



SERVICE AMENAGEMENT  
SERVICE POLITIQUE DE LA VILLE ET RENOUVELLEMENT URBAIN

## DIAGNOSTIC EN MARCHANT

**Z.A.C Beauvais-Vallée du Thérain**

22 juin 2015

***COMPTE-RENDU***

# 1. Participants

**Etaient présents :**

- Communauté d'Agglomération du Beauvaisis et Ville de Beauvais :

M. Jean-Luc BOURGEOIS, Maire-Adjoint de la Ville de Beauvais – M. Jacques DORIDAM, Conseiller Municipal et Vice-Président de l'Agglomération du Beauvaisis – M. Gérard HEDIN, Maire de Saint-Paul, Vice-Président de l'Agglomération du Beauvaisis – M. Antoine SALITOT, Conseiller Municipal – Mme Nicole WISSOTZKY, Conseillère Municipale – Mme Isabelle DUMONT, Responsable PLU et Chargée de mission en Aménagement – Mme Cécile FERNANDES, Directrice de la Politique de la Ville et du Renouvellement Urbain – M. Salim ALLAL-CHERIF, Chargé de mission Politique de la Ville – Mme Karine HOUET, Coordinatrice de la Gestion Urbaine de Proximité – M. Olivier OUIN, Directeur du Service Espaces Verts – M. Stéphan MORVAN, Directeur Eau, Assainissement et Rivières – M. Maxence SZYMANOWSKI, Responsable du Bureau d'Etudes Techniques Municipal et des Espaces Publics – Mme Karine GELPER, Responsable de travaux des Espaces Verts – Mme Emily HAUCK, Chargée de mission Développement Durable – M. Pascal HESSELBARTH, Service Accueil/Proximité – Mme Mellie ROUSSEL, Stagiaire au Pôle Aménagement et Développement de l'Agglomération du Beauvaisis.

- Partenaires du projet :

- **Bureaux d'études :**

Mme Bénédicte LEFEBVRE, Chargée d'opérations de la SAO – Mme Vanessa BEIGNON, Chargée d'études à Expertise Urbaine – Mme Reena MAHAJAN, Architecte-urbaniste de l'Atelier LD – Mme Cloé FRAIGNEAU, Chargée d'études de BIOTOPE-Paris.

- **Bailleurs :**

Mme Virginie FLEAU, Responsable du Management des opérations de l'OPAC de l'Oise – Mme Karine VALLIERE, Agente de Gestion de Proximité de l'OPAC de l'Oise – M. Benoît DUFETELLE, Responsable d'opérations de l'OPAC de l'Oise – Mme Mathilde ORRIERE, Responsable de Programmes de la SA HLM du Beauvaisis.

- **Activités :**

M. Bruno QUATRHOMME, Responsable des Services Généraux de la société BOSCH – Mme Laëtitia LOUVET, Responsable en Administratif et Finances de la BROSSERIE FRANCAISE – M. Éric GUILLOTEAU, Directeur de l'A.N.R.H – M. David TRIPOD, gérant du Supermarché Match – Mme Christine VERMEULEN, Comptable de ROYAL PNEUS.

- **Propriétaires, habitants et riverains :**

Mme Irina CASEL, accompagnée de sa conseillère immobilière Mme Christine MENIN – Mme Micheline CONTRE – Mme Dominique CLINCKEMAILLIE – M. Yannick MATURA – Mme Martine RICORD – Mme Pia SCHERRENS.

- **Association de quartier :**

Mme Sylvie GODIN, Directrice de l'association Emmaüs.

## 2. Contexte et objet de la réunion

La Ville de Beauvais est dotée d'un outil visant à améliorer le cadre de vie des habitants, la Gestion Urbaine de Proximité (GUP). A ce titre, un « diagnostic en marchant » est organisé au cours d'une journée ou d'une demi-journée. Il consiste en une visite de terrain qui convie l'ensemble des participants à relever les dysfonctionnements constatés sur le site visité, et pour lesquels la Ville et l'Agglomération pourront proposer une intervention prochaine concernant la propreté, la sécurité, et l'entretien des espaces publics. A ce jour, ce dispositif couvre l'ensemble des territoires prioritaires de Beauvais (Argentine, Saint-Jean, Saint-Lucien).

**Sur la base de cette GUP, Madame la Présidente et Maire a souhaité étendre le dispositif de diagnostic en marchant à la phase de consultation du futur éco-quartier « Z.A.C Beauvais-Vallée du Thérain ».** A proximité immédiate de la gare et du centre-ville, ce nouveau quartier d'habitat, étendu sur plus de 40 ha, est situé entre la voie ferrée, la rivière Le Thérain, et la rue du Faubourg Saint-Jacques.

Cette phase de concertation est conduite très en amont du projet, et s'inscrit plus largement dans le cadre d'une **future labellisation « éco-quartier »** à laquelle la Communauté d'Agglomération et la Ville de Beauvais souhaitent prétendre.

Ce diagnostic en marchant fait suite à une première réunion publique organisée le 4 juin 2015 durant laquelle ont été présentés les grands enjeux du projet d'éco-quartier en amont de la mise en œuvre du dossier de création de Z.A.C.

**En complément de cette première réunion publique, l'objectif de ce diagnostic en marchant a été de pouvoir confronter, par une démarche pratique et sensible, les enjeux du projet à la réalité du terrain.** Cette démarche a ainsi permis d'exposer de façon concrète son intérêt pour le quartier et pour la Ville de Beauvais. La visite de terrain a également été l'occasion de faire découvrir le secteur du projet, en pénétrant sur certains terrains publics et privés, et en faisant parallèlement émerger les forces et les faiblesses du secteur.

La méthode de travail suivante a été retenue :

- En début de matinée, Messieurs les Elus Jean-Luc BOURGEOIS et Jacques DORIDAM accompagnés de Madame Isabelle DUMONT ont présenté les intentions de projet, et les participants ont parcouru le secteur en procédant au relevé des potentialités, des faiblesses et des dysfonctionnements actuels,
- Puis un temps d'échanges a été consacré aux observations relevées par les participants, et à l'expression de leurs préoccupations et leurs attentes.

**Certains dysfonctionnements, demandant une intervention immédiate, ont été signalés par la procédure habituelle (fiches de signalement), et transmis aux services concernés.**

## 3. Synthèse de la visite de terrain

**Le circuit couvre la rue du Pont d'Arcole, la rue Emmaüs, la rue de la Batelière, la rue des Cheminots et le site de l'ancienne usine Brosse et Dupont.**

Ce parcours permet aux participants de s'approcher et de visiter deux secteurs au fort potentiel de reconversion, les anciens sites de Bosch et de la Brosse et Dupont, qui représentent tous deux les plus grandes opportunités foncières du secteur.

SITES	OBSERVATIONS
Rue du Pont d'Arcole	<p>Les représentants de la collectivité rappellent <b>l'importance stratégique du site Bosch</b>, situé en plein cœur du périmètre du projet et de large étendue (9ha). M. QUATRHOMME précise que suite à la démolition de l'usine, le site est en <b>phase de dépollution</b>. Pour cette raison, Messieurs les élus précisent qu'une partie de ce site sera à vocation tertiaire.</p> <p>Les habitants font part de <b>problèmes de congestion et du caractère accidentogène</b> de la rue, et du quartier plus largement (Av. Kennedy).</p>

Rue Emmaüs	Les représentants de la collectivité présentent les récentes opérations de constructions des bailleurs comme un <b>premier effort de reconversion</b> du site. Ils précisent que les logements à produire auront une hauteur maximale équivalente à ces récentes constructions.
Rue de la Batelière	L'ensemble des participants relève le caractère particulièrement dégradé de ce « <b>secteur en déshérence</b> » : aucun trottoir, aucun mobilier urbain, présence de dépôts sauvages, et des problèmes d'occupations malveillantes. Les représentants de la collectivité indiquent que cette rue, une fois requalifiée, permettra de <b>faire la couture</b> entre le nouveau quartier, le bois, et le reste de la ville.
Lisière du bois	Les représentants de la collectivité rappellent que le bois du site de l'usine Brosse et Dupont est à ce jour <b>non accessible</b> au public. Dans le cadre du projet, ce bois et les berges du Thérain seront réaménagés pour permettre aux futurs habitants, aux habitants de Voisinlieu et plus largement aux Beauvaisiens, de s'approprier <b>un nouvel espace de promenade</b> . Ils expliquent que le bois ne pourra être conservé dans sa totalité compte tenu notamment de la <b>présence d'espèces prolifères et invasives</b> .
Rue des Cheminots	Les représentants de la collectivité soulignent le <b>caractère agréable du cadre de vie</b> existant (présence des jardins familiaux, âme conservée de l'ancien village...). Les habitants font part de problèmes de circulation piétonne et automobile dus à <b>l'é étroitesse de la rue</b> .
Ancien site de l'usine Brosse et Dupont	Les représentants de la collectivité soulignent l'importance de mieux faire connaître ce site actuellement privé, et de <b>le rendre accessible à l'ensemble des Beauvaisiens</b> . L'ensemble des participants relève conjointement son <b>fort potentiel patrimonial</b> , et la richesse des perspectives futures qu'il inspire. Les habitants voient ce secteur comme un <b>lieu fédérateur</b> du nouveau quartier.  Les représentants de la collectivité rappellent que les <b>enjeux patrimoniaux sont doubles</b> : <b>1.</b> Un enjeu architectural. Le <b>respect de l'esprit du lieu</b> sera présent avec en particulier le maintien des façades de l'usine, que les élus et l'ABF protègent depuis plusieurs années. <b>2.</b> Un enjeu naturel pour la <b>valorisation de la richesse environnementale existante</b> (la conservation des espèces remarquables recensées, la création de noues paysagères pour la mise en valeur des canaux le long du Thérain, la requalification d'1,5 km de berges...) qui prendrait en partie appui sur ce secteur, tout en se raccrochant aux entités naturelles alentours : les jardins familiaux et la peupleraie.  Les participants relèvent la <b>présence importante de plantes invasives</b> qui bloquent certains accès du site.
Rue Coatalen	Les participants constatent conjointement la <b>dégradation</b> de la rue.  Une partie de ce secteur est actuellement <b>occupée par une communauté de gens du voyage sédentarisée</b> .  Les représentants de la collectivité rappellent que cette rue <b>conduisait anciennement au site Bosch</b> , et pourra pleinement retrouver ce rôle dans le cadre du futur projet, après travaux de réhabilitation.

## 4. Synthèse du temps d'échanges

Le rendez-vous a été fixé aux alentours de 11h au sein des locaux de l'A.N.R.H. Les échanges auront duré plus d'une heure. Lors de ces échanges, les participants, et plus particulièrement les habitants, ont exprimé leurs questionnements autour de 4 thèmes : **environnement, cadre de vie, transports et acquisitions foncières**.

### o *Thématique environnementale :*

**Les questions ont notamment porté sur la future place qui serait laissée aux jardins au sein de l'éco-quartier, sur la possible conservation de la totalité du bois et de son caractère naturel, et sur la dépollution du site Bosch.**

Dans un premier temps, les représentants de la collectivité ont rappelé qu'à ce stade, il n'était pas encore possible de chiffrer précisément les surfaces qui seraient affectées aux jardins publics. Ils sont toutefois revenus sur l'intention de créer une vaste zone humide/jardin public qui trouverait son point d'appui sur l'actuelle peupleraie de 7ha, et qui s'étendrait jusqu'aux jardins familiaux de Voisinlieu. Concernant le bois, ils soulignent que la Ville et l'Agglomération n'ont pas la maîtrise foncière de ce site. Ils ont également rappelé que les aménagements respecteront le caractère naturel du lieu par le biais d'aménagements ponctuels et légers.

M. QUATRHOMME a par la suite précisé l'état d'avancement des travaux de dépollution, en expliquant à l'ensemble des participants que le site était actuellement en phase de tests. Celle-ci est suivie par les services de l'Etat (DREAL). Il a également ajouté que des études avaient été conduites au sein des sites environnants.

- **Thématique cadre de vie existant et futur :**

**Les questions ont porté sur la qualité architecturale et énergétique des futures constructions et sur la requalification de la rue de la Batelière.**

Les représentants de la collectivité ont précisé qu'à ce stade, il n'était pas encore possible de dire quelle serait la typologie architecturale des futures constructions. Toutefois, ils précisent qu'une attention particulière sera portée à la qualité énergétique, l'énergie renouvelable étant une condition de la labellisation éco-quartier.

Concernant la rue de la Batelière, et suite à la visite de terrain, les problèmes liés aux dépôts sauvages auront été signalés aux services de la Ville et de l'Agglomération concernés.

- **Thématique dédiée aux transports :**

**Les questions ont porté sur la sécurisation de la rue du Pont d'Arcole, sur la possible desserte d'une ligne de transports en commun à court terme, et sur le projet de Pôle d'Echange Multimodal (PEM).**

Les représentants de la collectivité ont proposé d'organiser une seconde réunion de terrain participative avec les services de la Ville et de l'Agglomération concernés, afin de pouvoir mesurer sur site l'insécurité de cette rue. Suite à cette visite, certaines actions pourront être mises en place (signalisation plus contraignante par exemple).

Concernant la desserte en transports en commun, ils ont rappelé qu'une nouvelle délégation de service public devrait conduire en 2016 à une réorganisation des lignes de bus. Elle fait suite à la mise en place expérimentale de nouvelles lignes de bus au sein de secteurs non couverts par cette desserte, et abandonnées faute d'usagers. Toutefois, les sites à enjeux tels que celui de l'éco-quartier, verront la mise en place d'une future desserte en transports en commun sur le moyen terme, en lien avec l'état d'avancement des futures constructions.

Les représentants de la collectivité sont également revenus sur le projet de Pôle d'Echange Multimodal en cours d'étude, en expliquant que son objectif était de réorganiser les interconnexions entre les pôles de transports (SNCF, gare routière interurbaine, gare urbaine). Le souhait de la collectivité est de rendre accessible les deux côtés de la gare ferroviaire, par la construction d'une passerelle piétonne enjambant la voie ferrée et reliant le futur éco-quartier à la gare.

- **Thématique dédiée aux acquisitions foncières :**

**Les questions et les remarques ont porté sur la date de commencement d'acquisitions de terrains.**

Les représentants de la collectivité ont expliqué que les acquisitions pourront démarrer lorsque l'aménageur sera désigné. La désignation de l'aménageur sera validée à la fin du mois de juin 2015. Le début des négociations devrait se dérouler dans les 3 prochaines années à venir, et l'aménageur guidera l'ensemble des propriétaires dans leurs démarches de vente.

Suite à l'expression de l'inquiétude d'une propriétaire quant à l'attente avant le début des négociations et des impacts sur les prix de vente, les représentants de la collectivité ont insisté sur l'importance d'une approche globale et non diffuse des acquisitions foncières, en ce centrant sur les sites de Bosch et de la Brosse et Dupont dans un premier temps, et sur la nécessité d'aplanir la valeur du foncier pour les constructions à venir, par des prix de vente équilibrés.

## 5. Conclusion

MM. BOURGEOIS et DORIDAM ont insisté sur la nécessité de laisser la parole aux habitants, et de poursuivre ce type de démarche participative et collective durant toute l'élaboration du projet. Ils remercient l'ensemble des participants pour leur présence, et l'A.N.R.H pour la mise à disposition de la salle de réunion.

En retour, les habitants ont remercié les élus, les services de la Ville et de l'Agglomération pour l'organisation de cet évènement.