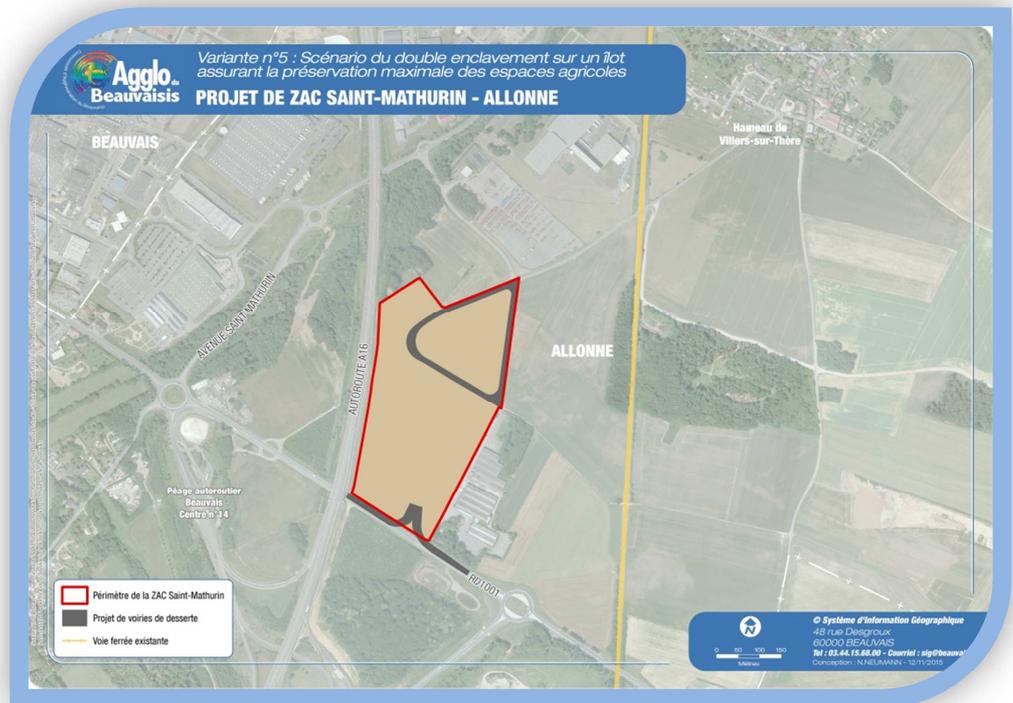


Approuvé par délibération du conseil communautaire de l'agglomération du Beauvaisis en date du 10 décembre 2015



Clayes

RAPPORT DE PRESENTATION



Dossier de création de la
ZAC Saint-Mathurin à Allonne

Novembre 2015

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
I) OBJET DE LA ZAC ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION	6
1.1 CONTEXTE DE L'OPERATION.....	6
1.2 LA VOCATION ECONOMIQUE DU SITE D'ALLONNE.....	9
1.3 JUSTIFICATION DE L'OPERATION	12
A) <i>Sur l'atteinte à la propriété privée</i>	12
B) <i>Sur le coût financier</i>	13
C) <i>Sur les éventuels inconvénients d'ordre social</i>	13
D) <i>Sur la mise en cause de la protection et de la valorisation de l'environnement</i>	14
E) <i>Sur l'atteinte à d'autres intérêts publics</i>	14
II) DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	18
1.1 LOCALISATION DU PROJET ET DE LA ZONE D'ETUDE	18
1.2 PERIMETRE DE LA ZAC	21
1.3 LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU SITE.....	22
A) <i>Climatologie</i>	22
B) <i>Géologie / Topographie</i>	22
C) <i>Les eaux souterraines et superficielles</i>	24
D) <i>Les risques naturels et technologiques</i>	25
E) <i>L'occupation du sol</i>	26
1.4 LES MILIEUX NATURELS A PROXIMITE	27
A) <i>Les sites Natura 2000</i>	27
B) <i>Les inventaires écologiques</i>	27
C) <i>Le diagnostic écologique et potentialité de zones humides</i>	28
D) <i>Le paysage d'infrastructure</i>	28
E) <i>Patrimoine et loisirs</i>	29
1.5 LES VOIRIES ET RESEAUX DIVERS A PROXIMITE DU SITE	29
A) <i>Contexte démographique et socio-économique</i>	29
B) <i>Activités économiques et perspectives d'évolution</i>	30
C) <i>La gestion des déchets</i>	31
D) <i>Transports et déplacements</i>	31
1.6 LES VOIRIES ET RESEAUX DIVERS A PROXIMITE DU SITE	32
A) <i>Les dessertes autoroutières et routières et ferroviaires autour du site</i>	32
B) <i>Les dessertes internes au site</i>	33
C) <i>L'adduction d'eau potable et l'assainissement</i>	33
D) <i>Les autres réseaux divers (EDF-GDF-TELECOMS)</i>	34
III) LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS	36
1.1 UN AMENAGEMENT CONCENTRE UNIQUEMENT SUR UN ILOT UNIQUE D'UN SEUL TENANT ASSURANT LA PRESERVATION MAXIMALE DES ESPACES AGRICOLES	37
A) <i>L'îlot n°2</i>	37
B) <i>L'îlot n°2 bis</i>	38
1.2 LE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS.....	38
A) <i>La trame viaire</i>	38
B) <i>Le raccordement des VRD</i>	39
1.3 UN DECOUPAGE DES PARCELLES A LA DEMANDE.....	40

1.4	LA SURFACE DE PLANCHER GLOBALE	41
IV)	JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT	43
1.1	LE CHOIX DU SCENARIO D'AMENAGEMENT CONCENTRE SUR L'ILOT N°2.....	43
A)	<i>L'abandon de l'îlot n°1.....</i>	43
B)	<i>L'aménagement de l'îlot n°2 en préservant les boisements</i>	46
1.2	L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN	50
1.3	UN AMENAGEMENT COHERENT AU REGARD DU SCOT ET DU PLU D'ALLONNE.....	51
A)	<i>La conformité avec le SCOT</i>	51
B)	<i>La cohérence avec le PLU d'Allonne.....</i>	51

INTRODUCTION

La communauté d'agglomération du Beauvaisis (CAB) souhaite procéder à l'aménagement d'une zone d'activités économiques sur la commune d'Allonne à l'entrée sud-est de l'agglomération de Beauvais et à proximité de l'échangeur de l'autoroute A16 (sortie Beauvais Sud).

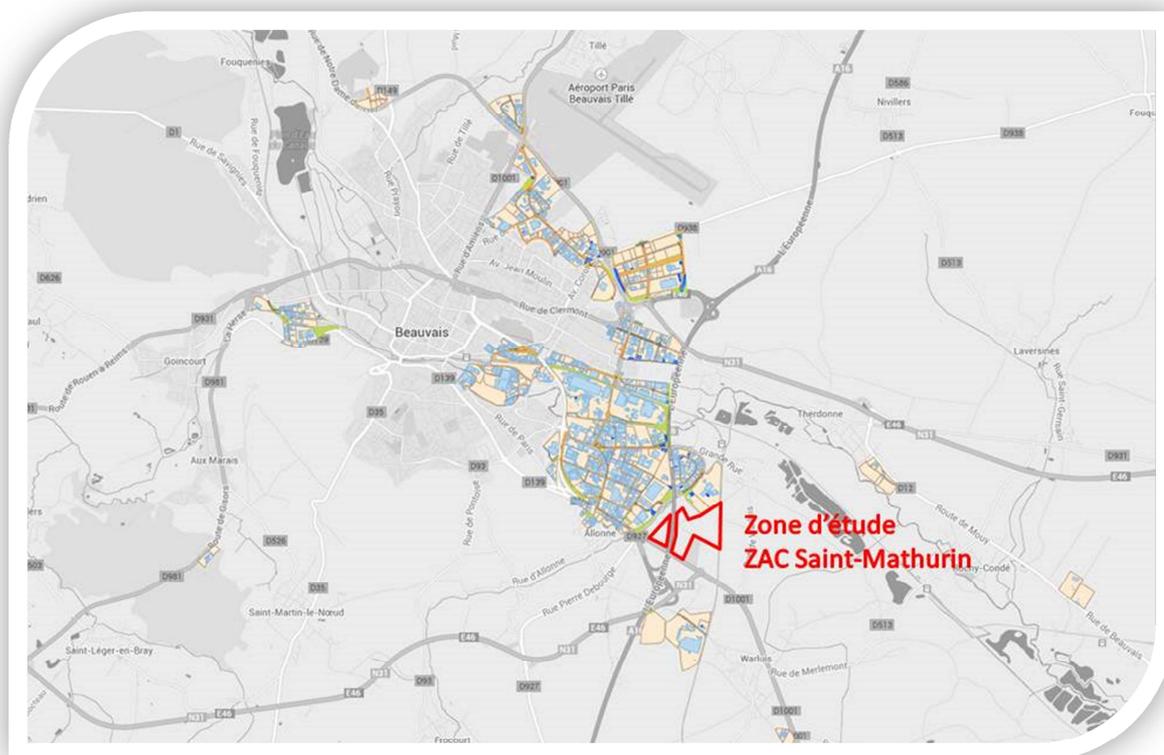
La CAB entend réaliser ce projet en procédant à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), laquelle serait réalisée en régie.

L'agglomération de Beauvais constitue le principal pôle d'emplois à l'ouest du département de l'Oise. Son dynamisme économique est dû en grande partie au développement de l'offre de terrains à vocation économique ces dernières décennies, ainsi qu'à la réalisation de l'autoroute A16 au milieu des années 90.

Pour continuer aujourd'hui à se développer durablement, la communauté d'agglomération du Beauvaisis doit pouvoir proposer de nouveaux terrains afin d'accueillir de petites et moyennes entreprises d'artisanats, de commerces de gros, d'entrepôts, etc...

C'est l'objectif de la future ZAC Saint-Mathurin à Allonne, d'une superficie de 15,2 hectares située en continuité de la zone d'activités de Ther (secteur des quarante mines). Son aménagement a été identifié comme priorité n°1 dans le schéma d'extension des zones d'activités économiques de l'agglomération et repris dans le SCOT du Beauvaisis.

Localisation de la zone d'étude dans l'agglomération du Beauvaisis



OBJET DE LA ZAC ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

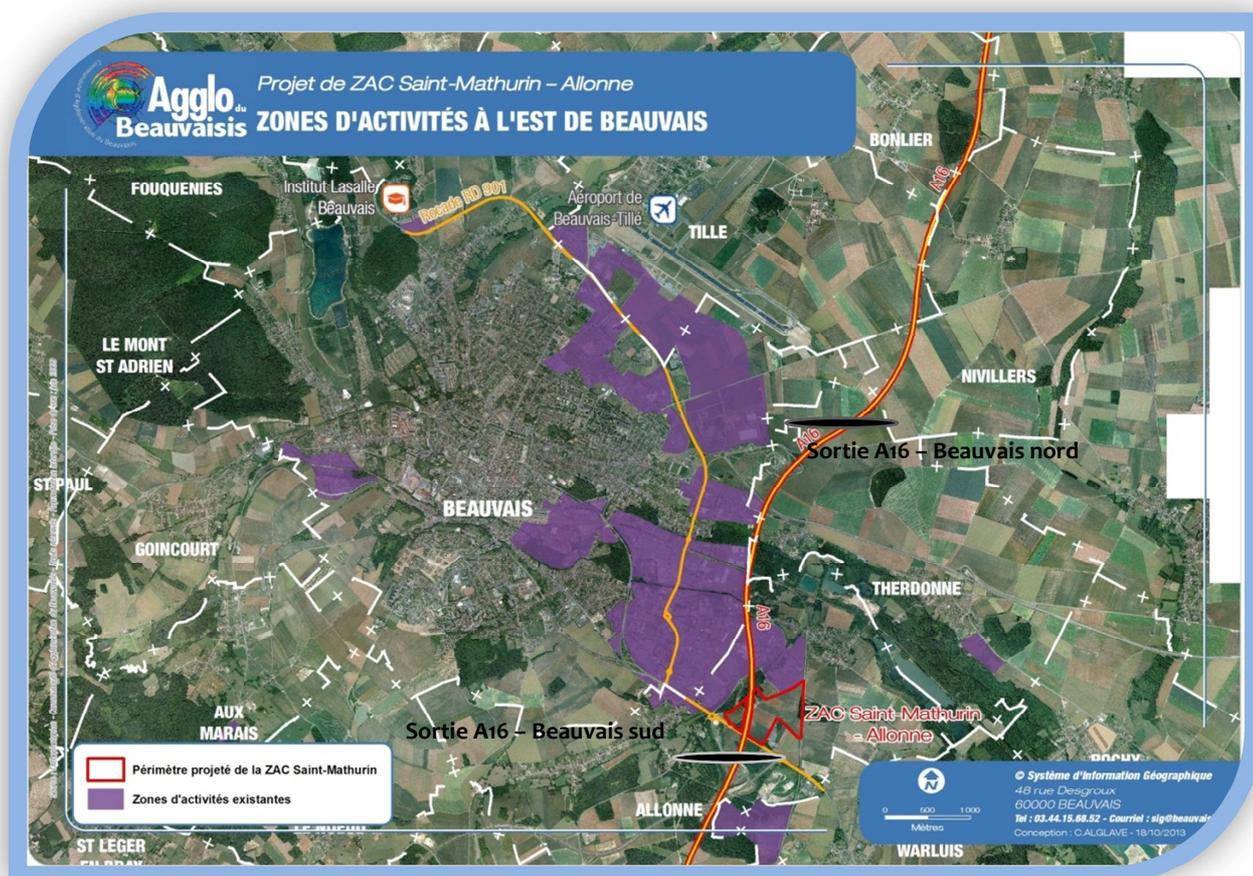
PARTIE N°1

D) Objet de la ZAC et justification de l'opération

1.1 Contexte de l'opération

L'agglomération du Beauvaisis forme avec sa ville-centre un bassin de vie d'environ 80 000 habitants répartis dans 31 communes. Sa position géographique, à une distance équivalente entre Paris (74km) et Amiens (62km), place l'agglomération sur un axe d'échange important entre la capitale et le nord de la France grâce à la présence de l'autoroute A16.

Ainsi les entreprises implantées sur le flanc Est de l'agglomération sont à proximité de deux échangeurs autoroutiers qui leurs permettent un accès rapide aux autres métropoles urbaines pour leurs transports de marchandises. Il y a actuellement plus de 2800 entreprises implantées sur le territoire de l'agglomération. La commune de Beauvais, ville-préfecture du département de l'Oise, concentre à elle seule près de 90% des entreprises. Les secteurs les plus divers y sont représentés, du travail des métaux à l'agroalimentaire, en passant par la chimie et la recherche de haute technologie.



Le développement économique est une politique phare menée par la communauté d'agglomération du Beauvaisis. Une large partie des documents de planification lui est donc consacrée, comme par exemple le « Projet de Territoire de Développement Durable Beauvaisis 2030 » appelé aussi « Prospective 21 ». Il s'agit d'une déclinaison de l'agenda 21 local pour l'agglomération, dans lequel le premier des 4 piliers est entièrement dédié à l'attractivité économique et la manière de transformer le Beauvaisis pour en faire notamment un carrefour d'innovation de premier plan en Picardie.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) s'intéresse lui aussi, sous l'angle de l'urbanisme, au développement des zones d'activités économiques. Il réserve pour cela près de 300 hectares parmi les futures zones à urbaniser pour l'implantation d'entreprises.

Cette mise en synergie entre les axes de dessertes majeures du territoire et la politique en faveur de l'emploi contribuent au dynamisme économique de l'agglomération.

L'emploi salarié y a progressé de 11,4% sur la période de 1999-2007 pour atteindre 45 765 postes en 2008. Même si la majeure partie de l'activité est concentrée sur Beauvais (83,3% des emplois salariés), les chiffres montrent que l'emploi se développe aussi dans la conurbation sur les communes d'Allonne (4,7 %) et de Tillé (1,8 %). Par ailleurs, malgré la crise de 2008 l'aire urbaine de Beauvais est la seule grande aire picarde qui a créé beaucoup d'emplois entre 2006 et 2011 (+3.2%). (source : INSEE Analyses Picardie n°1 – juin 2014)

Cette tendance de croissance de l'emploi sur le bassin du Beauvaisis est soutenue par le SCOT qui a fixé comme objectif de développement en matière économique, la création de 4 000 emplois nouveaux pour la période 2014-2024. Il s'agit ainsi de poursuivre le rythme actuel de développement de 400 emplois créés en moyenne chaque année. Afin d'améliorer davantage encore cette attractivité, le SCOT a identifié une dizaine d'actions qui contribuent à créer un environnement économique propice à l'installation de nouvelles activités qu'elles soient tertiaires, artisanales ou industrielles.

Dans cette optique, il est apparu important de localiser spatialement où seraient implantées les futures zones d'activités sur le Beauvaisis, la CAB a réalisé en 2005 un « Schéma d'extension des Zones d'Activités Economiques (ZAE) » qui a été actualisé en juin 2011. L'objectif mis en avant dans ce document est de terminer l'urbanisation de l'arc économique à l'Est de Beauvais. Cela passe par exemple par la réalisation de la ZAC Beauvais-Tillé qui comblera un espace non urbanisé à l'heure actuelle entre la zone des Tilleuls sur Tillé et le parc d'activité économique du Haut-Villé, mais aussi par la création de future ZAC Saint-Mathurin sur Allonne.

Le SCOT du Beauvaisis fixe pour objectif la création de 400 emplois en moyenne chaque année.

La commune d'Allonne accueille 4,7 % des emplois salariés de l'agglomération du Beauvaisis



Trois niveaux de priorités ont été établis pour chacun de ces sites selon la réalisation à plus ou moins long terme de l'aménagement de la zone:

- Priorité 1 :**
- Développement de l'Agro-Parc Lasalle Beauvais (5,4 ha)
 - Développement de l'Écoparc Beauvais-Tillé (124 ha)
 - Création d'une nouvelle zone sur la commune d'Allonne (23 à 43 ha)

- Priorité 2 :**
- Développement de la zone des Larris sur Beauvais et Therdonne (28 à 60ha)
 - Réflexion sur le développement d'une nouvelle zone sur Auneuil (30 à 56,8 ha)
 - Création d'une nouvelle zone sur Warluis (18 à 41,5 ha)

- Priorité n°3 :**
- Extension de la zone de Troissereux (13,8 ha)
 - Développement de la zone du Bois de Sainte Lade à Warluis (18 à 41,5 ha)

1.2 La vocation économique du site d'Allonne

Un des fils conducteurs lors des choix stratégiques de cette politique de développement économique a été de permettre l'implantation de « la bonne entreprise au bon endroit ». C'est ainsi que chaque zone économique a été pensée pour accueillir une certaine typologie d'entreprise selon son domaine d'activité.

Tableau de synthèse du schéma d'extension des Zones d'Activités Economiques de la communauté d'agglomération du Beauvaisis, approuvé le 24 juin 2011.

	Agro Parc Lasalle Beauvais	Eco parc Beauvais Tillé	ZA d'Allonne	ZA des Larris Beauvais	ZA n°2 Auneil	Extension Warluis	ZA de Troissereux	ZA Bois de Ste LADE
Surface Prévisionnelles	5 ha	123 ha	23 ha	60 ha	30 à 40 ha	18 ha	14 ha	23 ha
Remarques / observations	Pole Technologique à vocation Agro-industrielle En cours de réalisation	Vocation : ECO PARC - Etudes techniques en cours - dossier de réalisation à réaliser	Urbanisation possible en continuité de la zone des "Quarante Mines"	Giratoire à réaliser sur la RD 938 - extension au sud sur la commune de Therdonne d'une surface de 26 ha et 6 ha sur Beauvais	Etude lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Auneil de la possibilité d'implanter une zone nouvelle à proximité de la zone existante	Actuellement en zone agricole au PLU - Giratoire à réaliser	Déviation de Troissereux à réaliser - connexion sur la déviation à envisager - possibilité d'extension de 15 ha	Fortes contraintes d'accès
Critère de priorisation (de 1 à 3)	1	1	1	2	2	2	3	3
Echéancier prévisionnel	2011 -	2011 -	2012 -	-	-	-	-	-
P r é O r i e n t a t i o n s	Tertiaires / Bureaux :							
	Commerce de Gros / Artisanat :							
	Commerces de détails :							
	Logistiques / Stockages :							
	Industries / Fabrications :							
Surface totale	296 à 306 ha							

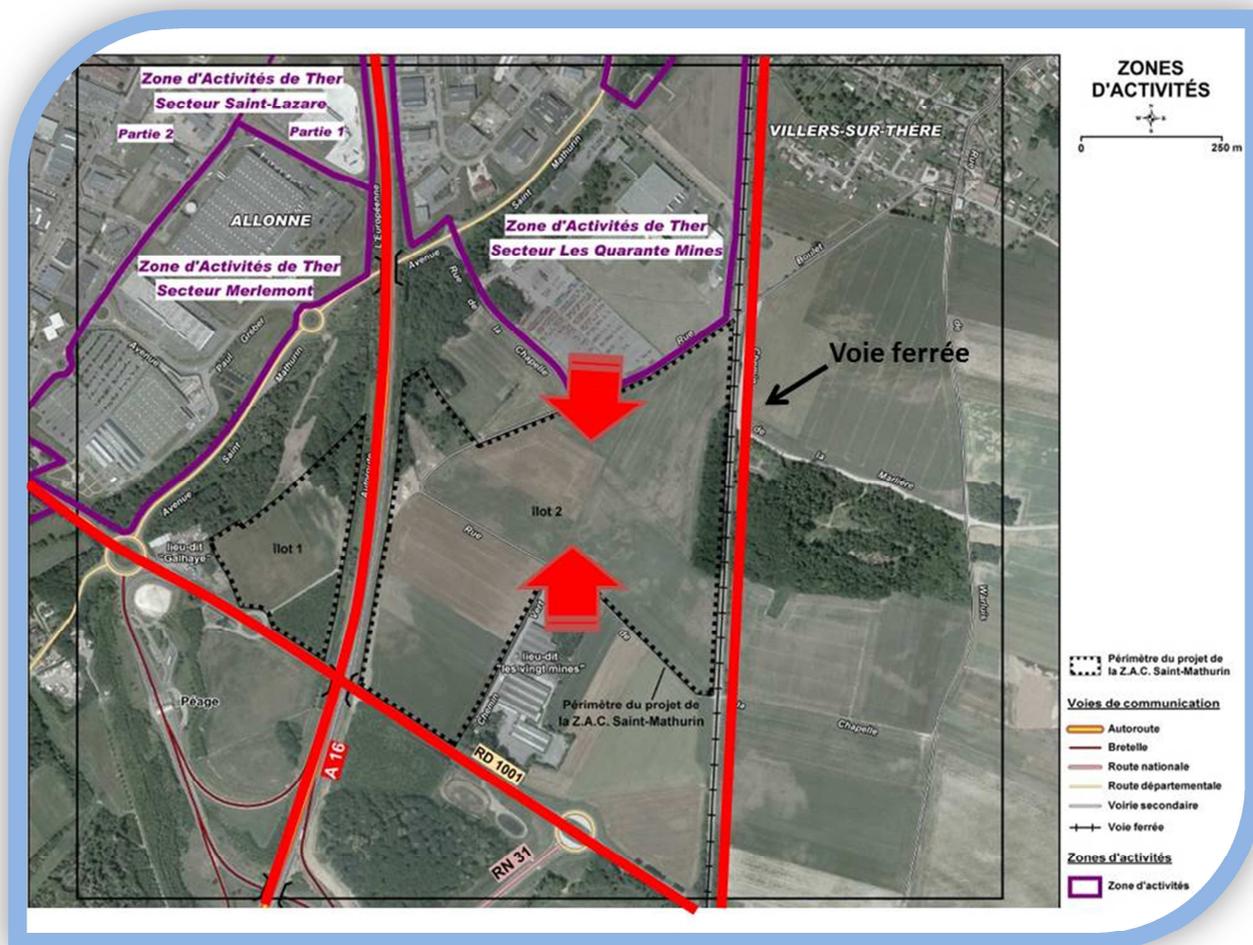
En pratique, l'agroparc LaSalle à vocation à former un cluster autour des agro-ressources. L'objectif est d'accueillir à la fois des activités tertiaires de recherche avec des bureaux et leurs applications concrètes à travers des industries de fabrication. L'écoparc Beauvais-Tillé présente quant à lui un atout majeur avec son accessibilité à l'échelle européenne grâce à l'autoroute et ses terrains de grandes surfaces. Il peut aussi bien voir le développement de bureaux qui recherchent un effet vitrine, que d'espaces de logistiques ou même l'implantation de très grandes industries.

De manière complémentaire et sur un tout autre créneau, la zone d'Allonne à vocation à accueillir des petites et moyennes entreprises (PME), faisant du commerce de gros ou de l'artisanat, ainsi que des industries ayant une échelle moins grande que celles qui seront présentes sur l'écoparc.

L'objectif est donc d'attirer des entreprises qui ne recherchent pas d'effet vitrine et dont la présence n'est pas compatible avec le voisinage immédiat des zones habitées. Cela vise donc trois catégories d'entreprises motivées par les raisons suivantes :

- Soit des entreprises nouvelles qui souhaitent venir s'implanter sur le Beauvaisis ;
- Soit des entreprises déjà présentes dans l'agglomération mais qui ont besoin d'un plus grand espace foncier pour se développer ;
- Soit des entreprises déjà présentes, mais qui sont actuellement situées en zone de renouvellement urbain et qui doivent déménager pour se réimplanter en périphérie loin des espaces d'habitations ;

Le choix du site géographique d'Allonne est aussi le fruit d'un constat et d'une réflexion spatiale du développement du Beauvaisis. En effet, la carte de ce secteur montre la proximité immédiate avec d'autres entreprises situées dans la zone d'activité de Ther (secteur Saint-Lazare, secteur Merlemont et secteur Les Quarante Mines) et du lieu-dit « les vingt mines ». Il est donc logique de poursuivre cette continuité urbaine et de combler un espace non encore urbanisé entre le secteur des vingt et des quarante mines.



La seconde constatation urbaine que l'on peut faire sur ce secteur, concerne la présence de grandes infrastructures difficilement franchissable qui fragmentent et morcellent le territoire (l'autoroute A16 à l'ouest, la RD 1001 au sud et la voie ferrée à l'est).

Il est donc logique qu'entre le secteur des vingt mines et des quarante mines qui accueillent tout deux des entreprises, les espaces non encore urbanisés aient vocation à former une continuité économique avec l'arrivée de nouvelles entreprises et cela dans le « cadre » au sens propre des infrastructures existantes.

Par ailleurs, la zone d'activité d'Allonne est située en entrée d'agglomération à proximité d'une des grandes artères 2x2 voies menant au cœur de Beauvais (RD1001). Cela signifie que l'espace routier à proximité supporte parfaitement le trafic des poids-lourds et qu'il est facilement accessible. De plus, l'échangeur autoroutier de l'autoroute A16 se situe à moins d'1,5km de l'entrée de la zone par la rue de la Chapelle. Il s'agit donc d'un atout d'attractivité supplémentaire pour les entreprises de commerce de gros.

L'ensemble de ces aspects d'organisation spatiale, de géographie et d'infrastructures plaident donc pour le développement économique de cette zone.

1.3 Justification de l'opération

Selon un principe bien établi, une opération présente un caractère d'utilité publique dès lors que les atteintes à la propriété privée, le coût financier, et éventuellement les inconvénients d'ordre social, la mise en cause de la protection et de la valorisation de l'environnement ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

A) Sur l'atteinte à la propriété privée

Le premier projet d'aménagement de la ZAC Saint-Mathurin qui a été étudié avec un système de voirie traversante entre le rond-point de la RN31 et la rue de la chapelle portait sur un périmètre d'étude de plus de 40 hectares. Aujourd'hui, le périmètre définitif de la ZAC englobe une superficie de 15,2 hectares. Par conséquent, la consommation foncière de ce projet et donc les atteintes à la propriété privée ont été fortement réduites d'une quinzaine d'hectares.

Cette surface prend en compte à la fois les parcelles appartenant à des personnes privées et l'ensemble des chemins ruraux et routes du domaine public communal. La future ZAC est composée d'un bloc central de 8 parcelles qui ont une destination agricole et qui recouvrent près de 90 % de la surface totale de la zone. Aux franges de ce secteur, on retrouve un espace boisé près de l'autoroute A16 qui représente moins de 5% de la surface totale de la zone. C'est aussi l'endroit où se concentre une multitude de petites parcelles privées (une vingtaine environ).

De plus, cette superficie d'environ 15 hectares s'inscrit parfaitement dans les prévisions de développement de l'urbanisation retenue par le SCOT qui prévoit une enveloppe foncière globale de 300 hectares pour la réalisation de zones économiques dans le Beauvaisis (prescription n°15 du SCOT révisé). C'est bien dans cette optique, que la commune d'Allonne a classé une partie des terrains dans la zone de Saint-Mathurin en 2AUe, c'est-à-dire en zone « à urbaniser » à vocation économique en cohérence avec son PADD.

Pour mémoire, la ZAC Saint-Mathurin vise à répondre à l'objectif affiché dans le SCOT révisé qui prévoit la création de 4 000 emplois nouveaux d'ici à 2024, ce qui est cohérent avec le dynamisme du Beauvaisis qui est une des seules aires urbaines de Picardie ayant eu une croissance de ces emplois de 3,2% entre 2006 et 2011, et ce malgré la crise économique de 2008.

La zone Saint-Mathurin permettrait donc de soutenir ce développement économique, d'accueillir de nouvelles entreprises et de créer ainsi près de 500 emplois.

Compte tenu de la typologie d'entreprises qu'elle vise à accueillir (commerce de gros, artisanat, PME, etc), la ZAC Saint-Mathurin peut contribuer fortement à offrir du foncier à des entreprises implantées dans Beauvais et qui souhaiteraient se réimplanter en périphérie d'agglomération avec plus d'espace pour se développer et une meilleure accessibilité. Cela concerne aussi par exemple des entreprises en zone de renouvellement urbain. Ainsi, en libérant des terrains par leur déplacement en périphérie, ces entreprises permettraient au quartier dans lequel elles se situent de mener des actions de renouvellement urbain en faveur de l'habitat.

Cette zone présente donc une utilité publique dans l'immédiat avec la création d'emplois et par ricochet dans le futur également avec le déplacement d'activités en périphérie qui libérerait du foncier dans la ville et permettrait ainsi le renouvellement urbain en faveur de l'habitat.

Il existe donc plusieurs éléments qui permettent de considérer que l'atteinte à la propriété privée n'est pas excessive au regard de l'intérêt de ce projet.

Concrètement, la communauté d'agglomération du Beauvaisis qui aménagera la ZAC à vocation à acquérir ces terrains, soit par voie d'acquisition amiable, soit, à défaut, dans le cadre du recours à l'expropriation.

B) Sur le coût financier

Le coût financier de l'aménagement de la ZAC Saint-Mathurin recouvre trois grands postes de dépenses : les acquisitions foncières chiffrées globalement à près de 1,2 millions d'euros, les travaux d'aménagements estimés à 2,8 millions d'euros et les études et frais divers de l'ordre de 400 000 euros.

En synthèse, le coût d'aménagement prévisionnel à la charge de l'aménageur peut donc être estimé autour de 4,4 millions d'euros, ce qui apparaît comme un coût supportable pour l'agglomération du Beauvaisis d'autant plus qu'il sera étalé sur une dizaine d'années.

Il est important de préciser que la commercialisation de la ZAC, portant sur plus de 15 hectares générera en contrepartie de ces investissements, des recettes qui au final permettront de compenser en partie les dépenses effectuées pour l'aménagement de la ZAC. L'objectif est bien entendu de rembourser ainsi le capital et les intérêts des emprunts qui auront été nécessaire pour le financement des acquisitions foncières et des travaux publics d'aménagement.

De plus, le phasage des travaux d'aménagement permet de lisser dans le temps le portage financier des coûts d'investissements et de les compenser de manière corolaire par des recettes issues de la vente des terrains aux entreprises.

Sur le long terme et au-delà de la création immédiate d'emplois, l'installation d'une entreprise contribue à faire vivre le territoire sur lequel elle est implantée avec ses salariés qui alimentent l'économie résidentielle et sa contribution fiscale utilisée pour améliorer l'attractivité du territoire.

Au vu de tous ces éléments, le coût de la ZAC Saint-Mathurin est donc un investissement qui contribue à l'élaboration d'un cercle économique vertueux en faveur d'une dynamique territoriale d'intérêt général.

C) Sur les éventuels inconvénients d'ordre social

S'agissant de l'aménagement de terrains agricoles ouverts en périphérie d'agglomération, force est de constater que les inconvénients d'ordre social sont quasiment inexistant, sinon nuls.

En effet, l'aménagement de la ZAC ne nécessite aucune destruction de logements ou d'équipements affectés à l'usage du public ou à un service public.

Par conséquent, au lieu de parler « d'inconvénients » il s'agirait plutôt de mettre en avant les « avantages » indéniables que le projet présente sur un plan social.

En premier lieu, il y a la création de près de 500 emplois qui est un objectif de poids dans un contexte où l'INSEE dénombre 167 442 demandeurs d'emplois en Picardie et que le taux de chômage de notre région (11,5 %) est plus élevé que celui de la moyenne nationale (9,7%) au premier trimestre 2014.

La résorption du chômage et la création d'emplois sont donc des atouts sociaux indéniables pour le territoire du Beauvaisis.

D) Sur la mise en cause de la protection et de la valorisation de l'environnement

La zone Saint-Mathurin s'inscrit dans un paysage industriel et d'activités caractéristiques des paysages en frange urbaine d'une agglomération, tels qu'ils sont décrits dans « l'Atlas des paysages de l'Oise » de 2006. On y retrouve souvent les mêmes éléments, à savoir la présence de bâtiments de grande taille, d'aires de stockage pouvant couvrir plusieurs hectares, desservis par des voies de communication (autoroutes, routes, voie ferrées et/ou voies navigables), ainsi que des infrastructures telles que les réseaux électriques, gaz, etc...

L'étude d'impact et particulièrement le pré-diagnostic écologique réalisé sur le terrain, montrent que la quasi-totalité de la zone avec ses espaces agricoles (plus de 90% du site) ne présente que peu d'intérêt d'un point de vue faunistique et floristique.

Les seuls endroits présentant une certaine biodiversité sont les milieux boisés sur le pourtour. La communauté d'agglomération a donc suivi un principe « d'évitement » et les a exclus au maximum du périmètre aménageable de la ZAC. Dans cette optique, tout un secteur d'étude a été abandonné (îlot n°1 de 5,2ha) et au total ce sont 3,7 hectares de boisements qui ont été protégés. Il demeure néanmoins 1,3 hectares partiellement boisés près de l'autoroute qui devront faire l'objet d'un aménagement pour y réaliser le bassin de rétention des eaux pluviales qui ne peut être déplacé car il s'agit du point bas de la zone.

Au final, l'aménagement de cette zone partiellement boisée représente moins de 5% de la surface totale de la zone puisque l'essentiel des efforts en matière environnementale a porté sur l'évitement des espaces de biodiversités. Le projet de ZAC présente donc un impact environnemental très limité.

E) Sur l'atteinte à d'autres intérêts publics

Le seul impact négatif de la ZAC réside dans la diminution que le projet apportera aux terres agricoles de l'agglomération (près de 14 hectares). Néanmoins, par rapport au périmètre d'étude initial de 35 ha, le scénario n°5 retenu permet au final de préserver une quinzaine d'hectares de terres agricoles afin de limiter l'étalement urbain. Le projet de ZAC retient donc le plus petit périmètre possible.

La configuration des lieux doit également contribuer à relativiser cette atteinte. Le site de la ZAC Saint-Mathurin est en effet un secteur fragmenté et ceinturé par des infrastructures majeures telles que l'autoroute A16, la voie ferrée et la RD 1001, ainsi que par les entreprises Honey Well (au nord) et Ténart (en plein milieu de la zone). Il s'agit donc d'un secteur d'ores et déjà morcelé pour les exploitants agricoles. A terme l'emplacement réservé pour la déviation de la RN31 aura pour conséquence de morceler encore davantage ce secteur. Force est de constater que les terrains agricoles sur ce site se trouvent fragilisés par la confluence de divers intérêts en matière de transports (routier, autoroutier et ferré) et d'implantation d'entreprises.

Cette opération d'aménagement qui vise à accueillir principalement des entreprises de commerce de gros et d'artisanat, peut correspondre aux besoins actuels de certaines PME actuellement implantées dans l'agglomération du Beauvaisis.

En parallèle, il est important de souligner qu'une ville de la taille de Beauvais a besoin de construire au moins 1000 logements d'ici 2020 pour maintenir sa population et enrayer le déclin démographique du territoire. Cela est dû au phénomène de desserrement des ménages combiné à une augmentation de la population.

Le territoire du Beauvaisis a choisi dans son SCOT de construire les 2/3 des logements en renouvellement urbain soit un objectif d'au moins 600 logements sur Beauvais d'ici 2020 en zone urbaine.

Or, en zone urbaine il existe très peu de terrains libres, également appelés « dents creuses », qui peuvent être immédiatement constructibles. Aussi, pour construire des immeubles d'habitations en zone urbaine, il est indispensable de libérer les emprises foncières en déplaçant certaines activités, entreprises, etc vers la périphérie de la ville.

Ainsi, leurs déménagements en périphérie au détriment du cœur de ville favorisera la reconversion de ces quartiers urbains et permettra le développement de l'habitat quasiment uniquement en zone de renouvellement urbain et non plus seulement en extension.

Concrètement, sur Beauvais il existe deux sites de renouvellement urbain à fort potentiel, facilement mobilisables car déjà desservis en voirie et réseaux et compte tenu de leur insertion dans le tissu bâti, à savoir : le Franc marché et la rue du Pont Laverdure.

Le site du Franc-Marché a été construit à la fin des années 70 sur un terrain d'1 ha situé en bordure du centre ville de Beauvais. Il a accueilli le centre commercial du Franc-Marché, après un certain succès pendant 20 ans, puis il a périclité suite au départ des deux enseignes locomotives, Darty et Match, qui se sont implantées dans des zones périphériques, mieux achalandées.

Sur ce site du Franc-Marché, qui historiquement appartenait à ville, le maire de Beauvais a accordé le 28 août 2014 un permis de construire de 270 logements à un promoteur privé qui a racheté le terrain. Mais ce site n'est pas encore totalement vide. Demeure une station-service exploitée par la société Total.

C'est en ce sens que la ville de Beauvais, la communauté d'agglomération du Beauvais, la société Total et le promoteur du projet ont signé un protocole d'accord applicable au 1er décembre 2014 qui fixe les

conditions du déménagement de la station-service depuis le site du Franc-Marché vers la ZAC Saint-Mathurin.

Le second site possible pour la stratégie de renouvellement urbain de Beauvais, mobilisable d'ici 2020, est celui dit « de la rue du pont Laverdure ».

S'étirant sur 1 km, ce secteur couvre plus de 12,5 ha. Ce secteur permettrait la construction d'au moins 250 logements, principalement sous forme de maisons individuelles, implantées en bande à l'alignement sur la base d'une densité de plus de 20 maisons à l'hectare.

Toute la stratégie de renouvellement urbain de Beauvais repose sur une opération à tiroirs combinant la ZAC Saint-Mathurin, et les sites immédiatement constructibles, pour peu qu'ils soient libérés de leurs derniers occupants, de la friche du Franc-Marché et du secteur en déprise de la rue du pont Laverdure.

Les quinze hectares de la ZAC suffisent d'ici 2020 à organiser les déménagements nécessaires à cette stratégie de renouvellement urbain.

Les 15 hectares de terres agricoles ainsi consommées pour l'accueil d'activité économique, vont permettre de libérer des sites de renouvellement urbain en construisant 600 logements neufs. Si ces 600 logements avaient été construits en extension, ils auraient consommés plus de 60 hectares de terres agricoles.

Aussi, la destruction de 15 hectares au sein de la ZAC St-Mathurin permet de préserver les terres agricoles et d'éviter la consommation de 45 hectares supplémentaires.

Pour cette raison, l'atteinte à l'espace agricole provoquée par le projet doit être mise en balance avec l'économie de terres agricoles que le projet rend possible en permettant la construction en zone de renouvellement urbain par la ville.

DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

PARTIE N°2

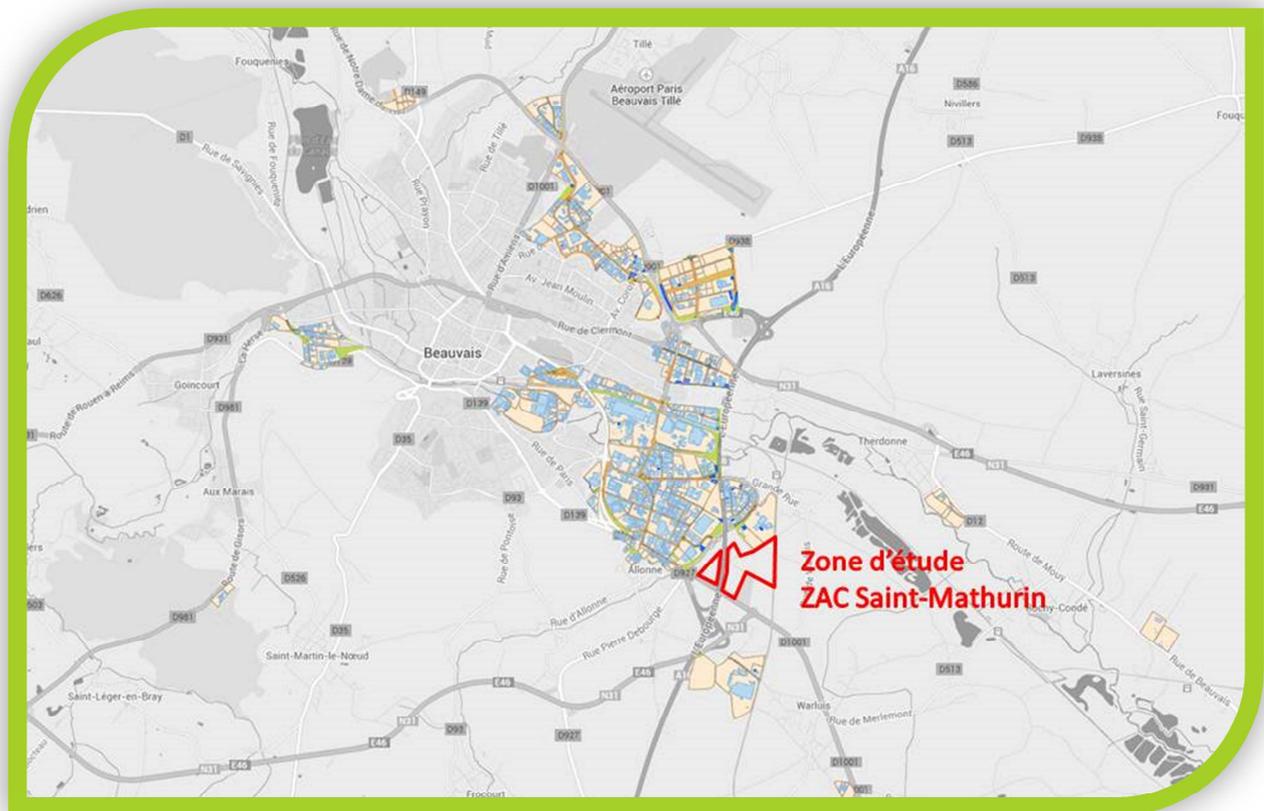
II) Description de l'état du site et de son environnement

1.1 Localisation du projet et de la zone d'étude

Le territoire de l'agglomération du Beauvaisis, se situe dans le département de l'Oise autour de Beauvais qui en est la ville préfecture. La communauté d'agglomération est connectée aux autres métropoles et villes moyennes du nord de la France grâce à l'autoroute A16 qui relie Paris à Calais.



Avec deux échangeurs autoroutiers sur son flanc Est et des terrains libres de toute urbanisation, c'est donc logiquement vers le Nord et vers l'Est que la ville de Beauvais s'est développée depuis plus de 20 ans en créant des zones d'activités économiques sur cette partie du territoire (zone du Haut-Villé, zone de la Marette, zone de Pinçonlieu, zone des Champs Dolents, zone de la Vatine, etc...).



Le projet de la ZAC Saint-Mathurin se situe donc dans cette continuité d'aménagement du territoire. Pour cela, deux îlots ont été identifiés dans la continuité du tissu urbain afin d'étudier la faisabilité de création d'une zone d'activité économique. La surface totale de la zone d'étude est d'environ 34,7ha, dont 5,2ha pour l'îlot n°1 et 29,5ha pour l'îlot n°2.

**La zone d'étude
couvre une surface
de 34,7 hectares**



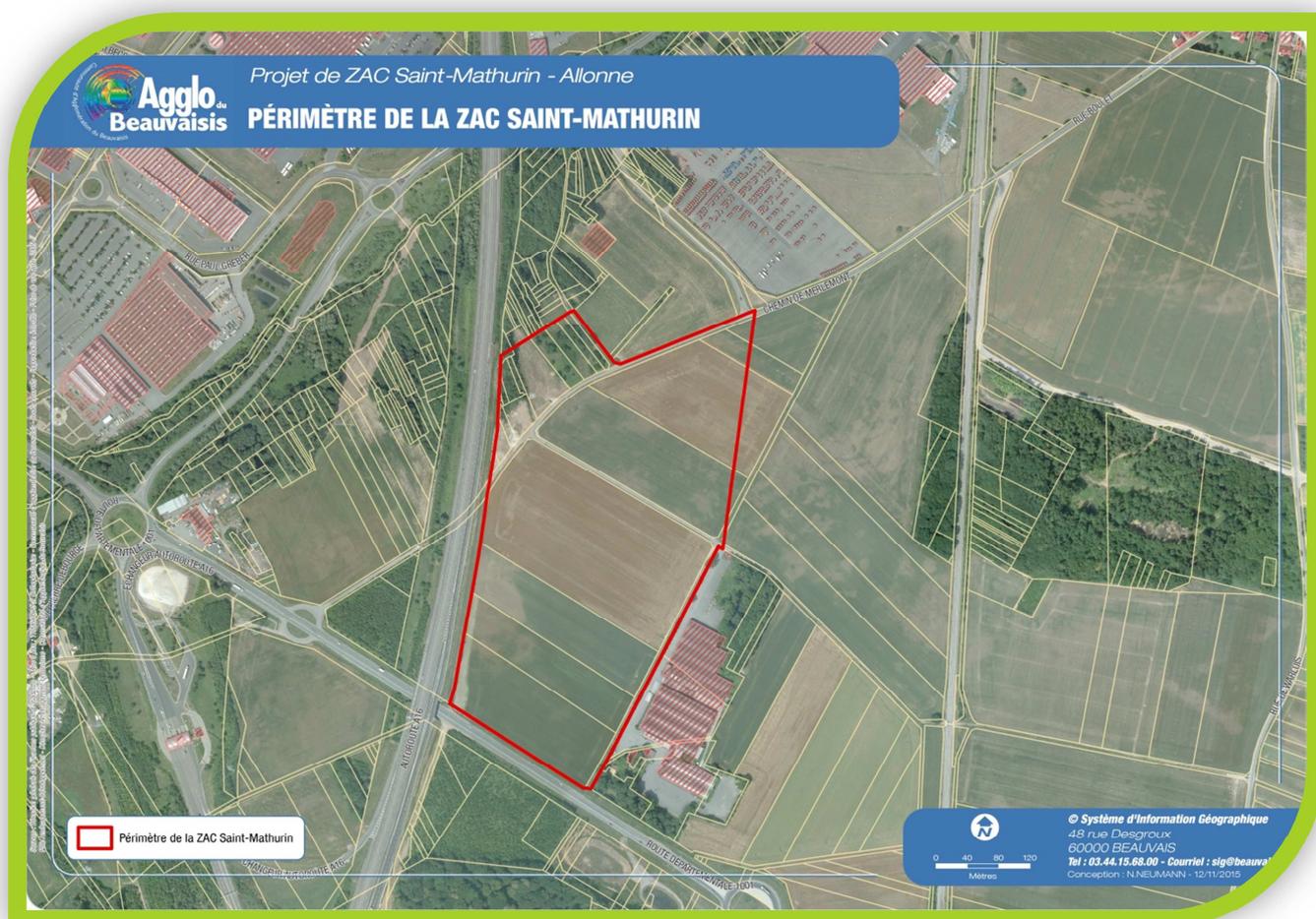
Dans cette zone d'étude initiale, 5 scénarios d'aménagement ont au total été envisagés:

- **Variante n°1** : aménagement de 3 îlots avec une voirie traversante passant dans le périmètre de l'emplacement réservé (ER19) dans le PLU = îlot n°3 abandonné à cause de l'ER
- **Variante n°2** : aménagement de 2 îlots avec un double enclavement sur chaque îlot = îlot n°1 abandonné pour préserver les boisements et compte tenu du faible potentiel de commercialisation
- **Variante n°3** : aménagement uniquement de l'îlot n°2 et création d'un îlot n°2 bis enclavé avec un accès direct à la RD 1001 = scénario perfectible d'un point de vue environnemental
- **Variante n°4** : préservation de l'îlot n°2 bis et aménagement de l'îlot n°2 dont la voirie a été redessinée pour permettre un phasage des travaux et réduction du périmètre pour préserver un maximum les boisements près de la voie ferrée et de l'autoroute A16.
- **Variante n°5**: réduction de moitié du périmètre pour préserver un maximum les espaces agricoles suite à la demande du préfet

Au final, c'est ce dernier scénario qui se concentre sur l'îlot central et qui préserve les boisements et les espaces agricoles qui a été choisi, conduisant ainsi à un périmètre de ZAC de moindre ampleur que la zone d'étude initiale.

1.2 Périmètre de la ZAC

Après étude des différentes variantes d'aménagement possibles sur ce secteur, il s'avère que le périmètre définitif est plus réduit que la zone d'étude initiale. En effet, la variante 5 qui a été retenue, exclu l'aménagement de l'îlot n°1 et réduit la surface de l'îlot n°2 afin de préserver les espaces agricoles.



Ainsi, au total le périmètre définitif de la ZAC Saint-Mathurin s'étend sur 152 076 m², soit 15,2ha.

**Le périmètre de la
ZAC St-Mathurin
est de 15,2 hectares**

1.3 Les caractéristiques physiques du site

A) Climatologie

Le département de l'Oise est soumis à un climat océanique, doux et humide, avec des prédominances des vents d'Ouest à Sud-Ouest apportant des perturbations naissant sur l'Atlantique.

Le climat est assez doux du fait de la proximité de la mer et de l'altitude modeste (environ 100m). La température moyenne annuelle est égale à 10,7°C. Janvier est le mois le plus froid avec une température moyenne de 3,6°C, et juillet est le mois le plus chaud avec 18,4°C.

La durée de d'insolation est peu élevée, en moyenne 1 669,4 heures par an, soit 4,6 heures par jour. C'est en décembre que le soleil est le moins généreux (52,6 heures) et en juillet où la durée d'insolation est la plus élevée avec 217,4 heures en moyenne. Cela a des conséquences sur la construction des bâtiments et notamment par exemple lors du choix ou non d'installation de panneaux photovoltaïques.

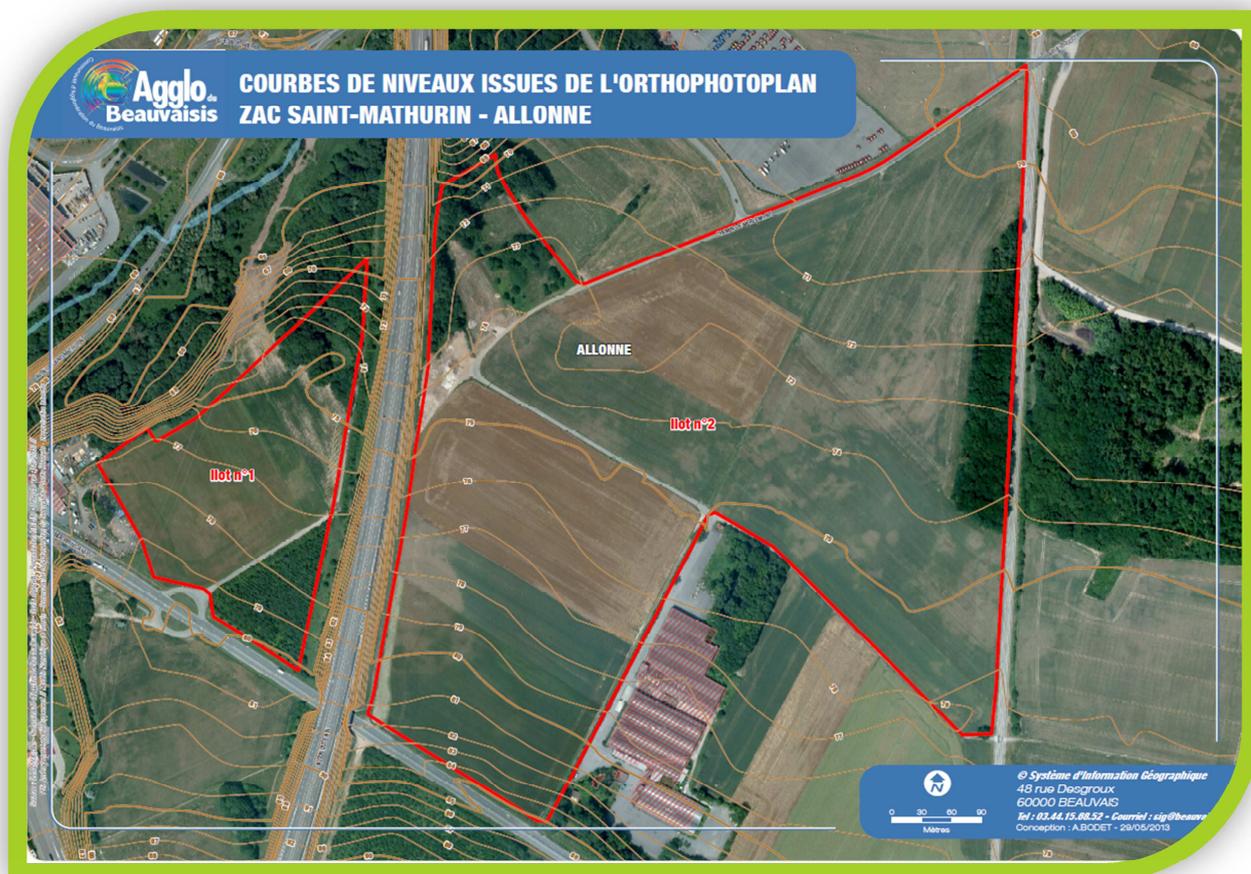
La pluviométrie du Beauvaisis n'est pas très élevée en quantité (669,4 mm en moyenne par an sur la période 1981-2010) en comparaison du Pays de Bray voisin où il tombe en moyenne chaque année plus de 800 mm d'eau. C'est la fréquence de ces pluies qui est importante puisque le nombre moyen de jours avec précipitations supérieures à 1 mm atteint 116,9 jours, soit pratiquement 1 jour sur 3.

Ces pluies sont réparties sur toute l'année et la pluviométrie diffère peu entre le mois le plus sec et le mois le plus arrosé : 45,5 mm en février contre 68,6 mm en décembre. Les épisodes pluvieux intenses sont assez rares : 17 jours par an avec un cumul quotidien dépassant 10 mm (soit 10 litres au m²).

B) Géologie / Topographie

La zone de Saint-Mathurin est située en limite de fond de vallée. Il s'agit de la vallée du Thérain et de ses affluents. La vallée du Thérain a profondément entaillé la terminaison du plateau de la Picardie de 130 m d'altitude moyenne et relevée sur le flanc Nord par l'anticlinal du Bray jusqu'à environ 170 m. La présence du cours d'eau a érodé sa structure notamment le Ru de Berneuil situé à proximité de la zone de Saint-Mathurin.

La vallée du Thérain suit un synclinal, c'est-à-dire un enchainement de plis de petites tailles. Ces plis sont positionnés « en escalier » sur les pentes. L'altitude de la zone d'étude élargie varie entre 65 et 85 mètres.



Le secteur d'étude est globalement plat et sans contraintes topographiques particulières, avec une pente très faible caractéristique d'un secteur agricole. Sa topographie est homogène sur tout le site. Seule la présence du Ru de Berneuil marque une faible dépression topographique et à l'inverse la RD 1001 surplombe l'ensemble de la zone.

D'après la carte géologique du BRGM les couches identifiées sont les suivantes :

Alluvions anciennes de hauts niveaux (Fx) : cette couche présente une alternance de silex émoussés et de galets, avec des lits de sables à stratifications entrecroisés. Elle se localise à l'extrémité Nord-Est de la zone d'étude ;

Alluvions anciennes de bas niveau (Fy) : cette couche est composée d'une part importante de graviers de silex, de débris de craie et un peu de sable quartzeux. Le secteur est majoritairement composé de cette structure géologique. Elle se trouve sur toutes la partie Nord et Nord-ouest du secteur concernée par le projet d'aménagement de la ZAC Saint-Mathurin ;

Limons de pente à silex (LEs) : cette couche est souvent localisée en bas de pente et résulte de l'accumulation des matériaux limoneux des plateaux. Les proportions relatives de limon, de silex, de sable et d'argile sont variables. Cette couche est localisée le long de la rive gauche du ru de Berneuil dans le secteur Ouest et Sud-Ouest de la zone d'étude ;

Thanétien : sable de Bracheux (e2) : il s'agit d'un conglomérat de sable divers fossilifère ou non fossilifère (sables gris-vert, sable gris et ocre, sable jaune), glauconieux, et des galets verdis. Cette

couche est présente à l'ouest de la zone d'étude et concerne l'emplacement de l'îlot n°2. Les sables Thanétiens sont exploités aux environs de Warluis.

Les caractéristiques topographiques et géologiques présentent sur la zone d'étude ne constituent pas de contraintes particulières vis-à-vis du projet étant donné le caractère relativement plat du secteur et l'homogénéité des couches géologiques rencontrées sur ce terrain.

C) Les eaux souterraines et superficielles

D'un point de vue hydrographique, la zone d'étude appartient au bassin Seine-Normandie situé au nord-ouest de la France et qui couvre environ 97 000km², soit 18% du territoire français. Le territoire est couvert par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands qui constitue le cadre de référence de la gestion de l'eau. Ce document a été approuvé le 29 octobre 2009 et il est entré en vigueur le 22 décembre 2009 pour une durée de six ans, jusqu'en 2015. Par ailleurs, il n'existe aucun SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) sur la zone d'étude.

Le principal enjeu concernant l'aménagement de la zone Saint-Mathurin concerne la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements et de leur incidence sur les milieux aquatiques superficiels et souterrains.

Le secteur est concerné par 2 masses d'eaux souterraines, à savoir :

- la masse d'eau souterraine « Craie Picarde » - H205
- la masse d'eau souterraine dénommée « Pays de Bray » - H301

Le secteur d'aménagement de la future ZAC de Saint-Mathurin se trouve en amont de l'exutoire du bassin versant du Ru de Berneuil.

Le Ru de Berneuil se situe dans la partie Est de la zone d'étude. Il est le seul cours d'eau présent dans ce secteur. Ce cours d'eau est alimenté par la nappe du « Pays de Bray » ainsi que celle de « Craie Picarde ». Compte tenu du fait que le ru se situe dans un secteur relativement urbanisé ce dernier a subi quelques modifications liées notamment à la mise en place des réseaux d'infrastructures (créations de siphons de franchissement des infrastructures, aménagement, etc.). Il prend sa source dans la commune de Berneuil-en-Bray et il est alimenté par différents cours d'eau temporaire en traversant plusieurs communes. Ce cours d'eau est un affluent du Thérain. Leur confluence est située dans la commune d'Allonne en aval de la zone d'étude.

Le périmètre de la future ZAC de Saint-Mathurin intercepte un seul bassin versant celui du Ru de Berneuil.

Le Ru de Berneuil est sensible aux pollutions d'origine agricoles et urbaines. D'après les données disponibles sur le site de Carmen, l'objectif global du bon état du cours d'eau est fixé à 2021.

Selon le prédiagnostic écologique réalisé en mai 2014, il existe des zones à dominante humide dans la zone de projet (sur l'îlot n°1) et en périphérie. Elles sont limitées aux boisements qui ont perdu une

forte naturalité par la diminution des espèces caractéristiques et par la progression des espèces nitrophiles.

Ainsi le périmètre définitif du projet ne comprend pas de zone à dominante humide.

Aucun captage d'eau potable n'est recensé dans le secteur d'étude. De même aucun périmètre de protection rapproché et éloigné n'intercepte le secteur d'étude. Les prélèvements en eaux de la nappe de craies sont assez faibles malgré l'étendue et la proximité de la nappe.

La gestion du réseau d'assainissement de la commune est intercommunale (communauté d'agglomération du Beauvaisis). Le réseau d'assainissement est de type séparatif. La quasi-totalité des espaces agglomérés est raccordé au réseau collectif. L'assainissement existant est organisé sur le mode « gravitaire ».

D) Les risques naturels et technologiques

Il existe plusieurs risques naturels qui peuvent concerner le périmètre d'étude :

- Le risque météorologique
- Le risque sismique
- Le risque inondation
- Le risque mouvement de terrain

Par ailleurs, la commune d'Allonne a fait l'objet de 3 arrêtés de catastrophes naturelles en décembre 1999 et janvier 2002 pour inondations, coulée de boue et mouvement de terrain et inondation par remontée de nappe phréatique.

Concernant le risque météorologique, dans la mesure où il s'agit d'un phénomène qui n'est pas spécifique à une aire géographique, l'ensemble de la zone d'étude est exposé au même titre que le territoire national.

L'aire d'étude est par ailleurs classé en zone selon le zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1^{er} mai 2011, ce qui signifie qu'il s'agit de la catégorie où le risque est le plus faible. Cela n'entraîne donc aucune prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal.

Sur le risque de mouvement de terrain, le BRGM dans son rapport intitulé « Etablissement de plans de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dans le département de l'Oise » évalue un aléa allant de nul à faible sur la commune d'Allonne. Ce risque n'est donc pas un enjeu vis-à-vis du projet d'aménagement de la ZAC de Saint-Mathurin.

Par ailleurs, la commune d'Allonne semble assez exposée au risque d'effondrement ou d'affaissement tout comme le département de l'Oise, où quasiment l'ensemble des communes est soumis à un aléa lié aux cavités souterraines. Toutefois les phénomènes qui ont généralement été observés jusqu'alors étaient de faible ampleur, localisés sur et aux abords immédiats de la cavité.

Il existe également un aléa moyen de risque de coulée de boue sur l'ensemble de l'îlot n°2.

Le risque d'inondation par remontée de nappe varie de faible à nul concernant la zone d'aménagement retenue qui se concentre sur un îlot n°2 et n°2 bis réduit à 15,2ha. Néanmoins, il convient de signaler que le Ru de Berneuil et son lit majeur à proximité sont soumis à un aléa fort d'inondation. La zone d'étude n'est pas concernée par le PPRI Vallée du Thérain Aval.

Concernant les risques technologiques, il n'existe aucun établissement SEVESO recensé dans la zone d'étude. En revanche, 4 sites sont concernés par la nomenclature ICPE (Installations classées pour la protection de l'environnement).

Il n'existe pas non plus de PPRT ni de risques liés au Transport de Matières Dangereuses dans la zone d'étude.

E) L'occupation du sol

L'occupation du sol dans la zone d'étude globale est essentiellement de 2 types :

- Urbaine : les zones bâties se développent majoritairement sous forme de zones d'activités et/ou industrielles à proximité immédiate de la zone Saint-Mathurin. Elles se concentrent le long de l'A16.
- Rurale : le périmètre strict de la zone d'étude (avec son îlot n°1 et n°2) est un espace non urbanisé qui se compose uniquement de boisements et de culture agricole.

F) Cadre de vie

Le réseau routier situé à proximité sur ce secteur d'étude présente un classement sonore allant de 1 à 4. De plus, les constructions réalisées au voisinage des voies répertoriées pour le classement au bruit des infrastructures terrestres (arrêté préfectoral du 28 décembre 1999) doivent faire l'objet de mesures d'isollements acoustiques. Ce sont les RD 927, RD 1001 ainsi que l'autoroute A16 qui sont visées. La distance comptabilisée dépend de l'importance de l'infrastructure (varie de 30 m à 300 m).

Par conséquent, chaque constructeur devra donc prendre ces précautions vis-à-vis de l'isolation des bâtiments de la futur ZAC de Saint-Mathurin.

Concernant la qualité de l'air, en 2011, dans 33,5% des cas l'indice est très bon, dans 50,3% des cas bon, 7,1% des cas moyen, dans 6,9% des cas médiocre, dans 1,9% des cas mauvais et dans 0,3% des cas très mauvais.

Par conséquent, la qualité de l'air sur l'agglomération varie de « bonne » à « très bonne » sur 84% du temps.

1.4 Les milieux naturels à proximité

A) Les sites Natura 2000

Il existe au total 4 sites Natura 2000 situés à moins de 10 km de la zone de Saint-Mathurin :

- Le « Réseau du Coteaux crayeux du bassin de l’Oise aval – Beauvaisis » qui est une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) située à environ 4,7 km (FR2200369)
- La « Cavité de Larris Millet à Saint-Martin-le-Nœud » qui est une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) située à environ 4,5 km (FR2200376)
- La « Cuesta du Bray » qui est une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) située à environ 8,2 km (FR2200371)
- Le « Massif forestier de Hez-Froidmont et Mont César » qui est une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) située à environ 7,4 km (FR2200377)

Néanmoins, aucun de ces sites Natura 2000 n’interagit avec la zone de Saint-Mathurin compte tenu de la distance qui sépare ces lieux, la nature très différente des habitats qui composent ces secteurs et la fragmentation des espaces avec les multiples infrastructures en entrée d’agglomération.

B) Les inventaires écologiques

A proximité de la zone Saint-Mathurin, on peut constater la présence de 3 ZNIEFF (Zone Naturelles d’Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) qui sont des zones d’inventaires écologiques dépourvues de portée réglementaire :

- La ZNIEFF de type I n°220014095 « Montagne et marais de Merlemont, Bois de Hez-Ponchon » à 3 km environ
- La ZNIEFF de type I n°220420013 « Coteau des carrières de Bongenoult à Allonne » à environ 2,5 km
- La ZNIEFF de type II n°22013786 « Pays de Bray » à environ 3 km

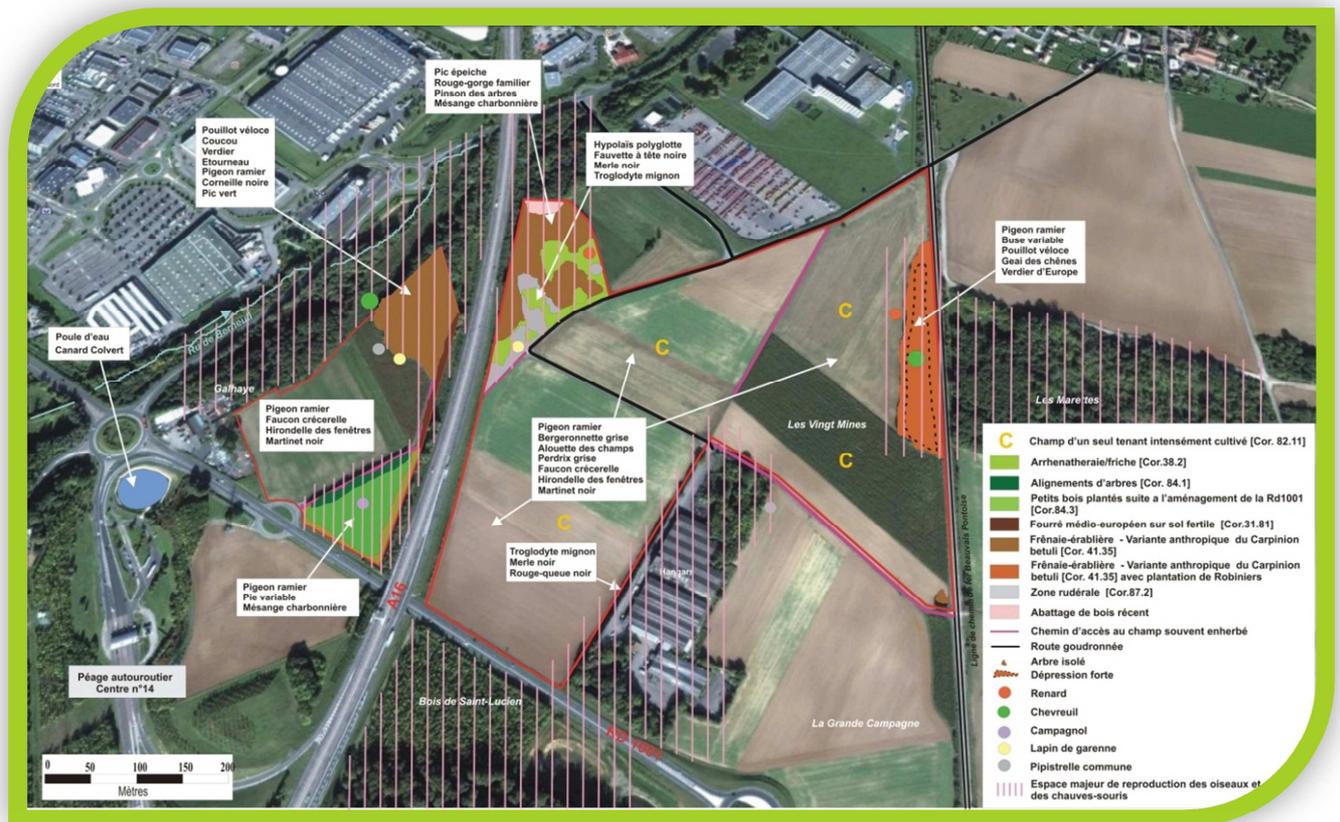
De même, on peut signaler la présence d’espaces naturels sensibles dans un rayon de 3 km autour de la future ZAC Saint-Mathurin :

- « Les grands prés d’Allonne » à environ 1km
- « Les carrières » à environ 2,5 km qui reprend en partie la ZNIEFF du « coteau des carrières de Bongenoult à Allonne »
- « Le Marais de Merlemont » à environ 3km

Malgré la proximité géographique de ces différents lieux, il est peu probable qu’il existe des échanges avec le secteur d’étude sur Saint-Mathurin car les habitats qui caractérisent ces espaces ne sont que très peu représentés au sein de la zone. En effet, il s’agit avant tout d’un site fragmenté par les infrastructures et labouré par l’agriculture. Il n’y a donc que peu d’espaces naturels qui se regroupent exclusivement dans les espaces boisés.

C) Le diagnostic écologique et potentialité de zones humides

Les quelques espaces boisés naturels sur le site ont fait l'objet d'une étude de terrain plus approfondie en mai 2014, afin de cerner exactement la faune et la flore dans ces secteurs. Il en résulte un rapport et une série de cartes qui ont été repris intégralement dans l'étude d'impact.



Ces relevés nous montrent que les champs cultivés représentent une faible sensibilité écologique traduite par une flore et une faune pauvre, des habitats peu structurés et un faible secteur de reproduction pour la faune.

Les boisements sont les secteurs les plus diversifiés assurant une biodiversité végétale modérée, une zone de reproduction majeure avec des habitats végétaux variés même s'ils sont fortement anthropisés. Plusieurs espèces protégées existent pour les oiseaux et les mammifères (forte probabilité).

Par ailleurs, il n'y a ni espèces végétales, ni insectes protégés.

Il existe également des zones à dominante humide identifiées dans la zone de projet et en périphérie. Elles sont limitées aux boisements qui ont perdu une forte naturalité par diminution des espèces caractéristiques et par progression des espèces nitrophiles.

D) Le paysage d'infrastructure

La zone Saint-Mathurin se situe en entrée de la ville de Beauvais, sur le territoire de la commune d'Allonne. Elle se caractérise par des espaces agricoles ouverts ainsi que des espaces urbanisés. Les

espaces agricoles sont encore cultivés. Au nord de la zone d'étude quelques espaces boisés situés dans la dépression du rue de Berneuil séparent les zones d'activités des milieux agricoles. Les infrastructures routières (A16, RD1001, Avenue Saint Mathurin) découpent et fragmentent ces espaces en particulier les secteurs situés à l'Ouest et au Nord-Ouest du périmètre d'étude.

Il s'agit d'un paysage industriel et d'activités caractéristiques des paysages en frange urbaine d'une agglomération, tels qu'ils sont décrit dans « l'Atlas des paysages de l'Oise » de 2006. On y retrouve souvent les mêmes éléments, à savoir la présence de bâtiments de grande taille, d'aires de stockage pouvant couvrir plusieurs hectares, desservis par des voies de communication (autoroutes, routes, voie ferrées et/ou voies navigables), ainsi que des infrastructures telles que les réseaux électriques, gaz, etc...

E) Patrimoine et loisirs

Le projet d'aménagement de la ZAC Saint-Mathurin n'est concerné par aucun périmètre de protection de site classé ou inscrit. Il n'y aura donc pas de démarche à effectuer auprès de la Commission Départementale des Sites, Perspectives et Paysages.

De plus, il n'y a aucune AVAP recensée sur la zone d'étude.

Concernant les prescriptions archéologiques, la communauté d'agglomération a fait une demande par courrier de susceptibilité de diagnostic du site de projet de la ZAC de Saint-Mathurin auprès de la DRAC. Celle-ci a répondu que le projet devra faire l'objet de prescriptions archéologiques.

Par ailleurs, à proximité de la zone d'étude il existe un périmètre de protection d'un bâtiment classé monument historique. Il s'agit de l'église d'Allonne, classée par liste en 1962. Cependant, le périmètre de la ZAC n'est pas concerné. Par conséquent, la CAB et les entreprises n'auront pas à prendre de disposition particulière.

Aucun secteur de sauvegarde n'est répertorié sur la zone d'étude du projet de la ZAC Saint-Mathurin.

1.5 Les voiries et réseaux divers à proximité du site

A) Contexte démographique et socio-économique

La zone d'étude est située sur un territoire où la croissance démographique semble ralentie. La commune d'Allonne a connu un développement récent. Cette dynamique est liée à sa situation géographique, à proximité de Beauvais ainsi que de Ile-de-France. Cependant, ce développement est resté limité et n'a pas permis une augmentation importante de la population.

La croissance du parc immobilier révèle l'attractivité résidentielle de la commune. Allonne est une commune dynamique à l'échelle de la communauté d'agglomération et ce en raison d'une croissance démographique positive qui se traduit par un développement positif de son parc immobilier.

La situation de l'emploi dans la zone d'étude est dominée par les activités tertiaires et industrielles. Le secteur de l'industrie est toujours en forte croissance ce qui est une particularité territoriale puisque une grande part des territoires se tertiarisent. Les emplois du secteur tertiaire restent tout de même majoritaires.

Une autre particularité du territoire de la commune d'Allonne est que l'offre d'emploi est supérieure à la population active. Ce ratio s'explique par la présence de plusieurs zones d'activités.

B) Activités économiques et perspectives d'évolution

Les zones d'activités recensées dans le secteur d'étude se concentrent à l'entrée de la ville de Beauvais et d'Allonne à proximité de l'autoroute A16. Ces ZAC sont un atout pour l'attractivité et le développement économique de ce territoire. Elles bénéficient de leur position géographique et constituent une vitrine du développement économique pour la communauté d'agglomération du Beauvaisis. La commune d'Allonne fait partie des « pôles économiques secondaires » de l'agglomération de par sa situation et de ses disponibilités foncières.

Par conséquent plusieurs ZAC ont été aménagées sur son territoire et cela dans la continuité du développement économique du Sud Est de la commune de Beauvais.

La commune d'Allonne fait partie des « pôles économiques secondaires » de l'agglomération de par sa situation et de ses disponibilités foncières. La commune d'Allonne bénéficie d'une position géographique stratégique et constitue ainsi une vitrine du développement économique de la communauté d'agglomération du Beauvaisis.

Le secteur économique du commerce et des services représente 49% des emplois sur le territoire de la commune d'Allonne. Le secteur industriel est en deuxième place notamment grâce à la présence de quelques établissements concentrant de nombreux emplois.

Le site de projet de la ZAC de Saint-Mathurin est situé en entrée de ville d'un territoire dit d'avant post entre la couronne parisienne et le pôle régionale d'Amiens. Cette situation stratégique induit donc pour ce territoire un fort potentiel de développement économique. Cependant ce dynamisme économique

Aujourd'hui, les surfaces concernées par l'aménagement du périmètre immédiat du projet de la ZAC Saint-Mathurin sont des terres cultivées. Par conséquent, aucun service administratif n'a été recensé sur la zone d'étude, de même qu'aucun établissement scolaire. Seul un terrain de tennis a été répertorié au nord de la zone d'étude mais il n'est pas situé au sein du périmètre de projet de l'aménagement de la ZAC Saint-Mathurin.

Ce sont plutôt des zones d'activités commerciales et industrielles qui se localisent dans un rayon de 2km autour de la future ZAC, et ce particulièrement sur trois secteurs différents :

- La ZAC de Ther – secteur des 40 mines
- La ZAC de Ther – secteur Merlemont
- La ZAC de Ther – secteur Saint-Lazare partie 1

Le secteur d'étude rapproché compte également de nombreuses entreprises de commerce, d'équipement automobile, de nettoyage industriel, de peinture et décoration, et d'industrie alimentaire.

C) La gestion des déchets

Un projet de Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) a été arrêté par le Conseil Général au cours de l'année 2010 mais a été par la suite rejeté par la préfecture. Le document est donc actuellement en réécriture. En attendant c'est le PDEDMA 2000-2005 qui s'applique.

La collecte et la gestion des déchets ménagers sur le territoire de la CAB qui englobe la zone Saint-Mathurin est gérée par le Syndicat Mixte Oise Verte Environnement (SYMOVE).

Les déchets résiduels partent en centre d'enfouissement technique. Sur le territoire de la communauté d'agglomération, les dispositifs de traitement sont :

- Une déchetterie (à Beauvais et à Auneuil)
- Le centre d'enfouissement technique le plus proche est situé sur la commune de Bailleul-sur-Thérain
- Une plateforme de compostage sur la commune de St Léger en Bray

D) Transports et déplacements

La zone d'étude se trouve au cœur d'un réseau d'axes structurant d'envergure nationale, régional et local du territoire. Le réseau routier situé dans le secteur d'étude est donc conséquent puisqu'il assure (notamment par l'intermédiaire de l'anneau giratoire A16/RD1001) le maillage entre différents secteurs géographiques par l'intermédiaire de plusieurs axes de circulation majeurs.

Les principaux axes situés sur la zone d'étude sont les suivants :

- L'autoroute A16
- La RN 31
- La RD1001
- L'avenue Saint Mathurin

Le secteur correspond à la convergence d'axes structurants majeurs pour la communauté d'agglomération aussi bien à l'échelle nationale, régionale ou locale.

Le territoire situé au Sud Est de l'autoroute A16 est isolé du Sud et de l'Ouest de l'agglomération du Beauvaisis. Seuls quelques axes permettent la liaison entre ces secteurs géographiques, il s'agit notamment de la RD 1001 ainsi que l'avenue de Saint Mathurin. La zone d'étude bénéficie en outre d'une accessibilité remarquable.

La RD 1001 est un axe routier très fréquenté classé comme route départementale de catégorie 2. La tendance du trafic moyen journalier est comprise entre 7000 à 15 000 véhicules par jours.

Des données trafic ont été obtenues au niveau des PR31 et 30 situés sur la RD1001 :

- PR31 : 29 971 véh/jours dans les deux sens de circulation
- PR 32 : 30 506 véh/jours dans les deux sens de circulation

La RD 927 moins fréquentée est classée en catégorie 3 et comptabilise entre 2000 à 7000 véhicules par jours. Les données trafics les plus récentes datées de 2012 évaluent un trafic moyen journalier de 7 666 véhicules/jours.

La ligne TER de Beauvais – Persan Beaumont – Paris est situé sur la zone d'étude et borde le périmètre d'aménagement de la future ZAC.

Par ailleurs, trois lignes de bus arrivent à proximité de la zone d'étude (la ligne interurbaine T25, la ligne 8 Mairie, la ligne 12 « navette aéroport » Mairie-Tillé-Aéroport).

Un dernier projet d'infrastructure d'envergure concerne la 2^{ème} tranche de la déviation de la RN31 qui est en cours d'élaboration. L'objectif de cet aménagement serait de relier la RN31 Nord à la RN31 Sud de l'agglomération et d'améliorer la relation entre Le Havre, Rouen Paris et Compiègne. Cette déviation passerait au niveau du giratoire RD1001/RN31 situé au Sud-Est de la zone d'étude. A l'heure actuelle, ce projet est aujourd'hui au niveau des études amonts et a fait l'objet d'un emplacement réservé n°19 dans le PLU d'Allonne.

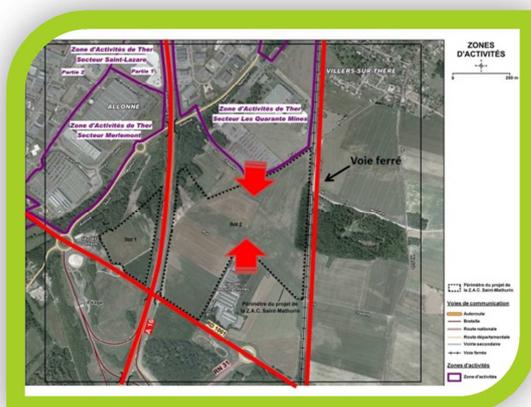
1.6 Les voiries et réseaux divers à proximité du site

Ce qui caractérise le site d'Allonne, entre le secteur des quarante et celui des vingt mines, c'est qu'il s'agit d'une zone dont le développement est contraint par les infrastructures d'ores et déjà présentes, qu'elles soient autoroutières, routières ou ferroviaires. Néanmoins, la présence d'une desserte interne au site est un élément sur lequel le futur projet d'aménagement de la zone pourra s'appuyer.

A) Les dessertes autoroutières et routières et ferroviaires autour du site

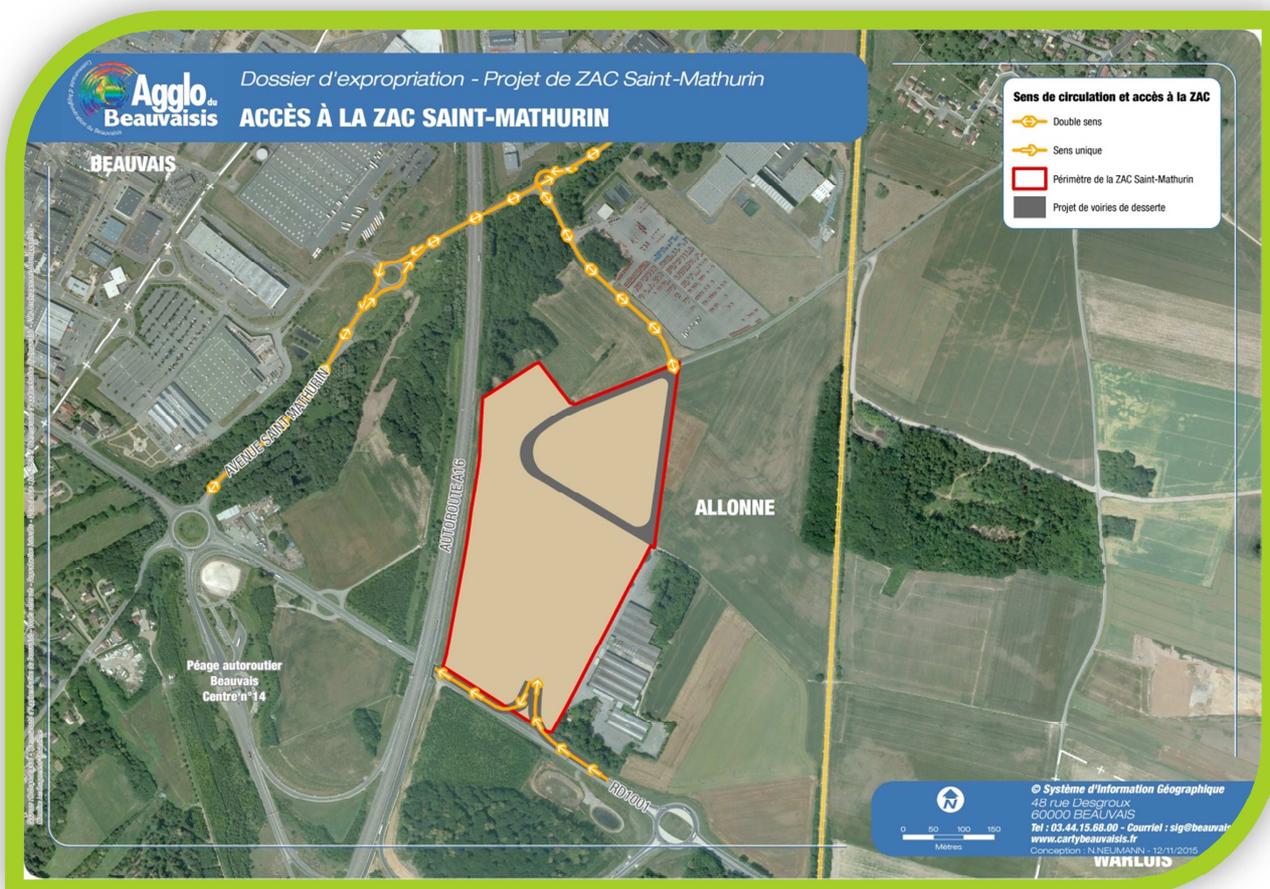
La zone de Saint-Mathurin est enserrée entre 3 grandes infrastructures difficilement franchissables:

- L'autoroute A16 à l'ouest
- La RD 1001 (2x2 voies) au sud
- La voie ferrée à l'est



B) Les dessertes internes au site

L'accès à la zone se fait par l'avenue Saint-Mathurin qui a donné son nom au projet de ZAC. Pour rentrer ensuite véritablement dans la zone, il convient d'emprunter la rue de la Chapelle qui mène au secteur des vingt mines.



Carte de principe concernant le schéma d'accès à la zone Saint-Mathurin.

A noter, que l'accès par la RD1001 n'a pas vocation à devenir une entrée du site mais seulement à desservir les terrains à proximité immédiate de la route départementale.

L'aménagement du site s'appuiera en partie sur le tracé de la trame viaire déjà existante.

C) L'adduction d'eau potable et l'assainissement

Le site n'est actuellement pas desservi par le réseau d'eau potable qui s'arrête à l'entrée de la zone (début de la rue de la Chapelle) où qui la contourne en partie (le long de la RD 1001).

Il y aura donc un maillage d'adduction d'eau potable à créer pour aménager le site et le rendre viable.

Concernant le réseau d'assainissement collectif, des travaux viennent d'être réalisés durant l'été 2014, afin de relier le village de Warluis à la station d'épuration de Beauvais. Ainsi, le réseau d'assainissement collectif traverse à présent la zone Saint-Mathurin en suivant la rue de la Chapelle et une pompe de relevage a été installée à côté de l'entreprise Ténart.

Dans le cadre de l'aménagement du site, ce réseau devra néanmoins être compléter.

D) Les autres réseaux divers (EDF-GDF-TELECOMS)

Le réseau électrique HTA traverse actuellement le site le long de la rue de la chapelle. Par ailleurs, un poste électrique existe à côté de l'entreprise Ténart.

Concernant le réseau de gaz, il n'est pas du tout présent actuellement sur le site, ce qui signifie que le raccordement devra se faire au niveau du hameau de Villers s/ Thère où sont actuellement situés les réseaux.

Le réseau télécom ne traverse pas non plus la zone Saint-Mathurin, il faudra donc prévoir un raccordement à proximité de la RD 1001.

PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

PARTIE N°3

III) Le programme global prévisionnel des constructions

L'agglomération du Beauvaisis a choisi de tirer parti du positionnement de l'autoroute A16 sur sa façade Est, pour y accueillir de manière préférentielle les activités économiques sur son territoire.

Le secteur d'Allonne au sud-est de Beauvais, considéré comme « ville-porte » dans le SCOT de l'agglomération est à la croisée de trois grands axes de circulation : la RD 1001 (ex route nationale n°1), l'autoroute A16 (échangeur sud de Beauvais) et la déviation sud de Beauvais (RN n°31).

Plus précisément, le périmètre d'étude de la future zone économique de Saint-Mathurin s'inscrit dans le triangle situé entre la zone d'activité de Ther au Nord et à l'Ouest, la voie de chemin de fer à l'Est et la RD 1001 au Sud. **La future ZAC est donc positionnée dans la continuité de la zone d'activité du Ther préexistante et le futur réseau viaire viendra conforter cette connexion entre les deux zones.**

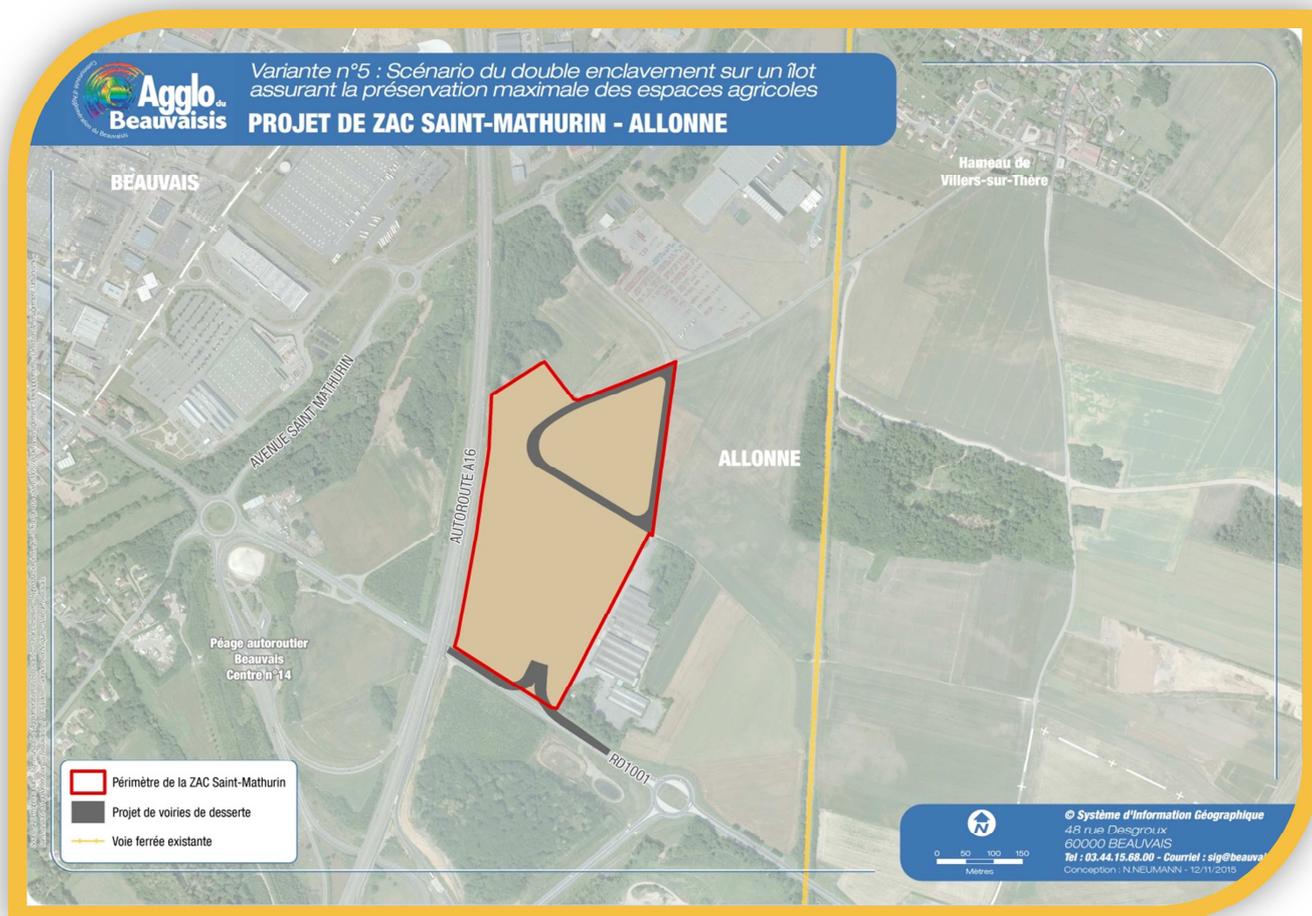
Le projet de la ZAC Saint-Mathurin bénéficie d'un positionnement qui permet d'en assurer l'accessibilité pour l'implantation d'activités économiques. Dès lors, il apparaît logique de s'appuyer sur les infrastructures existantes calibrées pour recevoir des flux de transports routiers.

Comme cela a été rappelé dans la première partie, l'objectif de la zone économique vise à attirer des entreprises qui ne recherchent pas d'effet vitrine et dont la présence n'est pas compatible avec le voisinage immédiat des zones habitées. Cela vise donc trois catégories d'entreprises motivées par les raisons suivantes :

- Soit des entreprises nouvelles qui souhaitent venir s'implanter sur le Beauvaisis ;
- Soit des entreprises déjà présentes dans l'agglomération mais qui ont besoin d'un plus grand espace foncier pour se développer ;
- Soit des entreprises déjà présentes, mais qui sont actuellement situées en zone de renouvellement urbain et qui doivent déménager pour se réimplanter en périphérie loin des espaces d'habitations ;

Le projet d'aménagement de la ZAC Saint-Mathurin a fait l'objet d'une étude de plusieurs variantes au regard de critères fonctionnels, techniques et environnementaux (cf : étude d'impact jointe dans le dossier de création). Au final, cinq variantes ont été étudiées pour aboutir au choix de la dernière (n°5). Le dernier scénario, repose sur l'idée d'un aménagement uniquement sur l'îlot central en se fixant pour objectif la préservation des zones boisées sur les pourtours. Cela passe par l'exclusion totale du périmètre d'aménagement du secteur boisé près de la voie ferrée (environ 1,3ha préservé) et par la réduction de l'aménagement des boisements près de l'autoroute A16 (environ 0,7ha préservé).

Par ailleurs, le périmètre définitif de la ZAC se concentre sur les terrains classés en 2 AUE dans le PLU d'Allonne et ne s'étale pas sur les terres agricoles afin de les préserver de l'urbanisation (environ 15ha cultivés sont préservés par rapport au périmètre d'étude).



1.1 Un aménagement concentré uniquement sur un îlot unique d'un seul tenant assurant la préservation maximale des espaces agricoles

Le scénario retenu présente un projet qui se concentre sur une seule zone centrale d'une superficie de 15,2 hectares. L'aménagement de la zone Saint-Mathurin se fera uniquement sur l'espace entre le secteur des vingt mines au sud (où est déjà implanté l'entreprise Ténart) et le secteur des quarante mines au nord (où se situe l'entreprise Honey well).

Cet îlot unique correspond à celui appelé « îlot n°2 » dans le périmètre d'étude. Cet îlot central a ensuite été scindé pour créer un « îlot n°2 bis » afin de montrer le fonctionnement autonome de ces deux secteurs eu égard à leurs enclavements routiers respectifs. Au final, le périmètre de la ZAC inclus bien avec cet îlot central l'aménagement de l'îlot n°2 et de son émanation l'îlot n°2 bis.

A) L'îlot n°2

L'entrée principale de la future ZAC (et donc de l'îlot n°2) s'effectuera par l'avenue Saint-Mathurin pour déboucher sur la rue de la Chapelle. Les véhicules pourront alors entrer véritablement dans la zone d'activité.

La voirie est dessinée en boucle ce qui permet un phasage des travaux d'aménagement dans le temps . Cela présente l'avantage de réaliser les travaux de voirie étalée dans le temps au fur et à mesure de la commercialisation des terrains, tout en limitant l'impact sur l'activité agricole.

B) L'îlot n°2 bis

Il s'agit des terrains situés à proximité immédiate de la RD 1001. Cet îlot n°2 bis a été séparé de l'îlot principal afin de montrer que ces terrains sont exclusivement tournés vers la route départementale et qu'ils fonctionnent de manière autonome. Il n'y aura donc pas de chemin de communication entre l'îlot n°2 et l'îlot n°2 bis.

L'accès à l'îlot n°2 bis se fera depuis la RD 1001 dans le sens Warluis – Beauvais en empruntant une voie de décélération. A l'inverse, les véhicules utiliseront la voie d'accélération en direction de Beauvais pour sortir de la zone et rejoindre l'agglomération.

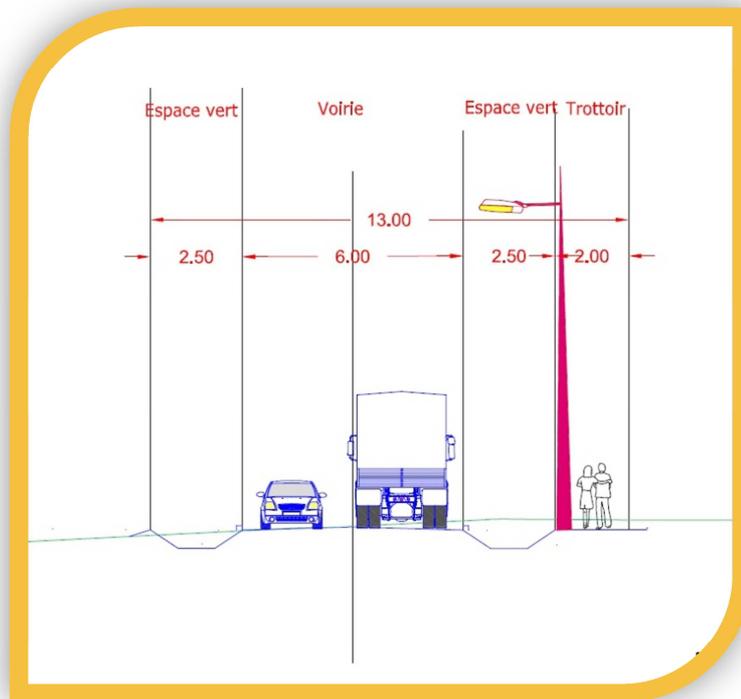
Cet îlot se prête davantage à l'implantation d'une entreprise ayant besoin d'un accès facilité à un axe de passage, cet emplacement pourrait donc intéresser une entreprise telle qu'une station-service ou un « drive ».

1.2 Le traitement des espaces publics

A) La trame viaire

Le réseau viaire sur l'îlot n°2 présente un système en bouclage au centre de la zone.

Le projet d'aménagement prévoit au total une emprise de la voie d'une largeur de 13m, dont 6m seraient dédiés pour la bande de roulement avec un double sens de circulation. Il y aurait également une noue de 2,50m de chaque côté de la voirie et un seul trottoir de 2m de large.



Projet de plan de coupe pour la voirie de l'îlot principal

Concernant, les voies de décélération et d'accélération qui permettent d'accéder à l'îlot n°2bis, la communauté d'agglomération devra obtenir l'accord préalable du Département de l'Oise, gestionnaire de la RD 1001, pour se raccorder à la 2x2 voies.



Projet de plan pour la voie d'accélération et de décélération

B) Le raccordement des VRD

Le détail du projet d'aménagement sera explicité ultérieurement dans le « Programme des Equipements Publics » (PEP) et le dossier de réalisation de la ZAC Saint-Mathurin.

La communauté d'agglomération en tant que maître d'ouvrage rencontrera les différents gestionnaires de réseaux (EDF / GDF / TELECOM / Eau potable / Assainissement) pour finaliser son projet d'aménagement.

Concernant la gestion des eaux pluviales des parties publiques, il est envisagé de créer des noues de part et d'autres de la voirie qui infiltreront pour partie les eaux de pluies des espaces publics. En complément, un bassin de rétention de 1600 m³ sera réalisé pour recueillir l'autre partie des eaux pluviales. Une restitution de l'eau pourra alors se faire par infiltration ou par débit régulé à 2l/s vers le ru de Berneuil à proximité.

Concernant la gestion des eaux pluviales sur les parcelles privées, il est prévu une gestion « à la parcelle » de la part de chaque entreprise.

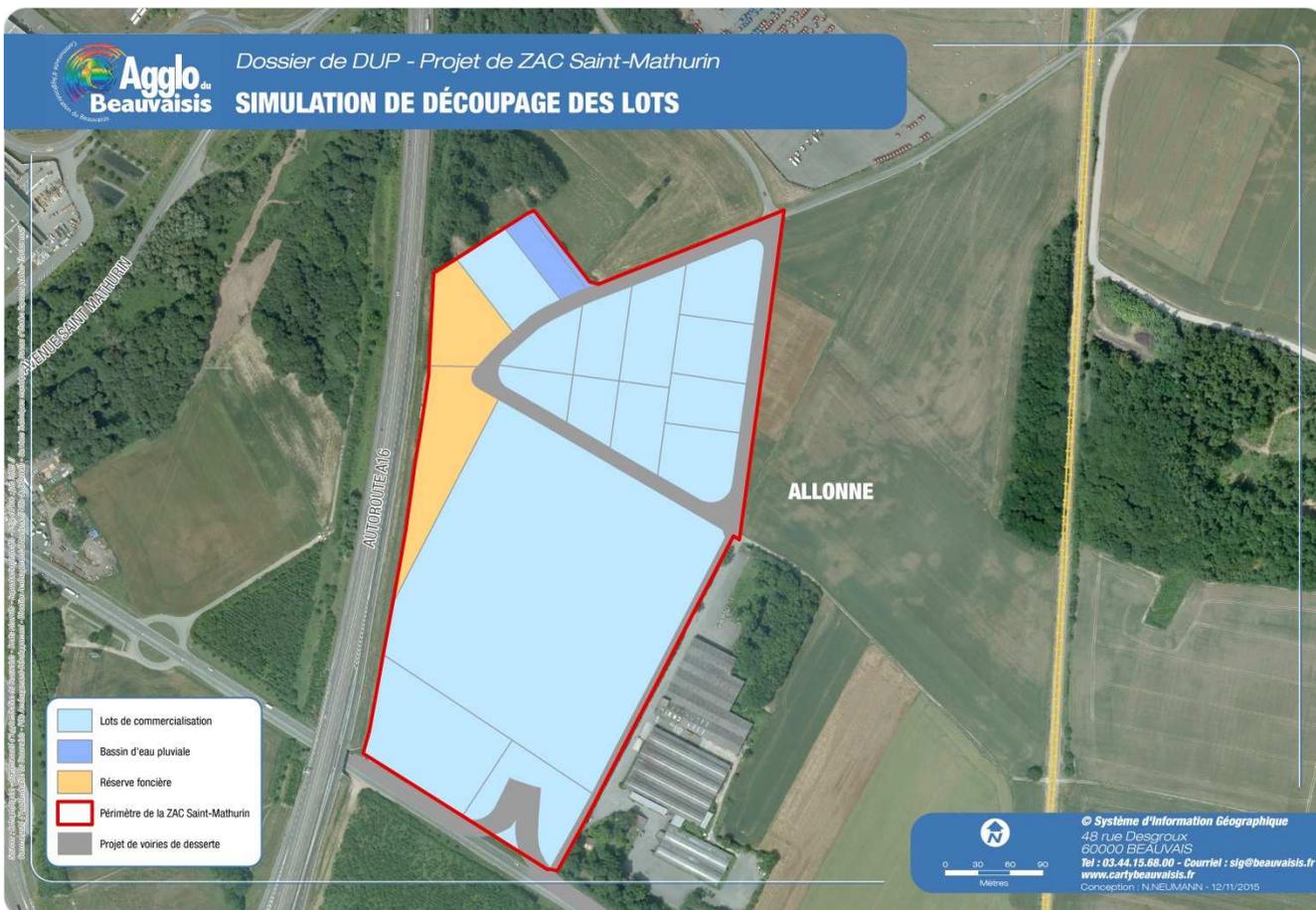
La communauté d'agglomération déposera son dossier de demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau dès l'approbation du dossier de création de la ZAC.

1.3 Un découpage des parcelles à la demande

Le projet d'aménagement tel qu'il est dessiné actuellement, laisse la place pour créer des parcelles de très grandes tailles (d'environ 7ha) qui pourraient intéresser des entreprises ayant par exemple besoin de grande espaces de stockage.

A l'inverse, il est également possible de prévoir des parcelles de plus petites tailles (environ 5 à 10 000 m²) pour des PME n'ayant à construire qu'un seul bâtiment avec peu de place de parking extérieur.

A ce stade du projet, il n'existe pas de plan de découpage des terrains formalisé, puisque la taille des parcelles se fera selon la demande des entreprises afin de coller au plus près de leurs besoins réels.



Exemple de découpage potentiel des parcelles

1.4 La surface de plancher globale

La surface plancher globale prévisionnelle de la zone est de l'ordre de 70 000 m² en tenant compte de l'ensemble des règles de prospect qui s'appliqueront sur la zone (recul, hauteur, implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres, espaces verts, etc...)

JUSTIFICATION DU PARTI D'AMENAGEMENT

PARTIE N°4

IV) Justification du parti d'aménagement

1.1 Le choix du scénario d'aménagement concentré sur l'îlot n°2

La zone Saint-Mathurin s'inscrit dans la continuité spatiale de la ZAC de Ther au nord qui bénéficie des mêmes atouts d'accessibilités. Le choix du scénario final est le fruit d'une réflexion qui a procédé par élimination à la fois pour des raisons urbanistiques (présence d'un ER dans le scénario 1) mais aussi environnementales (abandon de l'aménagement l'îlot 1 et des espaces boisés dans les scénarios 2 et 3). Le quatrième et dernier scénario a quant à lui permis de valoriser le tracé de la voirie interne pour permettre un phasage de l'opération et limiter ainsi dans le temps l'impact sur l'activité agricole.

A) L'abandon de l'îlot n°1

- Variante n°1

La variante n°1 présente un aménagement réparti en 3 îlots sur 43 ha, connecté de manière traversante à la RD 1001 au niveau de l'îlot n°3. Le scénario n°1 prévoit de réaliser une liaison entre la RD 1001 (au sud) et l'Avenue Saint Mathurin (au nord) en créant une voie principale traversante qui permettrait d'assurer une circularité entre la zone d'activité et les principaux axes menant à l'échangeur de l'autoroute A16. Il est envisagé pour cela de connecter cette nouvelle voirie au niveau du giratoire de la déviation de Beauvais (RN 31).

Afin de desservir l'ensemble de la zone, il est également prévu de créer des voies de dessertes secondaires qui effectueraient ainsi un maillage plus fin de la zone pour l'implantation de plus petites entreprises.

Il serait donc envisagé de structurer la future zone en trois (3) îlots distincts.

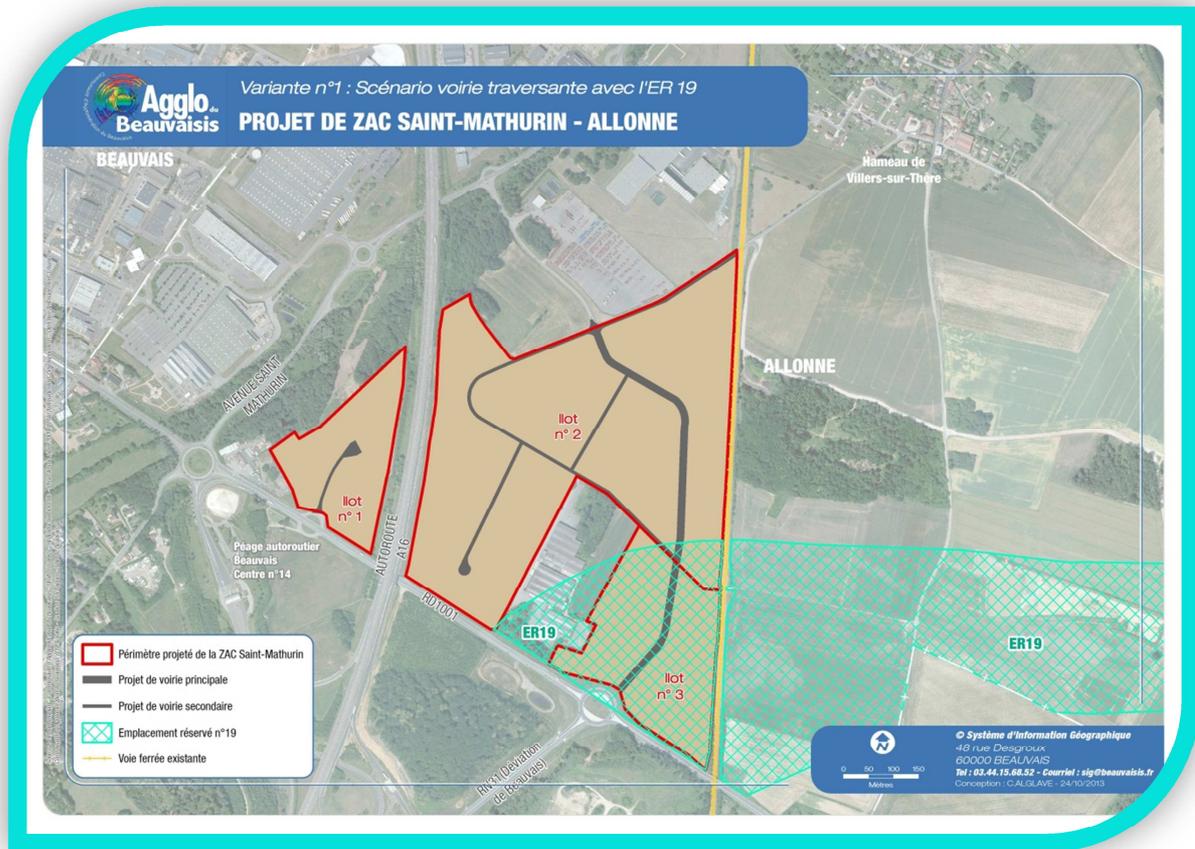
Ce scénario prévoit de créer un îlot d'activités n°1 entre le Ru de Berneuil, l'autoroute A16 et la RD 1001 d'une surface de 52 000 m² environ, qui viendrait combler en partie l'espace triangulaire enserré par ces trois éléments. Là encore la desserte de la zone pourrait être assurée en s'appuyant sur des infrastructures existantes telles que la demi-lune sur la RD 1001.

L'îlot n°1 au lieu-dit « Les Plantes » fonctionnerait ici de manière autonome avec un accès direct sur la RD 1001 qui s'appuierait sur la demi-lune. Cet îlot est plutôt isolé du reste de la ZAC avec la coupure que forme l'autoroute A 16.

L'îlot n°2 a vocation à poursuivre la continuité urbaine du « secteur des Quarante Mines » de la zone d'activité du Ther qui a vu s'implanter la société n°1 du freinage en France « Bendix » (groupe Honey Well). L'îlot n°2 qui s'étend sur environ 280 000 m² accueillerait dans ce même sillage des entreprises industrielles et logistiques, du commerce de gros et de l'artisanat.

L'îlot n°2 et n°3 seraient traversés tous deux par la voirie principale qui assurerait une bonne rotation des flux au sein de la future zone. La trame viaire envisagée permettrait par la suite de dessiner des tailles de parcelles très variable allant de la grande à la petite parcelle selon les besoins des entreprises.

Au total, ce sont donc près de 43 ha qui seraient potentiellement commercialisable dans le scénario n°1.



Cette variante n'a pas été retenue car l'îlot n°3 se situe dans le périmètre d'un emplacement réservé n°19 dans le PLU d'Allonne destinée à la prolongation de la RN31.

- **Variante n°2**

La variante n°2 présente un aménagement sur deux îlots, d'une superficie d'environ 33 ha. Il s'agit d'une variante du 1^{er} scénario mais sans l'îlot n°3 et sa voirie traversante.

Compte tenu de la présence du projet de déviation et de son emplacement réservé n°19 (ER), le deuxième scénario d'aménagement envisagé ne peut plus faire de distinction, ni de hiérarchisation, entre une voie principale traversante et des voiries de dessertes secondaires.

Par conséquent, le scénario n°2 ne présente qu'une seule voie d'entrée et de sortie sur l'îlot n°2 qui se ferait par l'Avenue Saint Mathurin. Il s'agit d'un système en bouclage dans lequel les flux de circulation feraient le tour de la zone.

Il n'est pas du tout prévu d'orienter les voitures et encore moins les camions de transports routiers vers le hameau de Villers-sur-Ther à proximité, puisque la configuration de la voirie et du hameau ne se prête pas au passage de ce type de véhicules.

A l'instar du scénario précédent, l'îlot n°1 présenterait également ici une voie en impasse avec un accès direct sur la RD 1001 en utilisant la demi-lune existante.

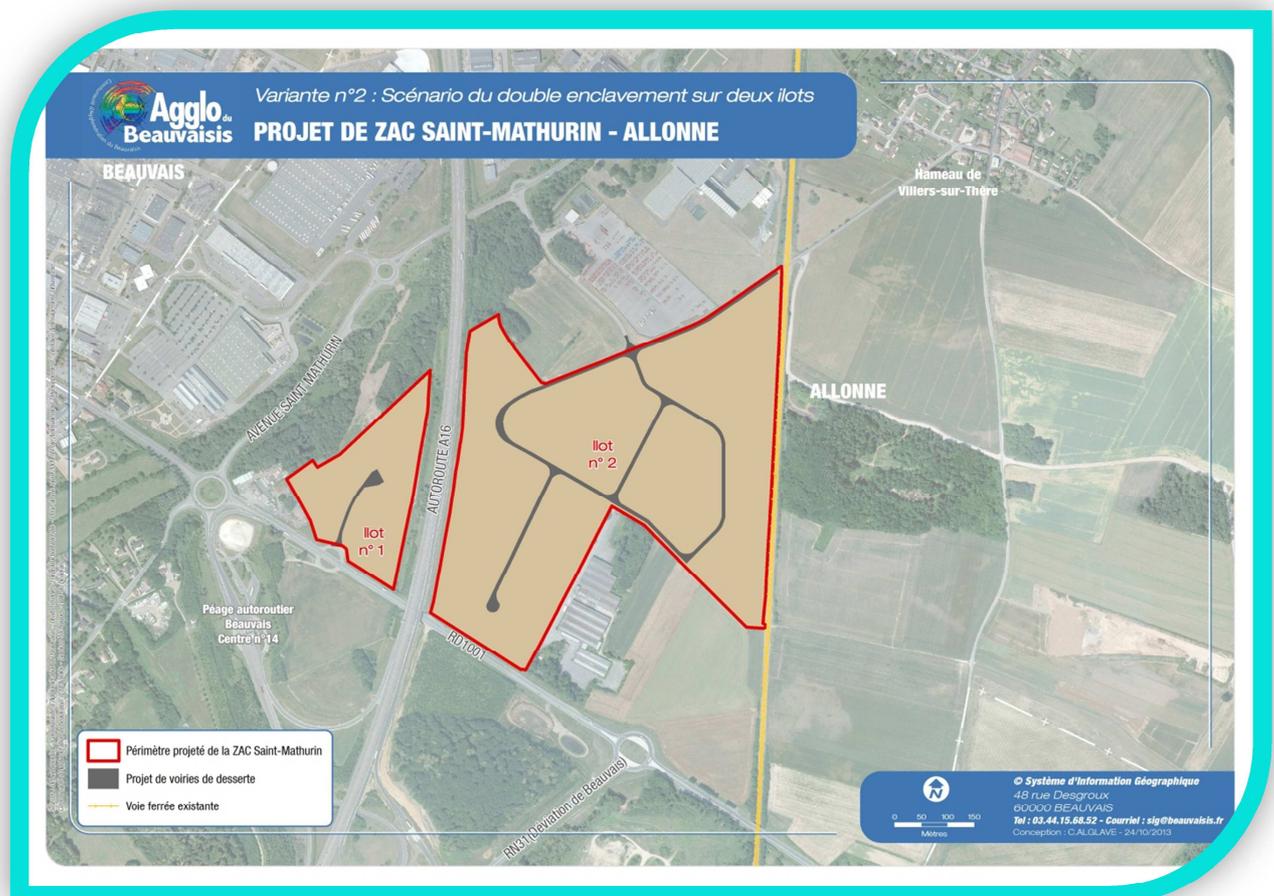
Les deux îlots présentés dans cette variante d'aménagement n°2, fonctionneraient donc tous deux de manière enclavés avec un seul accès.

Dans ce cas de figure, deux zones seraient dédiées à l'accueil d'activités économiques, les îlots n°1 et n°2 pour une surface totale de 332 000 m² (soit plus de 33 ha).

L'îlot n°1 est entouré d'une zone boisée et se situe à proximité du Ru de Berneuil, par conséquent il est possible que la zone ait un sol de nature plutôt humide, cela nécessiterait des investigations complémentaires pour s'en assurer.

Une nuance doit cependant être apportée concernant la surface aménageable réelle de l'îlot n°1 enserré par le Ru de Berneuil et l'autoroute A16. En effet, il paraîtrait a priori peu probable que cette zone fasse l'objet d'un défrichage de ces espaces boisés pour des raisons liées à la considération environnementale du site puisque ce sont des éléments de repère dans le paysage dont la disparition pourrait altérer les aménités paysagère au-delà de leur intérêt faunistique et floristique. Il ne resterait donc ainsi qu'une surface d'environ 3,5 ha qui pourrait être considérée comme effectivement aménageable. Dans ces conditions, il n'y a que la présente étude d'impact et un bilan coût/avantage qui permette de voir s'il est réellement opportun d'aménager cet îlot n°1.

Concernant l'îlot n°2, il aurait ici toujours vocation à accueillir des entreprises de commerce de gros et d'artisanat, de dépôt ou de logistique dans la continuité de la Zone d'activité de Ther. Un système en bouclage serait prévu pour assurer la desserte de l'ensemble de l'îlot n°2, sauf pour la partie qui touche la RD 1001 où compte tenu de la configuration des lieux une impasse est envisagé.



En conclusion, compte tenu des enjeux environnementaux propres à l'îlot n°1 (paysage, eau, boisement), il apparaît préférable de préserver cet îlot et de renoncer à l'aménager.

B) L'aménagement de l'îlot n°2 en préservant les boisements

Après l'abandon de l'aménagement de l'îlot n°1, les variantes suivantes ont étudiées un projet qui serait cette fois-ci concentré uniquement sur l'îlot central n°2.

- **Variante n°3**

La variante n°3 présente un projet qui se concentre uniquement sur une zone (l'îlot n°2), dans une hypothèse où l'on accepte le fait de ne pas aménager l'îlot n°1 compte tenu de l'intérêt paysager du site et de la présence d'eau à proximité.

Le projet de voirie dans son principe est assez similaire à celui présenté dans la variante n°2, à savoir une seule voie d'entrée et de sortie par l'Avenue Saint Mathurin. Les flux de circulation entreraient et ressortiraient donc en empruntant la rue de la Chapelle existante.

Là non plus il n'est pas prévu d'orienter les flux routiers vers le hameau de Villers-sur-Thère.

L'impasse a été raccourci et pour pallier au risque des difficultés de commercialisation sur le « fond de parcelle » au sud de l'îlot n°2, cette nouvelle variante créer un îlot n°2 bis en lien avec la RD 1001.

En effet, la nouveauté de ce scénario réside dans le fait que l'un des terrains serait tourné sur la RD 1001 avec un accès direct depuis la route départementale avant de passer sous le pont de l'autoroute A16.

Pour des raisons liées à la sécurité routière sur cet axe très fréquenté et donc potentiellement accidentogène, la faisabilité technique a été étudiée au préalable avec les services du Département de l'Oise gestionnaires du domaine public routier à cet endroit. Néanmoins, il reviendra à l'entreprise pétitionnaire de faire les démarches auprès des services du Département pour réaliser cette bretelle d'accès à l'îlot n°2 bis.

Les entreprises seraient donc regroupées sur l'îlot n°2 et n°2 bis d'une surface d'environ 280 000 m².

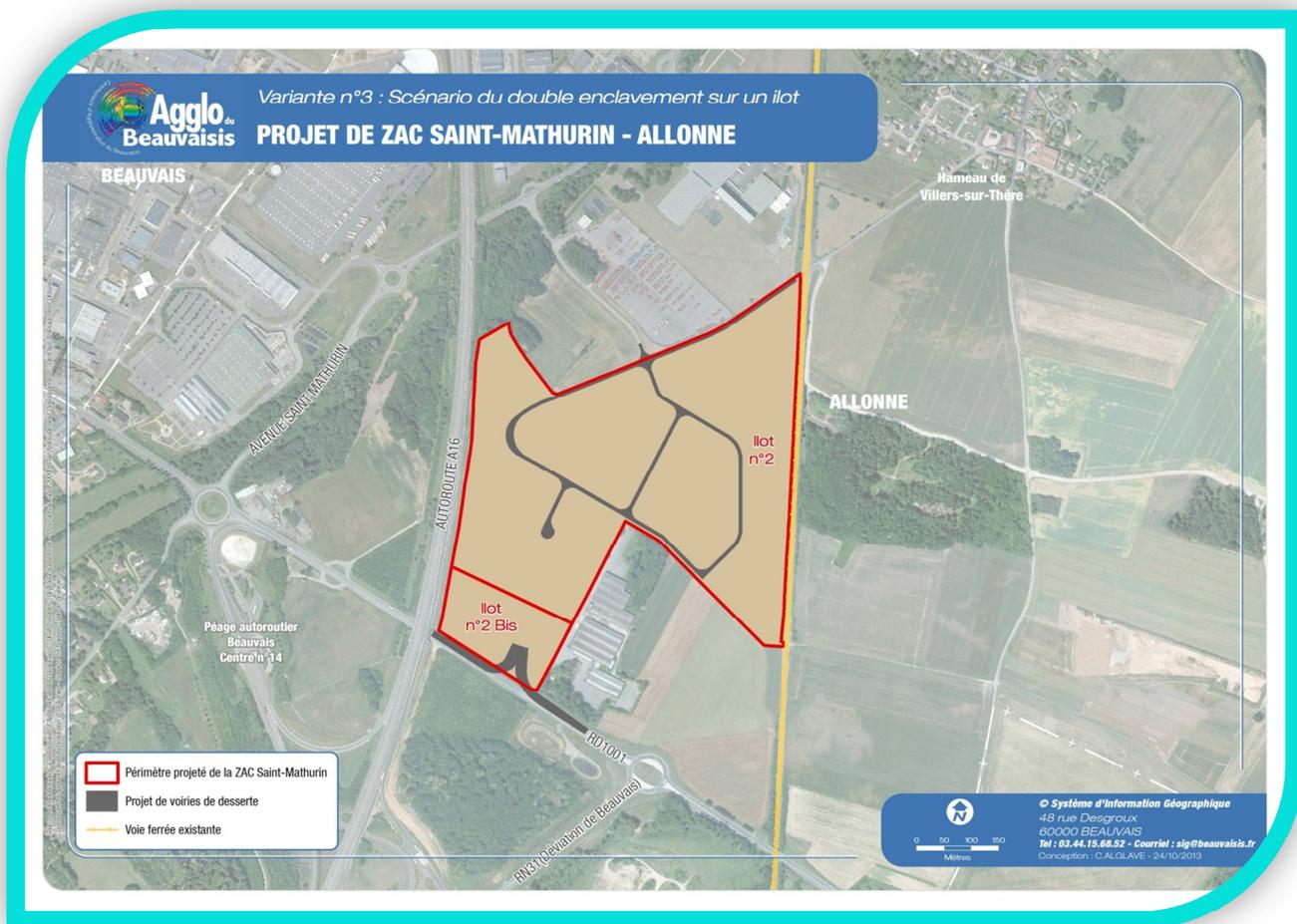
Le fait de resserrer la zone d'activité sur cet îlot uniquement présentait notamment le risque que les terrains accolés sur la RD 1001 soient traités comme du « fond de parcelles » et ne soient quelque part plus difficile à commercialiser.

C'est donc dans une optique d'optimisation foncière, qu'il a été envisagé de créer un accès direct à ces terrains par la RD 1001. La première idée consistait à réaliser un troisième giratoire sur la RD 1001 entre le lieu-dit « Les vingt mines » et le pont de l'A16. Cette option a très vite été écartée par souci de sécurité routière avec l'enchaînement des ronds-points.

Une autre solution a été trouvée sur un plan technique pour permettre d'accéder à ces « terrains du fond » par la RD 1001, en créant une bretelle d'accès et de sortie à cet endroit.

L'aménagement de l'îlot n°2 a donc été repensé pour bénéficier d'un accès direct à la RD 1001, cependant pour des impératifs de sécurité routière, cet accès se limite à un lot 2 bis, puisqu'il n'est pas envisageable de transformer cette bretelle en voie traversante dans la mesure où il y aurait trop de flux qui se concentrerait à cet endroit.

C'est ainsi que l'îlot n°2 serait desservie majoritairement par une boucle et qu'un îlot n°2 bis serait créer puisque sa desserte ne s'effectuerait pas par l'avenue Saint Mathurin mais par la RD 1001. L'implantation de commerces de type station-service ou drive seraient donc ici tout à fait adaptée.



Dans cette hypothèse, les boisements près de l'autoroute et de la voie ferrée sont inclus dans le projet. Or, ces boisements représentent une superficie de 3,3 hectares de frênaies-érablières.

- **Variante n°4**

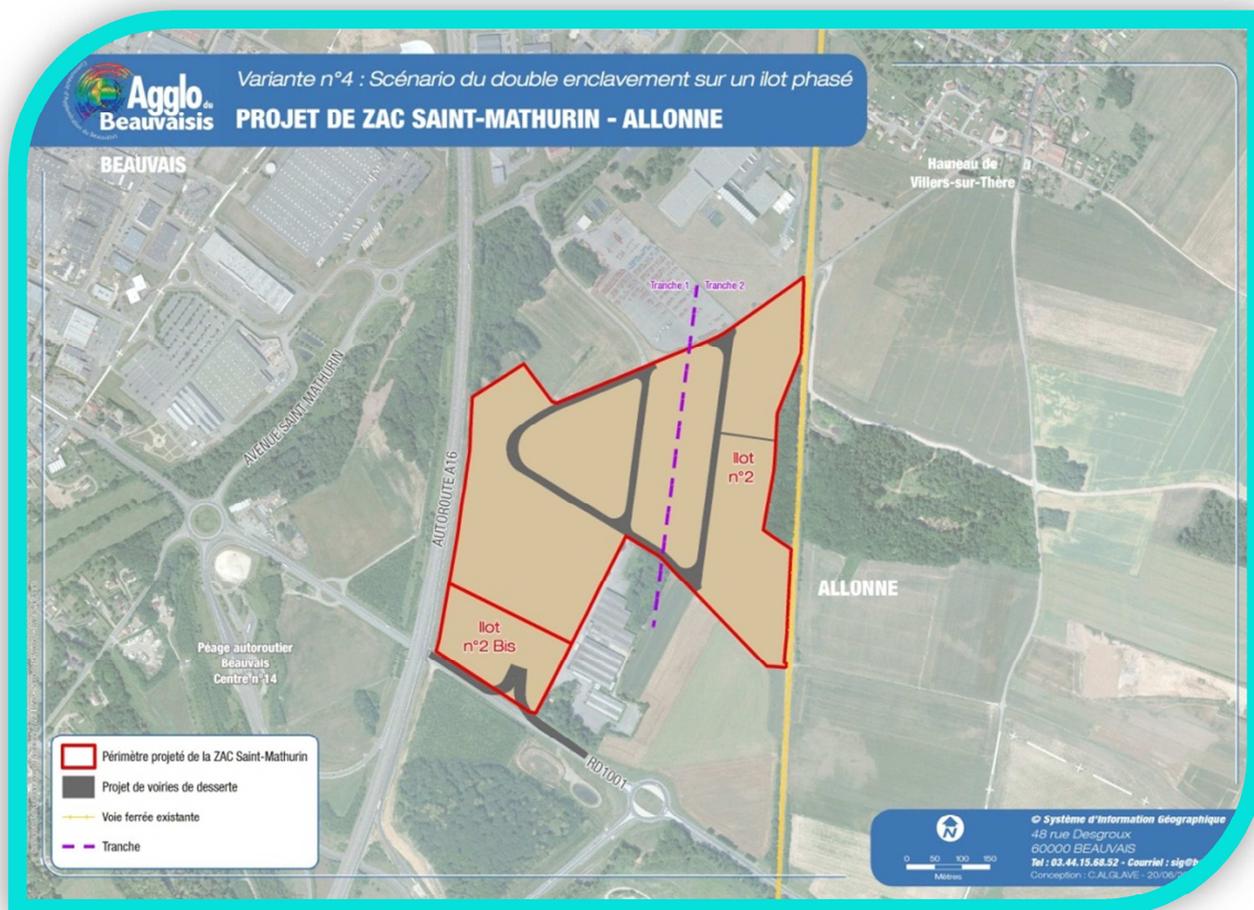
La variante n°4 qui a été retenue dans le premier dossier de création de la ZAC en 2014, présente un projet qui se concentre toujours sur une seule zone (l'îlot n°2 et n°2 bis), mais dans une version optimisée par rapport au scénario n°3, en choisissant de préserver les surfaces boisées.

Le scénario 4 voit son dessin de voirie modifié. En effet, il subsiste toujours trois voies de desserte au sein de l'îlot 2, avec un axe principale organisé en boucle. Toutefois, la voie en impasse est supprimée par rapport au scénario 3, et deux voies transversales sont créés dans la boucle principale. Ce choix d'aménagement permet de phaser les travaux d'aménagement de la future ZAC en deux temps ; les voiries les plus proches de l'autoroute seront réalisées en priorité.

L'îlot 2 bis quand à lui est toujours desservi par la RD1001 permettant un accès direct avec l'A16 et la RN31.

Par rapport au scénario 3, il y a 2 hectares de surface boisée qui sont préservés et sortent du périmètre d'aménagement de la future ZAC. Les surfaces boisées préservées sont localisées d'une part le long de la voie ferrée (1,3ha), et d'autre part, à proximité de l'autoroute et du bassin d'eaux pluviales (0,7ha).

Ce choix d'extraire les surfaces boisées est une mesure environnementale d'évitement positive en faveur du milieu naturel.



- **Variante n°5**

La variante n°5 qui a été choisie au final résulte de la demande du préfet de réduction du périmètre de la ZAC. En effet, le préfet a refusé de déclarer l'utilité publique sur le premier projet de ZAC de 27, 7 hectares tel qu'il avait été défini dans la variante n°4 au motif de la nécessité de préserver l'espace agricole¹. Il a donc demandé que le périmètre de la ZAC Saint-Mathurin se cantonne uniquement aux terrains classés en 2AUe dans le PLU de la commune d'Allonne.

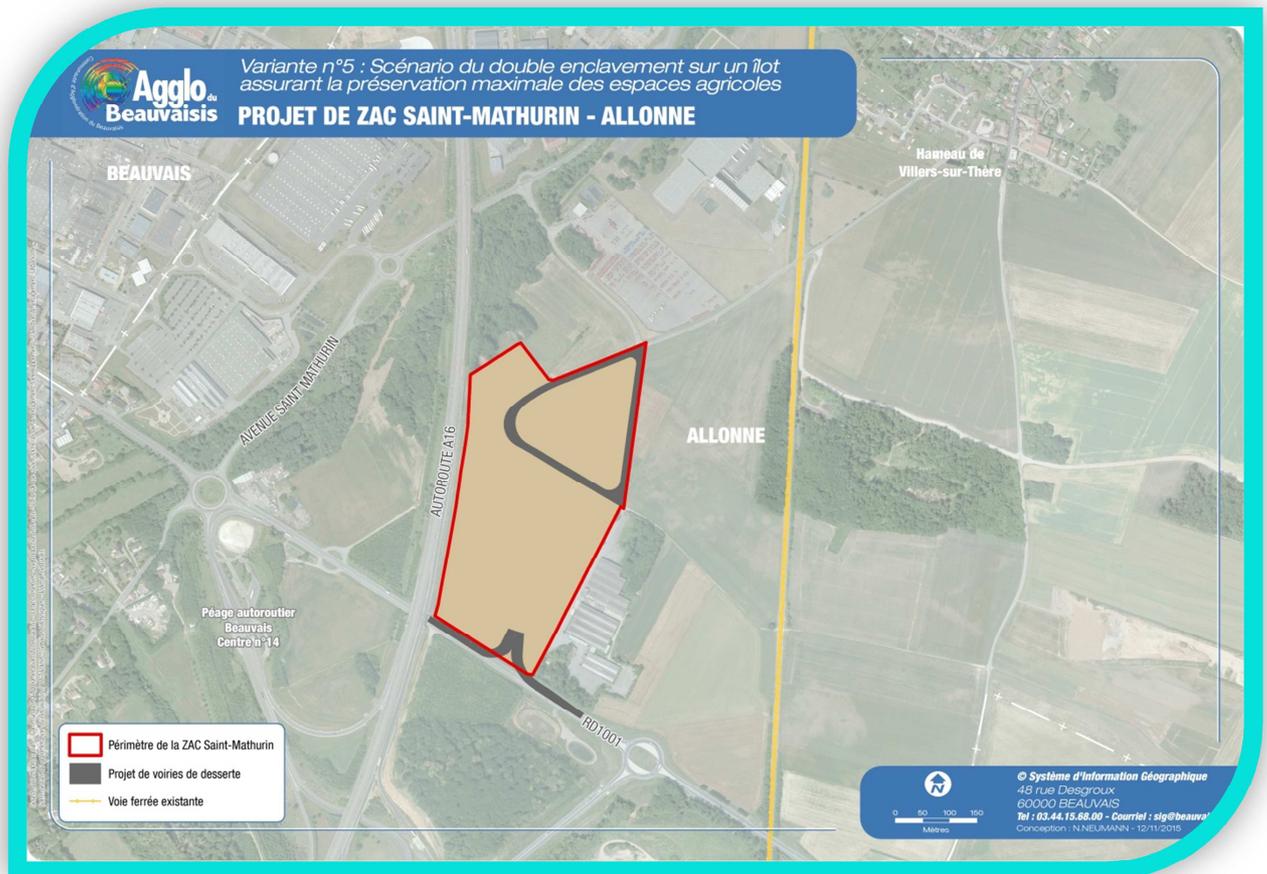
Par conséquent, le projet définitif de la ZAC Saint-Mathurin se concentre uniquement sur la moitié de la zone et plus précisément sur la partie Ouest le long de l'autoroute. Par rapport au périmètre d'étude

¹ Pour mémoire, le dossier de demande de DUP a été déposé début janvier auprès du préfet de département. Ce dernier a refusé d'engager la procédure d'expropriation sur l'ensemble de la ZAC le 6 mai 2015 au motif d'une « consommation excessive de terres agricoles qui ne respecte pas les impératifs de consommation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers ». La présidente a saisi le tribunal administratif début juin pour faire annuler cette décision assorti d'un référé. Le juge a rejeté le référé estimant qu'il n'y avait pas d'urgence à suspendre la décision du préfet et à se prononcer sur le fond.

initial de 35 hectares, ce choix de réduction du périmètre de ZAC permet de préserver environ 15 hectares de terres qui demeureront vouées à l'agriculture.

Ce nouveau périmètre permet néanmoins de réaliser le bouclage de la zone avec la création d'un barreau de desserte central évitant la création d'une voie en impasse.

Dans cette nouvelle configuration, l'accès direct à la RD 1001 est également maintenu mais limité au seul flot 2 bis sans possibilité de voie traversante.



1.2 L'insertion dans l'environnement naturel et urbain

Comme nous l'avons vu dans le descriptif du paysage dans la partie 2, la zone Saint-Mathurin en entrée d'agglomération se caractérise par un paysage d'infrastructures.

Par conséquent, le projet d'aménagement de ZAC de Saint-Mathurin devra faire l'objet d'une réflexion particulière vis-à-vis de son insertion paysagère suivant en cela les prescriptions de l'Atlas des paysages de l'Oise que la communauté d'agglomération prend comme référence. Situé en entrée de ville, la zone de Saint-Mathurin constituera pour l'agglomération de Beauvais une de ses interfaces rural/urbain à soigner dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.

Pour cela, la création de la zone Saint-Mathurin sera l'occasion de développer une architecture esthétique contemporaine en lien avec la fonctionnalité des bâtiments. Le travail d'insertion paysagère se concentrera également sur les bâtiments en allant au-delà du verdissement et du paysagement de leurs pourtours. A l'instar de ce qui a été fait sur la zone du Haut-Villé et sur l'Ecoparc Beauvais-Tillé, la communauté d'agglomération travaillera en étroite collaboration avec un architecte-conseil lors de la rédaction du Cahier des Charges de Cessions de Terrains (CCCT) et en accompagnement du dépôt des permis de construire. L'objectif sera d'encadrer les prescriptions architecturales et paysagères des bâtiments afin d'aboutir à la réalisation d'entrepôts, de bureaux, etc..., s'intégrant le mieux possible dans leur environnement.

La préservation des boisements près de la voie ferrée et de l'autoroute A16 constitue donc un atout supplémentaire pour le travail d'insertion paysagère des futurs bâtiments.

1.3 Un aménagement cohérent au regard du SCOT et du PLU d'Allonne

Le projet de ZAC Saint-Mathurin fait partie des zones d'extension d'activités économiques prioritaires pour le Beauvaisis comme cela a été rappelé dans les prescriptions du SCOT et repris également dans le PLU d'Allonne.

A) La conformité avec le SCOT

En 2005, la CAB s'est engagée dans la réalisation de son schéma territorial des zones d'activités économiques. Il a été réactualisé en 2011 avec pour objectif de mener une réflexion autour de la faisabilité technique et financière des différentes zones d'activités et de définir la stratégie de développement du territoire en matière économique pour l'agglomération.

Par la suite, ce schéma a été repris et intégré en partie dans les orientations n°29 et n°30 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT (anciennement n°14 et n°20 du Document d'Orientation Général (DOG)). Ainsi l'orientation n°29 (anciennement n°14 dans le DOG) a pour objectif de « *soutenir l'artisanat en fournissant une offre foncière adaptée et en accompagnant le développement de ces activités. Pour accueillir des activités tertiaires et artisanales, la création de zones d'activités économiques est envisagée prioritairement sur Auneuil, Allonne, Troissereux et Warluis identifiées dans le PADD pour lesquelles une offre peut être développée.* »

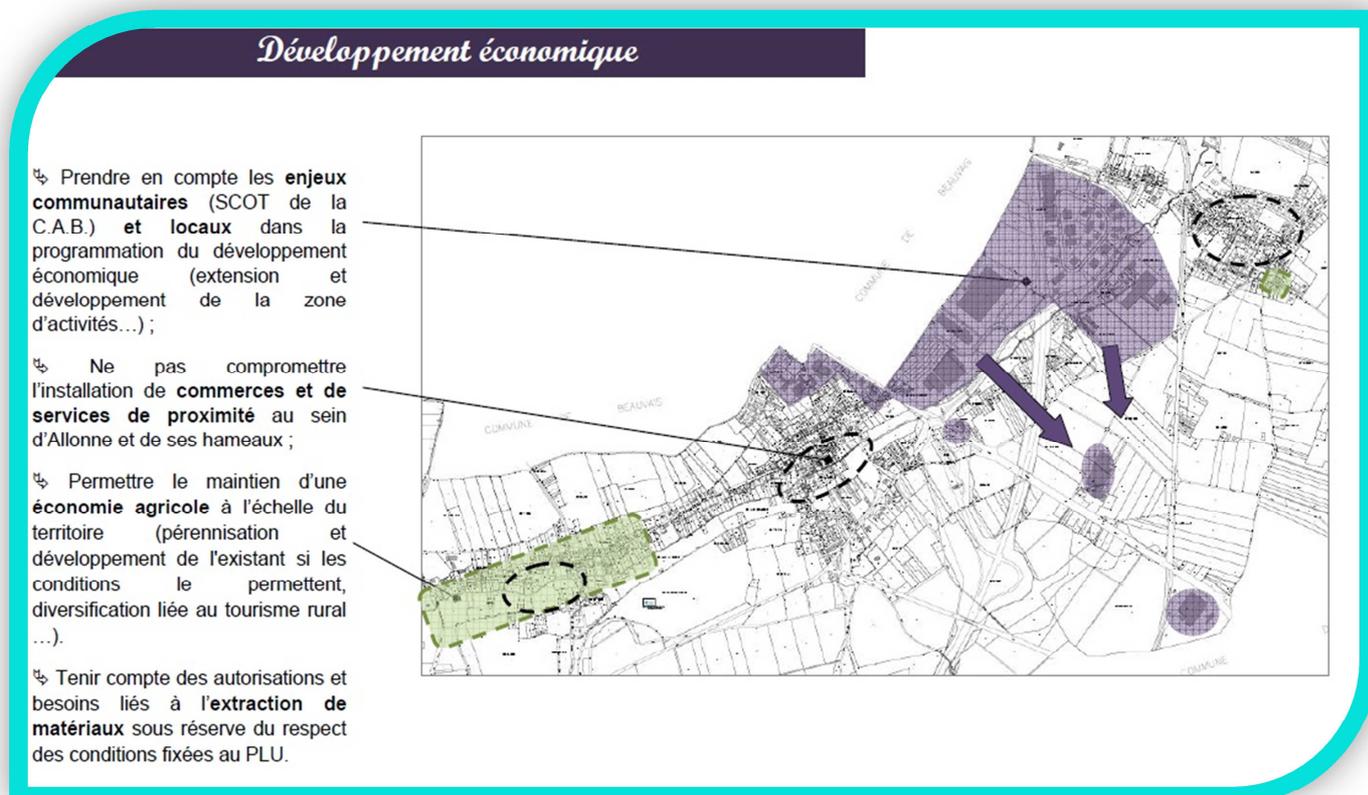
L'orientation n°30 (anciennement n°20 du DOG) précise quant à elle que « *les documents communaux d'urbanisme prennent en compte, lorsqu'ils sont compatibles avec le PADD, les besoins liés à la création et à l'extension de zones d'activités d'intérêt communautaire identifiées dans le schéma territorial des zones d'activités économiques de la communauté d'agglomération du Beauvaisis* »

B) La cohérence avec le PLU d'Allonne

Le PLU d'Allonne révisé en juin 2013 a donc bien pris en compte dans son PADD le projet de développement d'une zone économique sur la commune conformément au SCOT.

Le PADD précise donc dans son orientation économique le projet communal sur la zone Saint-Mathurin :

« Prendre en compte les enjeux communautaires (SCOT de la C.A.B.) et locaux dans la programmation du développement économique (extension et développement de la zone d'activités...).



Source : PADD du PLU de la commune d'Allonne – Juin 2013

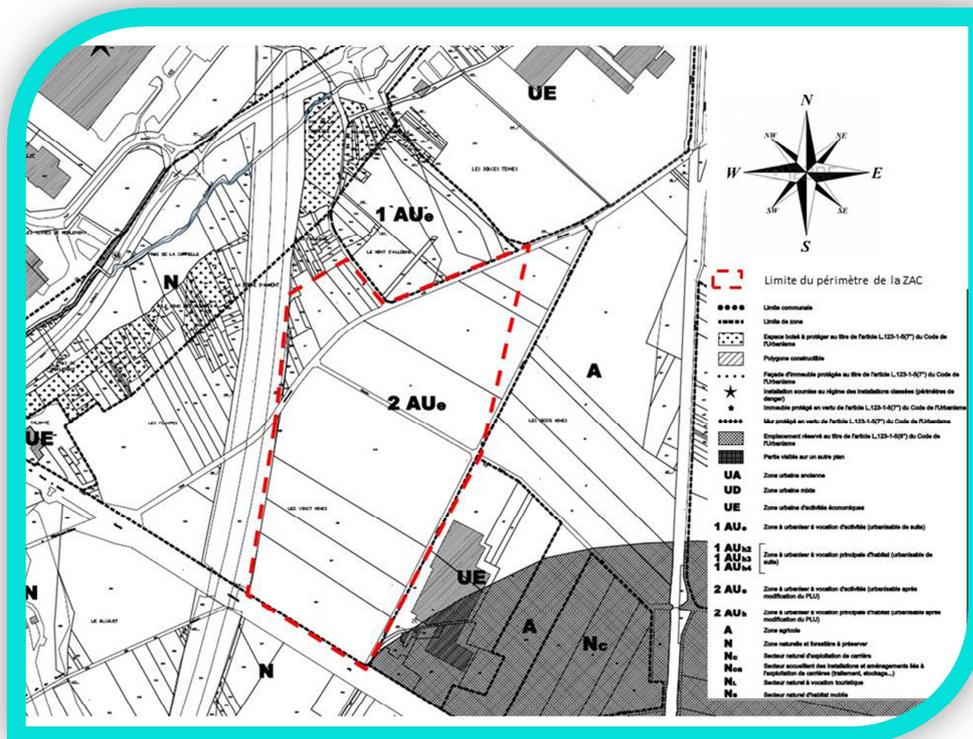
Ainsi, le PADD prévoit une poussée des zones économiques matérialisée par des flèches vers la ZAC et prend en compte les besoins de création ou d'extension de zones d'activités existantes.

Par ailleurs, la zone est d'ores et déjà classée en zone 2AUe qui est une zone non urbanisée peu ou pas équipée destinée à recevoir le développement économique futur.

Enfin, les aménagements autorisés dans le règlement sont les suivants :

- Les constructions et installations à usages industriel, d'entrepôt, artisanal et commercial ;
- Les constructions à usages de bureaux ;
- Les hôtels et restaurants ;
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public.

Le programme économique de la future ZAC prévoit de recevoir des activités industrielles, de commerce de gros, artisanales, de production et fabrications.



Par conséquent, le projet est cohérent et compatible avec le PADD, le zonage et le règlement de la zone 2AUe du PLU de la commune d'Allonne. Il n'y a donc pas lieu de mettre en compatibilité le PLU d'Allonne avec le projet de ZAC à l'occasion de la demande de DUP.