répartition légèrement différentes qu'il conviendra d'harmoniser même si ces disparités restent minimes. Seule l'étude d'impact (pièce J1) donne des chiffres beaucoup plus élevés. De manière générale, l'étude d'impact ne semble pas avoir été mise à jour.

Au regard des imprécisions quant aux superficies, le calcul des densités reste approximatif. On trouve une densité brute d'environ 32 logements par hectare et une densité nette d'environ 60 logements par hectare. Le PLU applicable ne donne pas de prescriptions en termes de densité mais le PADD se réfère à l'ancien SCoT qui donnait un objectif de densité de 60 logements par hectare sans préciser s'il s'agit de la densité nette ou brute. En l'état, on peut donc considérer que la densité du projet de ZAC est compatible avec les documents d'urbanisme.

Il est rappelé que le décret n° 2017-252 du 27 février 2017 relatif à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental d'un lotissement établit l'obligation de faire appel à un architecte pour les projets de permis d'aménager d'une surface supérieure à 2 500 m<sup>2</sup> déposés à compter du 1<sup>er</sup> mai 2017.

### **Projet d'aménagement**

Cette opération s'appuie sur de nombreux atouts liés à sa localisation privilégiée (proximité de la gare, de la rivière et du centre-ville) pour proposer un projet d'aménagement durable qui valorise le patrimoine naturel du bois Janet.

Le programme contribue à la diversification du parc de logements, participe à la croissance démographique de la commune, prend part à la compensation des démolitions dans les quartiers du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) et permet de dynamiser les commerces existant à proximité. A travers l'habitat diversifié, l'opération répond au principe de mixité sociale. Il conviendra de veiller à l'implantation des activités et commerces, prévus dans le projet bien que peu détaillés, afin d'assurer également la mixité fonctionnelle du site.

Le projet propose de réinvestir une friche industrielle (ancienne usine Bosh) mais la collectivité ne prévoit pas d'acquérir ce site dans l'immédiat. Il est effectivement souhaitable d'attendre les résultats des travaux de dépollution et de l'analyse des risques résiduels pour la santé mais il faudra veiller à ce que la situation ne perdure pas et à ce qu'un projet d'aménagement cohérent avec le reste du site soit proposé sur l'emprise de l'ancienne usine.

Le projet de ZAC s'inscrit ainsi dans une démarche d'aménagement durable corroborée par l'engagement de la commune de Beauvais dans la labellisation ÉcoQuartier dont elle a obtenu la validation de l'étape 2 lors de la commission nationale du 15 janvier 2021.

Il est conseillé à la collectivité d'analyser l'accessibilité du site depuis le centre-ville, notamment par les voies piétonnes, les pistes cyclables et les transports en commun et la thématique des performances énergétiques.

En conclusion, l'intérêt général du projet de ZAC est caractérisé. Outre les remarques de forme, il est conseillé à la collectivité de favoriser l'intégration du site dans le contexte communal et les démarches de transition écologique et énergétique déjà entamées.

Le délégué territorial Ouest,



Olivier CATELOY



Unité  
Départementale de  
l'Architecture  
et du Patrimoine  
de l'Oise

L'Architecte des  
Bâtiments de France

Affaire suivie par  
E mail :  
Nos Réf. :  
Affaire suivie par  
Objet

Joël Semblat  
sdap.oise@culture.gouv.fr  
JLG/JS  
Pascal Guillon  
Opération d'aménagement ZAC « Vallée du Thérain » Beauvais  
Demande de déclaration d'utilité publique emportant  
mise en compatibilité du PLU de Beauvais  
Avis du 25/4/19

PJ

Palais National  
Pl. Du Gal. De Gaulle  
60200 COMPIEGNE

Tél : 03 44 38 69 40  
Fax : 03 44 40 43 74

Secrétariat DCLE  
07 AVR. 2021

Compiègne, le 31 mars 2021

Madame la Préfète de l'Oise  
Secrétariat Général  
Direction des Collectivités Locales et des Elections  
Bureau des Affaires Juridiques et de l'Urbanisme  
1 place de la Préfecture  
60022 BEAUVAIS cedex

### Avis de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise

Par envoi du 3 mars 2021, vous me demandez mon avis concernant le dossier portant sur la consultation des personnes publiques associées dans le cadre de la demande faite par le syndicat d'aménagement de l'Oise de déclaration d'utilité publique du projet de Zone d'Aménagement Concertée à vocation d'habitat - « Vallée du Thérain » emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme de la commune de Beauvais.

Après examen des pièces du dossier, l'UDAP de l'Oise vous fait part des observations suivantes, en complément de l'avis émis le 25 avril 2019 qui reste valable (cf. pièce-jointe).

L'aménagement de cette zone semble prévoir un renforcement du traitement paysager en prévoyant des espaces arborés et boisés afin de masquer les impacts visuels liés aux aménagements et aux constructions. En effet la notice d'aménagement prend en compte la préservation et la restauration des espaces naturels sur les espaces et les voies du quartier (square conservant des arbres remarquables existants, bois et lisières conservés, plantation d'arbres de hautes tiges, buttes paysagères, îlots de sénescence, ruban vert au centre du site intégrant les arbres existants, création d'espaces verts, bassins paysagers de rétention des eaux pluviales, revêtements perméables, sols enrobés).

Par ailleurs, dans le cadre de la création et de l'aménagement d'un espace paysager en bord du Thérain, la protection et la restauration des berges sur la base de la requalification et la réappropriation des boisements qui bordent la rivière, devraient permettre la mise en valeur des espaces naturels le long des rives (chemins, ripisylves, vues sur le Thérain).

Concernant le patrimoine vernaculaire, il est envisagé dans le dossier une bonne intégration du projet en préservant et en mettant en valeur les éléments du patrimoine industriel photographiés en page 87 de l'étude d'impact, avec le maintien de la façade en brique rythmée de frontons arrondis de l'ancienne usine industrielle historique de La Brosse et Dupont.

Il conviendra à cet égard de limiter en hauteur, les bâtiments qui seront situés en retrait de cette façade de qualité, afin d'en préserver l'échelle monumentale et l'horizontalité, correspondant à 1 gabarit de R + 1 + Combles.

L'UDAP de l'Oise émet un avis favorable sur ce dossier sous réserve de la prise en compte et du respect de ces différents points destinés à réduire les impacts du projet et à favoriser la mise en valeur du patrimoine paysager, historique et culturel de la ville de Beauvais.

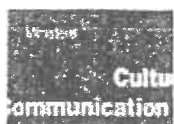
L'Architecte des Bâtiments de France  
Chef de l'Unité Départementale de  
l'Architecture et du Patrimoine de l'Oise

Jean-Lucien GUENOUN





Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Unité  
Départementale de  
l'Architecture  
et du Patrimoine  
de l'Oise

L'Architecte des  
Bâtiments de France

Affaire suivie par  
E mail :  
Poste

Nos Réf. :  
Affaire suivie par  
Objet

Palais National  
Pl. Du Gal. De Gaulle  
60200 COMPIEGNE

Tél : 03 44 38 69 40  
Fax : 03 44 40 43 74

Compiègne, le 25 avril 2019

DREAL Hauts-de-France  
Service SIDDEE /PAE  
44 rue de Tournai  
CS 40259  
59019 LILLE CEDEX

Joël Semblat  
sdap.oise@culture.gouv.fr  
69 40

JLGJS  
Mme Yvette Bucsi  
ZAC de la vallée du Thérain à Beauvais

Par envoi du 16 avril 2019, vous me demandez mon avis concernant le dossier cité en objet.

Après examen du dossier, il apparaît que les points suivants sont à prendre en compte.

Concernant le patrimoine historique et culturel présenté en pages 79 et 80 de l'étude d'impact pour la création de la Zone d'Aménagement Concerté à vocation d'habitat « Beauvais – Vallée du Thérain », localisée à Voisinlieu et au Moulin de la Fos au sud de la ville, il conviendra d'ajouter à la liste des Monuments Historiques de Beauvais, les deux édifices suivants :

- Lycée Félix Faure, en totalité, à l'exception des parties modernes construites après 1898 : inscription par arrêté du 6 mars 2017 ;
- Église Saint Jacques, rue Saint Jacques, section AC, parcelle 64, d'une contenance de 12a 10a : ISMH par arrêté du 20 juillet 2005 ;

Par ailleurs, sur la commune de Beauvais, les 3 sites protégés sont des sites classés et non pas inscrits, comme indiqué en page 79 de l'étude d'impact.

A cet égard, le périmètre de la ZAC se trouve pour partie à l'intérieur des rayons de protection de 500 mètres de l'église Saint-Jacques, protégée au titre des Monuments Historiques et de la cathédrale, répertoriés en page 81 de l'étude d'impact. Cette zone devra être étudiée avec soin, notamment pour intégrer les nombreuses constructions, afin de ne pas altérer les cônes de vues sur les monuments et l'environnement de l'ancien bâti industriel ainsi que sur l'environnement lié à la rivière et sur le cadre boisé de la vallée.

L'aménagement de ce secteur impliquera de prévoir un traitement paysager de qualité, en prévoyant impérativement des espaces arborés, boisés et des couronnes végétales, tel que décrit en pages 21 à 24 du rapport de présentation afin de masquer les impacts visuels liés aux aménagements et aux équipements. S'agissant du document intitulé « Etude du potentiel de développement en énergies renouvelables », on précisera que les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques devront par leur couleur, aspect et géométrie correspondre au matériau de couverture existant. Si cette intégration ne peut être réalisée, il conviendra de prévoir leur implantation au sol ou en toiture des annexes en les disposant au 1/3 inférieur de la toiture. Dans tous les cas, ils ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et des espaces protégés.

Les panneaux solaires seront strictement interdits sur des constructions anciennes de caractère traditionnel ou sur le patrimoine bâti.





L'UDAP de l'Oise émet donc un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ces remarques dans le but de protéger le patrimoine bâti et paysager de l'espace concerné.

**L'Architecte des Bâtiments de France,  
Chef de l'Unité Départementale de  
l'Architecture et du Patrimoine de  
l'Oise**

**Jean-Lucien GUENOUN**



19 AVR. 2021

Beauvais, le 06 avril 2021

Madame la Préfète  
PRÉFECTURE DE L'OISE  
Direction des collectivités locales et des  
élections  
A l'attention de M. Pascal GUILLON  
1 place de la Préfecture  
60022 BEAUVAIS

Suivi du dossier  
Service Territoires et Environnement  
N/Réf. HA/FP/CP/courrier\_21-04003

Objet  
ZAC « Vallée du Thérain » à BEAUVAIS  
*Avis de la Chambre d'agriculture*

Madame la Préfète,

Je fais suite à votre demande d'avis concernant la demande de déclaration d'utilité publique du projet emportant la mise en compatibilité du PLU de Beauvais concernant l'opération d'aménagement de la ZAC « Vallée du Thérain » à Beauvais.

Ce projet important qui entre dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain vise à reconverter un ancien site industriel en un site de logements et d'activités dont le développement sera associé au futur pôle d'échange multimodal, ce qui en fait un projet majeur pour le développement futur de la ville de Beauvais mais également pour l'agglomération du Beauvaisis. L'enjeu de cette reconversion est non seulement axé sur l'habitat mais également sur l'environnement avec la reconquête du bio-corridor de la vallée du Thérain.

La Chambre d'agriculture note avec intérêt les efforts déployés par la ville pour assurer la construction de nouveaux logements en son sein et non au détriment de nouvelles terres agricoles. A travers ce projet d'éco-quartier la ville de Beauvais contribue non seulement à lutter contre la consommation des terres agricoles mais également à valoriser et aménager des espaces naturels majeurs. Ces efforts méritent d'être encouragés et salués.

Je vous prie de croire, Madame la Préfète, à l'assurance de ma considération distinguée.

*Le Président,*



Hervé ANCELLIN





VOS RÉF.	Courrier du 18 mai 2021	Préfecture Oise
NOS RÉF.	TER-PAC-2021-60057-CAS-156932-P8L4D5	1, place de la Préfecture
INTERLOCUTEUR	Christophe DELMER	Beauvais Cedex
TÉLÉPHONE	03 20 13 67 94	60022 Beauvais
E-MAIL	christophe.delmer@rte-france.com	
OBJET	Opération d'aménagement de la ZAC "Vallée du Thérain" à Beauvais – demande de déclaration d'utilité publique du projet emportant mise en compatibilité du PLU de Beauvais – Réunion d'examen conjoint.	MARCQ EN BAROEUL, le 19/05/2021

Madame,

Nous faisons suite à votre courrier reçu le 18/05/2021 par lequel vous nous adressez, pour avis, l'opération d'aménagement de la ZAC « Vallée du Thérain » à Beauvais – demande de déclaration d'utilité publique du projet emportant mise en compatibilité du PLU de Beauvais – Réunion d'examen conjoint.

Nous vous informons que, sur le territoire couvert par l'opération d'aménagement de la ZAC « Vallée du Thérain », nous n'exploitons pas d'ouvrage de transport du réseau public de transport d'électricité à haute ou très haute tension (supérieure à c'est-à-dire supérieure à 50 kV). Nous n'avons donc aucune observation à formuler.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et nous vous prions d'agréer, Madame, l'assurance de notre considération très distinguée.

**Anne-Marie REYNARD**  
Directrice Adjointe du Centre Développement & Ingénierie Lille  
  
Chef du Service Concertation Environnement Tiers

---

Centre Développement Ingénierie Lille  
62 RUE LOUIS DELOS - 59700 - MARCQ EN BAROEUL ,

  
www.rte-france.com 05-09-00-COUR



Madame Corinne ORZECOWSKI  
Préfète de l'Oise  
PREFECTURE DE L'OISE  
1 Place de la Préfecture  
60022 BEAUVAIS CEDEX

N/Réf.: PhE/CM/VS/21-79 ☎ 03 44 79 80 15  
OBJET : Avis sur le dossier relatif aux enquêtes publiques  
conjointes préalable à la Déclaration d'Utilité Publique,  
d'enquête parcellaire et de mise en compatibilité du PLU de Beauvais  
liées au projet de ZAC « Beauvais - vallée du Thérain ».  
COPIE : Madame le Maire de Beauvais (copie électronique)

LETTRE RECOMMANDÉE A.R N°1A 177 072 3082 1

Madame la Préfète,

La CCI de l'Oise soutient le développement économique du territoire depuis 1889. Le dossier relatif aux enquêtes publiques conjointes liées à l'opération d'aménagement de la ZAC « Beauvais - vallée du Thérain » a donc fait l'objet d'une analyse dont vous trouverez ci-joint les principaux éléments.

**Étudier des alternatives à la « servitude d'attente » pour rendre le site "Bosch" inconstructible...**

Il est prévu d'ajouter sur le plan de zonage du PLU un « *périmètre en attente d'un projet d'aménagement global* » couvrant le site de l'ancienne usine "Bosch". Ce dispositif est destiné à geler l'urbanisation dans l'attente des travaux de dépollution à réaliser, des études à mener après ces travaux<sup>1</sup> afin « *d'analyser le degré d'atteinte des objectifs et de mesurer les risques sanitaires résiduels en fonction des usages envisagés* » et des éventuelles Servitudes d'Utilité Publique encadrant les utilisations du site en fonction des enjeux sanitaires.

Cette « servitude d'attente » présente toutefois plusieurs limites : inconstructibilité temporaire « *pour une durée au plus de cinq ans* » (cf art L 151-41 du Code de l'urbanisme), servitude non renouvelable<sup>2</sup>, servitude dont les justifications ne peuvent pas s'appuyer sur « *la nécessité de déterminer le niveau de pollution d'un site* » selon la jurisprudence<sup>3</sup>, possibilité pour le propriétaire de mettre en demeure la commune d'acquérir les terrains concernés par la servitude (cf art L 152-2 du Code de l'Urbanisme...).

Il existe d'autres outils permettant à un Règlement de PLU de définir « *l'interdiction de construire* » (cf art L 151-9 du Code de l'urbanisme) voire d'interdire les « *constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols* » pour des raisons d'hygiène ou de risques (cf art R 151-31 du Code de l'urbanisme). D'autres dispositifs comme les « *secteurs de plan masse côté en trois dimensions* » pourraient également être envisagés.

.../...

<sup>1</sup> Le Rapport de Présentation de la mise en compatibilité du PLU indique que les études préalables à la création de la ZAC portaient déjà plus spécifiquement sur l'enjeu des pollutions « *avec des recherches historiques et des sondages de terrain* ».

<sup>2</sup> Cf « *Le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global* », CEREMA, janvier 2020.

<sup>3</sup> Cf « *Le périmètre d'inconstructibilité de cinq ans* », Etablissement Public Foncier de Bretagne, novembre 2020.



... en admettant des usages du sol à vocation d'activités afin d'éviter une désaffectation durable du site

En parallèle de la création d'une servitude d'attente, la mise en compatibilité du PLU prévoit d'étendre à l'ensemble du site de l'ancienne usine "Bosch" le secteur excluant l'habitat (« zone vouée à un usage d'activité tertiaire » avant mise en compatibilité, « zone vouée à d'autres usages que l'habitat » après) dans l'OAP associée au projet de ZAC. L'objectif poursuivi est à nouveau de répondre aux enjeux de pollution du site dans l'attente « des résultats des travaux de dépollution et de l'analyse des risques résiduels pour la santé ».

L'emprise de la servitude d'attente générant une inconstructibilité (plan de zonage) correspond à celle du secteur « voué à d'autres usages que l'habitat » (OAP). Le dossier cite peu d'usages envisagés sur le site de l'ancienne usine "Bosch" : « espace de stationnement » sur une partie du site, « zone de phytoremédiation », « équipement public dont la programmation reste à préciser », projets d'habitat potentiels à long terme<sup>4</sup>... À noter : l'installation de panneaux photovoltaïques a également été une piste évoquée.

Certains usages du sol à vocation d'activités peuvent ne nécessiter aucune construction pérenne : stockage (véhicules ou engins produits par un site industriel, granulats nécessaires à la réalisation des projets de construction d'un territoire...), BTP (installations temporaires de production de béton, d'enrobage de matériaux routiers...), économie circulaire (regroupement de matériaux recyclables issus de chantiers de démolition...), logistique (transfert de marchandises entre différents moyens de transports<sup>5</sup>...)...

Il serait possible d'admettre explicitement des activités industrielles ou logistiques ne générant aucune construction et aucune modification des sols sur le site "Bosch" en attendant la fin du traitement des problématiques de pollution afin d'éviter une vacance durable du site. Il conviendrait donc de reconsidérer le Règlement du secteur 1AURb prévu dans le cadre de la mise en compatibilité dont la rédaction actuelle, en interdisant toute occupation et utilisation du sol n'étant pas admise par son article 2, exclut ces activités.

En outre, le Règlement de PLU pourrait moduler le seuil de superficie à partir duquel les constructions sont interdites par la servitude d'attente en fonction des destinations des constructions<sup>6</sup>. À travers cette modulation, le Règlement du secteur 1AURb pourrait favoriser l'implantation d'occupations du sol liées aux activités sur le site de l'ancienne usine. À noter : le projet de Règlement écrit du secteur 1AURb ne mentionne pas le seuil de superficie à partir duquel les constructions seront interdites.

### Améliorer les possibilités de développement de la mixité fonctionnelle dans la ZAC

Le PADD du PLU de Beauvais identifie l'emprise de la ZAC comme un espace d'activités « à restructurer ou à reconverter en espace à vocation mixte ». En l'occurrence, le Rapport de Présentation de la mise en compatibilité du PLU évoque la « préservation des activités [...] recensées » et une « affirmation d'un continuum à usage d'activité le long de la rue du pont d'Arcole » parmi les orientations fondatrices du projet. Néanmoins, en matière d'activités envisagées sur l'emprise de la ZAC, le « plan général des travaux » mentionne uniquement des « commerces ».

.../...

<sup>4</sup> Le programme global des constructions approuvé en 2019 évoque un potentiel de 190 logements « qui pourra être directement valorisé par son propriétaire ou toute personne qui s'y substituera sous réserve des résultats des études de dépollution ».

<sup>5</sup> Le site est proche d'une « cours de marchandises » permettant le chargement et le déchargement des wagons depuis ou vers un autre mode de transport (source: SNCF Réseau, « Document de Référence du Réseau 2021 », annexe 8.1).

<sup>6</sup> La possibilité de moduler le seuil de superficie à partir duquel les constructions et installations sont interdites par une servitude d'attente est admise si elle est expliquée selon le Gridauh (cf « L'écriture du Rapport de Présentation - fiche 3: les contenus spécifiques du Rapport de Présentation », Jean-François Inserguet et Soazic Marie, Gridauh, 20/06/2018).



De plus, l'OAP mise en compatibilité définit un principe de zone « *exclusivement* » vouée à un usage d'habitat couvrant une grande partie de son périmètre. Or, la CCI identifie un ressortissant (activité d'achat/vente de véhicules d'occasion situé rue Emmaüs) enregistré dans cette zone « *exclusivement* » vouée à l'habitat. De plus, le principe de zone « *exclusivement* » vouée à l'habitat s'oppose à l'objectif de diversité des fonctions urbaines évoqué parmi les objectifs généraux de l'urbanisme (cf art L 101-2 du Code de l'Urbanisme)<sup>7</sup>.

Un projet de modification simplifiée du PLU de Beauvais destiné à permettre l'implantation d'un équipement hospitalier et d'un « pôle solidarité » prévoyait de remplacer le principe de zone « *exclusivement vouée à un usage d'habitat* » par un principe de zone « *à vocation d'habitat collectif* ». La CCI de l'Oise avait salué cette reformulation permettant d'envisager plus largement la mixité des fonctions dans le périmètre de l'OAP.

### Clarifier les projets commerciaux envisagés dans la ZAC et améliorer leur encadrement

Le Règlement du secteur 1AURb du PLU mis en compatibilité n'interdit pas l'implantation de constructions à vocation commerciale sur l'emprise de la ZAC<sup>8</sup> y compris à moyen terme sur l'emprise de la « *servitude d'attente* » (servitude valable cinq ans au *maximum*). De plus, l'OAP mise en compatibilité ne s'oppose pas à l'implantation de constructions à vocation commerciale en « *zone principalement vouée à un usage d'habitat* » et en « *zone vouée à d'autres usages que l'habitat* ».

Les pièces du dossier évoquent des projets commerciaux dans le cadre de la ZAC : trois bâtiments de « *commerces* » et un « *bâti à réhabiliter - commerces* » sans mention des surfaces prévues (« *Plan Général des Travaux* » du 18/10/2019), 1472 m<sup>2</sup> de surface de plancher de « *programmes de bureaux, activités, commerces et services* » (« *projet de programme global des constructions* » du dossier de réalisation de la ZAC approuvé le 13/12/2019), 1324 m<sup>2</sup> de surface de plancher de « *commerces en réhabilitation de l'usine LBB* » (« *modalités prévisionnelles de financement de l'opération* » du dossier de réalisation approuvé)...

Ainsi, la description des projets commerciaux envisagés au niveau de la ZAC apparaît floue<sup>9</sup>. La CCI observe une problématique croissante de développement excessif des surfaces à vocation de commerce de détail (notamment alimentaire) dont les conséquences négatives se multiplient : difficultés des commerces alimentaires, apparition de friches commerciales... Le développement des surfaces à vocation de commerce de détail entre par ailleurs en contradiction avec l'évolution des modes de consommation (e-commerce...).

Afin de ne pas aggraver cette problématique, la CCI propose donc de supprimer l'évocation des commerces parmi les activités pouvant être accueillies en secteur 1AURb<sup>10</sup> (Règlement écrit mis en compatibilité), de préciser le principe de « *zone vouée à d'autres usages que l'habitat* » dans l'OAP mise en compatibilité (ex : « *zone vouée à d'autres usages que l'habitat - hors commerce* ») et d'encadrer plus strictement la sous-destination de constructions « *artisanat et commerce de détail* » en secteur 1AURb (ex : seuil de surface...) <sup>11</sup>.

.../...

<sup>7</sup> A contrario, le remplacement dans l'OAP du principe de « *zone vouée à un usage d'activité tertiaire* » par un principe de « *zone vouée à d'autres usages que l'habitat* » après la mise en compatibilité semble favorable au développement de la mixité fonctionnelle.

<sup>8</sup> Le Règlement autorise les constructions à usage commercial en secteur 1AURb tant qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement (ZAC...) à dominante d'habitat.

<sup>9</sup> Parmi les pièces du dossier les plus récentes, la notice explicative de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (mars 2020) indique que l'opération prévoit « *un petit programme commercial [...] à l'interface avec la rue du Faubourg Saint-Jacques* ».

<sup>10</sup> À noter : en 2018, un projet de modification du PLU de Beauvais transmis à la CCI prévoyait d'interdire « *l'implantation de nouveaux commerces ainsi que les changements de destination conduisant à la création de commerces* » en zone UD en expliquant que les nouveaux commerces avaient vocation à s'implanter dans les faubourgs plus anciens (zone UB).

<sup>11</sup> À noter : le Code de l'urbanisme indique que « *dans les zones d'aménagement concerté, le Règlement peut déterminer la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments* » (cf art L 151-27 du Code de l'urbanisme).

### **Ne pas omettre les éventuels impacts du projet de ZAC sur les activités situées à proximité**

L'étude d'impact du projet de ZAC (page 184) ne prévoit aucune mesure pour éviter, réduire ou compenser des impacts générés par le projet au niveau socio-économique (« sans objet »). Le dossier rappelle pourtant que le projet de ZAC s'inscrit « sur le secteur de l'ancienne zone industrielle n°1 » : le projet de ZAC concrétise donc la disparition d'une zone d'activités.

L'étude d'impact prévoit que la ZAC générera un trafic supplémentaire de 1123 véhicules par jour<sup>12</sup> et relève une circulation parfois déjà difficile. Pour répondre à cet enjeu, l'étude évoque l'organisation de liaisons douces et la création de voiries mixtes ainsi qu'une signalétique adaptée : ces mesures semblent insuffisantes pour éviter une dégradation des conditions de circulation pouvant impacter les entreprises proches (livraisons de marchandises, déplacements des salariés notamment en véhicules utilitaires...).

Cette étude note en page 21 que la vallée du Thérain « n'a plus vocation à être un site économique en raison [...] du développement d'une offre foncière à destination des entreprises le long de l'A16 et du contournement de Beauvais [...] des difficultés d'accès en tissu urbain comparativement aux zones d'activités périphériques [...] de l'absence d'une nécessité d'être embranché fer et de recourir à la force motrice de l'eau [...] des coûts prohibitifs de réinvestissement de ces emprises (inadaptation du bâti, dépollution) ».

La CCI de l'Oise signale que la remise en cause de la localisation à terme de sites d'activités existants peut nuire au fonctionnement voire à la pérennité d'entreprises. En effet, la délocalisation d'une activité peut la déstabiliser à travers les dépenses et les perturbations engendrées (acquisition d'un nouveau site, travaux, arrêt temporaire de l'activité, équipements impossibles à déplacer...). La délocalisation remet également en question *a posteriori* la pertinence des investissements matériels réalisés sur le site.

### **Ne pas s'appuyer sur les données du projet abandonné de SRCE de Picardie**

L'étude d'impact (page 65) reprend des données du projet abandonné de Schéma Régional de Cohérence Écologique de Picardie. Le projet de SRCE de Picardie n'a jamais été approuvé, il a également été critiqué pour son manque de prise en compte des activités. De plus, la méthodologie utilisée pour définir les données du projet de SRCE de Picardie a fait l'objet de critiques et de débats scientifiques restés sans réponse. Ce projet abandonné et les éléments associés ne doivent donc pas être pris en compte.

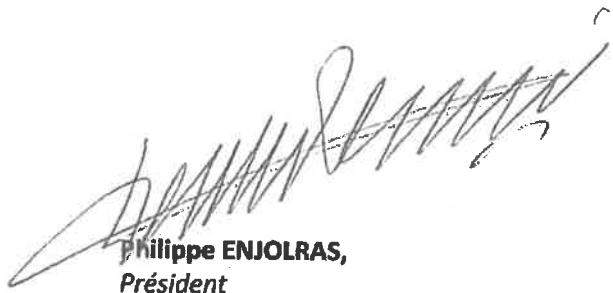
.../...

<sup>12</sup> De plus, des restrictions de circulation seront mises en place lors de la phase de travaux. Ces restrictions « seront déterminées lors de la définition précise des travaux » selon l'étude d'Impact.

**Conclusion**

La CCI de l'Oise émet un avis favorable sur le dossier transmis sous réserve de prise en compte des remarques émises. Les orientations du projet de ZAC évoquées dans le dossier sont globalement pertinentes (reconversion de friches démolies favorisant le renouvellement urbain...). La CCI signale toutefois plusieurs incohérences ou lacunes qu'il apparaît nécessaire de corriger notamment en matière de prise en compte des enjeux de commerce et de mixité fonctionnelle. Par ailleurs, il apparaît indispensable de prévenir l'apparition de tout impact négatif de la mise en œuvre du projet de ZAC sur des activités proches.

Vous remerciant par avance pour cette prise en compte, je vous prie de croire, Madame la Préfète, en l'assurance de ma considération distinguée.



**Philippe ENJOLRAS,**  
*Président*

