



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

PROJET

RAPPORT DE PRESENTATION



Dossier de création de la
ZAC Boulenger
à Auneuil

Zone d'aménagement concerté Boulenger
Rapport de présentation

Dossier de création de ZAC élaboré sous la Maîtrise d'Ouvrage de la:

Communauté d'agglomération du Beauvaisis
Direction de l'aménagement et de l'urbanisme
48 rue Desgroux 60000 BEAUVAIS
Tel : 03.44.15.68.65
Fax : 03.44.15.68.01

SOMMAIRE

1.	OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION	6
2.	DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	16
	2.1. L'environnement du site	17
	2.2. Le site lui-même	19
3.	PARTI PRIS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS	35
	3.1. Le parti d'aménagement	35
	3.2. Programme global prévisionnel des constructions.	42
4.	RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU	44
	4.1. Choix du projet au regard des dispositions d'urbanisme	44
	4.2. Choix du projet au regard de son insertion dans l'environnement naturel et urbain	45
5.	REGIME DE LA ZAC AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT	46

QUELQUES DATES CLES :

Le conseil municipal d'Auneuil a délibéré le 16 octobre 2013 pour saisir la communauté d'agglomération d'une demande en vue de lancer les études préalables à la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Par délibération du 13 décembre 2013, le conseil communautaire a approuvé le périmètre d'études préalables à la création d'une ZAC à vocation d'habitat sur la commune d'Auneuil et a confié la réalisation de ces études à la Société d'Aménagement de l'Oise (SAO).

L'établissement public foncier de l'Oise (EPFLO) a par ailleurs été missionné par la commune pour procéder à l'acquisition ponctuelle de bâtiments dans le périmètre d'étude selon les opportunités foncières qui se sont présentées entre 2014 et 2017.

La création de la ZAC achève la mise en place du dispositif opérationnel ainsi prévu entre la commune, la communauté d'agglomération, la société d'aménagement de l'Oise et l'établissement public foncier de l'Oise.

La communauté d'agglomération conclura par la suite une concession d'aménagement, pour l'aménagement des parties publiques du projet de ZAC.

Enfin, concernant la partie historique du site, il est prévu de lancer une consultation d'architecte – promoteur en vue de la réhabilitation des bâtiments patrimoniaux.

LE CONTENU DU DOSSIER DE ZAC :

Conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, le présent dossier de création comprend les pièces suivantes :

- un rapport de présentation
- un plan de situation
- un plan de délimitation du périmètre de la ZAC
- une étude d'impact

Le dossier de création de ZAC comprend en outre :

- une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la ZAC
- le régime applicable au regard de la taxe d'aménagement

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

LA REVALORISATION D'UN ANCIEN SITE INDUSTRIEL DESAFFECTE:

La communauté d'agglomération du Beauvaisis (CAB) est compétente dans ses statuts en matière de ZAC et d'aménagement du territoire communautaire.

Le projet d'aménagement du site Boulenger a justifié l'intervention de la CAB, compte tenu de la superficie étendue sur près de 17ha et de la complexité du site avec des bâtiments classés ou inscrit au titre des monuments historiques.

Cette procédure se justifie d'autant plus qu'elle permet de gérer avec souplesse le phasage du projet, tout en offrant un cadre juridique au financement des équipements publics qui vont accompagner le réaménagement du secteur.

Par ailleurs, s'agissant d'une opération de réaménagement d'un site industriel désaffecté en vue d'y développer un programme de logements, elle entre pleinement dans le champ des objectifs de la communauté d'agglomération dont le schéma de cohérence territoriale prévoit que les deux-tiers des logements neufs construits sur le territoire le soient dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

Ce projet répond aussi aux orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) qui retient au titre de ses actions que la communauté d'agglomération se mette aux services des communes, notamment en vue de déboucher sur une assistance technique et financière pour le lancement d'appels d'offre pour la réalisation d'études préalables, la création de ZAC et la mise en concurrence pour la désignation d'un aménageur.

Enfin, ce projet est fidèle au projet de territoire « Beauvaisis 2030 », pour lequel l'agglomération a obtenu le label Agenda 21 de France. Ce projet de territoire retient notamment comme orientation de construire une agglomération multipolaire autour de pôles secondaires, bourgs relais et villes portes, notamment en y créant des logements, en particulier les communes qui sont desservies par une ligne de transports en commun (Pilier 3, axe 1, orientation n°1).

Par ailleurs, le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Beauvaisis prévoit la construction de 8 500 logements neufs sur l'ensemble du territoire. Dans une perspective de lutte contre l'étalement urbain, le SCOT vise à réaliser près des deux-tiers de l'effort de construction de l'habitat dans des zones de reconversion urbaine.

Ainsi, c'est un total de 300 logements qui doivent être réalisés à Auneuil dans le cadre de cette opération de renouvellement urbain.

Au regard d'un tel effort de construction prévu et de surcroît dans une zone de renouvellement urbain, la communauté d'agglomération et la commune d'Auneuil ont souhaité initier et mettre en œuvre cette opération d'aménagement dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Ainsi, par délibération du 13 décembre 2013, le conseil communautaire a approuvé d'une part, le périmètre d'études préalables à la création d'une ZAC à vocation d'habitat sur Auneuil et d'autre part, le principe du recours à la société d'aménagement de l'Oise (SAO) pour la réalisation des études préalables.

Les diverses études réalisées ont permis de mieux comprendre le site et d'affiner le périmètre de la ZAC, afin de proposer un projet urbain cohérent en terme de circulation, de mise en valeur du patrimoine bâti et de mutation urbaine du bourg d'Auneuil.

D'UNE FABRIQUE DE CERAMIQUE AU XIX SIECLE A UN NOUVEAU PROJET URBAIN :

La commune d'Auneuil jusqu'à la seconde moitié du XIX^{ème} siècle est un bourg essentiellement à dominante rurale. Son essor est intimement lié au développement industriel de la fabrication de matériaux de construction tels que la tuile, le carreau de céramique et la brique. Ces matériaux ont pour point commun l'utilisation de matières premières argileuses disponible en grande quantité dans le Pays de Bray dans lequel se situe la commune.

A la tête de ces différentes industries, ce sont avant tout deux frères à l'origine de ce développement communal et qui ont laissé leur nom au site : Jean-Baptiste Aimé et Joseph Achille BOULENGER.

En effet, les travaux de recherches sur l'historique du site réalisé par Hélène FRICHET-COLZY et publié dans la revue du GRECB (Groupe de Recherche et d'Etude sur la Céramique du Beauvaisis) en 2011 et 2012, montrent que la première installation de la famille BOULENGER sur Auneuil date de 1848 avec le rachat d'une briqueterie.

Puis la fabrique se diversifie avec la production de tuiles et de carreaux et se spécialiseront finalement dans la réalisation de carreaux incrustés formant une mosaïque pour lesquels ils recevront diverses médailles et prix sous le second empire.



Zone d'aménagement concerté Boulenger
Rapport de présentation

Témoin de cette utilisation de la céramique architecturale, la « maison musée Boulenger » utilisée comme vitrine du savoir-faire de l'usine d'Auneuil.



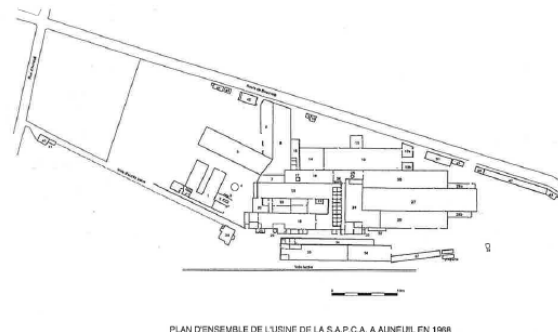
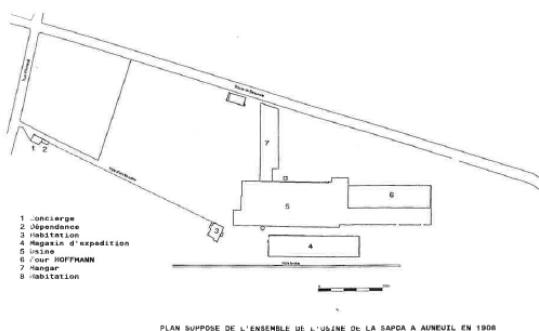
Zone d'aménagement concerté Boulenger
Rapport de présentation

Le site poursuit son développement avec l'arrivée du chemin de fer en 1870, puis la construction d'un magasin industriel (entre 1872 et 1876), d'un atelier de fabrication à claire-voie, d'un bureau et d'un raccordement ferroviaire (entre 1882 et 1887).

En 1907, l'usine est achetée par Lecallier sous le nom de SAPCA (SA des Produits Céramiques d'Auneuil). Tandis qu'au sud du site se développe des tuileries dirigées par COLIN-MULLER.

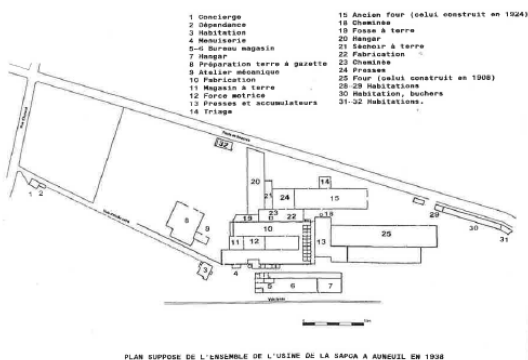


Carte postale ancienne début XXe montrant la maison de direction et la cour de l'usine avec le magasin d'expédition



Plans (1908 et 1938) établis par Hélène Frichet-Colzy à partir de documents d'archives
Fonds Ecomusée des Pays de l'Oise (39Fi) - Archives départementales de l'Oise - DR

Plan dressé par H. Frichet-Colzy
Fonds Ecomusée des Pays de l'Oise (39Fi) - Archives départementales de l'Oise - DR



- | | |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------|
| 1 - Hangar, réfectoire, douches, garage | 25 - Cheminée |
| 2 - Garage, atelier de réparation | 26 - Annexe fabrication |
| 3 - WC | 27 - Four GIBBONS |
| 4 - Château-d'eau | 28 a - Remise |
| 5 - Hangar à terre | 28 b - Citerne à mazout (100m ³) |
| 6 - Hangar à terres | 29 - Pressage, magasin d'expédition |
| 7 - Fosse à terres | 30 - Triage, contrôle, finition |
| 8 - Hangar ultrafines | 31 - Hangar |
| 9 - Poste de transformation n°1 | 32 - Abri à bicyclettes |
| 10 - Magasin, service technique | 33 - Local compresseur d'air |
| 11 - Magasin, service électrique | 34 - Bureaux et hangars de stockage |
| 12 a - Magasin | 35 - Bureau et magasin |
| 12 b - Agrafage carton | 36 - Hangar de stockage |
| 13 - Magasin | 37 - Hangar de stockage |
| 14 - Atelier presses n°1 | 38 - Poste de dépotage |
| 15 - Préparation terres | 39 - Habitation du directeur |
| 16 - Broyage, fabrication | 40 - Habitation du concierger |
| 17 - Cheminée | 41 - Dépendances concierger |
| 18 - Ateliers de fabrication, entretien | 42 - Habitation ouvrière |
| 19 - Chauffage, centrale auxiliaire | 43 - Dépendances |
| 20 - Magasin à terres | 44 - Dépendances |
| 21 - Menuiserie | 45 - Habitation ouvrière |
| 22 - Cheminée | 46 - Habitation ouvrière |
| 23 - Poste de transformation n°2 | 47 - Habitation, buchers |
| 24 - WC | 48 - Habitation ouvrière |

Extrait de l'article du GRECB n°32 publié en 2011 des travaux d'Hélène FRICHET-COLZY sur l'usine SAPCA d'Auneuil figurant l'évolution supposée des bâtiments en 1908, 1938 et 1968

L'année 1982 voit la fermeture de l'usine et l'arrêt définitif de toute production.



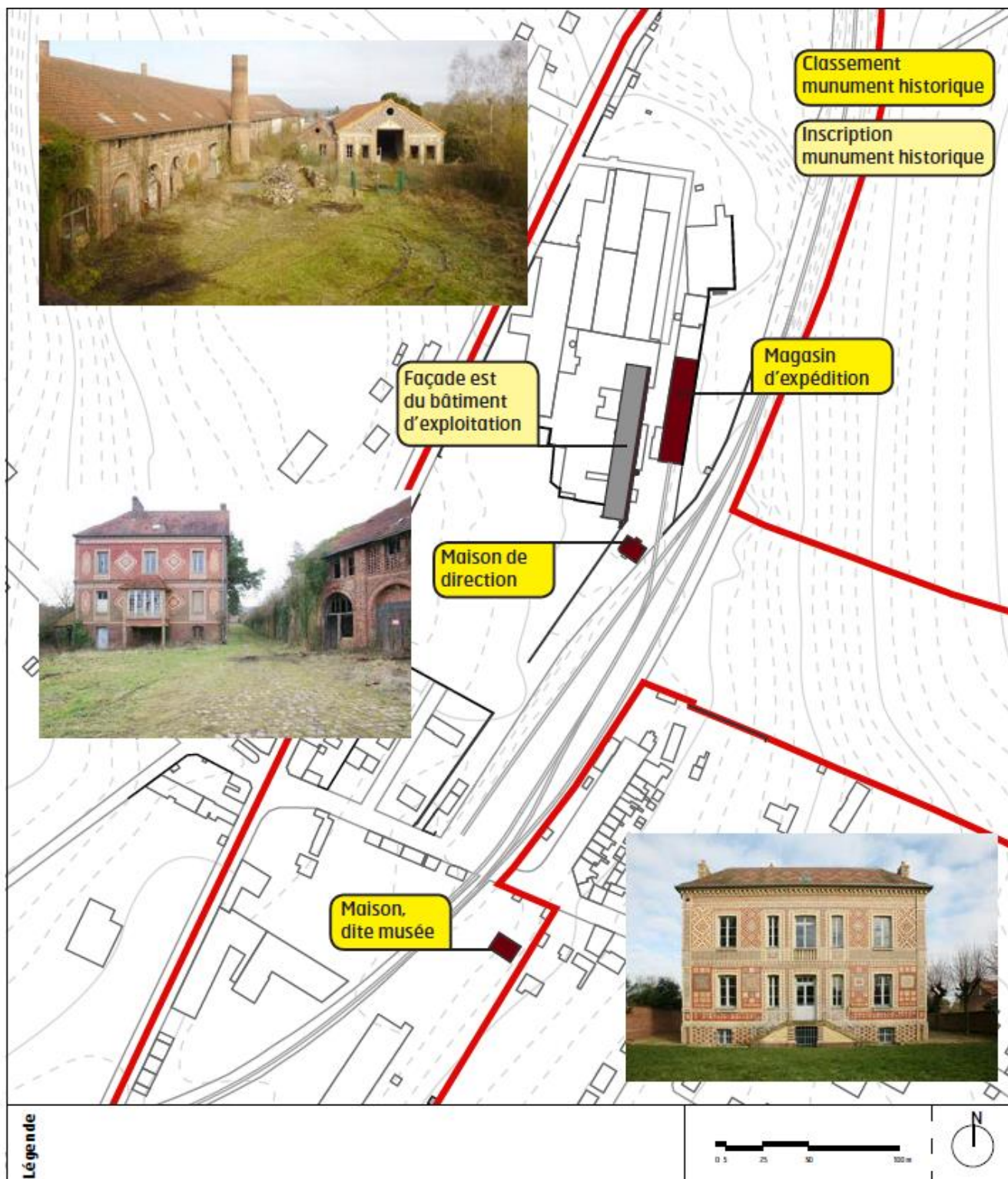
Vue aérienne 1987 (après la fermeture de l'usine)

L'usine BOULENGER / SAPCA fera ensuite l'objet d'une inscription et d'un classement au titre des monuments historiques (MH):

- INSCRIPTION MH par arrêté du 4 juin 1991 de la façade Est du bâtiment d'exploitation avec sa cheminée (cadastrée AA 32) (*photo ci-dessous*).



- CLASSEMENT MH par arrêté du 27 juin 1991 de la Maison dite musée, de la Maison de direction et du Magasin d'expédition (cadastrée AA 21, 23, 25 et AM 35)

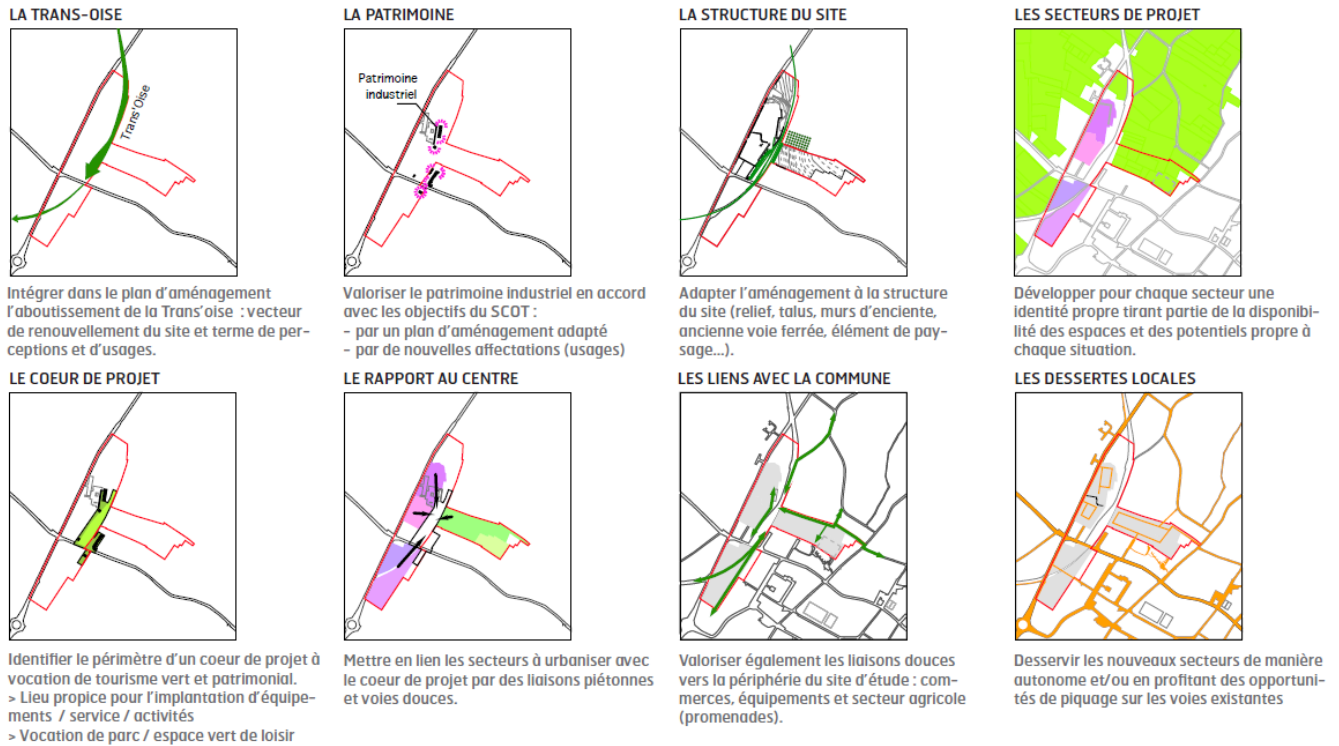


Extrait du Diagnostic du site réalisé par Tandem+ en mars 2015

La commune d'Auneuil rachète le site dans les années 1980 et cède sa gestion au Département de l'Oise par bail emphytéotique en vue de réaliser un musée, mais le projet sera finalement abandonné quelques années plus tard.

Il s'agit donc aujourd'hui de proposer un projet urbain prenant en compte les différents enjeux du site actuel que ce soit sur les déplacements (dessertes, projet de création de piste cyclable « Trans Oise » sous maîtrise d'ouvrage du Département), mais aussi sur la valorisation patrimoniale du site compte tenu de la qualité architecturale des bâtiments de l'usine historique.

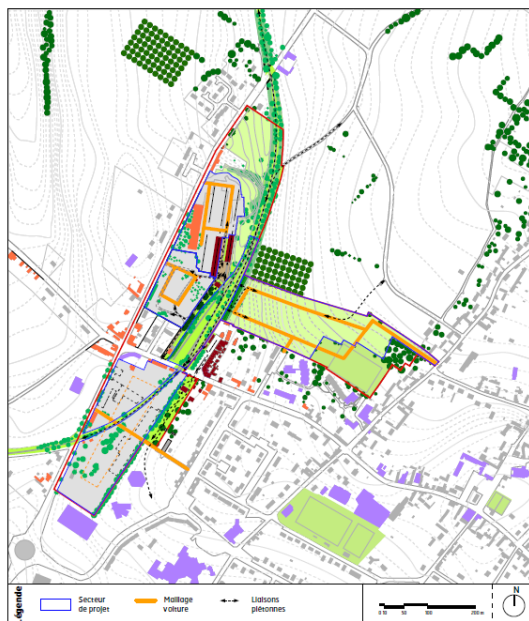
**SCHÉMAS DE SYNTHÈSE
ENJEUX ET ORIENTATIONS GÉNÉRALES**



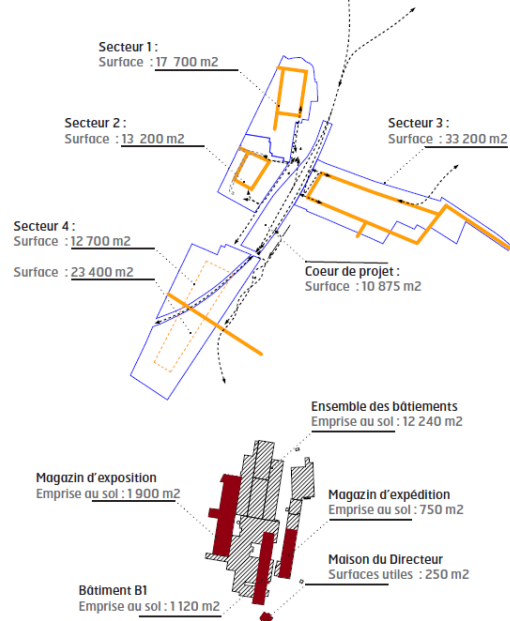
Extrait du Diagnostic du site réalisé par Tandem+ en mars 2015 (ci-dessus et ci-dessous)

Le projet d'aménagement a également été pensé pour ouvrir le site sur la commune en créant de nouvelles liaisons (douces et motorisées) afin que les habitants présents et futurs se réapproprient le lieu.

SCHÉMA DE SYNTHÈSE : OSSATURE URBAINE

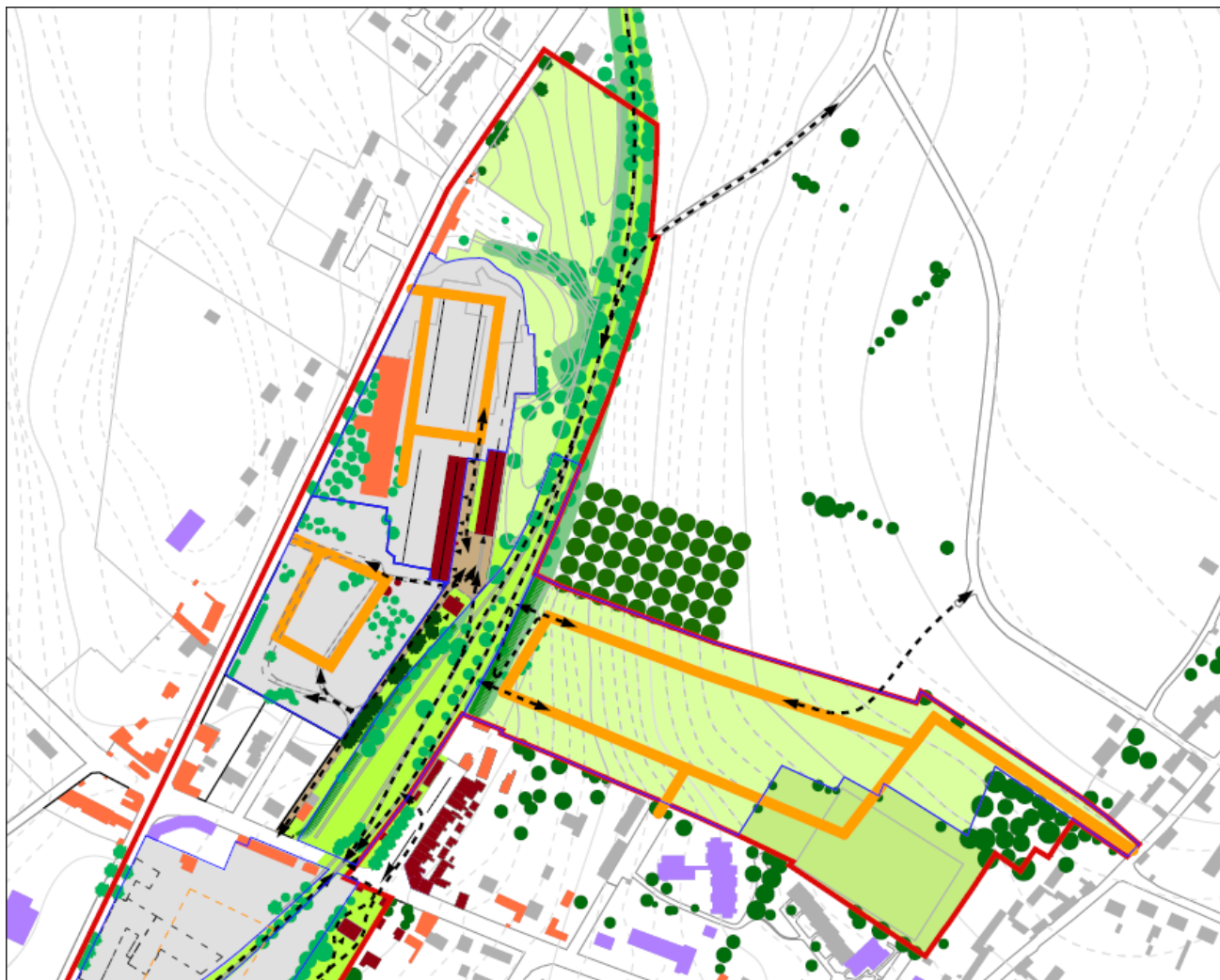


SURFACES DU PROJET



C'est aussi la raison pour laquelle le projet de ZAC est essentiellement à vocation résidentielle.

Au final, le projet retenu vient s'inscrire dans l'espace occupé par l'ancienne activité industrielle, qu'il revalorise, tout en préservant les axes d'implantations des bâtiments historiques, et en ménageant dans le futur quartier, une vaste coulée verte connectées à la Trans'Oise sur l'emplacement de la voie ferrée désaffectée.



Extrait du Diagnostic du site réalisé par Tandem+ en mars 2015 – zoom sur la partie Nord

Pour la viabilisation de ce quartier, la communauté d'agglomération conclura une concession d'aménagement pour réaliser les espaces publics et lancera une consultation de promoteurs pour la réhabilitation de la partie historique de l'usine Boulenger.

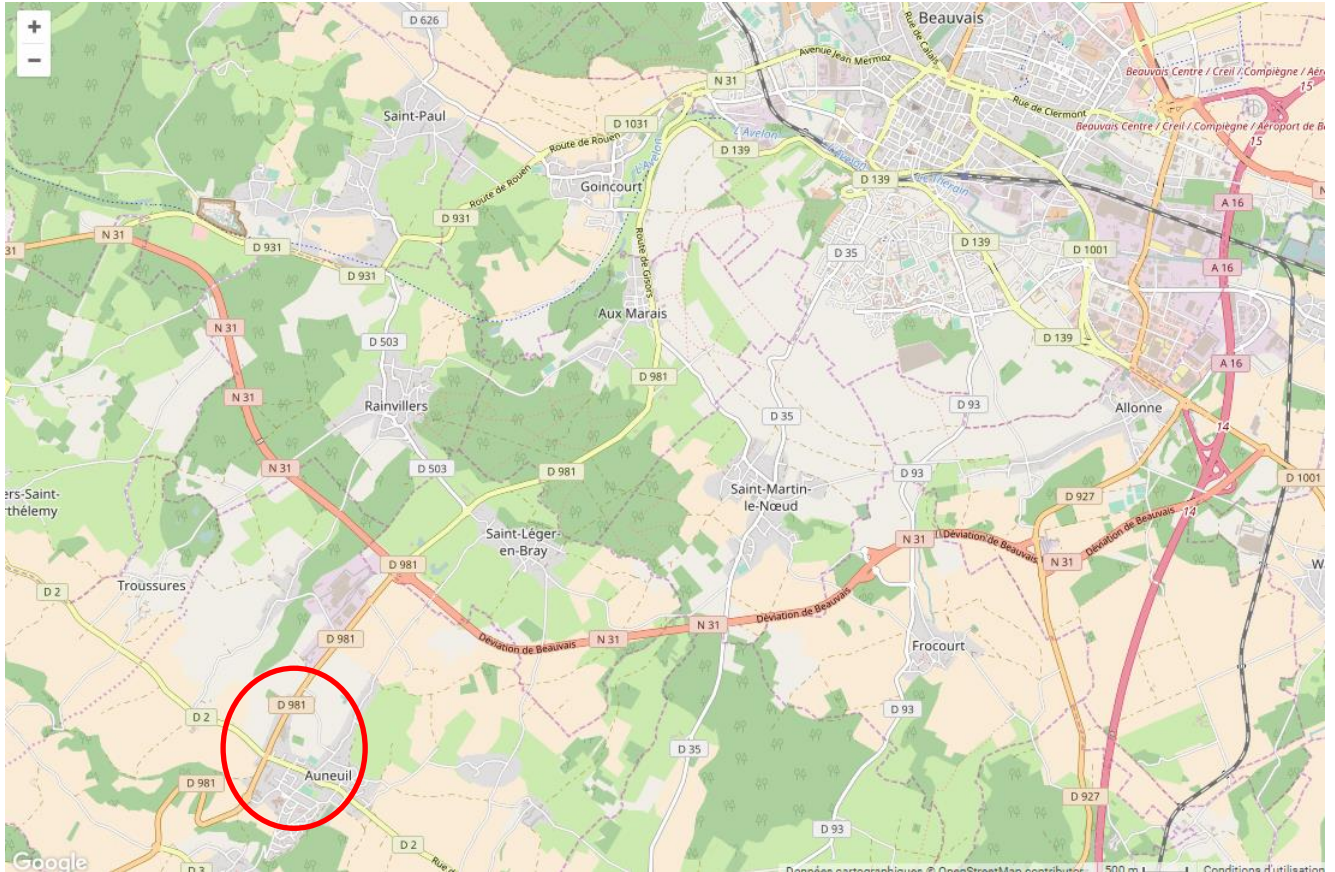
En résumé :

Ce projet de renouvellement urbain autour d'une usine historique sur lequel porte la ZAC a pour enjeux et objectifs de :

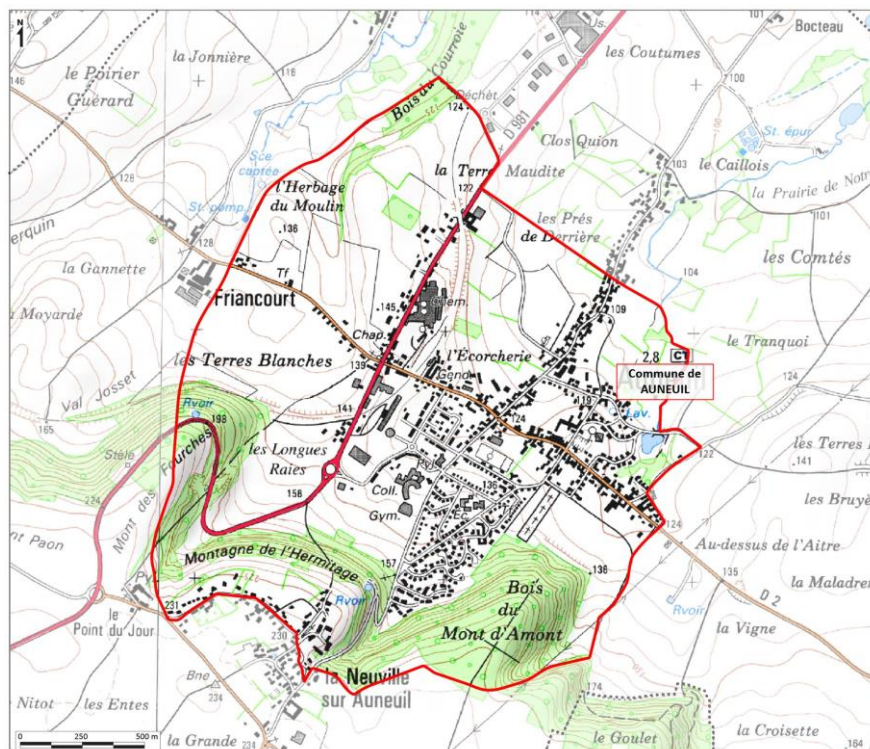
- Trouver une nouvelle destination à l'usine historique de fabrication de carreaux incrustés sans activité depuis plus de 35 ans
- Sauvegarder le patrimoine bâti inscrit et classé au titre des monuments historiques en lien avec les services de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles)
- Résorber les terrains laissés à l'abandon en cœur de bourg et utiliser ce potentiel déjà partiellement viabilisés en s'appuyant sur les équipements et services déjà présents à proximité
- Maîtriser la reconversion du site en l'organisant dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Renforcer l'attractivité résidentielle au cœur du bourg d'Auneuil en épaississant la silhouette urbaine
- Faire émerger un nouveau secteur d'habitat avec une densité raisonnable conduisant à la production d'environ 200 / 300 nouveaux logements échelonnés dans le temps et répondre ainsi aux objectifs du SCOT et du PLH
- Améliorer les mobilités en permettant la création de nouvelles voies de dessertes et en particulier la connexion avec le projet de voie douce Trans'Oise sous maîtrise d'ouvrage Départemental
- Valoriser les patrimoines industriels et naturels

2. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Le périmètre du projet est situé sur la commune d'Auneuil, en entrée de bourg principalement le long de la RD 961 sur l'axe Beauvais / Gisors, les abords du site sont également caractérisés par la présence d'une ancienne voie ferrée au cœur du site.

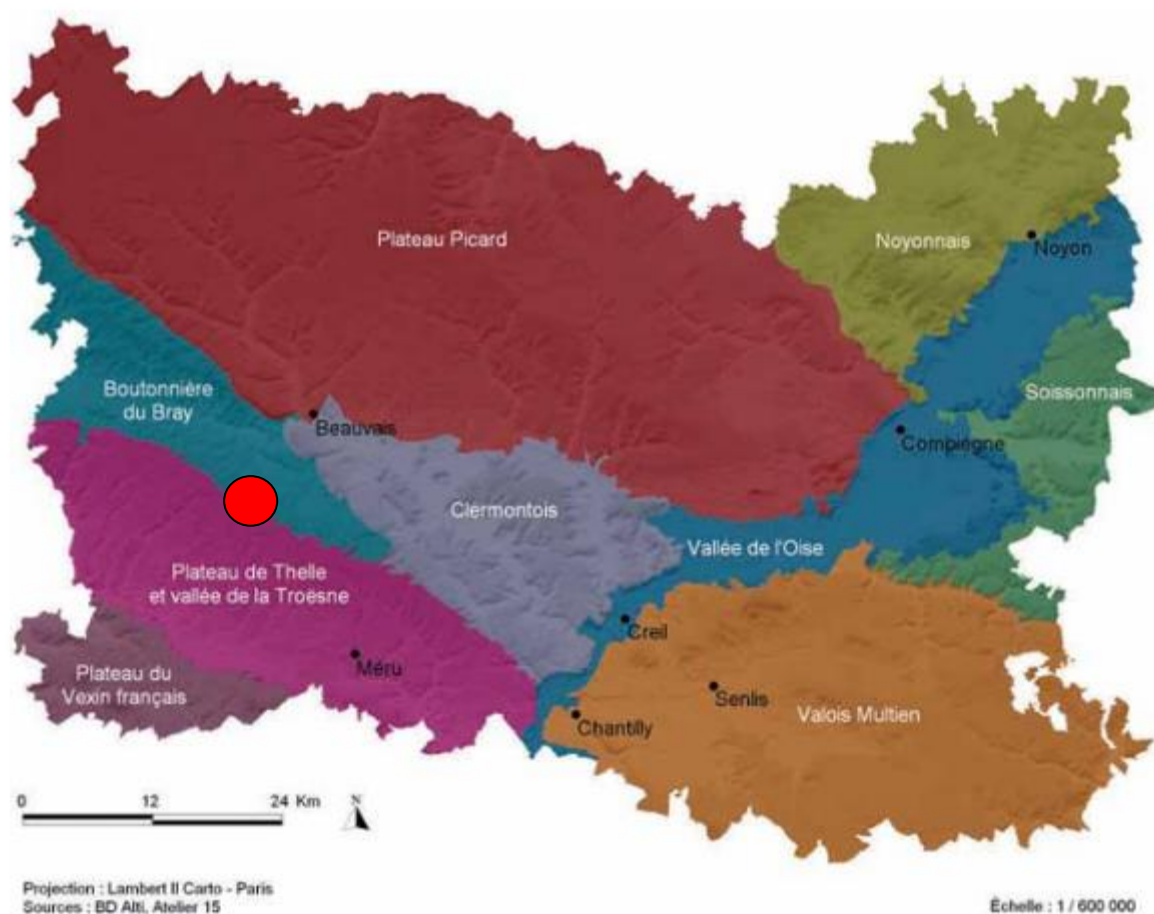


Source : site internet Carty Beauvaisis



2.1 L'environnement du site

Le périmètre de la ZAC Boulenger se situe dans le paysage de la boutonnière du Pays de Bray et plus particulièrement en contre bas de la zone Natura 2000 de la Cuesta du Bray.

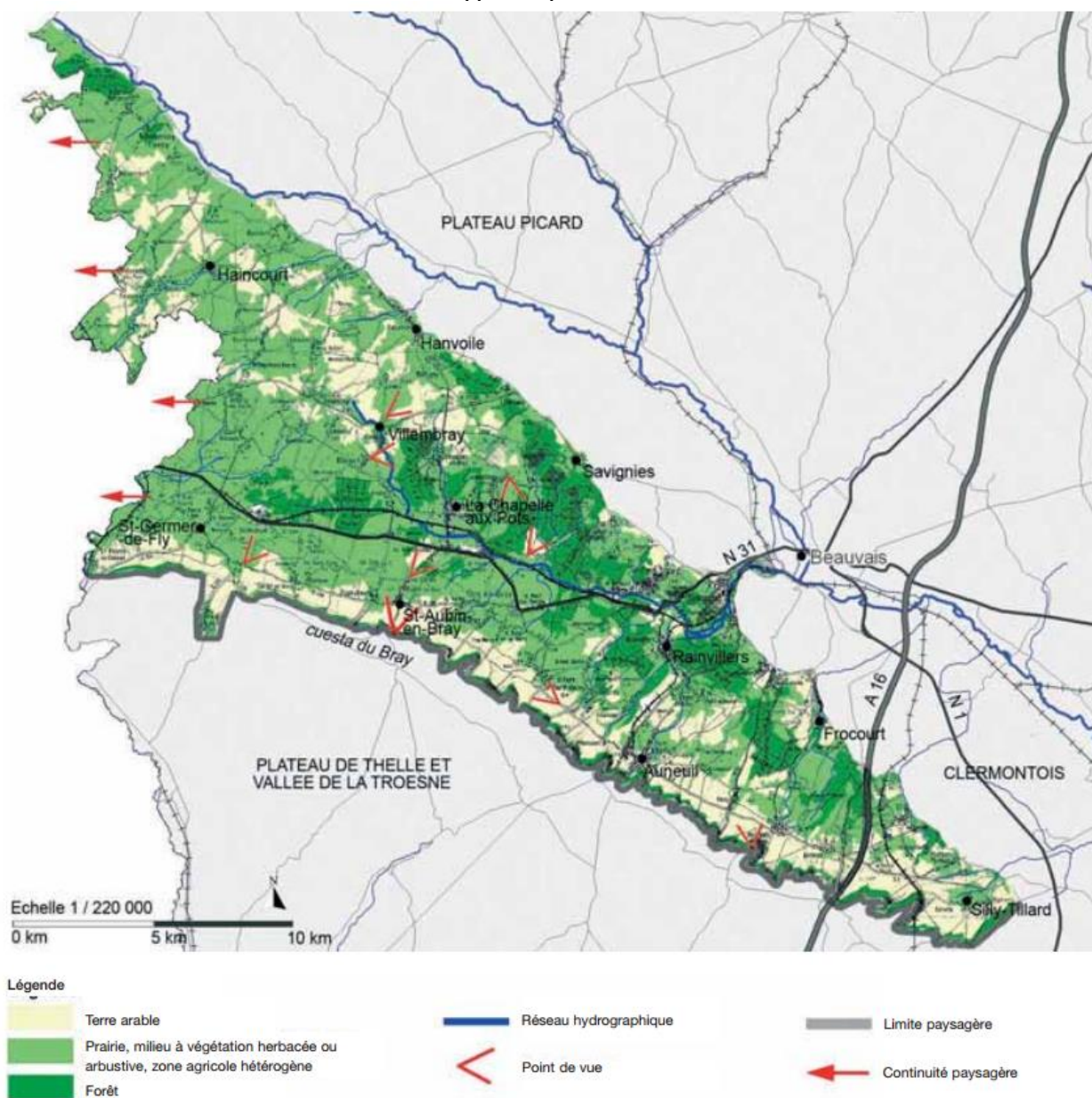


*Les entités paysagères en Picardie
(Source : Atlas des Paysages de l'Oise)*

Pays d'argile et d'élevage, la Boutonnière du Bray est essentiellement rurale. Elle possède des reliefs mouvementés et des paysages faits de boisements, de bocages et de cultures. Ceux-ci évoquent tantôt la basse-montagne, la plaine alluviale ou les herbages gras. Cette diversité tient notamment à sa géologie complexe. La multiplicité de matériaux qu'elle présente en surface a suscité un art de les combiner dans le bâti traditionnel.

L'aire d'étude est caractérisée par un territoire relativement plat en comparaison des hauteurs présentes au sud, correspondant au Mont aux fourches, à la Montagne de l'Hermitage et au Bois du Mont d'Amont (La Cuesta du Bray culmine à 234 mètres). Le site comporte par ailleurs plusieurs 'accidents' topographiques (talus et soutènement).

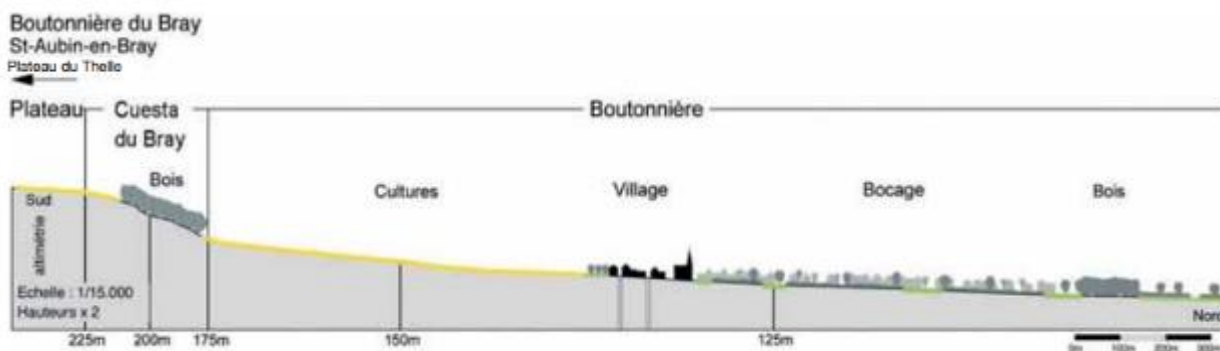
Zone d'aménagement concerté Boulenger
Rapport de présentation



Présentation de la Bouttonnière du Bray (Source : Atlas des Paysages de l'Oise)

À Auneuil, le grand paysage est distingué en trois grandes entités :

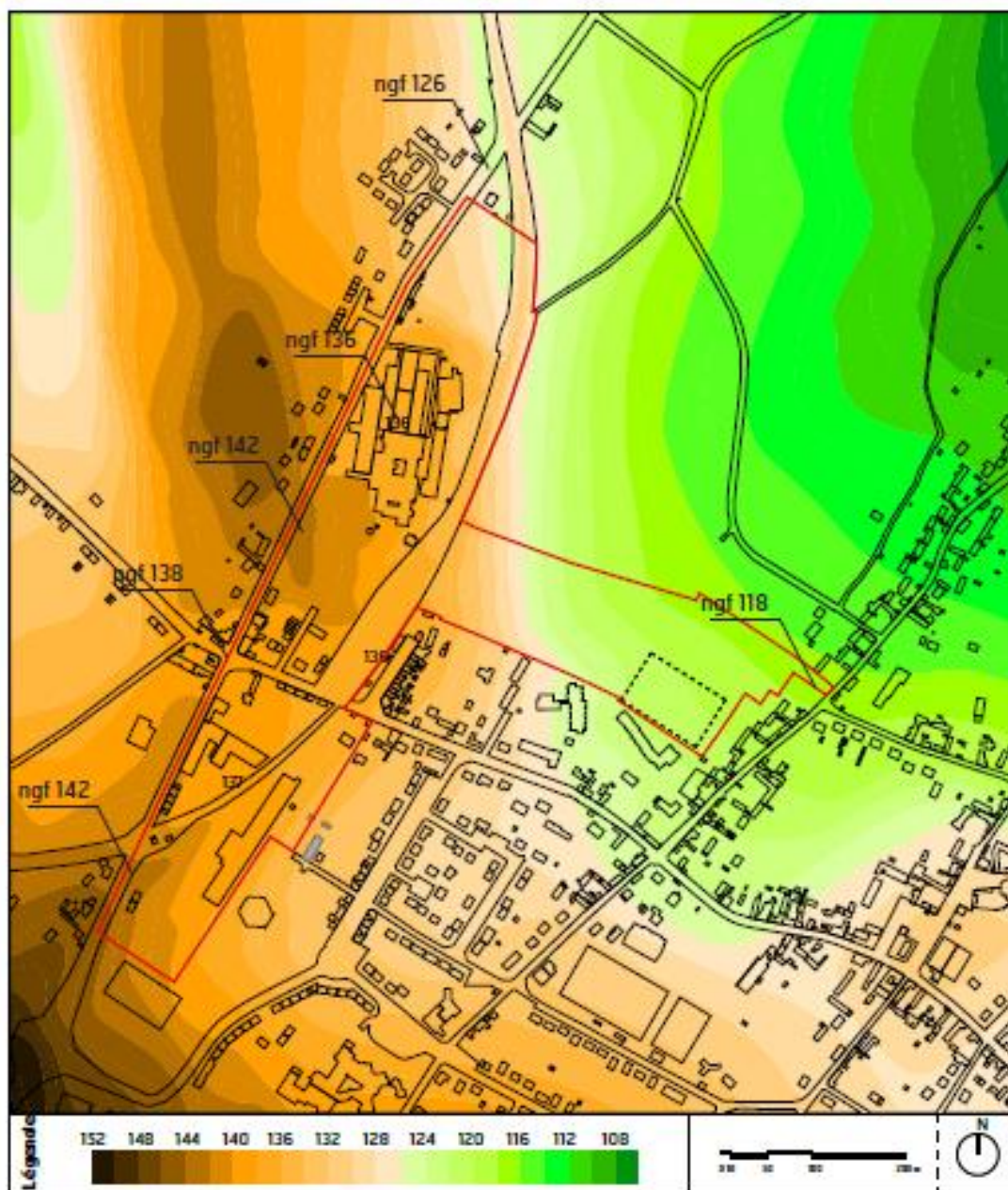
- Des zones bâties et industrielles ;
- Des grandes zones d'herbages ;
- Des reliefs au sud.



Exemple d'organisation de l'entité paysagère, applicable à Auneuil (Source : Atlas des Paysages de l'Oise)

2.2 Le site en lui-même

Le projet de ZAC Boulenger se situe sur un périmètre d'environ 17ha. Il s'inscrit pleinement dans la déclinaison topographique de la cuesta du Bray au sud avec une cote de niveau NGF 142 au point le plus haut et NGF 118 au point le plus bas. Le sous-sol du site se compose essentiellement de craie glauconieuse et de craie en plaquettes avec des couches de limons et de sables.



LE MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL

Le site Natura 2000 le plus proche correspond au SIC FR2200371 « Cuesta du Bray », localisé au sud de l'aire d'étude, sur la commune (le périmètre futur de la ZAC étant exclu). D'une superficie de 774 hectares, il comprend une grande partie de la Cuesta.

Il a été désigné en premier lieu pour ses habitats selon la directive, qui concernent les secteurs de pelouses, mais aussi de boisements humides et frais à affinités montagnardes avec secteurs d'éboulis.

Les espèces qui ont désigné le site sont, pour une part, plusieurs espèces de chauves-souris particulièrement remarquables : le Grand Murin (*Myotis myotis*), le Murin à oreilles échancrées (*Myotis emarginatus*) et le Murin de Bechstein (*Myotis bechsteinii*). Ceux-ci hibernent dans un tunnel de la SNCF, mais il n'est pas impossible qu'après l'hiver des individus restent actifs dans le secteur de la Cuesta.

Notons également, comme espèce ayant désigné le site, l'Écaille chinée (*Callimorpha quadripunctaria*), dont la présence ne révèle toutefois pas d'enjeu particulier au vu de ses faibles exigences.

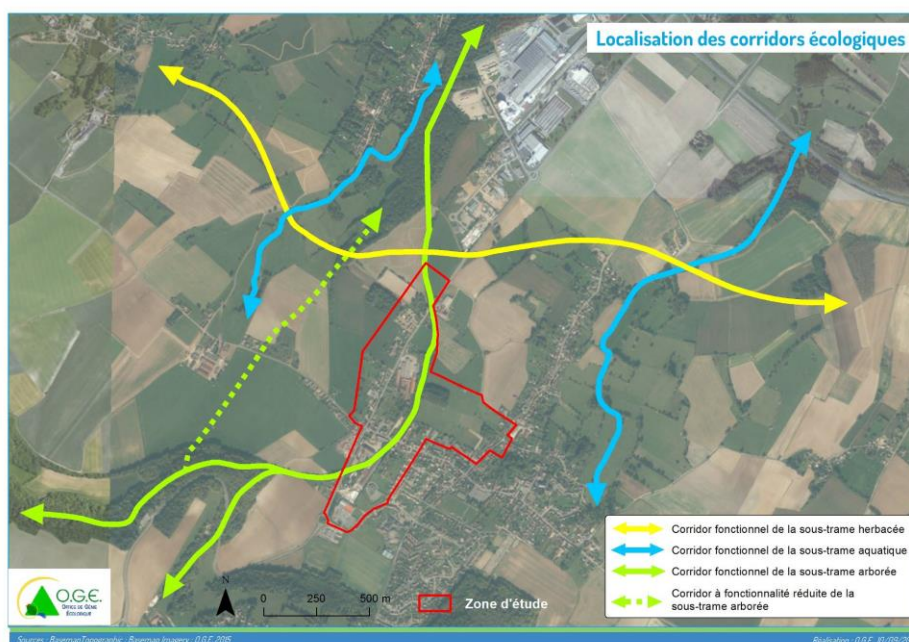
L'aire d'étude du projet est également concernée par une ZNIEFF de type II « Pays de Bray ».

Cette vaste ZNIEFF d'environ 34 600 hectares concerne la commune d'Auneuil pour toute sa partie nord. L'aire d'étude est incluse dans le site.

Le classement en ZNIEFF de cet espace est motivé par une diversité d'habitats remarquables, directement liée à la variété exceptionnelle des affleurements géologiques de la boutonnière de Bray. Parmi les plus remarquables, citons les landes à bruyères, les prairies paratourbeuses, les pelouses sableuses, les aulnaies et les chênaies. La flore comme la faune profitent de cette variété. La plupart des espèces remarquables sont liées aux milieux humides plus ou moins acides, aux espaces boisés avec landes sur sables et aux pelouses de la Cuesta.

Par ailleurs des relevés de terrains ont été réalisés en 2015 afin d'identifier une éventuelle présence de zone humide sur l'aire d'étude. Il s'avère que le ru d'Auneuil, les prairies riveraines et le plan d'eau, source du cours, sont considérés comme Zone à Dominante Humide (ZDH) mais ne font pas partie du périmètre de la ZAC. Dans le cadre de la ZAC, des sols hydromorphes ont été détectés au niveau des prairies de fauche, une seule zone humide a été identifiée et se limite à une lentille de 93 m² au sein de l'espace de pâturage actuel. Le projet en recréant un maillage de noues végétalisées permettra de respecter la nature du sol

Plusieurs corridors sont recensés autour de la zone d'étude (sous-trame des milieux arborés, sous-trame aquatique et sous-trame des milieux herbacés). Un seul corridor traverse la zone de projet, il s'agit d'un corridor arboré le long de la voie ferrée.



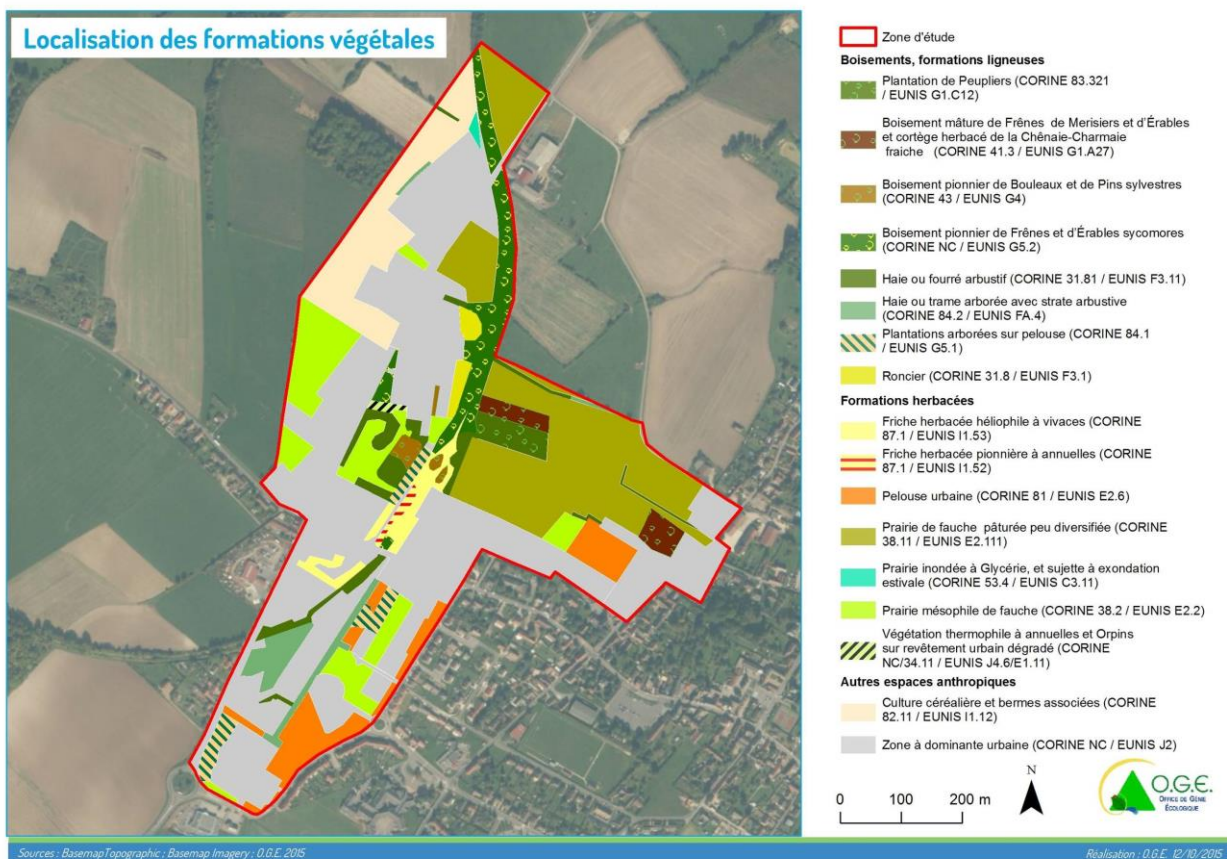
Localement, la zone d'étude présente un territoire contrasté du point de vue de la végétation et des espaces naturels. On distingue à l'est un vaste ensemble de prairies qui s'étendent sur les pentes de la vallée du ru d'Auneuil. Le haut du plateau est structuré du nord au sud par la route départementale 981 et les emprises de l'ancienne voie ferrée Beauvais – Gisors. Cette ancienne voie ferrée constitue aujourd'hui une continuité naturelle entre le coteau de Bray et le Bois de Belloy au nord. Dans le virage qui amorce à Auneuil la montée du coteau de Bray nous trouvons un ensemble de milieux naturels souvent en cours de boisement. Au niveau de l'ancienne usine Boulenger, ces espaces sont encore assez ouverts alors qu'au sud comme au nord, la continuité est marquée par des fourrés et des boisements. Au sud-est, dans un secteur récemment urbanisé nous remarquons un ensemble de milieux herbacés gérés en pelouse.

Du point de vue de la trame arborée et des entités paysagères on peut distinguer :

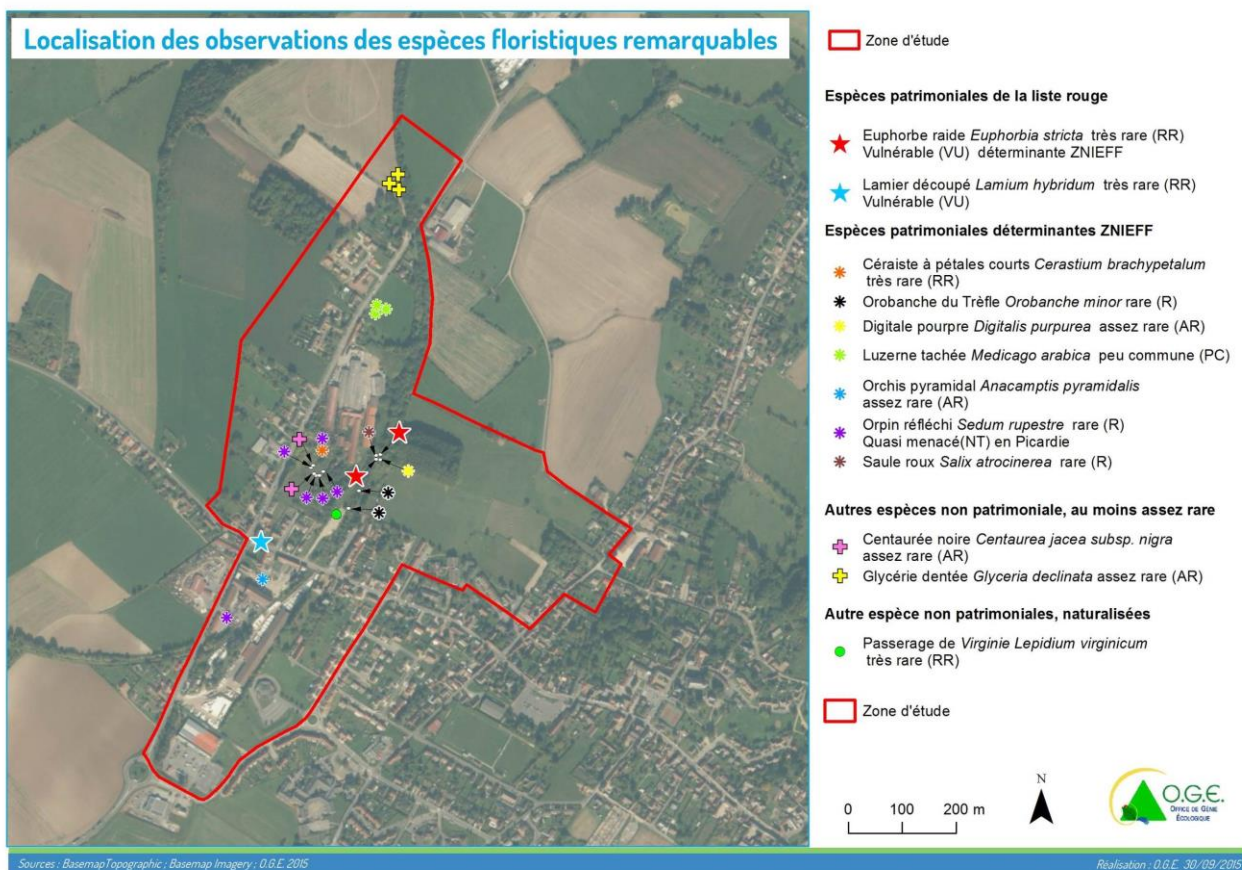
- Le cœur de site industriel marqué par les plantations en accompagnement de la voie ferrée et des talus, et par certains alignements remarquables du point de vue de la structuration de site : l'alignement de la rue de la gare et celui de l'allée d'accès au site Boulenger ;
- L'environnement rural et agricole du site qualifié à la fois par la trame bocagère qui perdure par endroit (malgré les remembrements agricoles) ; certains boisements identifiables sur les cadastres anciens, et les arbustes et arbres d'ornement marquant les fonds de jardins. Ces éléments intéressent essentiellement le secteur est du site d'étude.



Zone d'aménagement concerté Boulenger Rapport de présentation

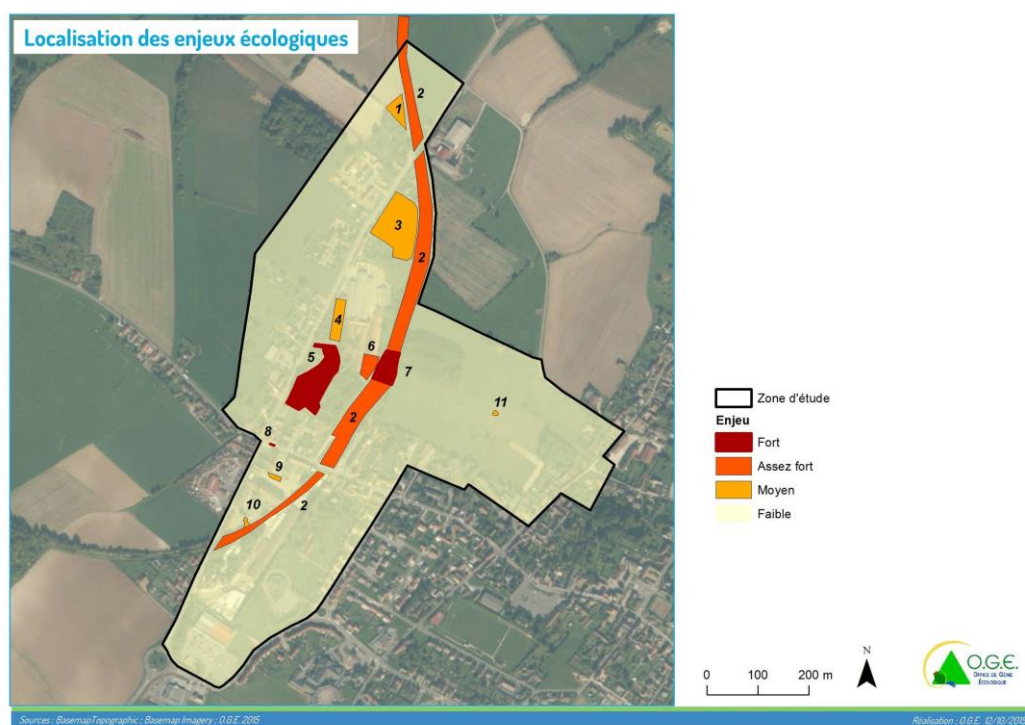
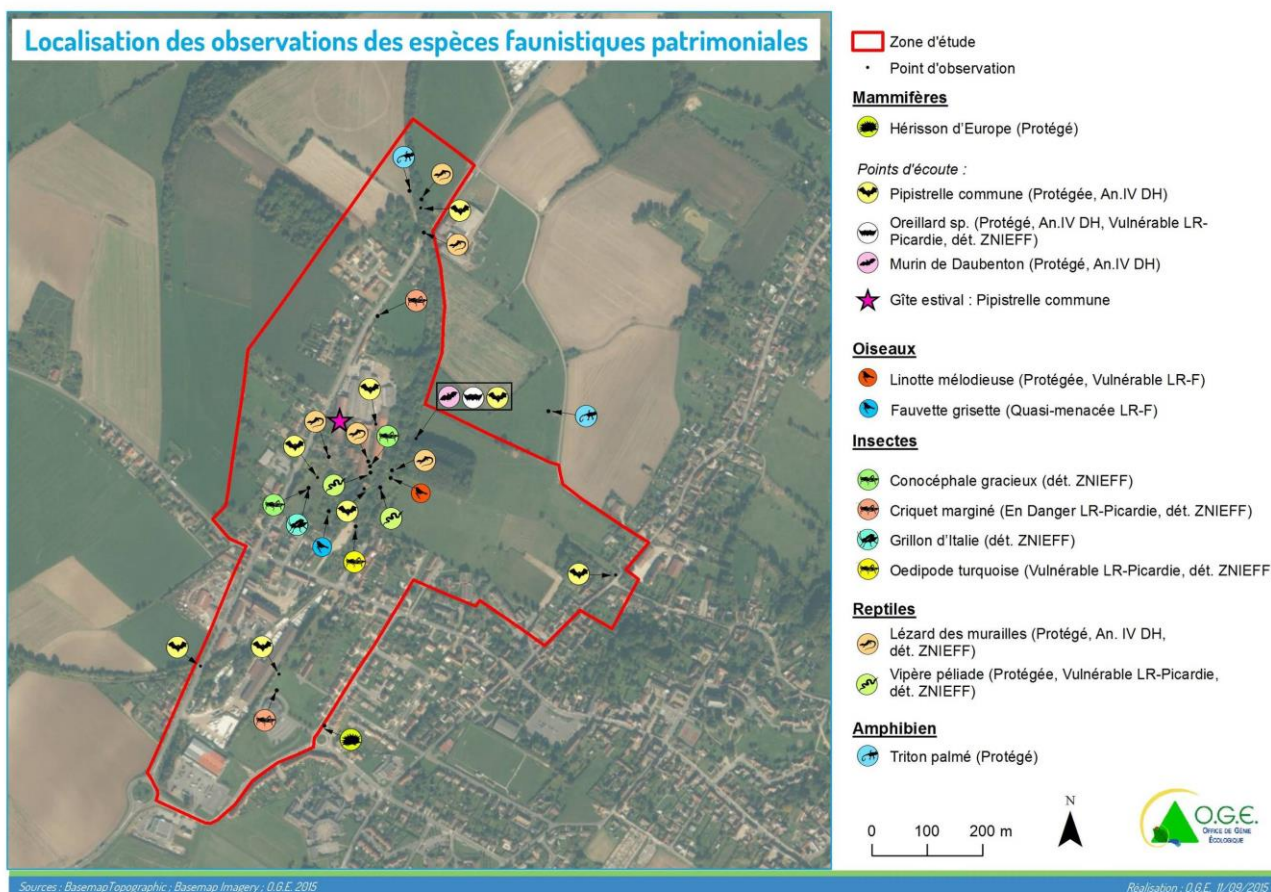


Le projet permettra la préservation du corridor biologique arboré le long de l'ancienne voie ferrée avec le projet de piste cyclable de la Trans Oise respectera la trame arborée du site.



Zone d'aménagement concerté Boulenger
Rapport de présentation

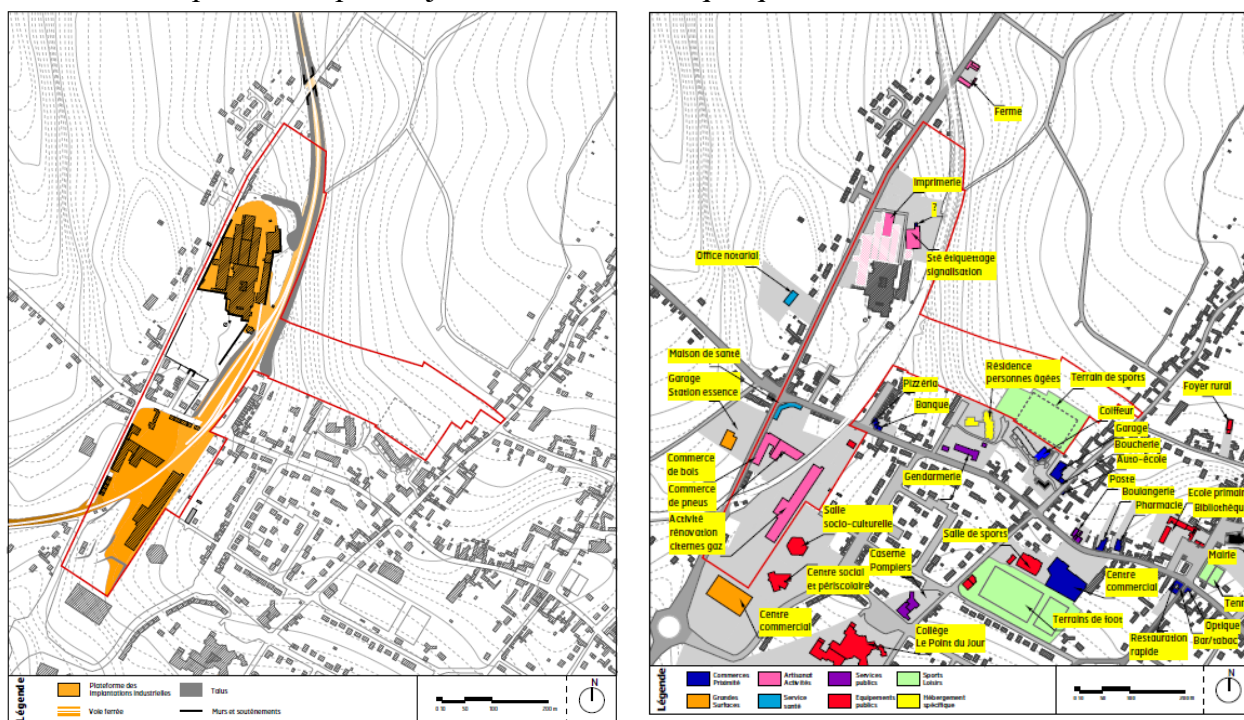
Par ailleurs, lors des 3 journées de prospections à la recherche des espèces faunistiques (groupes recherchés : mammifères terrestres, chiroptères, oiseaux, amphibiens, reptiles, rhopalocères, odonates et orthoptères), 72 espèces ont été recensées. Il s'agit principalement d'espèces communes à très communes. Cependant, 11 espèces, considérées comme patrimoniales à l'échelle nationale ou régionale ont été observées sur ou à proximité immédiate de la zone d'étude.



Concrètement, l'ensemble des espèces faunistiques et floristiques à enjeux qui ont été répertoriées dans l'étude d'impact feront l'objet de mesures de précautions particulières avec une adaptation du calendrier des travaux en fonction des périodes les plus adaptées pour ne pas perturber les cycles et le cas échéant un déplacement des espèces les plus rares sera mis en place après autorisation. Les mesures envisagées en faveur de la biodiversité sont détaillées dans l'étude d'impact jointe au dossier.

LE MILIEU HUMAIN

Le site Boulenger se caractérise essentiellement par la présence d'une plate-forme industrielle avec des bâtiments qui ont été construits pour la plupart à la fin 19^e et au début du 20^e siècle, même si de nouvelles entreprises occupent aujourd'hui à nouveau quelques bâtiments.



Il n'y a pas de polarité forte sur la commune, mais on retrouve une relative répartition de nombreux commerces et services au sein du tissu urbanisé. Celle-ci s'est faite au fur et à mesure du développement urbain de la commune en réponse aux nouveaux besoins.

Le site couvre au total près de 17 hectares. Il se compose de trois grands secteurs, à savoir :

- au Nord, l'ancienne usine historique SAPCA / Boulenger dont l'activité a cessé depuis 1982,
- au Sud, la présence d'entreprises artisanales et industrielles ayant réinvesties le bâtiment des anciennes tuileries (grume et sciage, vente de pneu) ou ayant fait construire leur propre locaux (site de reconditionnement de cuves de gaz),
- à l'Est, les prairies bocagères en arrière du front bâti de l'avenue du Maréchal Foch permettront d'épaissir l'enveloppe urbaine et de créer des liens entre le site historique Boulenger avec le centre-bourg de la commune.

Zone d'aménagement concerté Boulenger Rapport de présentation

L'ÉVOLUTION DU BÂTI (SYNTHESE)



Schéma de synthèse
Evolution du bâti de 1820 à 2014

On retrouve dans cette carte les grandes étapes de la constitution du tissu urbanisé de la commune :

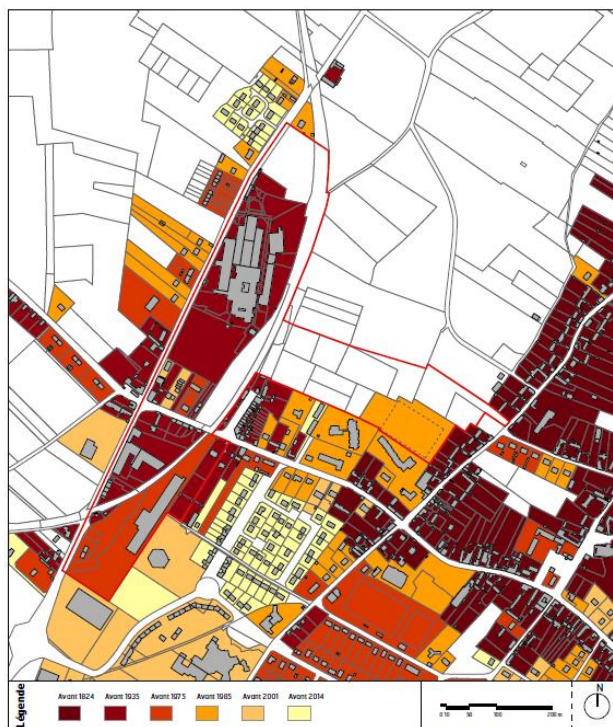
- la structure ancienne du village qui reste encore aujourd'hui peu altérée par les constructions récentes ; elle constitue une entité bâtie homogène,

- l'époque industrielle autour de la route départementale et de l'ancienne voie ferrée. (construction de bâtiments industriels et du bâti ouvrier et patronal qui l'accompagne). Cette entité a encore une belle présence aujourd'hui, caractérisée par l'emploi de la brique, de la tuile (issue des usines de fabrication) et des faïences d'Auneuil,

- l'époque moderne réalisant progressivement le rapprochement et la couture entre les deux. L'emploi quasi exclusif de l'enduit sur cet habitat pavillonnaire caractérise cette troisième entité bâtie.

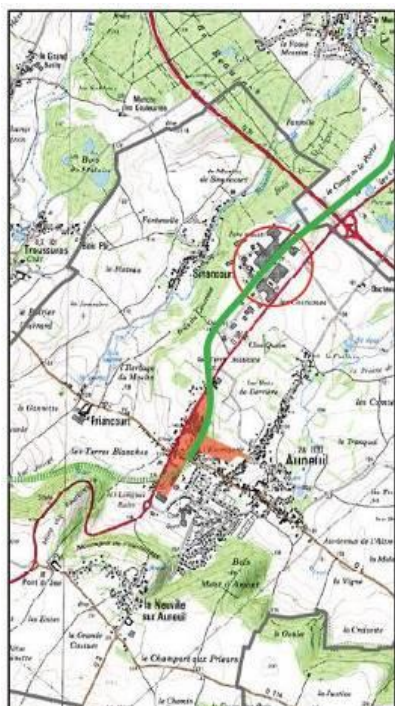


Enjeux :
A quelle entité bâtie faire appartenir les opérations à venir ?
Conforter la structure industrielle et valoriser son patrimoine bâti à travers une architecture groupée, une densité maîtrisée, l'emploi de la brique ?...
Conforter l'entre-deux résidentiel par un quartier pavillonnaire ?



A cet égard, l'analyse de l'évolution de la trame bâti a montré que la couture urbaine entre l'usine Boulenger et le centre bourg s'est effectuée entre 1975 et 1985.

Enfin, il existe un dernier élément clef dans le périmètre de la ZAC avec l'ancienne voie ferrée qui constitue le trait d'union de ces trois secteurs et notamment avec le projet de Trans Oise qui est intégré à la réflexion sur le devenir du site.



Le projet Trans'Oise a pour objectifs de :

- ❖ Créer une voie de circulation douce respectueuse de l'environnement encourageant l'utilisation des modes de déplacement alternatif au « tout automobile » et valorisant le patrimoine isarien ;
- ❖ Dynamiser le secteur touristique en incitant à la création ou au développement des lieux d'hébergements, de restauration, de valorisation de l'artisanat isarien...,
- ❖ Constituer un outil de solidarité au service des citoyens au travers du Programme départemental d'insertion.

Cependant l'enjeu le plus visible sur le site concerne le bâti patrimonial avec les bâtiments inscrits et classés au titre des monuments historiques.

LE SECTEUR NORD : L'USINE HISTORIQUE

Le long de l'avenue du Maréchal Foch, on remarque très vite depuis la voie publique, la maison dite « musée » Boulenger entièrement recouverte de carreau x incrustée dans l'axe de la rue de la gare:

La maison Boulenger dite «Musée»
Plans et coupes

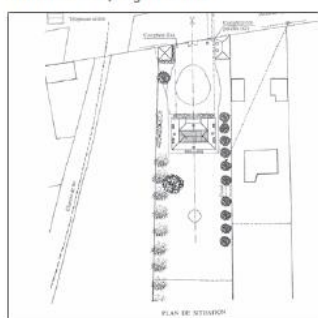


Le bâtiment classé MH a fait l'objet d'une restauration récente par le Département dans les années 2000 mais n'a pas trouvé d'affectation à l'heure actuelle.

La maison Boulenger dite «Musée»
Plans et coupes

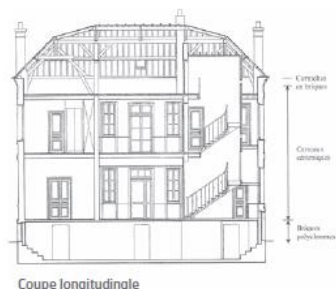
Plans et coupes

Source : Thierry Algrin ACMH



Estimation des surfaces :
330 m2 surface habitable
(hors sous-sol)

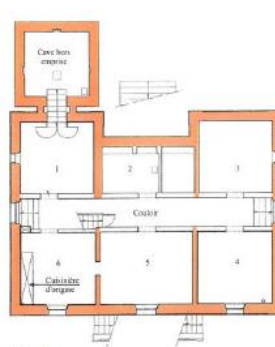
110 m2 Shab par niveau
- 1 pièce centrale : 38,00 m2
- 2 pièces latérales : 18,00 m2
- 2 pièces latérales : 15,00 m2
- circulation : 6,00 m2



Coupe longitudinale



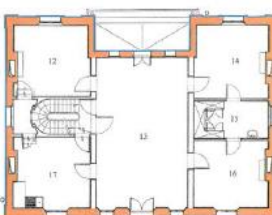
Coupe transversale



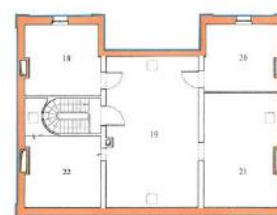
Plan des caves



Plan des rez-de-chaussée



Plan du premier étage



Plan de l'étage sous combles

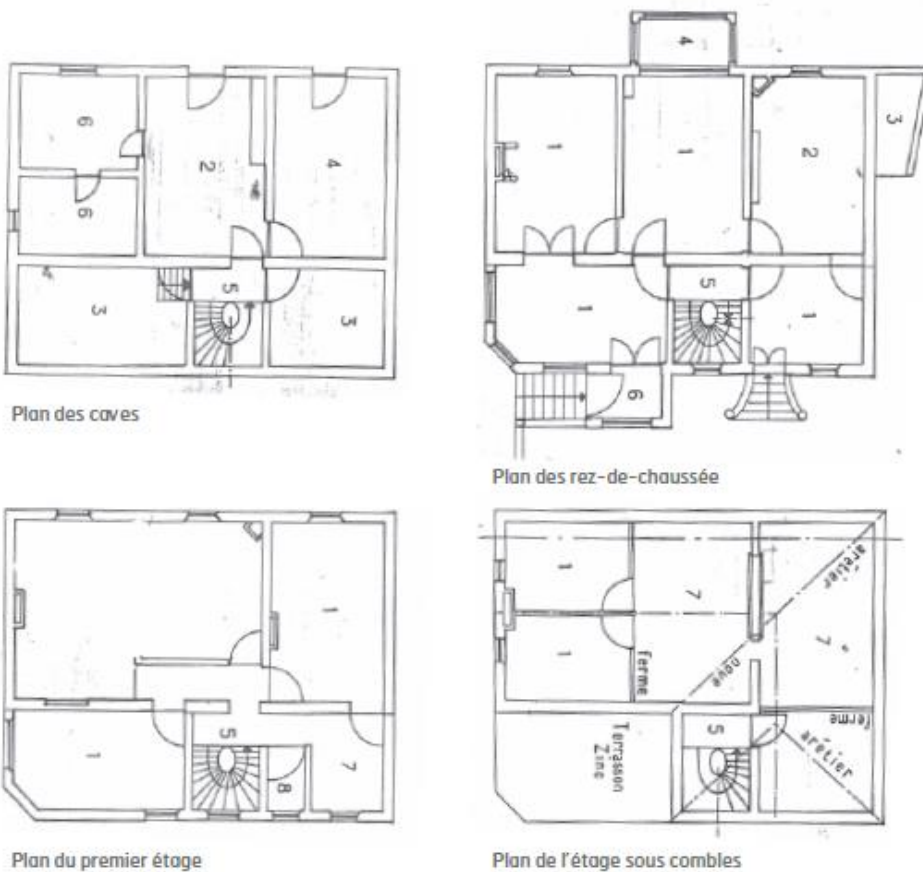
LEGENDE
— Briques
— Plâtre/maçonnerie/céramiques

Au cœur du site de l'usine, on trouve la présence d'un bâtiment classé MH qui surplombe la cour centrale du site appelé « Maison du directeur » ou « Maison de direction » :

La maison du directeur



La maison du directeur
Plans



Estimation des surfaces :
250 m² surface habitable
(hors sous-sol)

90 m² Shab par niveau

Zone d'aménagement concerté Boulenger
Rapport de présentation

Un troisième bâtiment a été classé MH, il s'agit du bâtiment d'entrepôt dit « magasin d'expédition » dans lequel étaient chargés les marchandises de carreaux incrustés sur des wagons avant de rejoindre la voie ferrée en contrebas. Ce bâtiment est également remarquable pour sa façade côté voie ferrée sur laquelle figure en carreaux incrustés l'ensemble des distinctions, prix et médailles reçu par la fabrique Boulenger au 19^e siècle.

Le magasin d'expédition



La toiture a été restaurée il y a moins de 10 ans pour protéger le bâtiment d'éventuelles infiltrations d'eau.



Enfin, le bâtiment le plus imposant est celui de la fabrication de carreaux en lui-même dont le linéaire de façade en arcade et la cheminée ont été inscrits au MH. Il s'agit également du bâtiment dans le plus mauvais état de conservation et l'enjeu de la ZAC sera de réinvestir les lieux avec un programme d'habitat.

Le bâtiment d'exploitation (parties en ruine)



LES PERCEPTIONS DU SITE

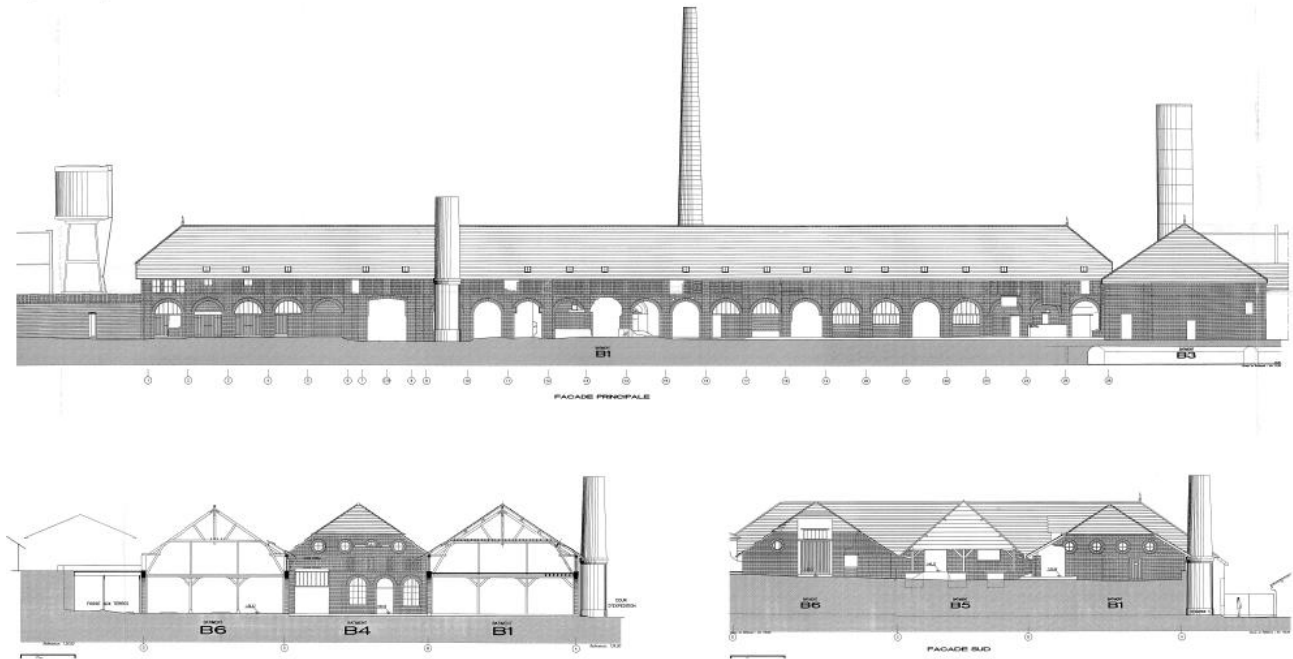
Le bâtiment d'exploitation (façade est inscrite)

Plan du rez-de-chaussée



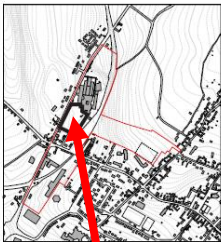
Zone d'aménagement concerté Boulenger
Rapport de présentation

Le bâtiment d'exploitation (façade est inscrite)
Façade et coupes

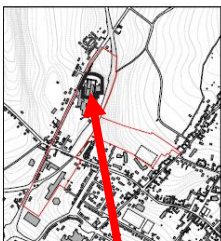


Pour terminer sur les différentes perceptions du site voici ci-dessous différentes vues des espaces verts sans affectation et des bâtiments d'activités dans le prolongement de l'usine historique au nord:

LES PERCEPTIONS DU SITE
Les espaces verts en friche
(site Boulenger)



LES PERCEPTIONS DU SITE
La partie nord du site Boulenger

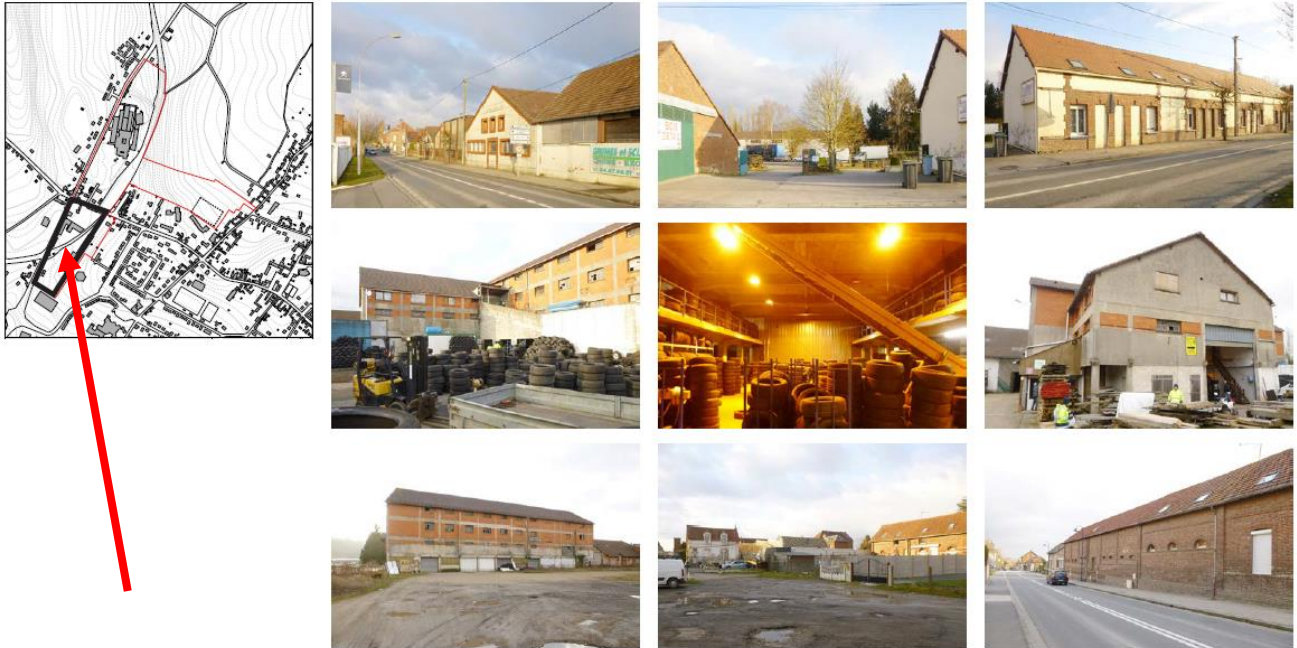


LE SECTEUR SUD : LES ACTIVITES

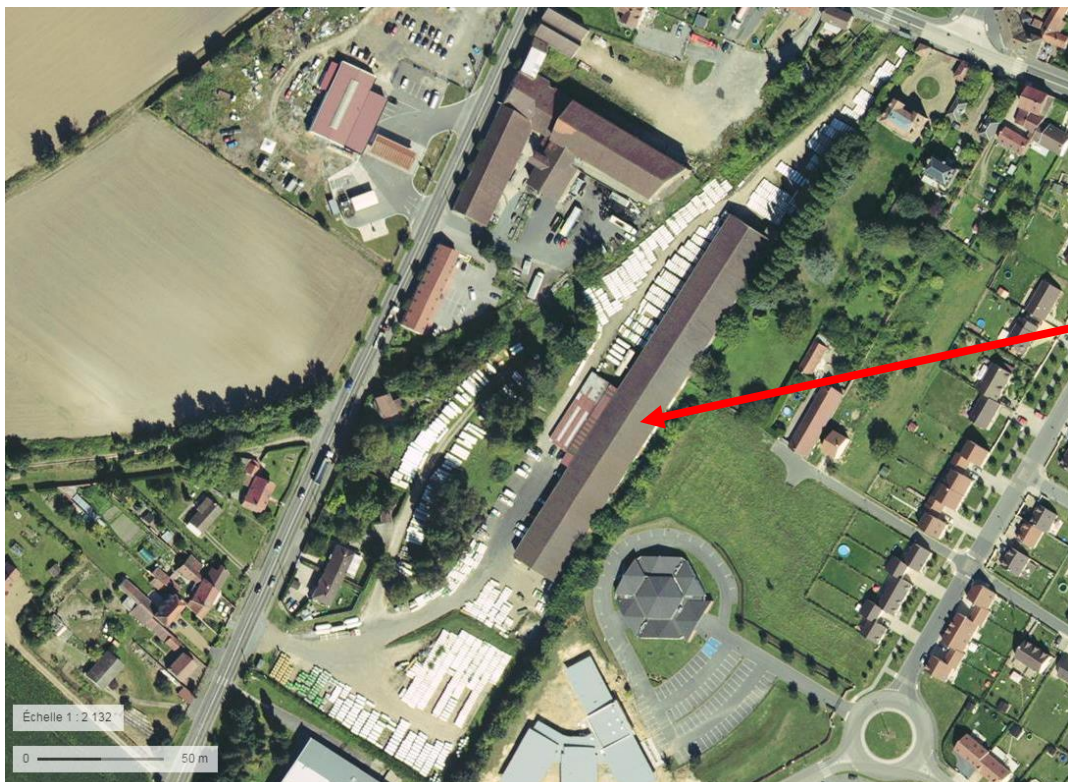
Le secteur sud se caractérise par la présence de bâtiments anciens peu qualitatifs réinvestis par diverses entreprises (grumes et sciage, revente de pneu).

LES PERCEPTIONS DU SITE

Le secteur sud



Par ailleurs, la majorité de ce secteur est dominée par la présence massive d'une entreprise de reconditionnement de cuve de gaz dont le stockage se situe en plein air avec une covisibilité directe de la maison musée Boulenger.



Source géoportail

Zone d'aménagement concerté Boulenger
Rapport de présentation



LE SECTEUR EST : LES ESPACES BOCAGERS

LES PERCEPTIONS DU SITE

Le secteur «est» (zone 2AUH)



L'ANCIENNE VOIE FERREE TRAVERSANTE

LES PERCEPTIONS DU SITE

L'ancienne voie ferrée



Autre intérêt du site, son accessibilité, qui est assurée par plusieurs portes d'entrées dans un secteur de la commune où les voiries déjà existantes, et qui sont structurantes permettent d'absorber le trafic généré par le projet.

LA TRAME VIAIRE / ACCESSIBILITÉ DU SITE



Un site facilement accessible depuis la RD981 mais avec un certain nombre de contraintes :

- trafic important de la voie,
- points de piquage limités vers le site du fait de la topographie (talus / soutènements), notamment au droit du site Boulenger.

Un site coupé en deux par l'ancienne voie ferrée (trans-oise) et la présence des éléments de patrimoine classés.

- liaison est-ouest (entre le site Boulenger et le secteur 2AU) non envisageable en voiture.

Une accessibilité limitée depuis l'avenue du Maréchal Foch :

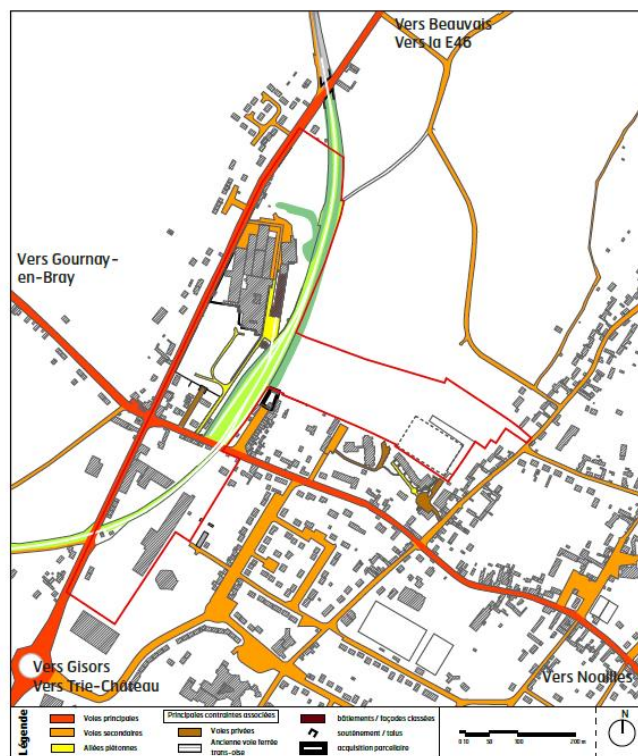
- voie privée en impasse en contrebas du site Boulenger,
- avenue de la Gare (parcelle privée bloquante en fond d'impasse),
- impasse de la résidence du Soleil d'Or (statut public à confirmer).

Depuis la rue René Duchatel, une fenêtre parcellaire intéressante pour le projet :

- accès direct à valoriser dans le prolongement de la rue des Fontaines (lien est/ouest à créer entre la zone 2AU et le secteur de la Mairie),
- un accès confidentiel par la voie privée (rue du Cèdre Bleu) donnant accès aux terrains d'entraînement).

Depuis la campagne, une mise à distance depuis le chemin rural : façade urbaine à créer

Concernant le secteur au sud de l'avenue du Maréchal Foch : un axe ancien à retrouver (rue du tour de ville) pour créer du lien avec la zone pavillonnaire et les équipements sud.



En résumé :

De par sa localisation, le site a connu des usages (industriel, artisanal, habitat, etc) que les diverses études conduisant à l'élaboration du projet ont pris en compte.

Si le secteur demeurait jusqu'à récemment un peu à l'écart du fonctionnement de la commune depuis plus de 30 ans, sa reconversion progressive, doit le réintégrer dans le fonctionnement de la ville et dans son rapport aux quartiers environnants.

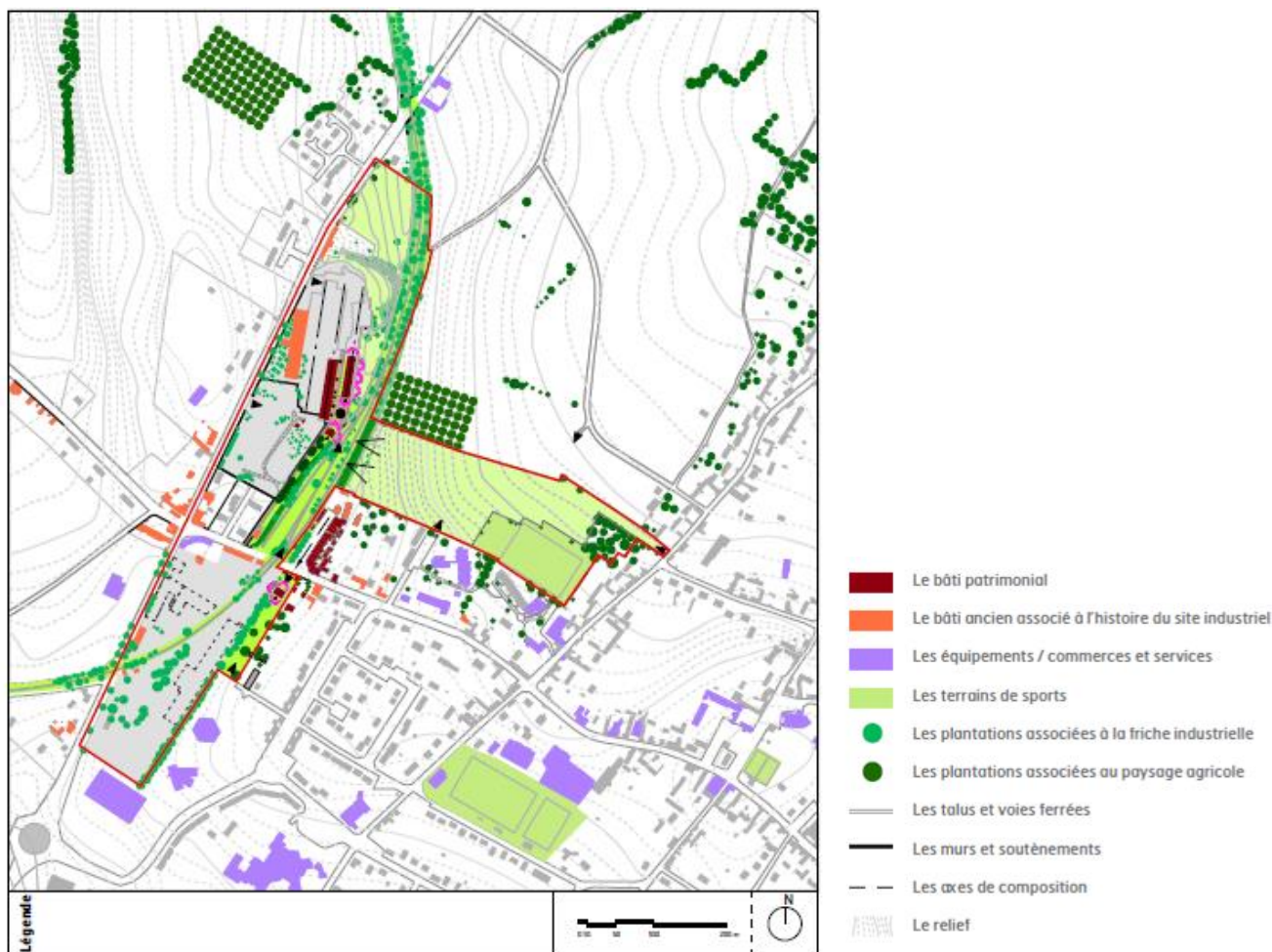
Enfin, les approches patrimoniales du site (patrimoine naturels et bâti) ont montré des potentiels à rendre accessibles et à valoriser, tant sur le plan écologique qu'historique (patrimoine industriel).

3. PARTI PRIS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

3.1. Le parti d'aménagement

De manière synthétique, le projet intègre les orientations suivantes :

- ❖ Développer pour chaque secteur une identité propre tirant partie de la disponibilité des espaces et des potentiels propres à chaque situation ;
- ❖ Valoriser le patrimoine industriel en accord avec les objectifs du SCOT, par un plan d'aménagement adapté et par de nouvelles affectations (usages) ;
- ❖ Adapter l'aménagement à la structure du site (relief, talus, murs d'enceinte, ancienne voie ferrée, élément de paysage) ;
- ❖ Identifier le périmètre d'un cœur de projet à vocation de tourisme vert et patrimonial (avec un lieu propice pour l'implantation d'un équipement culturel, par exemple, et un espace vert de loisirs) ;
- ❖ Mettre en lien les secteurs à urbaniser avec le cœur de projet par des liaisons piétonnes et voies douces et intégrer dans le plan d'aménagement l'aboutissement de la Trans'Oise : vecteur de renouvellement du site en termes de perceptions et d'usages ;
- ❖ Valoriser également les liaisons douces vers la périphérie du site d'étude : commerces, équipements et secteur agricoles (promenades) ;
- ❖ Desservir les nouveaux secteurs de manière autonome et/ou en profitant des opportunités de piquage sur les voies existantes.

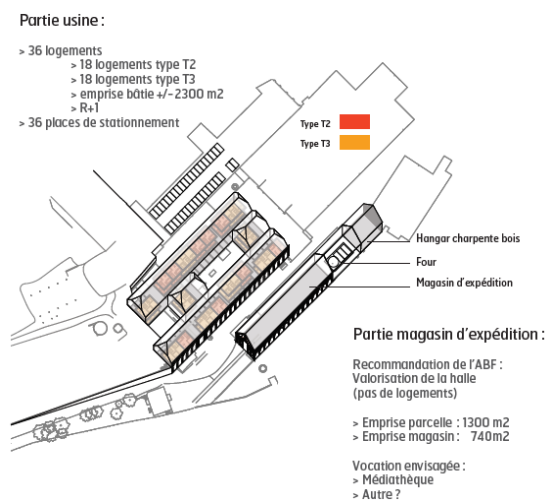


Zone d'aménagement concerté Boulenger
Rapport de présentation

Il résulte de toutes les études faites sur ce secteur le plan d'aménagement d'ensemble suivant :



L'objectif est de s'appuyer sur la façade existante et de reconstruire derrière un bâtiment de logements collectifs de type T2 / T3.



Cette hypothèse sera à affiner avec le promoteur qui sera retenu à la suite d'une consultation de promoteurs pour l'aménagement de la partie historique du site.

Le projet qui émergera nécessitera de nombreux échanges avec l'architecte des bâtiments de France (ABF) et les services de la DRAC.

Par ailleurs, une seule activité sur le site est conservée à savoir l'imprimerie, mais le bâtiment sera dégagée de tous les autres constructions connexes.

Un programme d'habitat en bande est également envisagé au nord et un espace de stationnement central mutualisé pourra servir majoritairement pour les logements collectifs.

Concernant l'espace de l'actuelle prairie, un percement du mur de clôture de l'usine permettra d'accéder au site depuis la route départementale. Il est possible de construire à cet endroit des logements individuels groupés type T4 / T5.

Là encore cette projection nécessitera d'être affinée dans le cadre de la consultation de promoteur.

Enfin, la voie ferrée sera transformée en voie verte cyclable et un bassin paysager ouvert permettra à la fois de recueillir les eaux pluviales venant de la plate-forme de l'ancienne usine, mais aussi de préserver et d'enrichir la biodiversité sur le site.

LE SECTEUR SUD

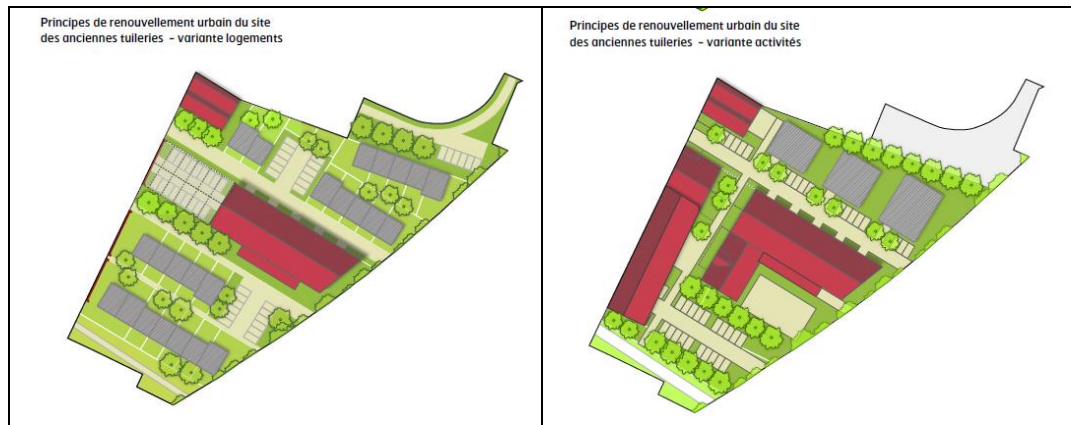
Il s'agit du secteur dont la mutabilité est envisagée sur le plus long terme compte tenu de la présence d'entreprises encore en activité et d'une maîtrise foncière publique partielle.

Cependant, la programmation reste sensiblement la même à savoir changer la destination du site en un secteur résidentiel et inciter les entreprises à se relocaliser selon les opportunités dans les zones d'activités prévue à cet effet.

Dans ce cadre, il est prévu d'implanter des logements individuels de type pavillonnaire.

Zone d'aménagement concerté Boulenger
Rapport de présentation

Concernant le bâtiment de l'ancienne tuilerie, plusieurs hypothèses de mutations sont envisagées :



De même, le tracé de la voie ferrée conserve une destination de liaison douce avec une connexion au lotissement sur l'arrière, et en parallèle l'ouverture du site par la réalisation d'une voirie interne reliant l'avenue du Maréchal Foch à la RD.



LE SECTEUR EST

Il s'agit d'un secteur stratégique pour poursuivre la couture urbaine à l'arrière de l'avenue du maréchal Foch et épaissir l'enveloppe urbaine en conformité avec le PLU de la commune d'Auneuil et ses objectifs de croissance démographique.



La structuration de cet espace se présente sous la forme d'un lotissement pouvant être vendu en lot libre lorsque les travaux de viabilisation et d'aménagement des espaces publics seront réalisés par l'aménageur conformément aux plans ci-dessous.

Par ailleurs, il est prévu de réaliser des noues paysagères pour recueillir les eaux pluviales des espaces publics et de créer un bassin de récupération de ces eaux dans la partie la plus basse du site.

3.2 Programme global prévisionnel des constructions.

Au final, la programmation envisagée au stade du dossier de création de la ZAC Boulenger est une vocation majoritairement résidentielle qui se décompose de la manière suivante :

Secteurs Nord

- ❖ 81 logements à court terme et 88 à long terme :
 - 24 logements individuels groupés en bande, avec 16 T4 de 85 m² et 8 T5 de 95 m² dans un premier temps, puis 7 autres logements à long terme (4 T4 et 3 T5);
 - 34 logements collectifs sur 4 325 m² de surface de plancher, dans le cadre de la reconversion de l'ancienne usine Boulenger ;
 - 23 autres logements individuels sur l'esplanade à côté de l'usine (15 T4 de 85 m² et 8 T5 de 95 m²).
- ❖ Le maintien d'activités sur un total d'environ 750 m² de surface de plancher à court terme.

Secteur Est

- ❖ 76 logements individuels (pavillons), sur des terrains allant de 200 m² à 750 m².

Secteur Sud

- ❖ 34 logements individuels (pavillons), sur des terrains allant de 250 m² à 950 m² ;
- ❖ Le maintien d'activités dans un premier temps puis la mise en place de 37 logements supplémentaires en collectif et 12 logements en individuels groupés (réhabilitation).

Au total, le projet de ZAC prévoit de construire autour de 250 logements à long terme.

L'organisation du parcellaire permettra à tous de bénéficier d'un bon ensoleillement et de belles vues sur l'intérieur du quartier ou la campagne environnante depuis les jardins privatifs. Ainsi, la desserte des parcelles sera organisée de façon à garantir une localisation du stationnement ne pénalisant pas l'ensoleillement des pièces principales du logement.

La taille des parcelles sera variée pour accueillir sur le quartier :

- ❖ Des lots libres ;
- ❖ Des logements individuels en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ;
- ❖ Des logements individuels en locatif.

Sur chacune des phases, l'offre de logements sera diversifiée et de qualité pour répondre aux besoins de l'ensemble des ménages. A cet effet, chacune des typologies peut proposer des atouts distincts.

Individuels isolés / lots libres

- ❖ Tendre vers 30 % de lots libres par phase ;
- ❖ Type 4 à 5 sur parcelle de 350 à 650 m² de 15 à 20 mètres de large, avec surface de plancher de 110 m² et emprise bâtie de 70 m² ;
- ❖ Hauteur bâtie R+1 ou ponctuellement Rez-de-chaussée ;
- ❖ Pour optimiser la qualité des logements, les séjours et les cuisines s'ouvriront au sud-est et/ou sud-ouest sur des jardins privatifs les plus amples possibles.

Individuels groupés par 2

- ❖ Tendre vers 50 % d'individuels groupés ;
- ❖ Type 3 à 5 sur parcelle de 250 à 300 m² de 10 à 12 mètres de large ;
- ❖ Hauteur bâtie R+1 ;
- ❖ Stationnement dans garage ou car-port accolé à la maison ;
- ❖ Pour maximiser la qualité des logements, les séjours s'ouvriront au sud-est ou sud-ouest sur les jardins privés.

Individuels en bande

- ❖ Tendre vers 20 % d'individuels en bande ;
- ❖ Type 3 à 4 sur parcelle de 200 à 250 m² de 6 à 8 mètres de large ;
- ❖ Hauteur bâtie R+1 ;
- ❖ Stationnement en fond de jardin ;

Pour maximiser la qualité des logements, les séjours s'ouvriront de préférence au sud-est sur les jardins privés.

De manière générale, le programme global de construction ne planifie pas d'équipements publics de superstructure (école, gymnase, etc) car il prévoit de bénéficier des services et équipements du centre-bourg, dans le cadre d'un phasage sur 15/20 ans de la ZAC, réalisée par tranche qui permettront un lissage dans le temps des besoins liés à l'arrivée d'une population nouvelle.

Il convient de souligner que la commune d'Auneuil a missionné l'établissement public foncier local de l'Oise (EPFLO) pour le portage de certains terrains au nord de l'usine Boulenger. En parallèle, la commune effectue également un portage foncier en mettant en œuvre son droit de préemption urbain selon les opportunités qui se présentent. A noter que l'ensemble des acquisitions foncières sont actuellement envisagées de manière amiable.

Concernant les espaces publics, les plans de coupes sont actuellement en cours d'études et seront affinés au stade du dossier de réalisation. Il en va de même pour le bilan financier prévisionnel de la ZAC.

En résumé :

L'objectif de l'opération est de faire émerger un nouveau projet urbain :

- qui revitalise un espace délaissé et détérioré,
- en mettant en valeur l'aspect patrimonial du site,
- à vocation principalement résidentiel
- fondé sur des qualités paysagères, résidentielles, d'espaces publics,
- doté d'une bonne accessibilité et ouvert sur l'espace environnant,
- vecteur de la biodiversité, en accentuant et en valorisant son potentiel en la matière

L'organisation spatiale et certains aspects du projet pourront encore être affinés selon les propositions faites ultérieurement dans le cadre de la consultation d'un promoteur sur la partie historique du site et en lien avec les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France.

4.2. Choix du projet au regard de son insertion dans l'environnement naturel et urbain

D'un point de vue socio-économique et environnemental, et comparativement aux scénarios étudiés et à une situation de non intervention, le projet retenu présente un bilan avantages/inconvénients le plus favorable...

... dans le sens où :

- il met en valeur et préserve le patrimoine industriel historique de la commune d'Auneuil en proposant une nouvelle destination à ces bâtiments inutilisés depuis plus de 30 ans
- il offre une masse de logements suffisante pour faire face aux besoins exprimés dans le SCOT et le PLH de l'agglomération, mais aussi dans le projet démographique communal
- il prend en compte les activités et emplois existants tout en proposant une solution de mutation urbaine à long terme,
- il respecte la faune et la flore locale, en préservant un corridor arboré le long de la voie ferrée et en créant un nouvel espace de biodiversité avec la création d'un plan d'eau
- il ouvre le site au public en permettant sa redécouverte à travers notamment des liaisons douces, tels que la piste cyclable de la Trans Oise
- il rend possible la connexion de l'ancienne usine historique avec le centre-bourg d'Auneuil

En résumé :

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

- d'une part, la priorité donnée au renouvellement urbain dans la satisfaction des besoins en habitat, tout en assurant la protection des milieux et espaces naturels, tout particulièrement les continuités écologiques,
- d'autre part, la volonté de composer un programme mixte équilibré entre différentes formes d'habitats

5. REGIME DE LA ZAC AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Il est précisé que la taxe d'aménagement n'est pas exigible dans le périmètre de la ZAC.

L'aménageur récupérera le coût des équipements dans le cadre des cessions de terrains auxquelles il procédera, selon un principe de proportionnalité. Pour les terrains dont l'aménageur n'aurait pas la maîtrise, il est rappelé que leurs propriétaires devront conclure avec l'aménageur une convention de participation financière, définissant le montant dû par ces derniers à l'aménageur, en compensation des travaux réalisés par celui-ci et dont les terrains bénéficient, toujours selon un principe de proportionnalité.

PROJET