



PRÉFET DE LA RÉGION HAUTS-DE-FRANCE

*Direction Régionale
de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement*

Lille, le **19 MAI 2017**

Avis de l'Autorité environnementale

Objet : avis de l'Autorité environnementale sur le projet de création de la ZAC Boulenger, situé sur la commune d'Auneuil (60).

Réf : 2017-0057

Par délibération du 26 novembre 2013, la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis a lancé les études préalables pour la création d'une zone d'aménagement concerté à vocation d'habitat sur la commune d'Auneuil. Le projet d'aménagement est soumis à étude d'impact au titre de la rubrique 33 (aménagements réalisés en une ou plusieurs phases, lorsque l'opération crée une SHON supérieure ou égale à 40 000 mètres carrés ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure à 10 hectares) du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, en vigueur à la date du dépôt du dossier.

En application de l'article L.122-1 du code de l'environnement, le projet est soumis à l'avis de l'Autorité environnementale, lequel porte sur le dossier de création de la ZAC, dont l'étude d'impact datée de février 2017.

1. Présentation du projet

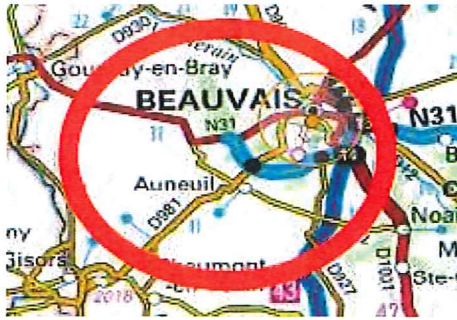
A 13 kilomètres de Beauvais, la zone d'étude se situe à l'ouest de la commune, le long de la route départementale RD981, au cœur de la boutonnière du Bray, au pied de la Cuesta, espace paysager isarien remarquable.

Le projet prévoit la création de 250 à 300 logements, sur une superficie de 17 hectares répartie en trois secteurs principaux :

- le secteur nord, site de l'ancienne usine de céramique Boulenger dont une partie des bâtiments est classée monument historique ou inscrite à l'inventaire ;
- le secteur sud occupé en grande partie aujourd'hui par des activités et notamment un site de citernes gaz, que la collectivité souhaiterait voir muter ; ce secteur serait aménagé en deuxième phase de l'opération ;
- et le secteur est composé de terres agricoles occupant un coteau en pente douce et situé en limite d'urbanisation.

La future zone d'habitat comportera une grande majorité de logements individuels (données variables sur la typologie des logements dans le dossier), pour une densité brute d'environ 15 logements à l'hectare.

La réhabilitation des bâtiments classés et inscrits (illustrés en rouge sur le plan masse du projet ci-après) serait prévue ultérieurement.



Source : rapport de présentation - Création de la ZAC Boulenger - 2017

2. Qualité de l'étude d'impact et prise en compte de l'environnement

L'étude d'impact répond globalement aux dispositions de l'article R.122-5 du code de l'environnement. Elle permet d'identifier les enjeux suivants :

- le parti d'aménagement, l'insertion urbaine et paysagère du projet,
- les déplacements,
- la biodiversité et la zone humide.

Sur la forme, un tableau synthétique présentant les impacts du projet avec les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation satisfierait davantage le principe d'information du public.

2.1. Le parti d'aménagement, l'insertion urbaine et paysagère du projet

Par l'ampleur des logements créés, il semblerait que la programmation de la ZAC atteigne des objectifs de logements du Programme local de l'habitat à l'échelle de la commune.

A son terme, l'opération impliquera un nouveau quartier à l'ouest de la commune avec a minima 800 habitants s'ajoutant aux 2 400 résidents de la commune.

Ceci pose les questions, qui ne trouvent dans le dossier pas de réponse :

- de la capacité d'accueil de la commune à savoir, d'une part, la présence de services et de commerces dans une optique de mixité fonctionnelle et de centralité et, d'autre part, la capacité d'alimentation en eau potable ;
- des liaisons inter-quartiers et des modalités d'accès aux services de la commune par modes doux ;
- des potentialités d'urbanisation en alternative à l'artificialisation des terres agricoles et naturelles, en particulier les possibilités de densification des secteurs déjà urbanisés (parcelles non construites en zone U, terrains enclavés ...) qui pourraient participer à une consolidation d'une centralité ;
- de l'optimisation foncière du projet par une diminution de la taille des lots libres de construction et une évolution de la morphologie urbaine cohérente avec la topographie du site et le tissu urbain existant, par exemple à partir d'une augmentation des petits bâtiments collectifs dédiés aux logements (actuellement, 34 logements collectifs sont annoncés) ;
- de la temporalité du projet, qui pourrait concurrencer des secteurs stratégiques de l'agglomération desservis par des transports en commun structurants, notamment le projet de ZAC de la Vallée du Thérain à proximité de la gare de Beauvais.

De manière générale, l'état initial de reconnaissance architecturale est étayé. Le dossier identifie en particulier un enjeu patrimonial fort de l'ancienne usine Boulenger.

A ce stade, le projet ne paraît pas répondre totalement aux enjeux d'insertion architecturale et paysagère.

La grande prairie et son bois au sud de l'ancienne usine Boulenger méritent un traitement particulier dans la continuité des paysages de la Boutonnière du Bray et tenant compte de la topographie du site. La conservation des paysages de bocage, bosquets et pâturages aux abords du Trans Oise est essentielle pour une valorisation du patrimoine isarien. Des vues ouvertes vers la zone agricole figurent sur un plan, mais le projet ferme ces vues par un rideau boisé.

Le lotissement "en boucle" à l'Est mérite de prendre en compte le coteau et de donner à lire la pente nord-est sur laquelle il s'installe.

La toponymie et l'histoire du site pourraient être mieux valorisées pour conférer une identité au nouveau quartier en lien avec son environnement, par exemple par des références aux frères Boulenger, célèbres céramistes, la plantation d'aunes et de saule *Salix atrocinerea* et un choix de matériaux rappelant la géologie complexe de la Boutonnière du Bray.

La programmation du devenir des bâtiments historiques de l'ancienne usine reste aussi à stabiliser en lien avec la programmation de logements.

Par ailleurs, le projet recoupe des périmètres de protection de captage d'eau potable rapprochés et éloignés de la commune ainsi que des secteurs concernés par une pollution liée aux activités du site. La prise en considération de ces enjeux, identifiés dans le dossier, est à poursuivre en termes de compatibilité d'usage et de mesures de réduction d'impacts sanitaires. Le parti d'aménagement (lots libres, espaces récréatifs) pourrait devoir être adapté en conséquence.

2.2. Mobilité, déplacements

La desserte de la commune par 2 lignes du réseau de bus Corolis est peu attractive notamment pour les trajets domicile-travail (2 à 3 arrêts en horaires du matin et du soir avec des intervalles de l'ordre de 45 minutes. Un transport à la demande existe mais ne circule pas tous les jours.

De même, on peut interroger le projet sur les circulations douces vers les services (crèche, école, équipements sportifs etc) et les commerces de la commune.

Le site est par contre très bien relié au réseau routier (RD 981 et RN 31). Le projet, par son agencement et ses connexions à ce réseau ne semble pas encadrer le stationnement. De fait, l'opération est susceptible de générer un fonctionnement urbain "tout automobile" à hauteur de 500 - 600 véhicules jour au minimum, entraînant des émissions de polluants dans l'air, des nuisances sonores et des gaz à effets de serre et ne concourra pas aux objectifs de report modal visés dans le Plan de déplacements urbains de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis.

2.3. Biodiversité et zone humide

La zone de projet concerne des habitats anthropisés et des prairies pâturées qui pourraient être davantage valorisées. Cependant, cette zone d'intérêt reste de faible surface. L'ensemble du projet ne consomme pas de milieux naturels notables.

Les espèces floristiques qui sont impactées seront déplacées. Le lézard des murailles, *Podarcis muralis*, qui est touché par les aménagements, bénéficiera de mesures de compensation adaptées, des milieux favorables à cette espèce étant recréés. Pour les chiroptères, la pipistrelle commune, *Pipistrellus pipistrellus*, va subir des destructions de sites de chasse ou d'aires d'alimentation. Une mesure de pose de gîtes est proposée.

La recherche de zone humide a été réalisée selon les critères de pédologie et de biodiversité. La zone humide, de faible emprise, est prévue d'être évitée par l'aménagement.

Enfin, les corridors écologiques ont été considérés et étudiés. L'impact du projet sur ces derniers est qualifié et des mesures sont prises pour que cet impact soit réduit. Il y a eu une réflexion pour recréer une trame verte à l'intérieur de la zone de projet. Un suivi adapté des mesures est proposé dans le dossier d'étude d'impact.

3. Conclusion

Le projet d'aménagement du site Boulenger s'inscrit dans une démarche de reconversion d'un ancien site de fabrique de céramiques. Il constitue une formidable opportunité de valoriser un délaissé de fort intérêt architectural en lien avec le projet Trans Oise.


Pour autant, la localisation du site, excentré des services dans le péri-urbain de Beauvais, et la partie du projet en extension urbaine interpellent le parti d'aménagement présenté. L'appréhension des enjeux de patrimoine bâti, de paysage, de mobilité et de santé méritent en conséquence d'être développée en vue d'une réalisation administrative de la zone d'aménagement concertée.

Pour une meilleure prise en compte de l'environnement dans le projet, l'Autorité environnementale recommande :

- d'envisager un phasage de l'opération donnant priorité à la commercialisation des logements autour de la gare de Beauvais,
- de connecter le projet aux services et centralités par la création de nouvelles dessertes efficaces en transport en commun et en modes doux ;
- de définir et traduire dans le parti d'aménagement les mesures en faveur de l'économie foncière, du paysage et du cadre de vie,
- d'approfondir la prise en considération de la pollution et des champs captants d'eau potable.

S'agissant d'une programmation majoritairement dédiée à du logement individuel, les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation des impacts résiduels devraient pouvoir être traduites dans les cahiers de prescriptions de la ZAC.

Pour le préfet et par délégation
l'adjoint à la secrétaire générale
pour les affaires régionales



Patrick DAVID