

AUNEUIL (Oise). — Usine Lécaillier *Boulenger*

Mission de maîtrise d'œuvre en aménagement et d'études complémentaires en environnement, en matière de diagnostic solidité et de reconversion de bâti patrimonial.



MAITRISE
D'ŒUVRE

tandem+
architecture plus urbanisme
2, rue de la Collégiale 59000 Lille
Thomas Van Assche _ T 03 20 550 333
tvanassche@tandemaplus.com

Profil Ingénierie
bureau d'études VRD
Rue Harald Stambach, 59290 Wasquehal
Sébastien Hayte _ T 03 28 36 73 10
sebastien.hayte@groupe-seca.com

Bétom
bureau d'études techniques TCE
33, avenue des états unis 78000 Versailles
Dino Vissault _ T 01 39 20 62 00
d.vissault@betom.fr

MAITRISE
D'OUVRAGE

sao
LA SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DE L'OISE

Auneuil
Terre d'Avenir

Agglo du Beauvaisis
Communauté de Communes du Beauvaisis

Médiaterre Conseil
bureau d'études environnement
13 rue Micalon 94140 Alfortville
Anaïs Sokil _ T 01 43 75 71 36
anaïs.sokil@mediaterreconseil.fr

OGÉ
Bureau d'études faune-flore
5 bvd de Créteil, 94100 St-Maur-Des-Fossés
Olivier Labbaye _ T 01 42 83 21 21
o.labbaye@oge.fr

Climatmundi
BE Energies renouvelables
34, rue Racine 78180 Montigny le Bretonneux
Jean-Luc Manceau _ T 01 44 55 38 50

TF-Ph01

DIAGNOSTIC DU SITE

30/03/2015

SOMMAIRE

0 - Rappel des enjeux	4	Partie 3 : analyse urbaine.....	43
Partie 1 : approche patrimoniale.....	5	Situation	44
La mémoire des lieux / cartes postales anciennes	6	Le SCOT	45
L'usine Boulenger (la façade commerciale)	6	Le site d'étude / le plan de zonage du PLU.....	46
L'usine Boulenger (partie nord du site)	7	1 - La structure paysagère.....	47
La rue de la gare / la gare / les voies ferrées.....	8	Le relief général	47
La maison Boulenger / la villa Dupont / les maisons ouvrières.....	9	La plate-forme industrielle.....	48
La route de Beauvais à Gisors / le croisement avec l'avenue du Maréchal Foch	10	La structure arborée.....	49
Vues générales.....	11	Les perceptions du site.....	50
L'ancienne usine Colin-Muller (secteur sud)	12	2 - La structure urbaine	51
Vues générales du site Boulenger en 1987 (après la fermeture de l'usine).....	13	La trame viaire / accessibilité du site	51
Carte d'état major vers 1820.....	14	La Trans-Oise	52
Photo aérienne 1936	15	L'évolution du bâti de 1820 à 1975	53
Photo aérienne 1985	16	L'évolution du bâti de 1986 à 2014.....	54
Photo aérienne 2014.....	17	L'évolution du bâti (synthèse)	55
Partie 2 : reportage photographique	19	Les typologies bâties.....	56
Les perceptions du site.....	20	Les polarités.....	57
La maison Boulenger dite «musée»	21	3 - Le patrimoine.....	57
Le bâtiment d'exploitation (façade inscrite)	22	Le patrimoine classé.....	57
La maison du directeur.....	23	Le patrimoine associé	59
Le magasin d'expédition.....	24	Séquence urbaine remarquable.....	60
Le bâtiment d'exploitation (façade inscrite)	25	Le foncier / mutabilités.....	61
Le bâtiment d'exploitation (parties en ruine).....	26	Partie 4 : enjeux et orientations.....	63
Le bâtiment d'exploitation (façade inscrite) - plan du RdC.....	27	Schéma de synthèse, les points d'appui du projet.....	64
Le bâtiment d'exploitation (façade inscrite) - façade et coupes.....	28	Schéma de synthèse, les points d'appui du projet (zoom sur la partie nord).....	65
Les espaces verts en friche (site Boulenger).....	29	Schémas de synthèse, enjeux et orientations générales	66
La partie nord du site Boulenger.....	30	Schémas de synthèse, enjeux et orientations par secteur	67
Le magasin d'exposition.....	31	Proposition en vue des études de scénarios.....	68
La pâture nord.....	32		
La RD 981, route de Beauvais	33		
L'ancienne voie ferrée.....	34		
Les maisons Boulenger, avenue de la gare.....	35		
Le secteur Sud	36		
Les bâtis associés à l'histoire du site industriel	37		
Les maisons de maître	38		
Les matérialités.....	39		
Les pavillons récents	40		
Le secteur est (zone ZAUH).....	41		

O. RAPPEL DES ENJEUX

LE CAHIER DES CHARGES DE L'ETUDE

Le site Boulenger, ancienne fabrique de céramique de réputation internationale, a fermé en 1983-84.

Le Conseil Général en a assuré pendant 25 ans la gestion, dans le cadre d'un bail emphytéotique, dans la perspective d'un projet de musée de la céramique qui n'a pu voir le jour. Aujourd'hui, le site est abandonné, pour la partie centrale. Les bâtiments se dégradent et la nature reprend ses droits. Seuls quelques bâtiments au Nord sont occupés par des entreprises.

Or la commune d'Auneuil a été identifiée au SCOT comme pôle-relais Sud de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis.

C'est pourquoi la commune, aujourd'hui propriétaire de la partie centrale du site, envisage de développer un programme mixte à dominante habitat sur ce site, avec une ambition forte en termes d'urbanisme durable.

Une première étude urbaine a été réalisée en 2012. Elle est restée en suspens, et la commune a souhaité revisiter le projet avec l'aide de la Société d'Aménagement de l'Oise, maître d'ouvrage de cette mission.

Il s'agit de prendre en compte un certain nombre de données :

- l'état des bâtiments au coeur du site, amène à s'interroger sur les conditions de maintien de certains bâtiments,
- le marché immobilier dans le secteur et les besoins en logements dans la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis, (123 logts supplémentaires à Auneuil à l'horizon 2025, soit

environ 30 logts/an). Une étude est en cours sur le marché immobilier. Le PLU prévoit l'urbanisation de secteurs au Sud de la commune, et 18 logts viennent d'être réalisés place Delafolie réalisés en centre bourg,

- l'arrivée de la trans'oise, tangeant le site, va renouveler la pratique et les perceptions du site,
- l'occupation de la partie sud du site par des entreprises encore en activité, incite à reporter cette partie à plus long terme, voire à la laisser à l'initiative privée,
- le contexte environnemental (nappe subaffleurante et topographie pouvant générer des zones humides, par exemple).

La procédure envisagée est la ZAC, pour un programme ainsi exposé dans le CCTP :

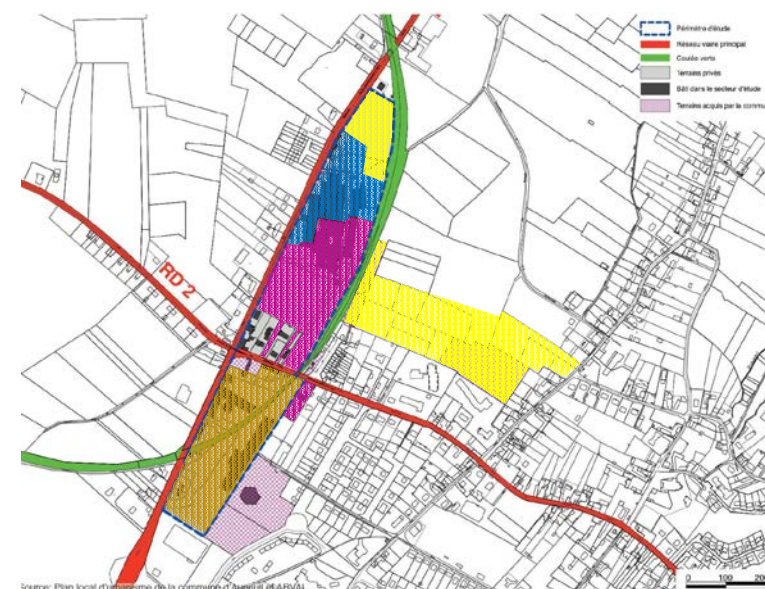
- 200 à 300 logts, à terme, sur l'ensemble du périmètre,
- une diversité de logements,
- une répartition 1/3 coll, 2/3 ind,
- des petits commerces et services,
- des hauteurs limitées à R+2,
- un phasage priorisant les terrains propriétés de la commune,
- la réaffectation et la mise en valeur du bâti patrimonial protégé au titre des Monuments Historiques (programmes à définir), en prenant en compte l'état des constructions,
- des liens à tisser avec les autres parties du bourg (Est-Ouest et Nord-Sud),
- la prise en compte de la Trans'Oise,
- des accroches sur route de Gisors (D 981),
- un changement d'image de la traversée d'Auneuil,
- une transition qualitative entre le projet et la campagne.

La commune d'Auneuil se situe en effet au coeur d'un paysage remarquable, la boutonnière du Bray, au pied de la Cuesta, propice au développement d'un tourisme patrimonial. Le site bénéficie de belles vues lointaines à exploiter.

L'objectif de cette mission est de définir en lien avec la commune et la Société d'Aménagement

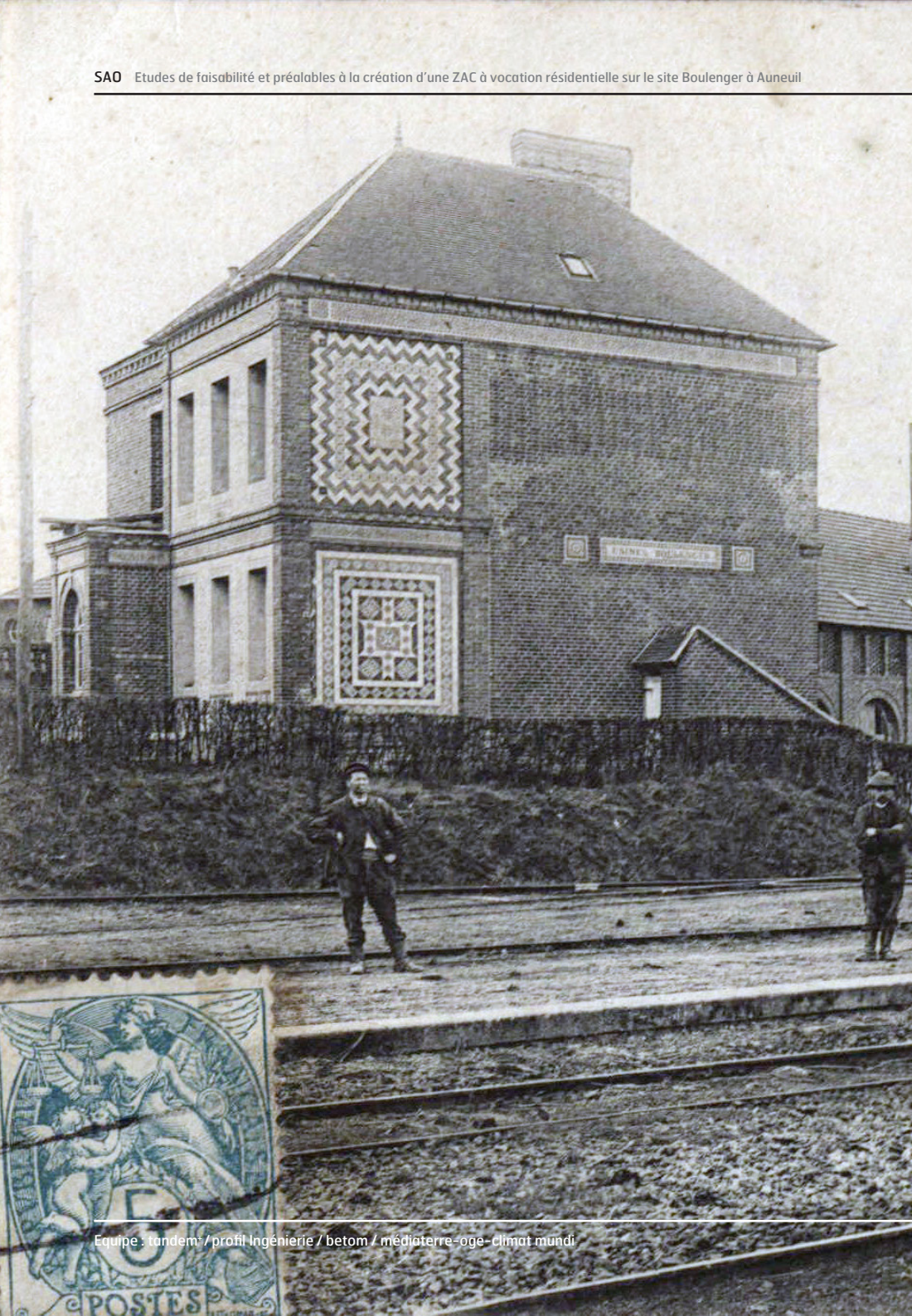
de l'Oise, un projet de renouvellement urbain :

- répondant aux besoins identifiés actuellement,
- partagé avec les partenaires concernés (SDAP, DREAL,...),
- évolutif et phasé dans le temps,
- faisable économiquement,
- prenant en compte des enjeux environnementaux.



Source: Plan local d'urbanisme de la commune d'Auneuil (PLU) 2012.

- Partie centrale du site à reconverter avec bâti pour partie protégé. Propriété de la Commune.
- Emprises foncières privées partiellement occupées par quelques activités (fleuriste, imprimeur) sur une plateforme (remblais)
- Emprises foncières privées à vocation agricole, en contrebas du secteur précédent.
- Emprises foncières partiellement occupées par des activités privées et dont la reconversion à terme serait laissée à l'initiative des propriétaires dans le cadre du cahier des charges de la ZAC.



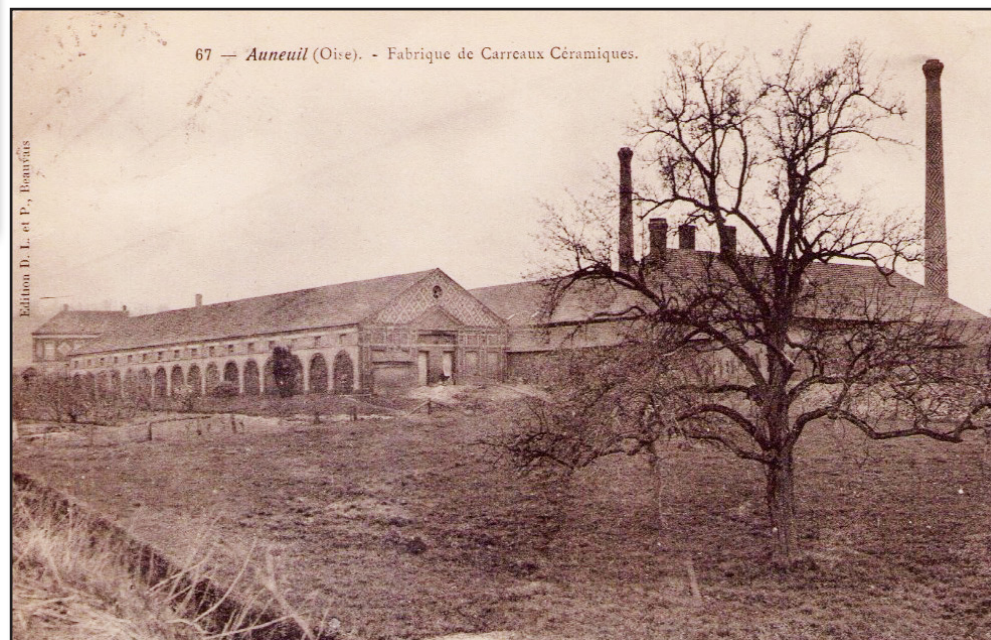
PARTIE 01

Approche patrimoniale



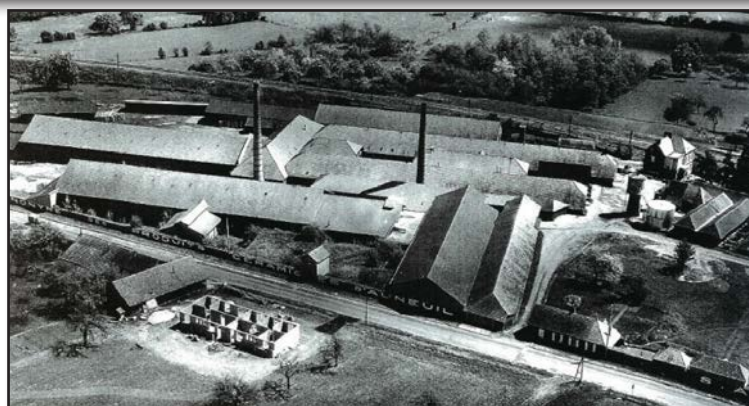
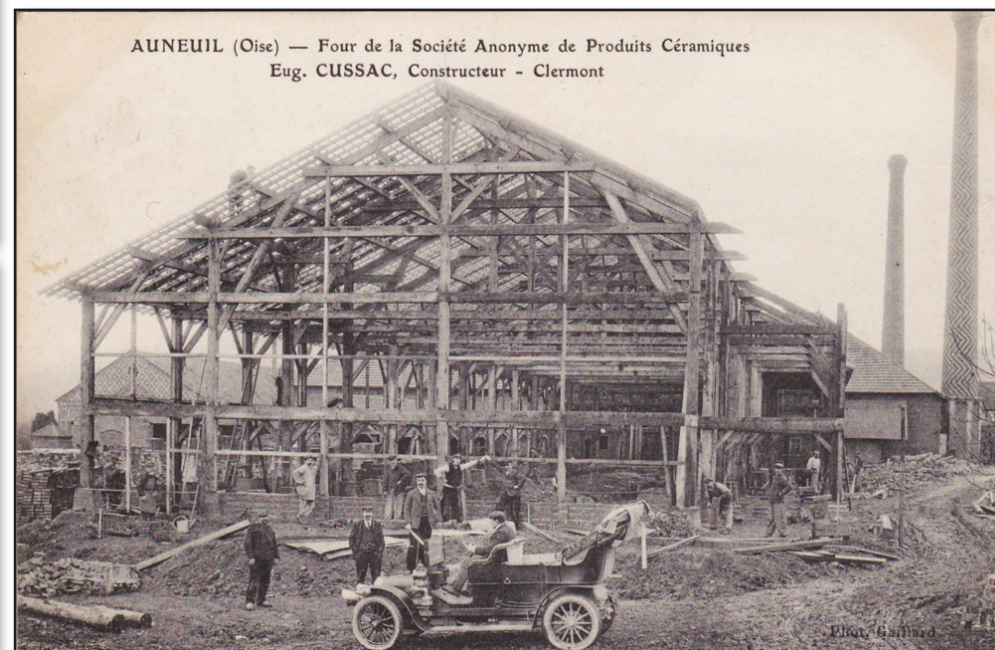
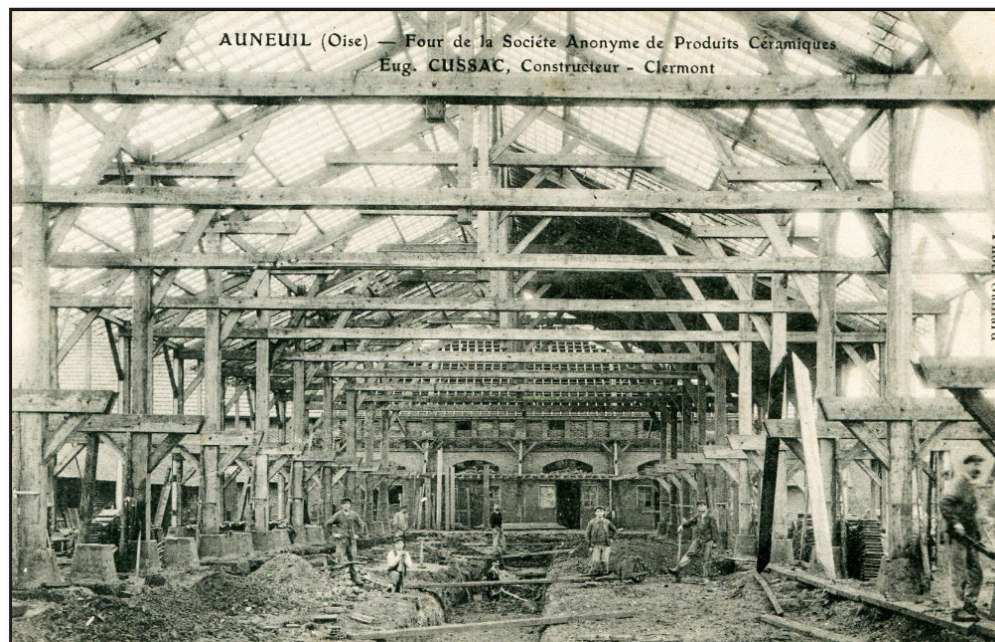
LA MÉMOIRE DES LIEUX / CARTES POSTALES ANCIENNES

L'usine Boulenger (la façade commerciale)



LA MÉMOIRE DES LIEUX / CARTES POSTALES ANCIENNES

L'usine Boulenger (partie nord du site)



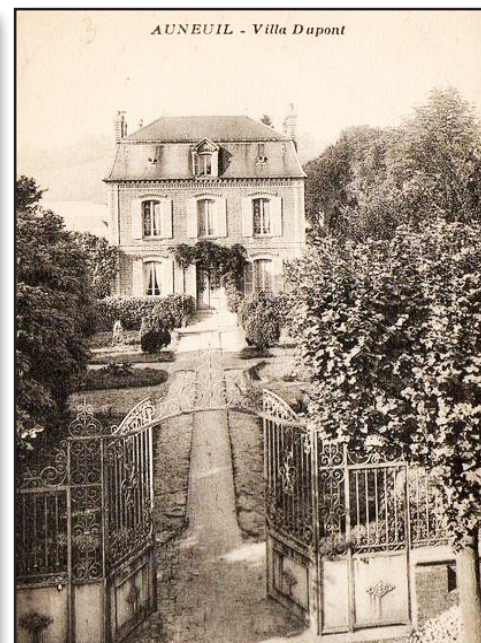
LA MÉMOIRE DES LIEUX / CARTES POSTALES ANCIENNES

La rue de la gare / la gare / les voies ferrées



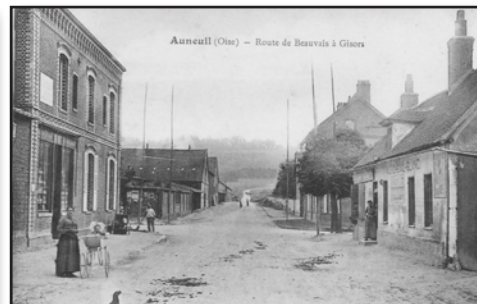
LA MÉMOIRE DES LIEUX / CARTES POSTALES ANCIENNES

La maison Boulenger / la villa Dupont / les maisons ouvrières



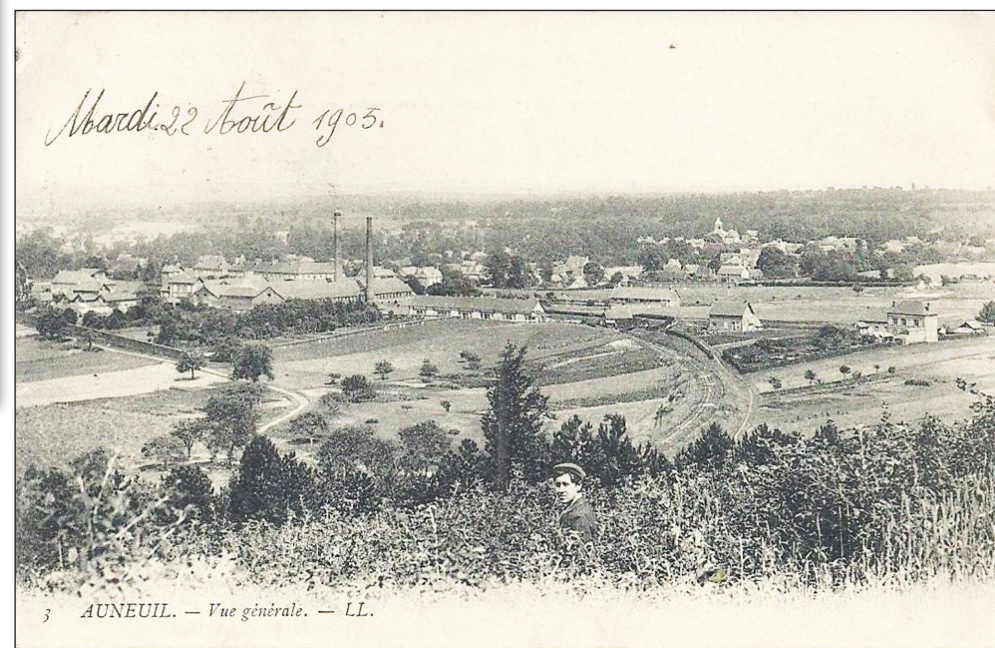
LA MÉMOIRE DES LIEUX / CARTES POSTALES ANCIENNES

La route de Beauvais à Gisors / le croisement avec l'avenue du Maréchal Foch



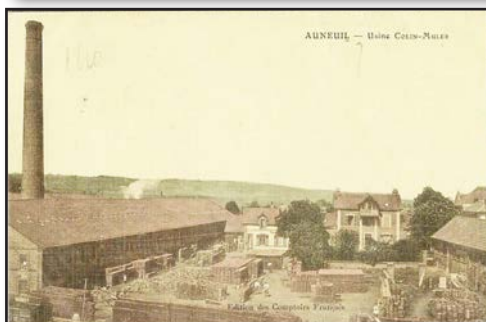
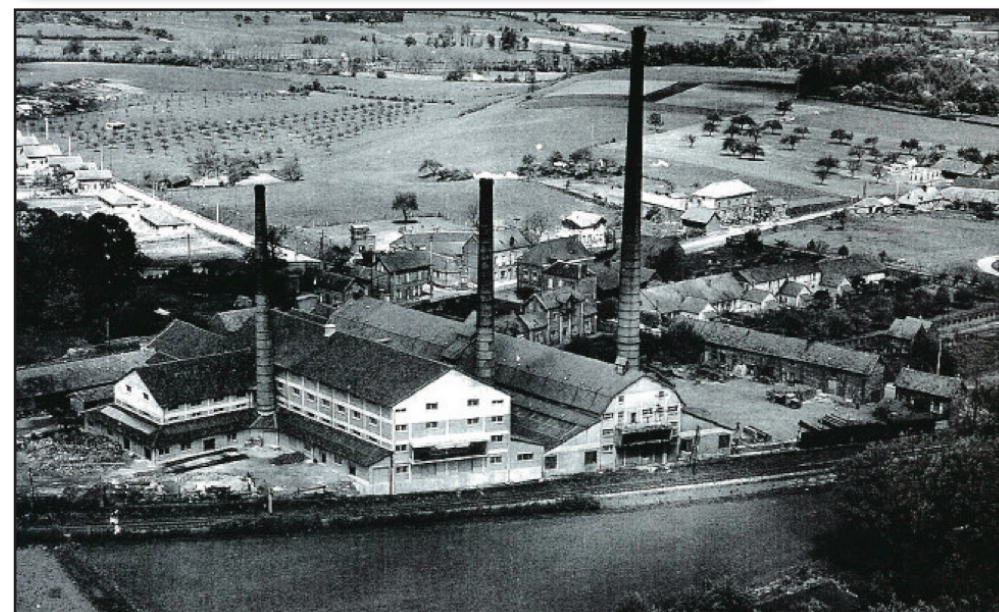
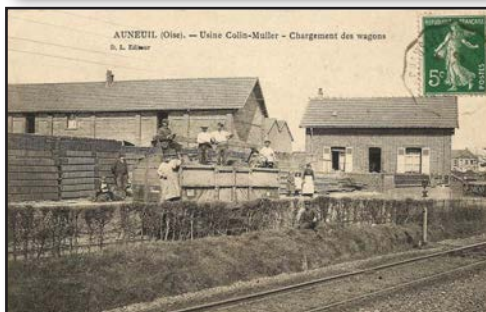
LA MÉMOIRE DES LIEUX / CARTES POSTALES ANCIENNES

Vues générales



LA MÉMOIRE DES LIEUX / CARTES POSTALES ANCIENNES

L'ancienne usine Colin-Muller (secteur sud)



LA MÉMOIRE DES LIEUX / CARTES POSTALES ANCIENNES

Vues générales du site Boulenger en 1987 (après la fermeture de l'usine)



CARTES ET PHOTOS AÉRIENNES ANCIENNES

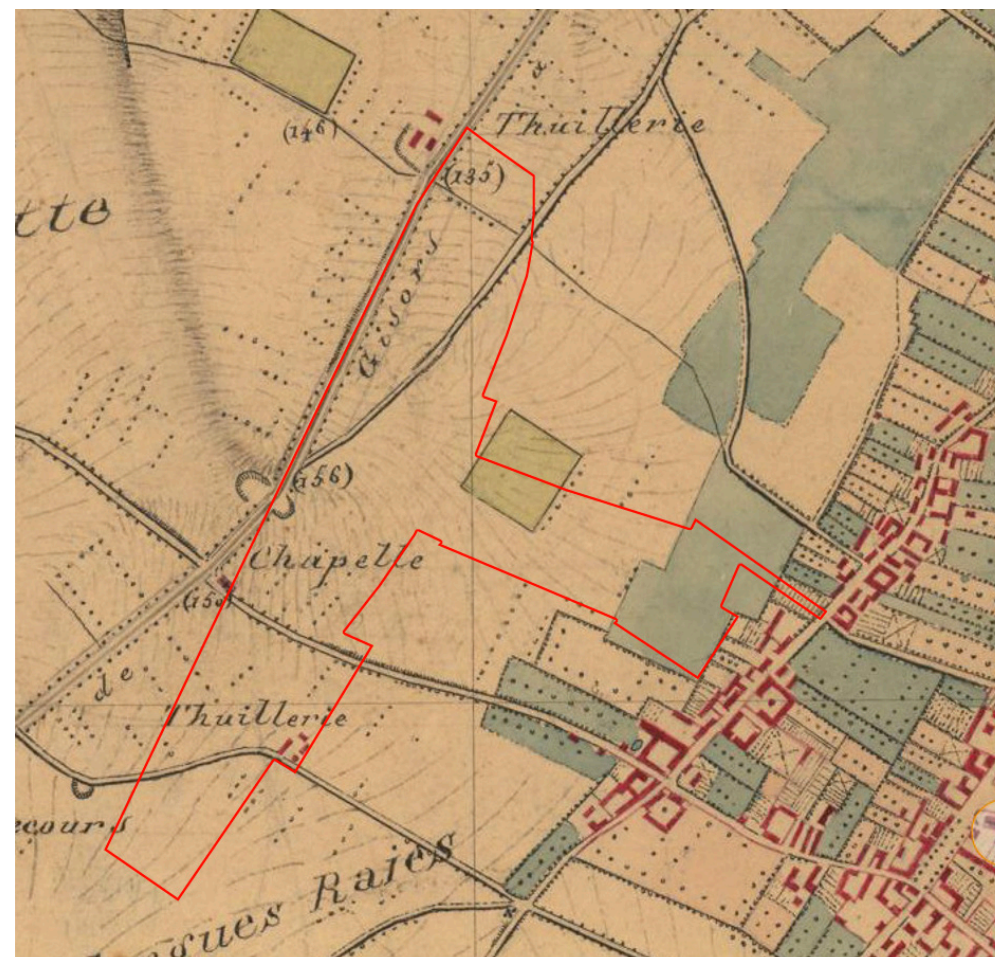
Carte d'état major vers 1820

Carte d'état major vers 1820 (source géoportail)

Le site avant les usines

A noter :

- la structure ancienne du village avec les pâtures et vergers qui l'accompagne,
- l'ancien tracé de la route de Beauvais qui fut redressée plus tard dans sa partie sud (cf photo aérienne 1926),
- la chapelle au croisement des chemins (façade avant côté voie),
- la tuilerie au nord ouest du site (proto industrie),
- la tuilerie au sud-est du site (fond de terrain de l'actuelle maison Boulenger et villa Dupont),
- les boisements (en vert clair) qui perdurent encore aujourd'hui.



CARTES ET PHOTOS AÉRIENNES ANCIENNES

Photo aérienne 1936

Photo aérienne 1936 (source géoportail)

L'installation des usines Boulenger et Colin-Muller

A noter :

- le redressement de la route de Beauvais à Gisors,
- le tracé de la voie ferrée,
- les implantations industrielles,
- le premières implantations de maisons de maître et maisons ouvrières le long de l'avenue du Maréchal Foch.



CARTES ET PHOTOS AÉRIENNES ANCIENNES

Photo aérienne 1985

Photo aérienne 1985 (source géoportail)

Le site au moment de la fermeture des usines

A noter :

- le développement du site industriel au sud de la voie ferrée,
- quelques implantations pavillonnaires et logements groupés le long de la route de Beauvais,
- la densification de construction le long de l'avenue du Maréchal Foch (construction de la Gendarmerie, des logements collectifs, de l'hébergement pour personnes âgées et des terrains de sports extérieurs),
- l'extension du bourg ancien vers le sud.



CARTES ET PHOTO AÉRIENNES ANCIENNES

Photo aérienne 2014

Photo aérienne 2014

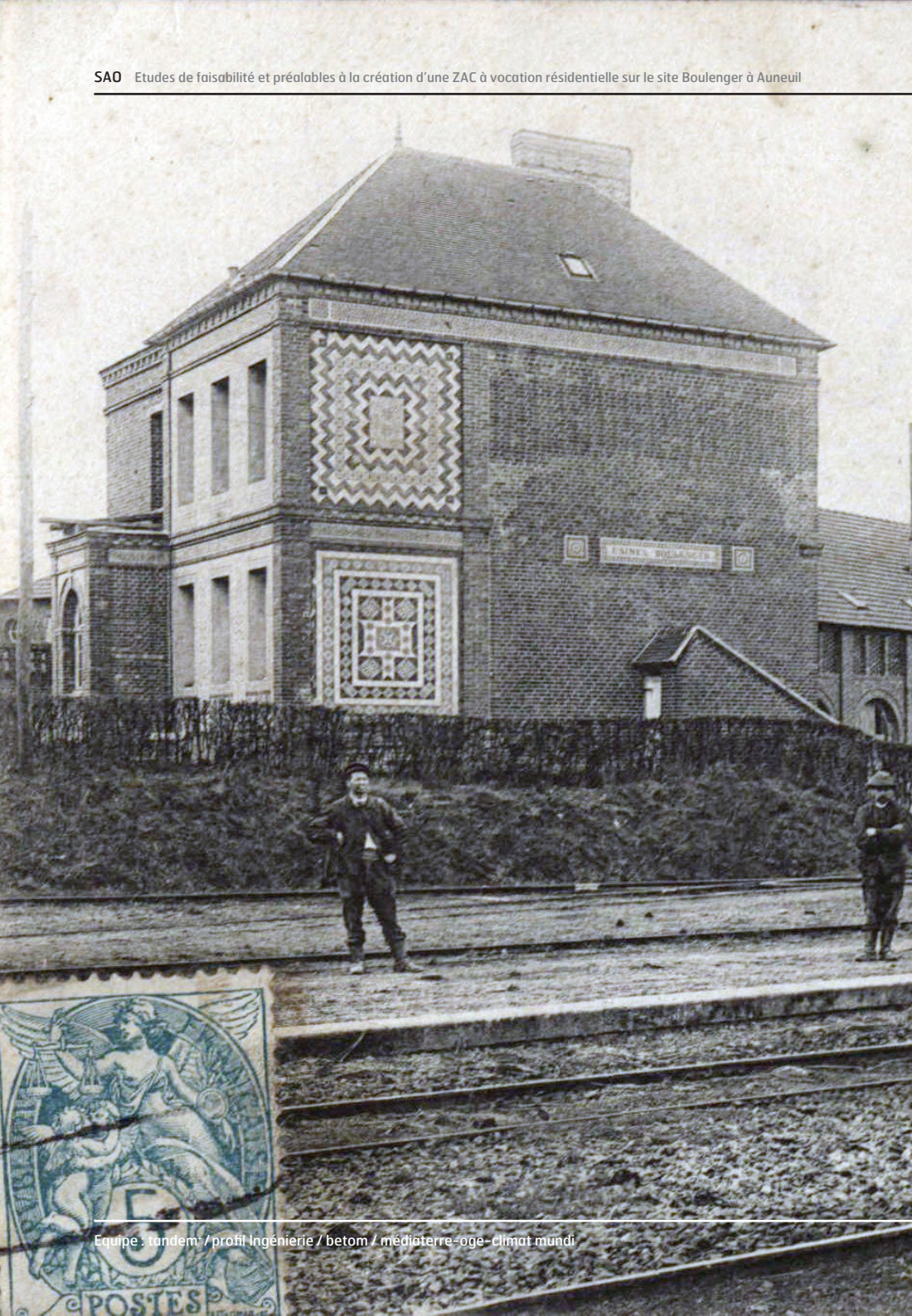
(source géoportail)

Le site aujourd'hui

A noter :

- la démolition d'une partie des installations de l'usine Colin-Muller,
- l'enfrichement du site (nature),
- la poursuite du développement sud de la commune (centre commercial, garage/pompe essence, collège, salle socioculturelle, opération groupée, caserne pompiers...),
- l'urbanisation des dernières parcelles agricoles au sud de l'avenue du Maréchal Foch (lotissement).





PARTIE 02

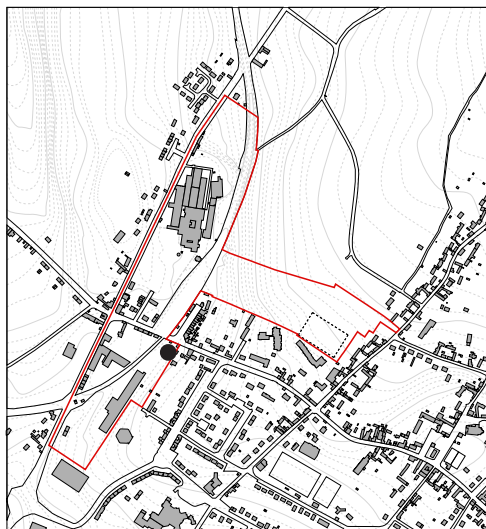
Reportage photographique



LES PERCEPTIONS DU SITE

La maison Boulenger dite «Musée»

Plans et coupes

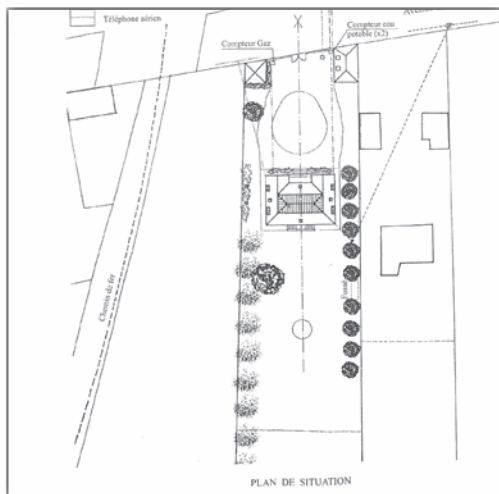


LES PERCEPTIONS DU SITE

La maison Boulenger dite «Musée»

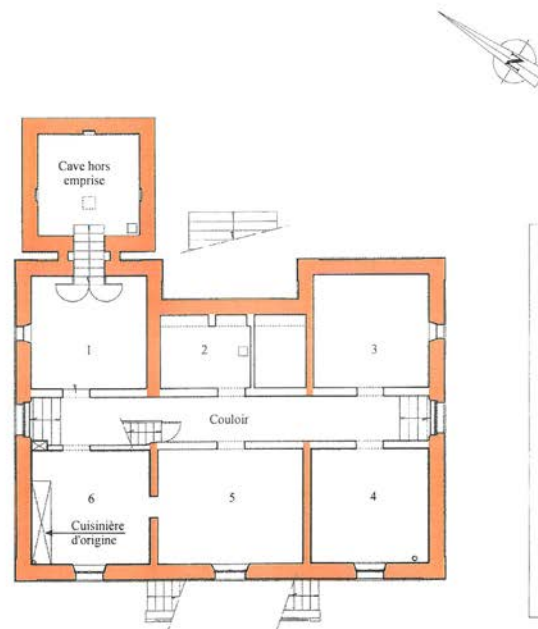
Plans et coupes

Source : Thierry Algrin ACMH

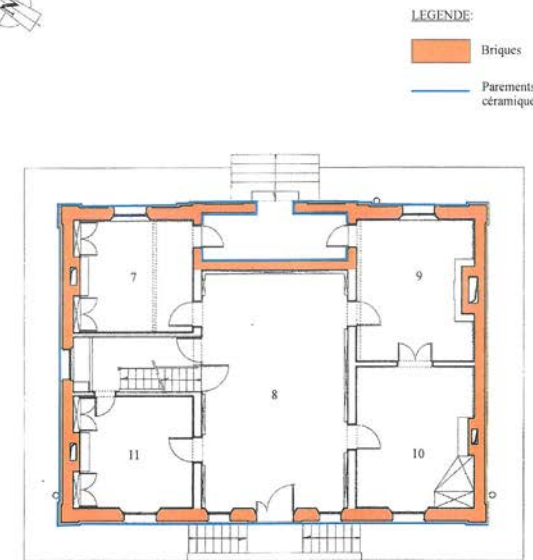


Estimation des surfaces :
330 m2 surface habitable (hors sous-sol)

- 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



Plan des caves



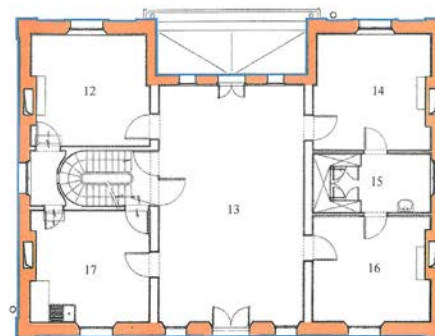
Plan des rez-de-chaussée



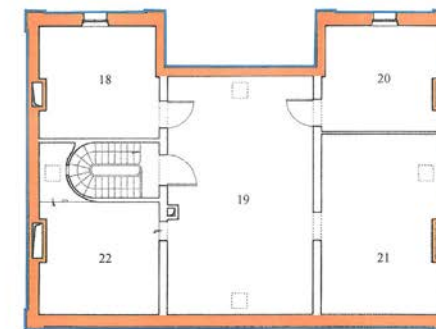
Coupe longitudinale



Coupe transversale



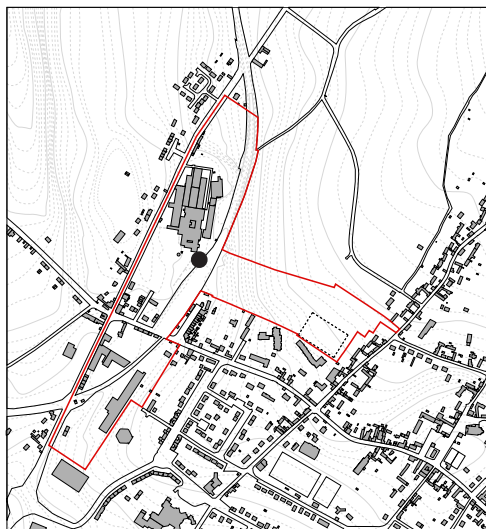
Plan du premier étage



Plan de l'étage sous combles

LES PERCEPTIONS DU SITE

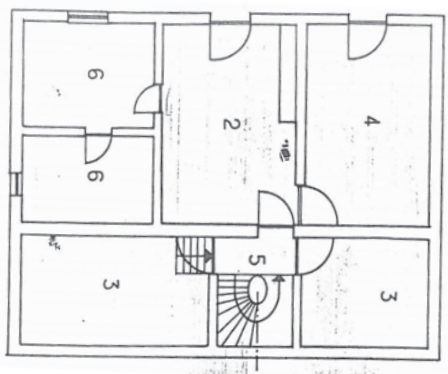
La maison du directeur



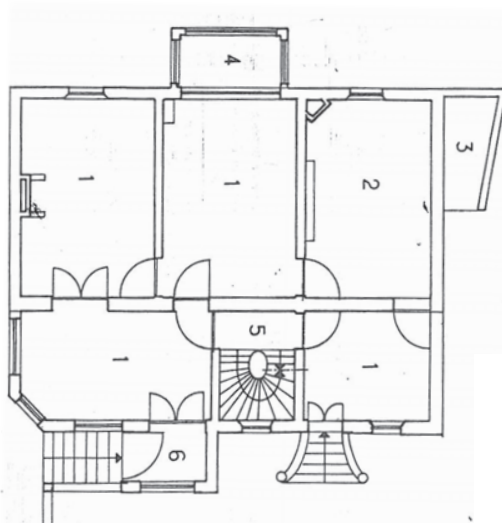
LES PERCEPTIONS DU SITE

La maison du directeur

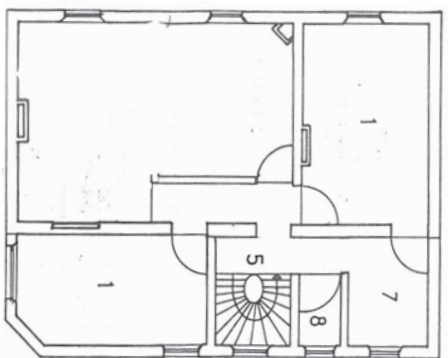
Plans



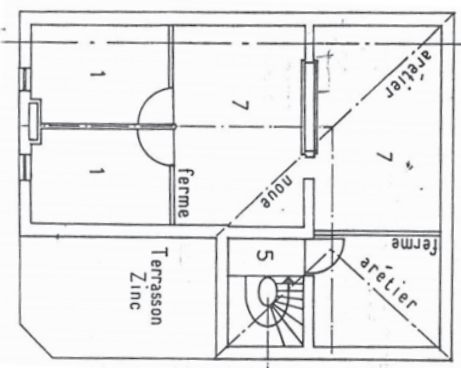
Plan des caves



Plan des rez-de-chaussée



Plan du premier étage



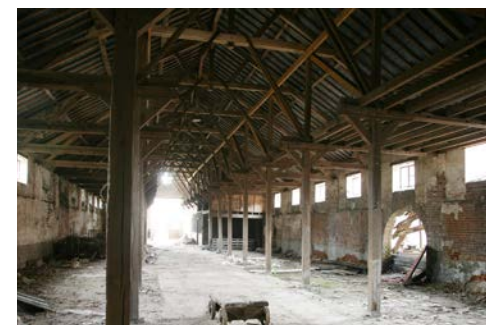
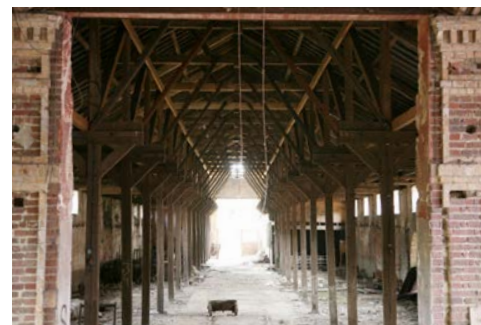
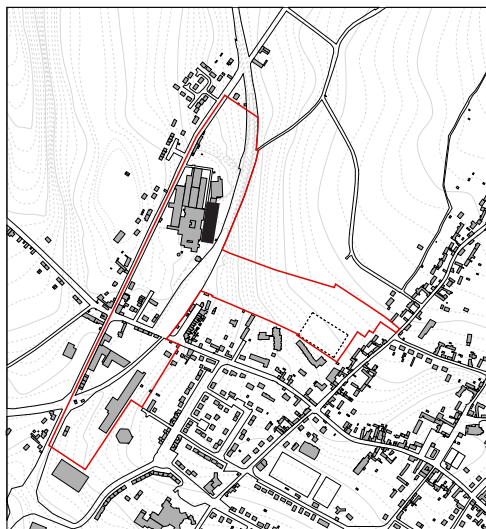
Plan de l'étage sous combles

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

90 m² Shab par niveau

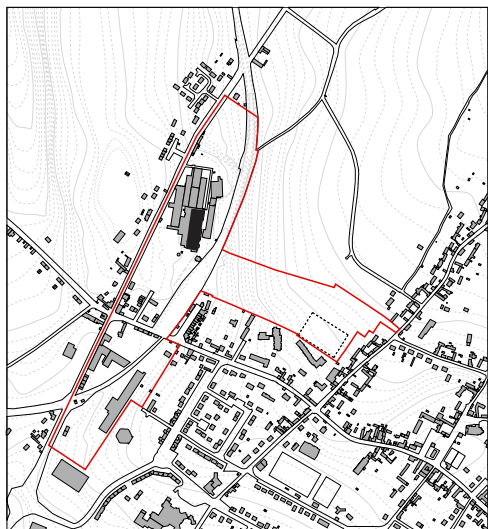
LES PERCEPTIONS DU SITE

Le magasin d'expédition



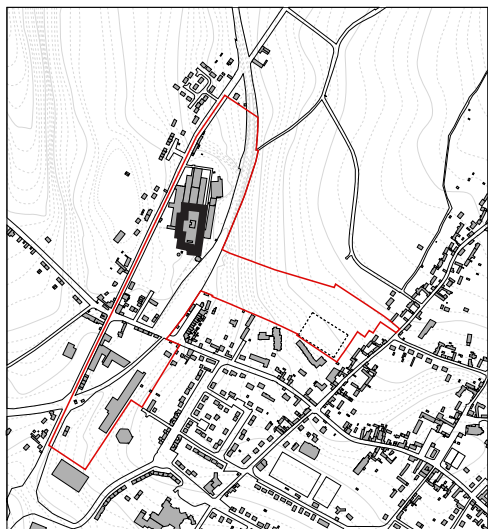
LES PERCEPTIONS DU SITE

Le bâtiment d'exploitation (façade inscrite)



LES PERCEPTIONS DU SITE

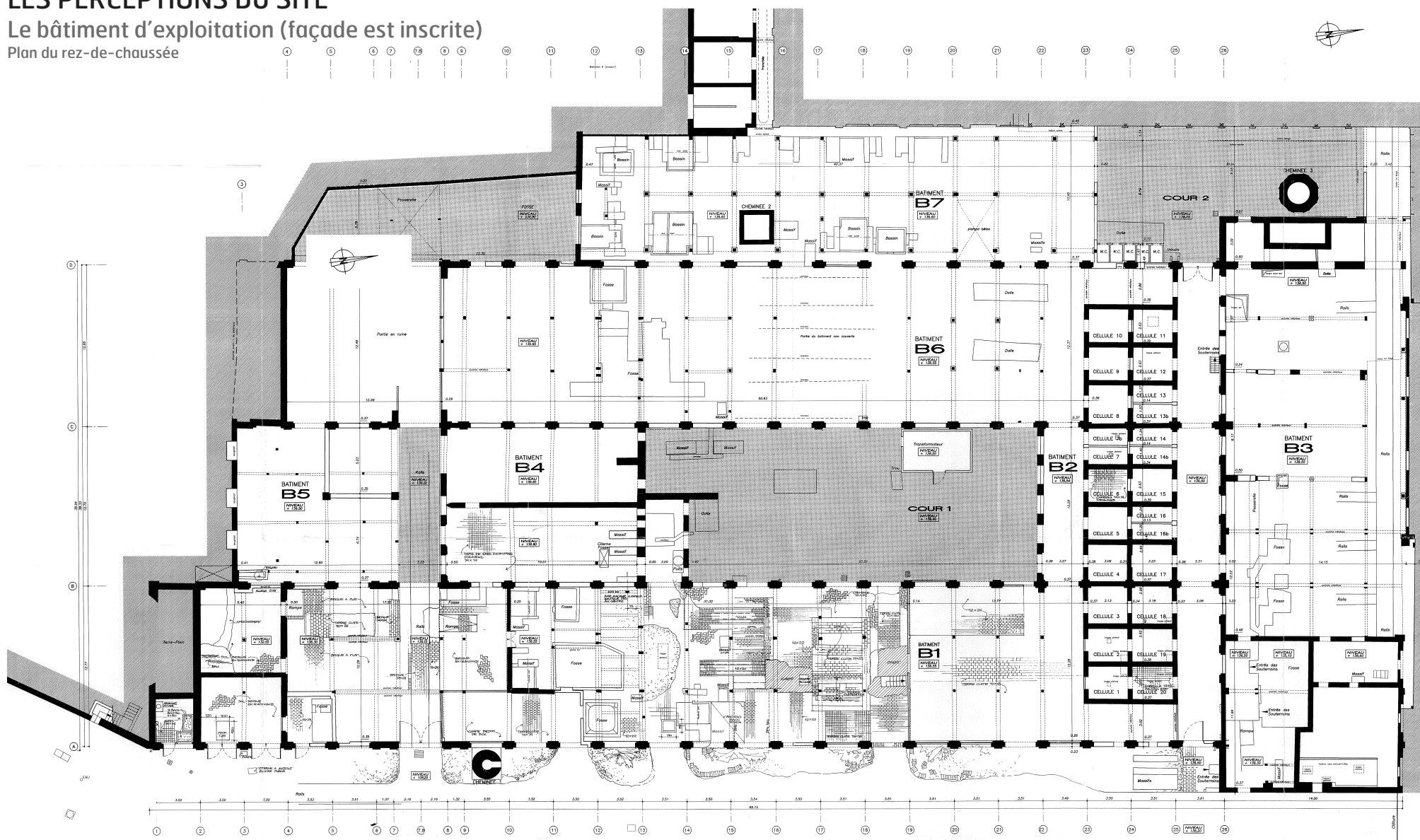
Le bâtiment d'exploitation (parties en ruine)



LES PERCEPTIONS DU SITE

Le bâtiment d'exploitation (façade est inscrite)

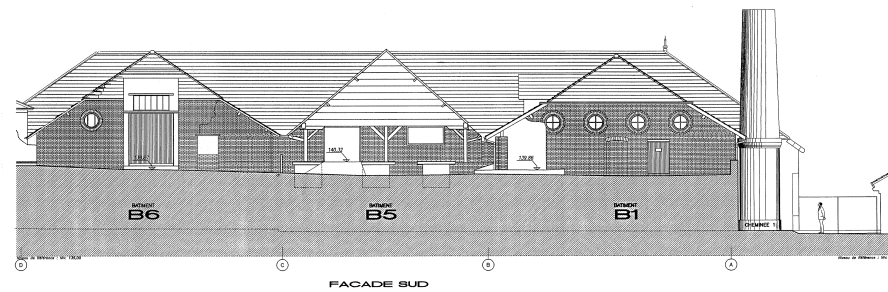
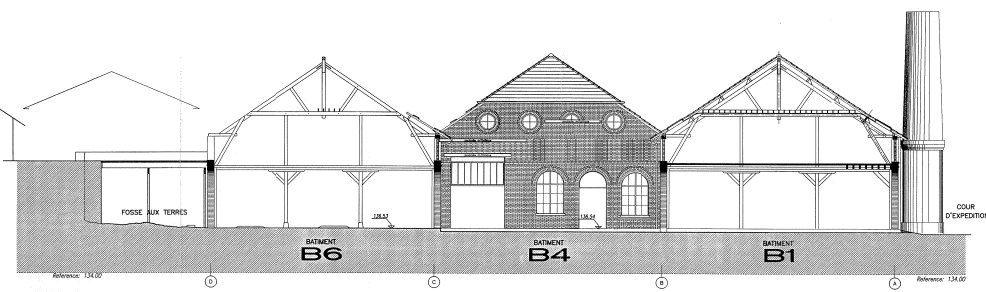
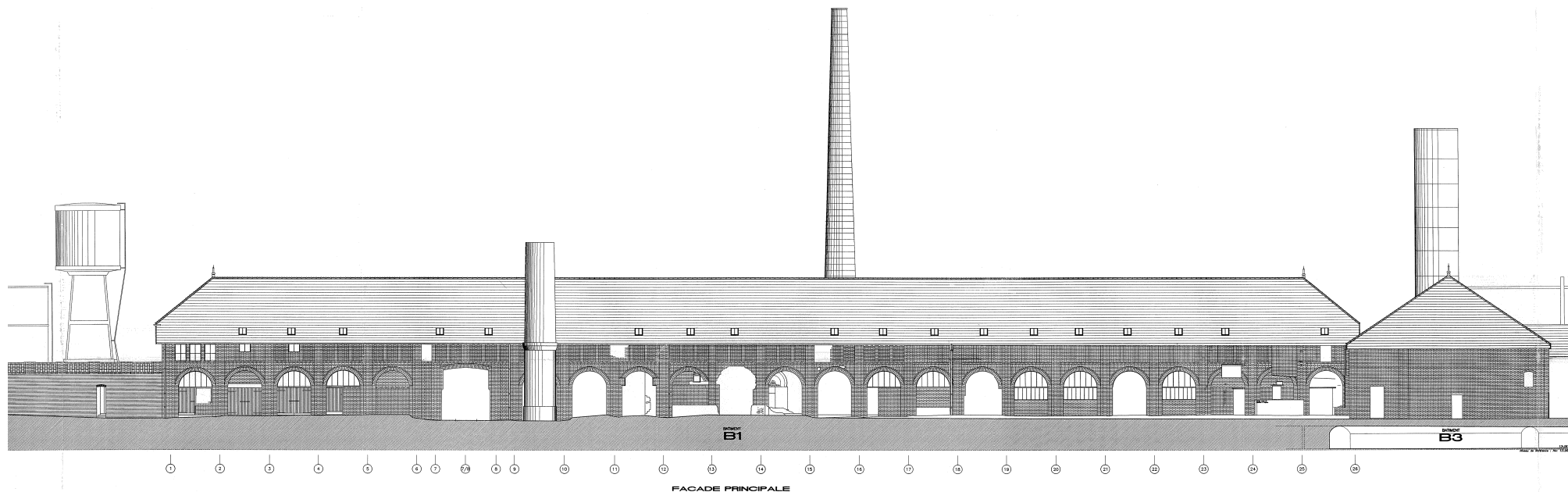
Plan du rez-de-chaussée



LES PERCEPTIONS DU SITE

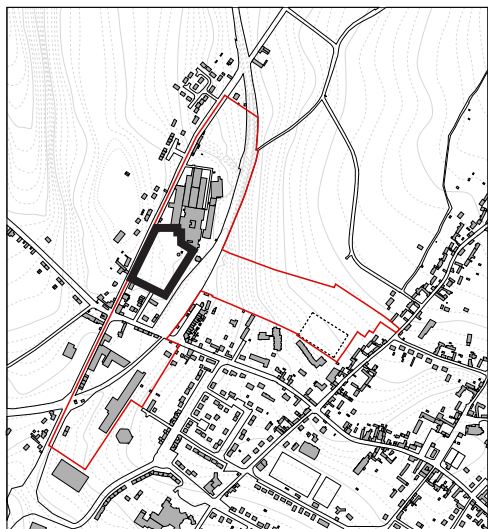
Le bâtiment d'exploitation (façade est inscrite)

Façade et coupes



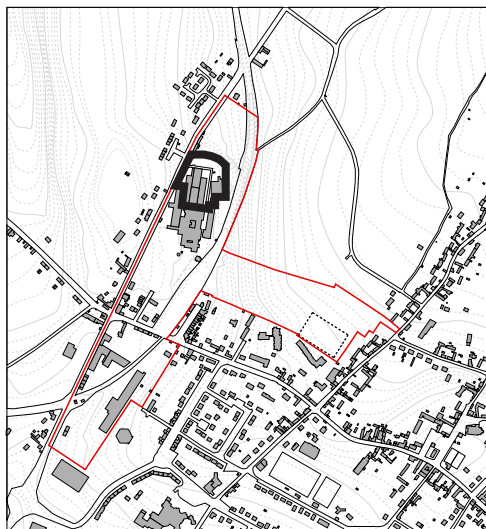
LES PERCEPTIONS DU SITE

Les espaces verts en friche
(site Boulenger)



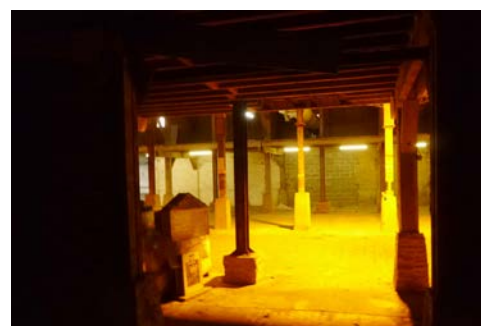
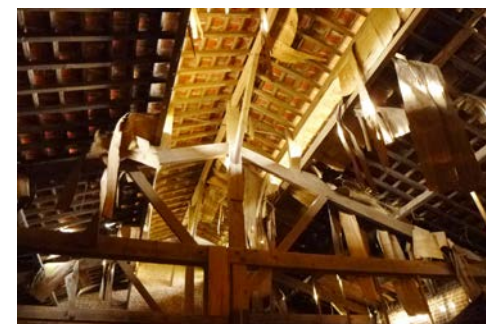
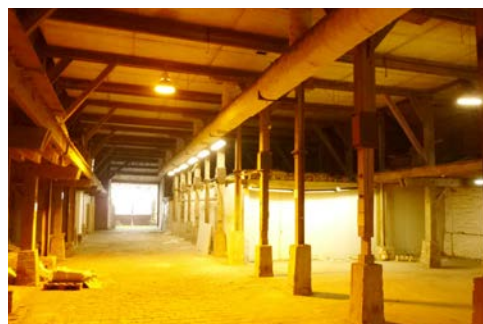
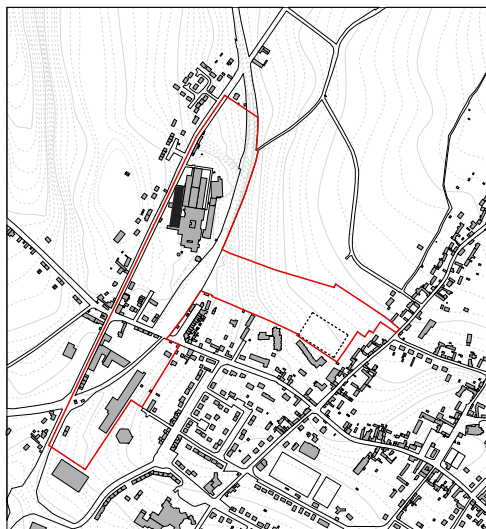
LES PERCEPTIONS DU SITE

La partie nord du site Boulenger



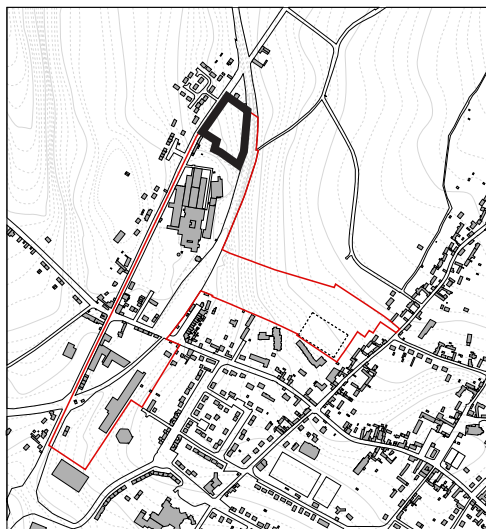
LES PERCEPTIONS DU SITE

Le magasin d'exposition



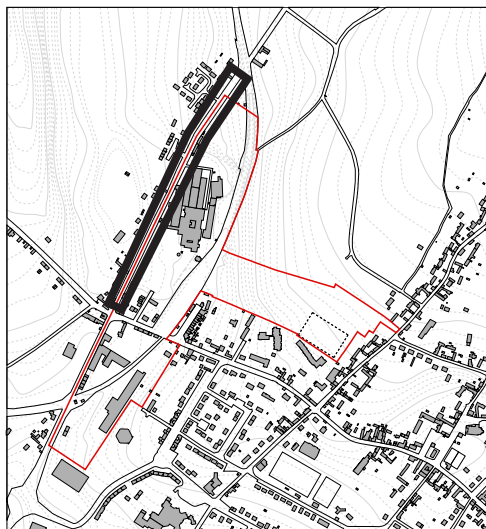
LES PERCEPTIONS DU SITE

La pâture nord



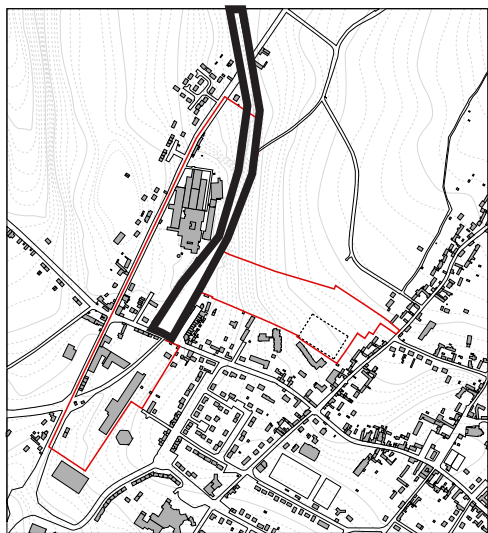
LES PERCEPTIONS DU SITE

La RD 981, route de Beauvais



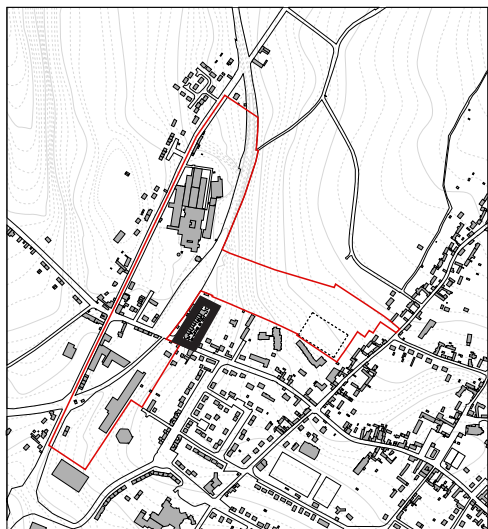
LES PERCEPTIONS DU SITE

L'ancienne voie ferrée



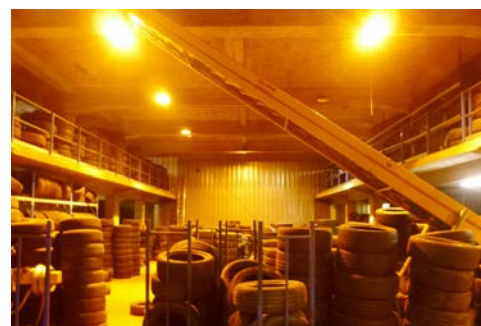
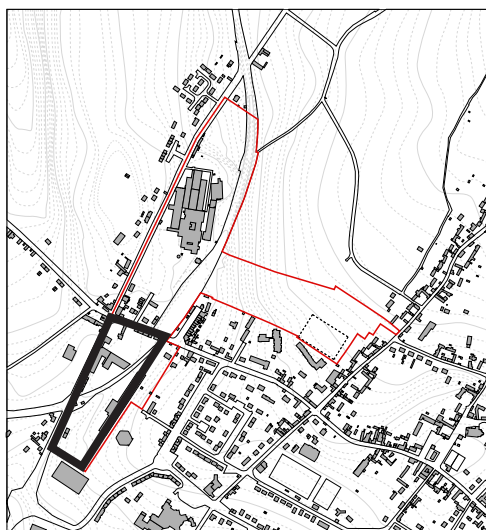
LES PERCEPTIONS DU SITE

Les maisons Boulenger, avenue de la gare



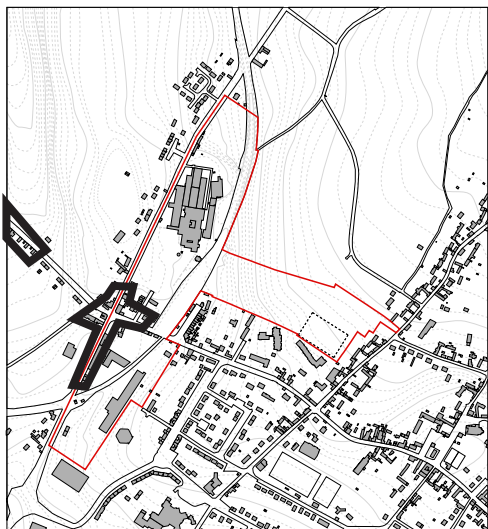
LES PERCEPTIONS DU SITE

Le secteur sud



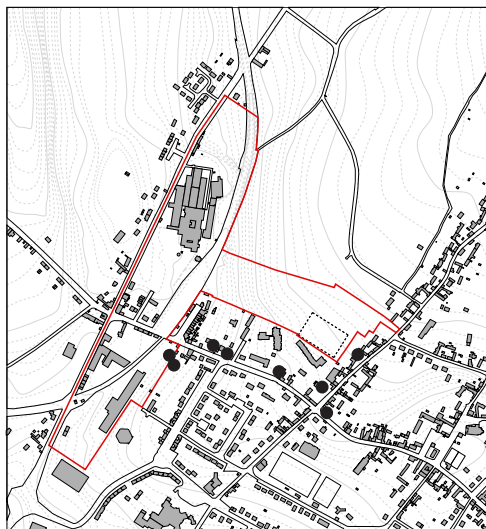
LES PERCEPTIONS DU SITE

Les bâtis associés à l'histoire du site industriel



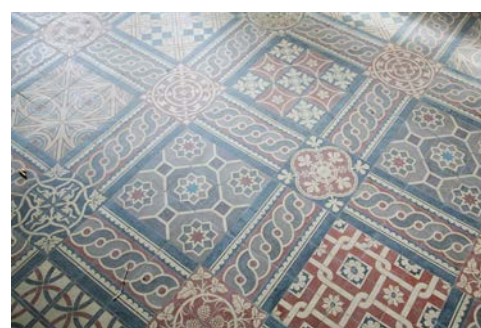
LES PERCEPTIONS DU SITE

Les maisons de maître



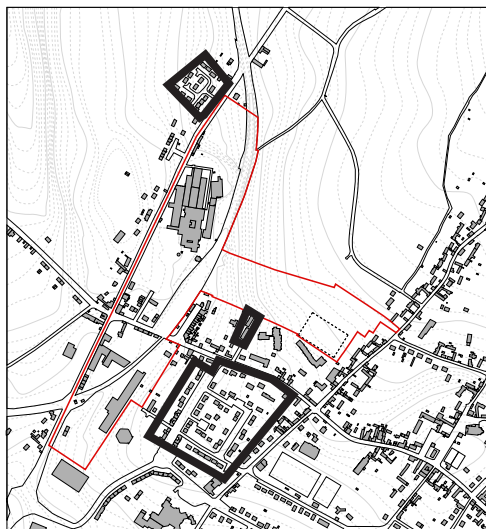
LES PERCEPTIONS DU SITE

Les matérialités



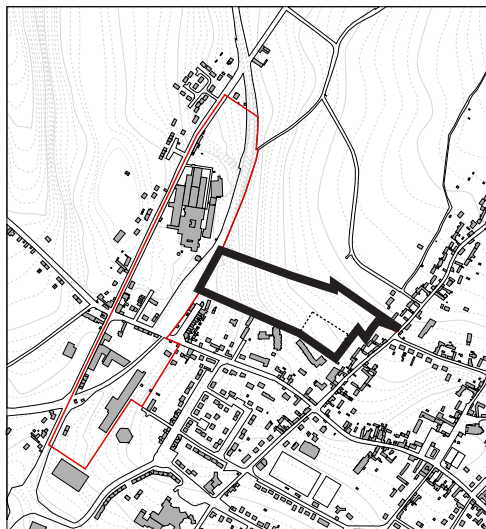
LES PERCEPTIONS DU SITE

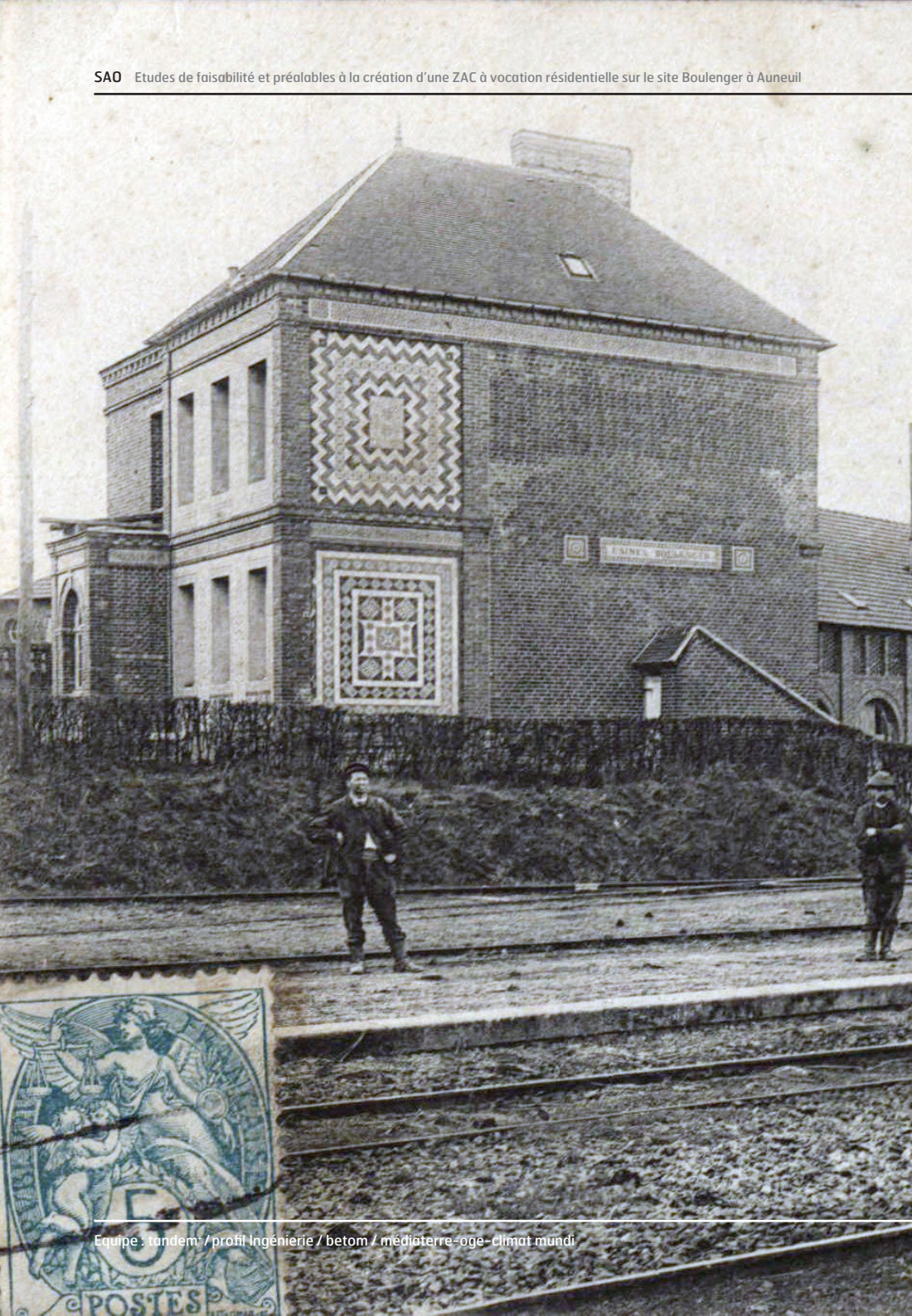
Les pavillons récents



LES PERCEPTIONS DU SITE

Le secteur «est» (zone 2AUH)



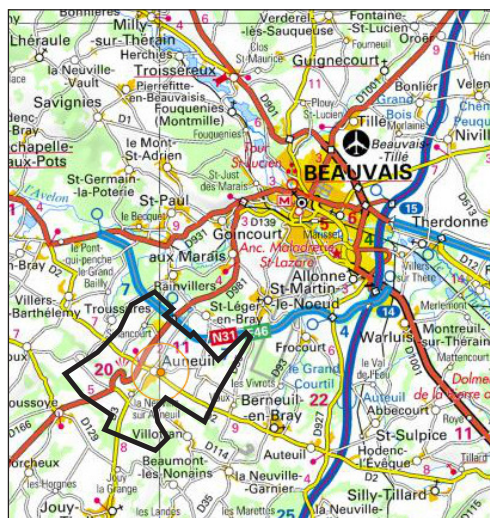


PARTIE 03

Analyse urbaine



SITUATION

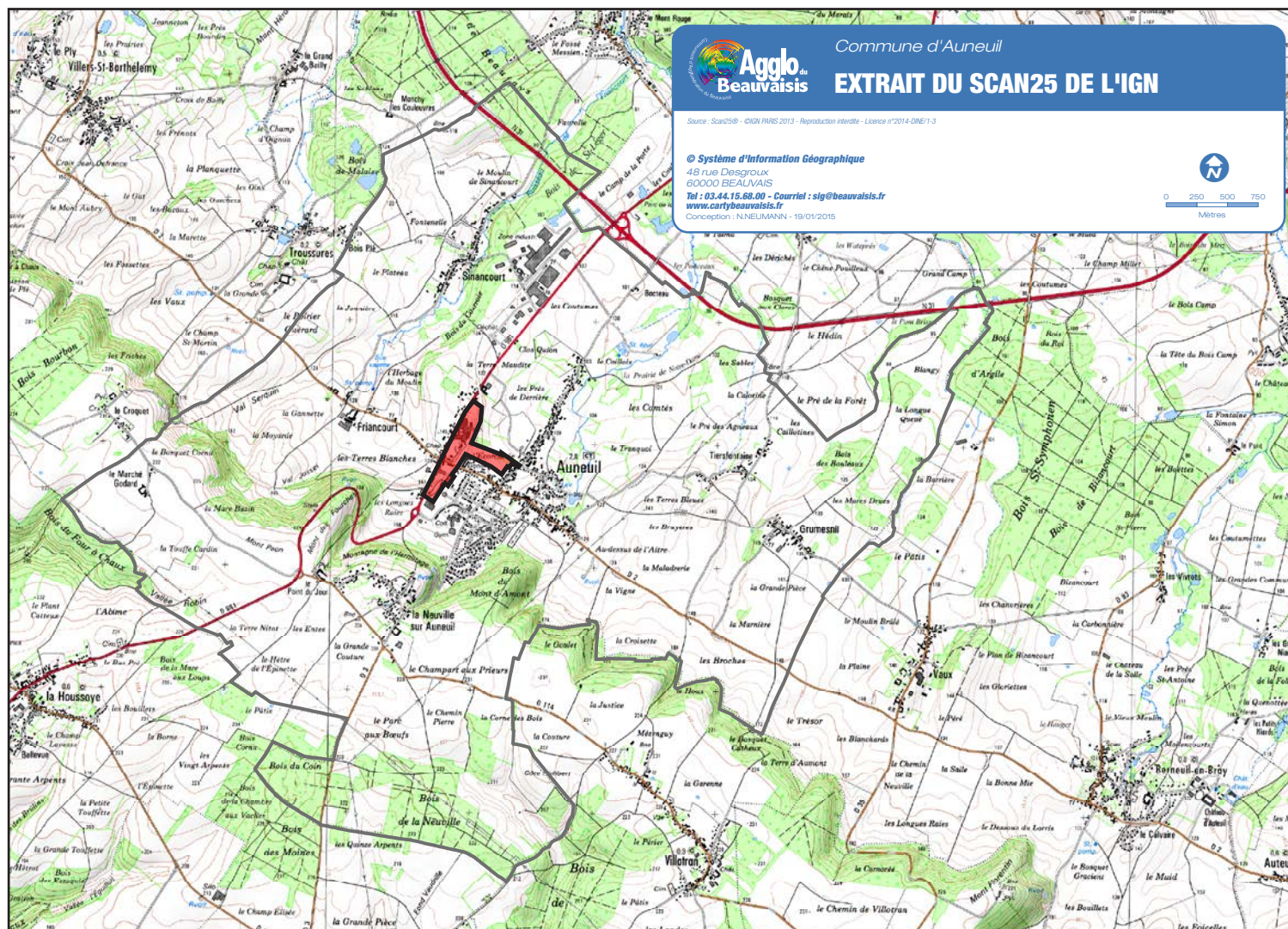


Ci-dessus : plan de situation de la commune dans l'agglomération Beauvaisienne.

- > à 12 km de Beauvais
- > à 10 km de l'autoroute A16

Ci-contre : plan de situation du site d'étude dans le territoire communal.

- > le site se trouve en bord de la route départementale RD981 allant de Beauvais à Gisors,
- > en partie ouest du tissu urbanisé de la commune.



LE SCOT

La commune d'Auneuil est identifiée comme pôle relais pour le développement local d'activités.

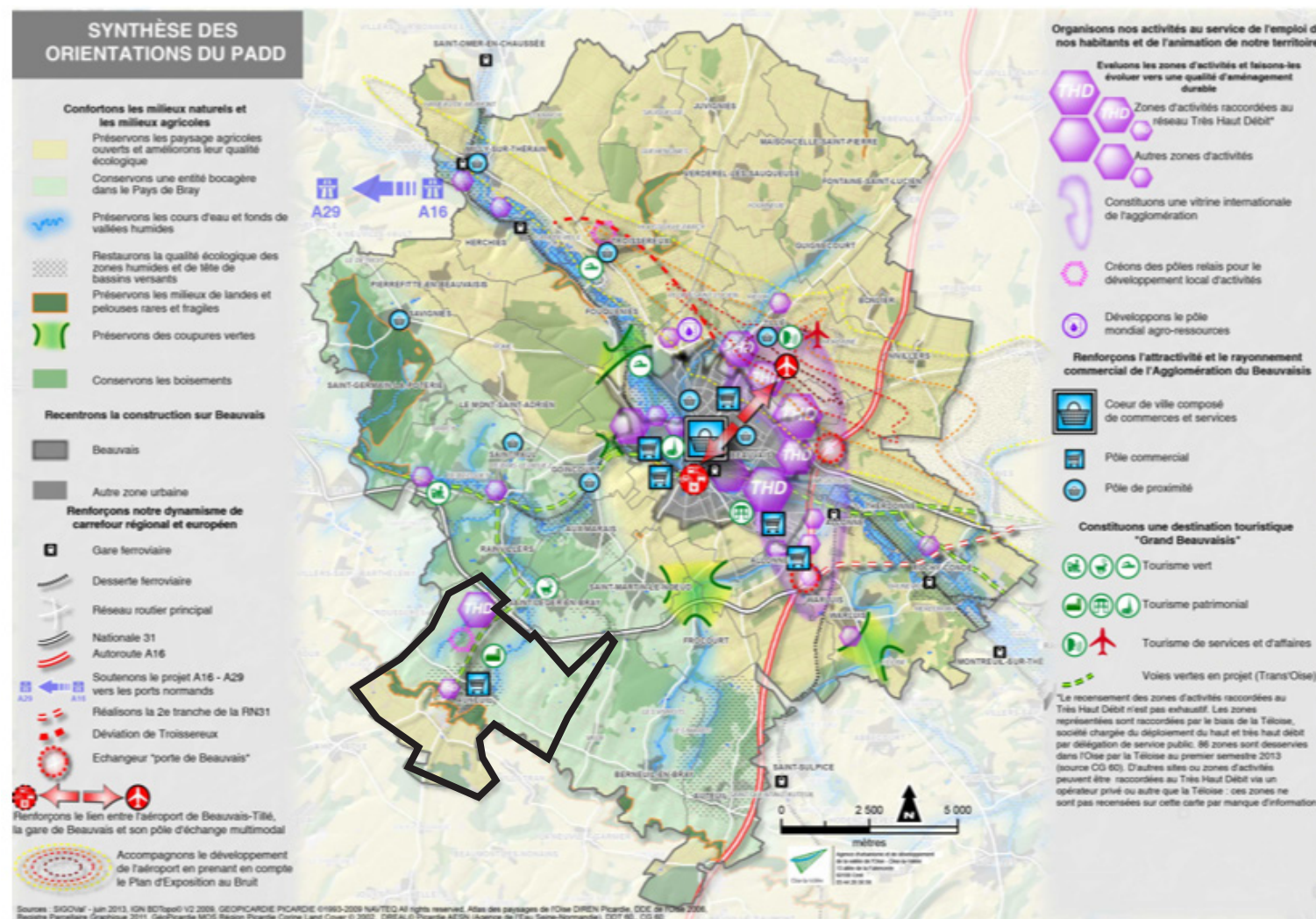
- > Permettre l'accueil de PME/PMI, l'artisanat local,... dans la proximité des pôles résidentiels.
- > Faire évoluer les zones d'activités existantes vers une qualité d'aménagement durable.
- > Mettre en place une politique immobilière et foncière attractive pour les entreprises commerciales, artisanales, industrielles et les services à la personne, à proximité du développement résidentiel.

Elle est également identifiée comme un pôle pour le développement du tourisme patrimonial :

- > Développer une offre de services complémentaire autour de Saint Léger (tourisme vert) et Auneuil (patrimoine industriel) : le pôle Sud,
- > Offrir un hébergement touristique qualitatif et quantitatif.

Elle est enfin identifiée comme bourg relais où l'attractivité résidentielle est à développer.

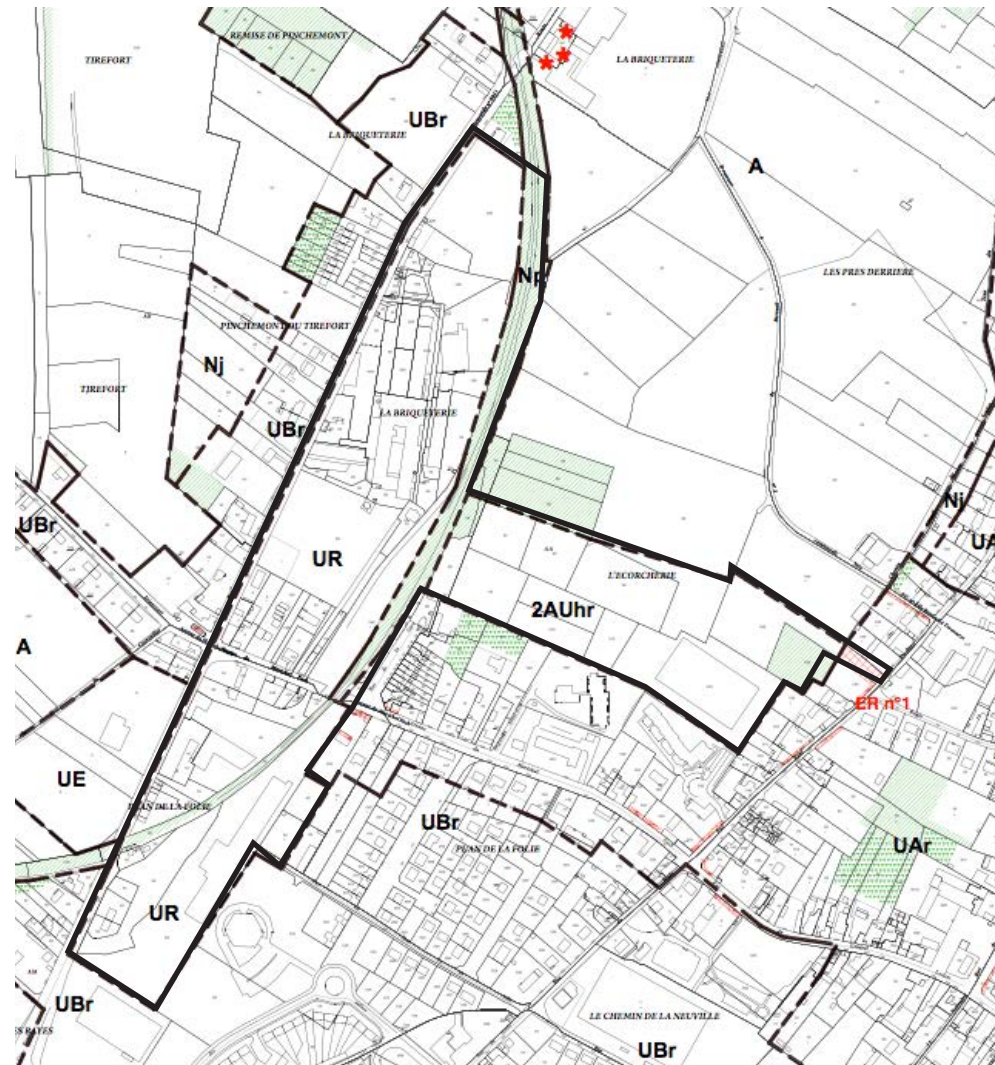
- > Renforcer les commerces et services de proximité (pôle commercial).
- > Développer les logements à proximité des lieux de vie existants (pour limiter les déplacements motorisés).
- > Développer les liaisons piétonnes et cyclistes pour une meilleure mobilité.
- > Développer un habitat diversifié.
- > Favoriser le renouvellement urbain.



LE SITE D'ETUDE



LE PLAN DE ZONAGE DU PLU

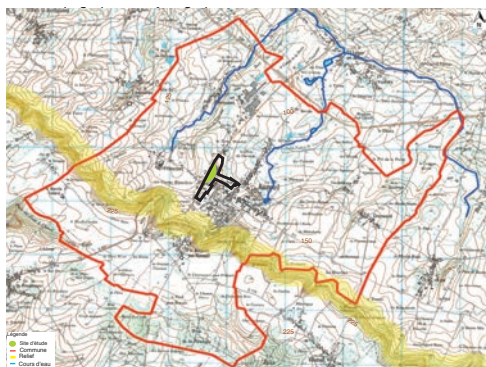


1. LA STRUCTURE PAYSAGÈRE

LE RELIEF GÉNÉRAL



Carte de Cassini (XVIII^e siècle, source géoportail)
Mise en évidence de l'implantation de la route de Beauvais à Gisors sur une ligne de crête (point haut du relief) et celle des villages et hameaux (Auneuil, Francourt) le long des cours d'eau (en suivant les talwegs).



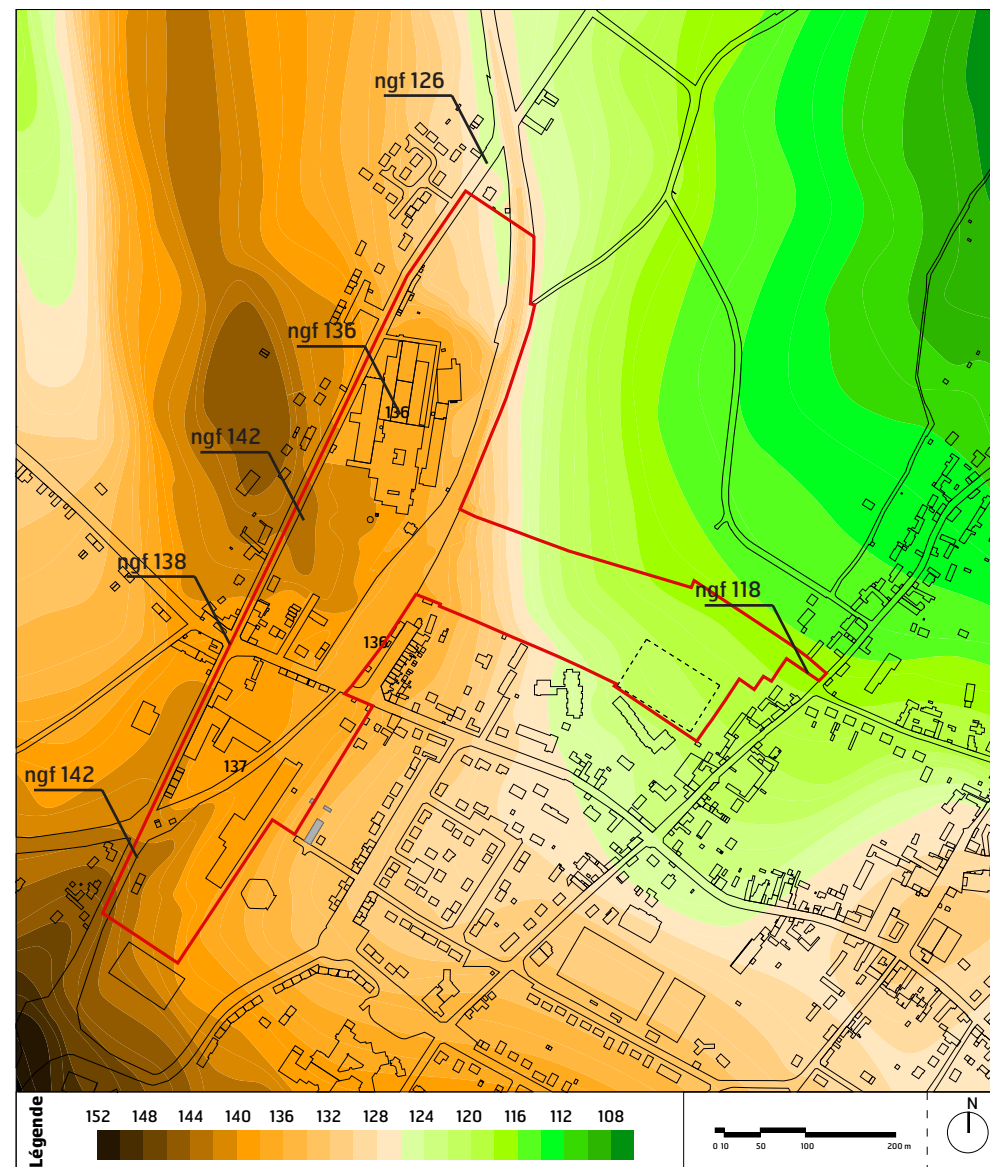
Carte topographique et hydrographique d'Auneuil (source étude Arval, janvier 2013)

Etude de la topographie du site d'étude mettant en valeur les points suivants :

La déclivité générale du site selon une orientation est/ouest :
24,00 m de dénivelé sur une distance de +/- 600m entre la cote de niveau ngf 142 au niveau de l'office notarial, (CD 981, route de Beauvais) et la cote ngf 118 au niveau de l'entrée du site (rue René Duchatel).
Soit une pente moyenne de 4%

La déclivité générale du site selon une orientation nord/sud :
La route de Beauvais (frange ouest du site d'étude) est marquée par trois séquences (du nord au sud) :
- une séquence ascendante de la cote ngf 126 (pont de la voie ferrée) jusque la cote 142 (office notarial)
- une séquence descendante jusqu'au croisement de voies (chapelle) ngf 138
- une séquence ascendante vers le rond point (sortie d'Auneuil) ngf 142

La cote d'implantation générale des sites industriels et de la voie ferrée (côte ngf 136 / 137)



LA PLATE-FORME INDUSTRIELLE



Mise en évidence de l'installation des sites industriels dans la pente naturelle du terrain (artificialisation des sols) :

La voie ferrée franchit la RD 981 et traverse le site à une cote de niveau quasi-constante (pente douce allant de la cote ngf 130 au niveau du pont à la cote ngf 140 en sortie sud du site). Cette implantation a généré la création de talus de part et d'autre de la voie, particulièrement prononcés en partie nord du site.



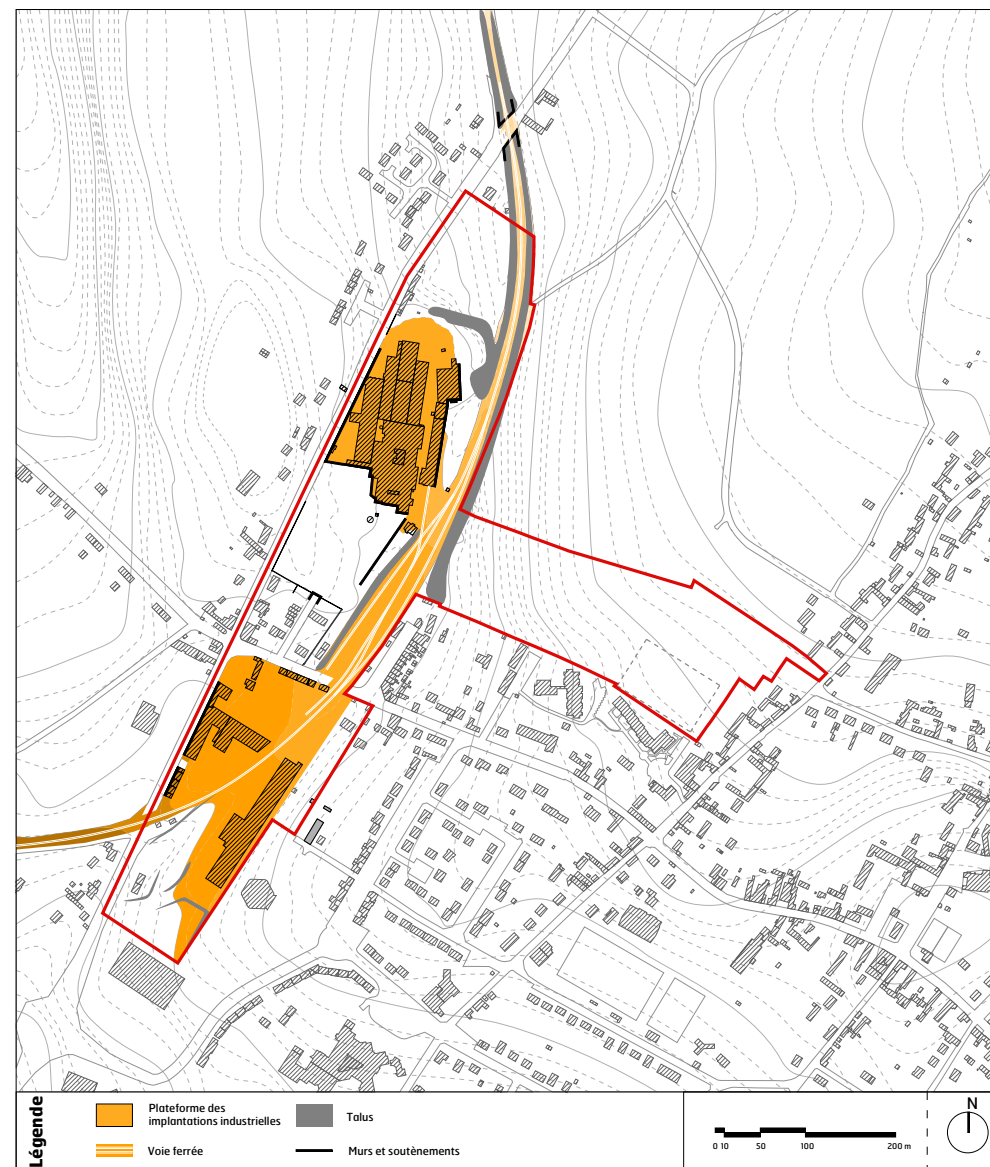
Le site Boulenger s'est implanté sur la cote de niveau ngf 136. Une plate-forme a été créée pour permettre la construction des différents bâtiments d'exploitation. Elle a nécessité la mise en place de soutènements en limites ouest et sud (engravement du site dans la pente, avec une différence de niveau de +/- 4,00m) ; ainsi que l'amenée de terre et ouvrages de soutènement en surplomb du terrain naturel en partie nord et est.



Au sud de l'avenue du Maréchal Foch, le site des anciennes tuileries du Beauvaisis (Usines Collin-Muller) a suivi le même principe d'implantation (cote moyenne nfg 137) mais sur un relief naturel moins marqué. A noter néanmoins la différence de niveau de +/- 2,00 m entre la route départementale et l'intérieur du site.

A noter également :

- la pâture en partie nord du site en situation d'enclavement,
- les espaces verts en friche au sud du site Boulenger sur lequel on retrouve la topographie naturelle du terrain.



LA STRUCTURE ARBORÉE



Mise en évidence de la trame arborée

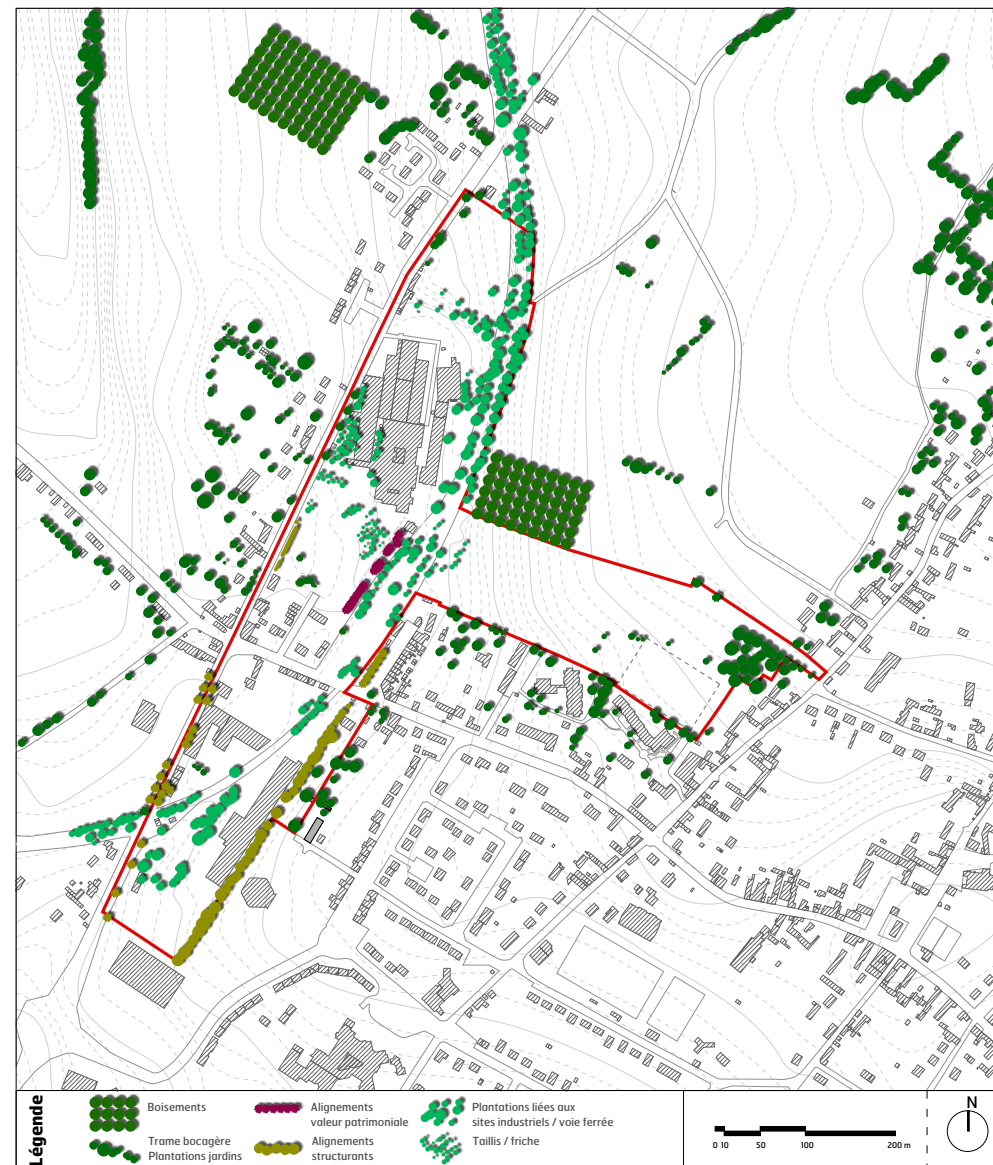
Du point de vue de la trame arborée et des entités paysagères, on peut distinguer :

- le coeur 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 endroits (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 2AU).

Enjeux :

Révéler au travers des projets d'aménagement ces deux composantes du site de part et d'autre de l'ancienne voie ferrée : rurale à l'est et industrielle à l'ouest.

Valoriser des plantations spécifiques à chacune de ces entités paysagères (arbustes de vergers / plantations spécifiques à la friche industrielle).



LES PERCEPTIONS DU SITE

Mise en évidence des perceptions du site

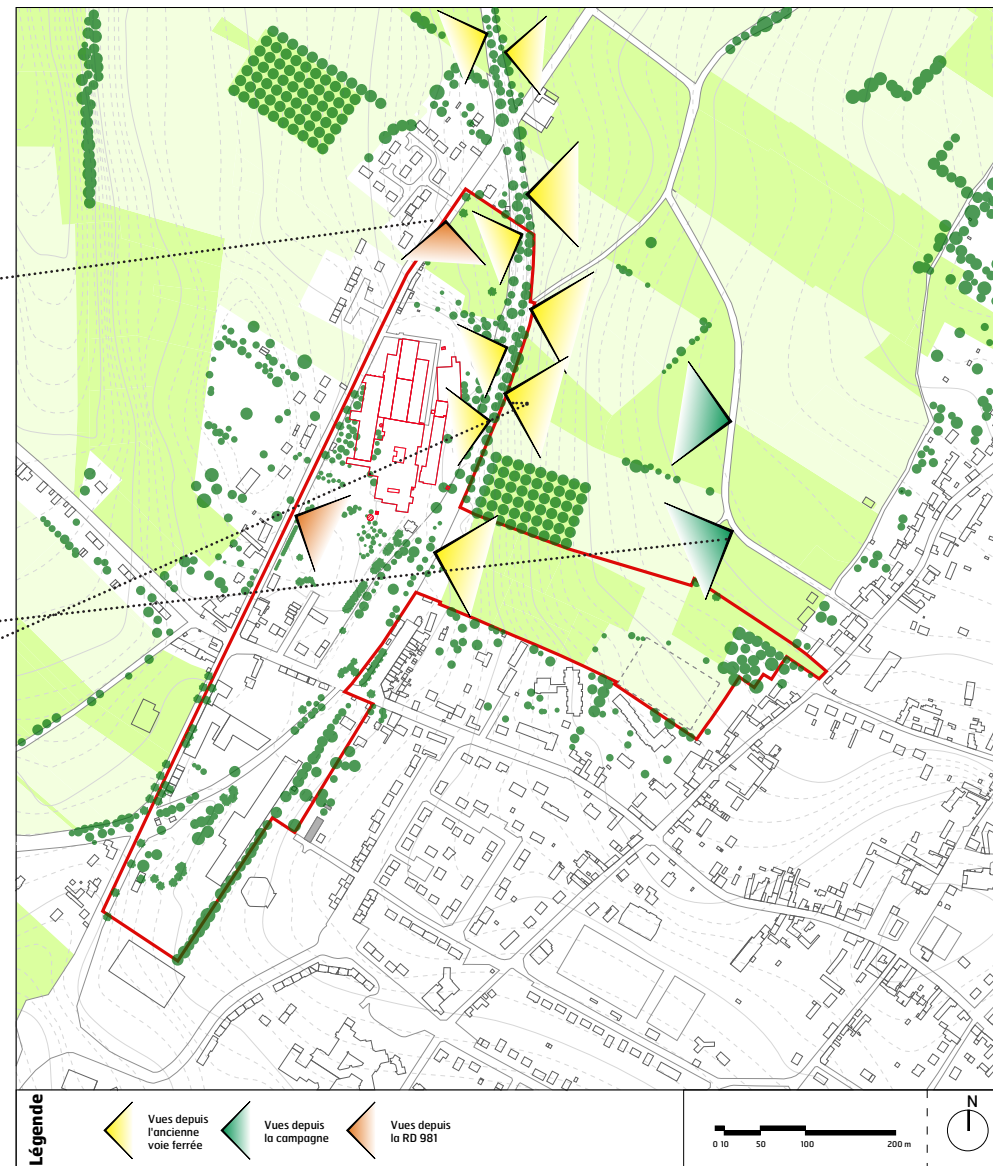
- depuis la RD 981 vers le site d'étude
- depuis l'ancienne voie ferrée
- depuis le chemin agricole

A noter :

- le rôle prépondérant de l'ancienne voie ferrée comme élément de perception et de découverte du territoire communal,
- le rôle de la pâture nord comme fenêtre paysagère et élément de transition en contrebas du site Boulenger.

Enjeux :

- Valorisation de l'ancienne voie ferrée comme itinéraire de promenade (Trans-Oise),
- Maintien de la pâture au nord du site Boulenger en question.



2. LA STRUCTURE URBAINE

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 imités 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 :

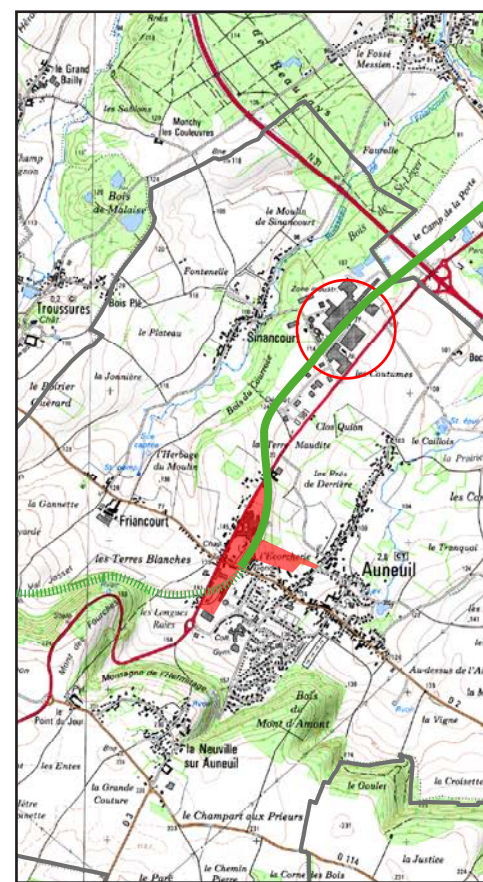
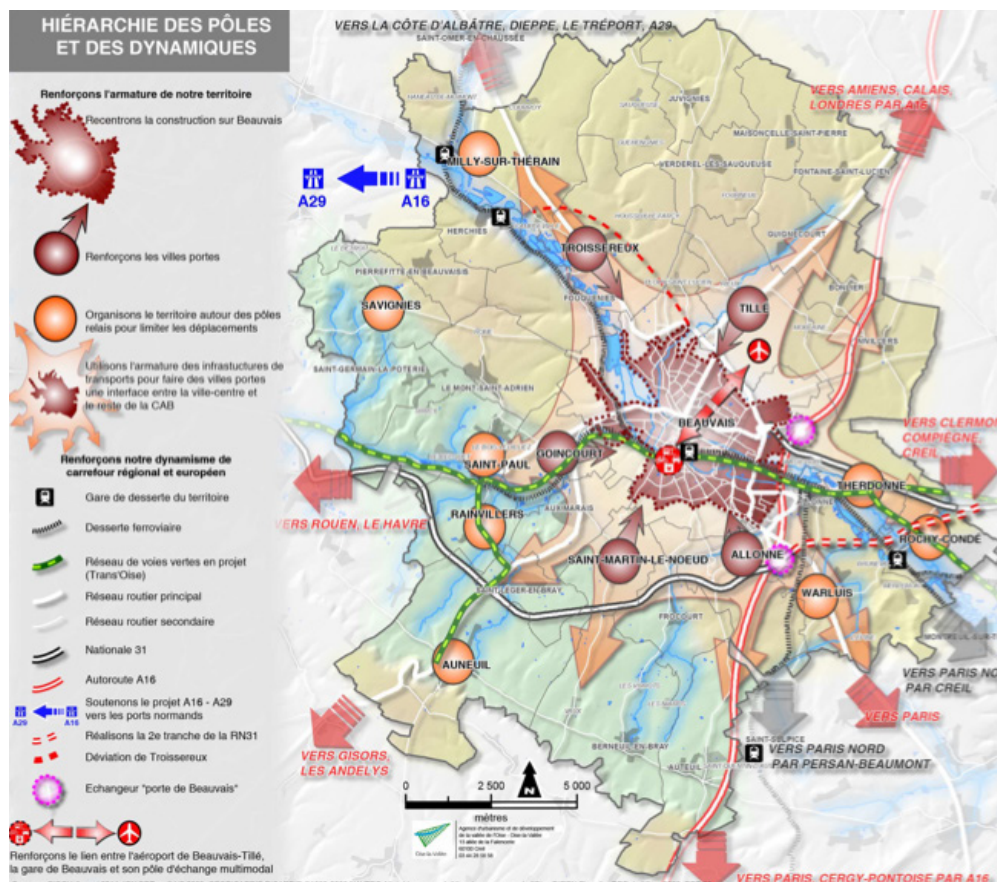
- accès direct à valoriser dans le prolongement de la rue des Fontaines (lien est/ouest à créer entre la zone 2AU et le secteur de la Mairie),
- un accès confidentiel par la voie privée (rue du Cèdre Bleu) donnant accès aux terrains d'entraînement).

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.



LA TRANS-OISE



La carte de synthèse du SCOT montre le tracé envisagé de la trans'oise (voie verte en projet sur le tracé de l'ancienne voie ferrée) à l'échelle de l'agglomération du Beauvaisis.

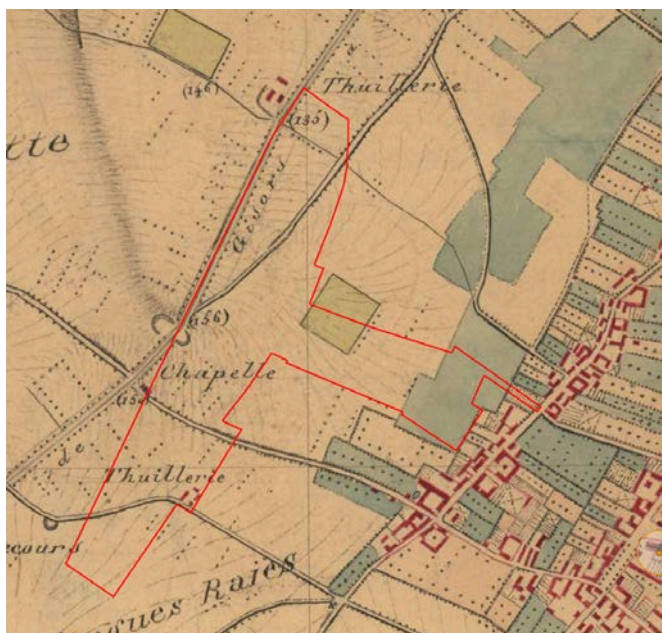
Auneuil est identifié comme étant un pôle de développement du tourisme vert et du tourisme patrimonial avec la valorisation du patrimoine industriel. Le réseau de voie verte participe à cette orientation.

La carte IGN ci-contre montre ce même tracé à l'échelle du territoire communal : cette voie peut également être vecteur de lien entre les espaces résidentiels de la commune et la zone industrielle (liaison domicile/travail).

Quid néanmoins du tracé de la voie verte au niveau du site Lafarge (démantèlement de l'ancienne voie ferrée pour permettre l'agrandissement du site en 2009).
 > la voie verte passera en accotement le long de la route départementale, pour contourner le site industriel

L'ÉVOLUTION DU BÂTI

De 1820... à 1975



Carte d'état major vers 1820 (source géoportail)

Le site avant les usines

A noter :

- la structure ancienne du village avec la pâture et vergers qui l'accompagnent,
- l'ancien tracé de la route de Beauvais qui fut redressée plus tard dans sa partie sud (cf photo aérienne 1926),
- la chapelle au croisement des chemins (façade avant côté voie),
- la tuilerie au nord ouest du site (proto industrie),
- la tuilerie au sud-est du site (fond de terrain de l'actuelle maison Boulenger et villa Dupont),
- les boisements (en vert clair) qui perdurent encore aujourd'hui.



Photo aérienne 1936 (source géoportail)

L'installation des usines Boulenger et Colin-Muller

A noter :

- le redressement de la route de Beauvais à Gisors,
- le tracé de la voie ferrée,
- les implantations industrielles,
- les premières implantations de maisons de maître et maisons, ouvrières le long de l'avenue du Maréchal Foch.



Photo aérienne 1975 (source géoportail)

Les premières implantations pavillonnaires

A noter :

- le développement du site industriel au sud de la voie ferrée,
- quelques implantations pavillonnaires et logements groupés le long de la route de Beauvais,
- la densification de construction le long de l'avenue du Maréchal Foch,
- la construction des hangars en partie nord du site Boulenger.

L'ÉVOLUTION DU BÂTI

De 1986... à 2014



Photo aérienne 1986 (source géoportail)

Une densification progressive

A noter :

- la densification en retrait de l'avenue du Maréchal Foch : construction de la gendarmerie, des logements collectifs, de l'hébergement pour personnes âgées et des terrains de sports extérieurs,
- l'extension du bourg ancien vers le sud.

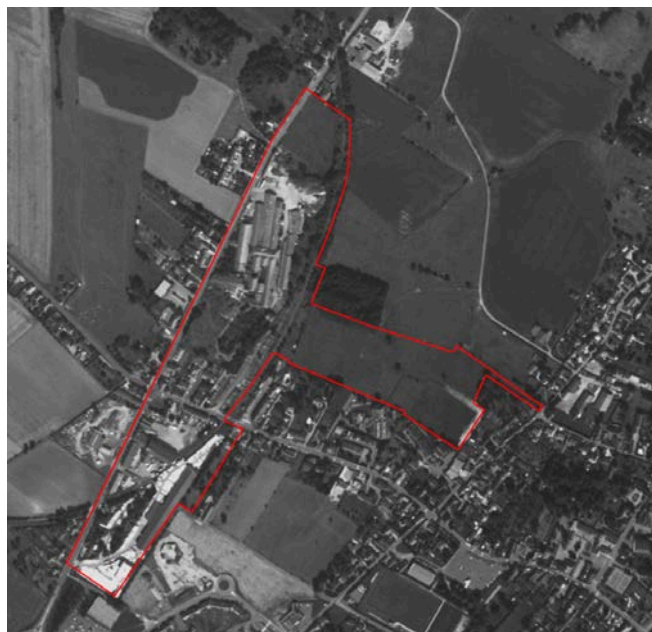


Photo aérienne 2001 (source géoportail)

Une densification progressive

A noter :

- la fin d'activité des usines,
- la démolition d'une partie des installations de l'usine Colin-Muller,
- la poursuite du développement sud de la commune (centre commercial, garage/pompe essence, collège, salle socioculturelle, opération groupée, caserne pompiers...).



Photo aérienne 2001 (source géoportail)

Le développement pavillonnaire

A noter :

- l'urbanisation des dernières parcelles agricoles au sud de l'avenue du Maréchal Foch (lotissement),
- la construction d'un lotissement au nord-ouest du site.

L'ÉVOLUTION DU BÂTI (SYNTHESE)

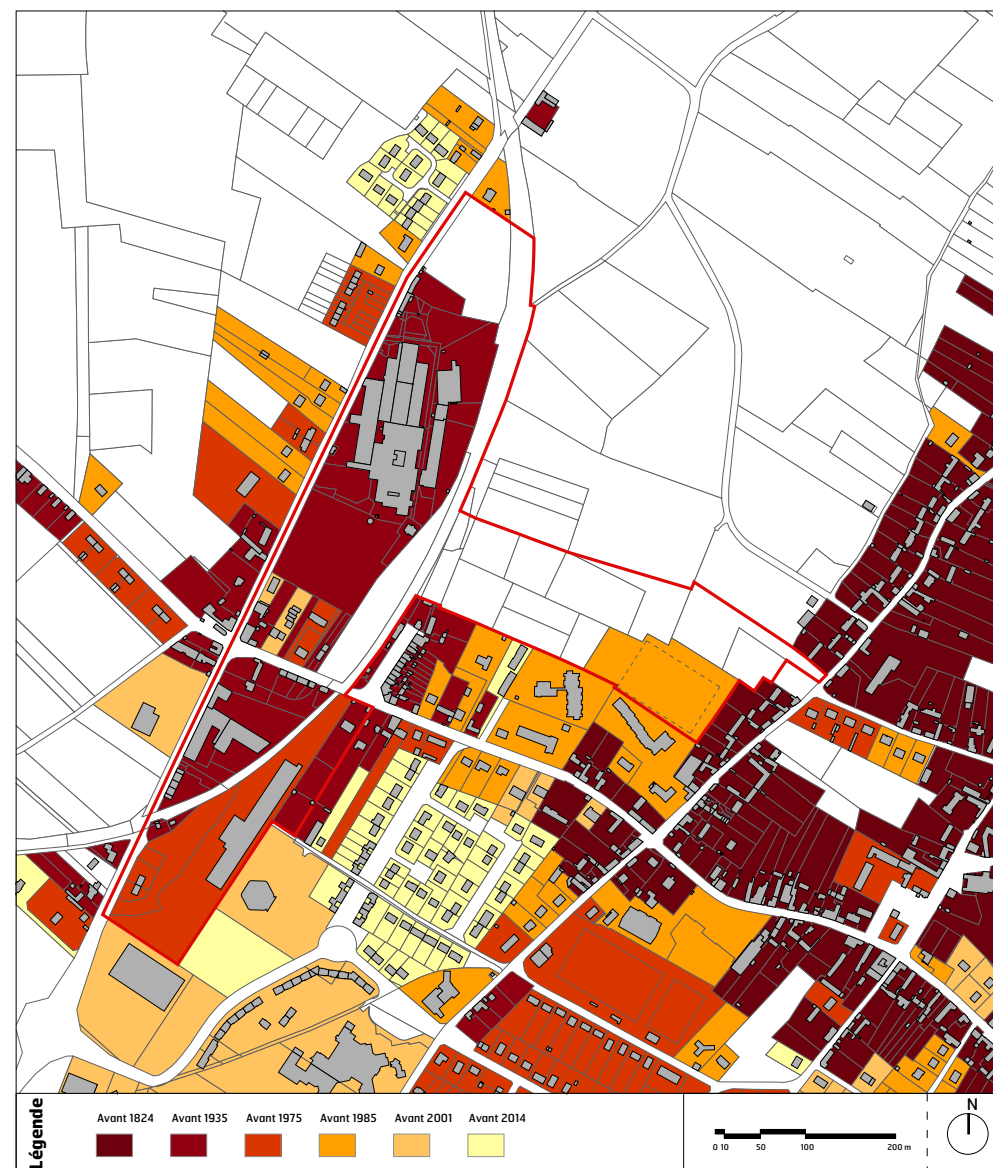


Schéma de synthèse Evolution du bâti de 1820 à 2014

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 ?



LES TYPOLOGIES BÂTIES



Etude plus précise des typologies bâties permettant de révéler :

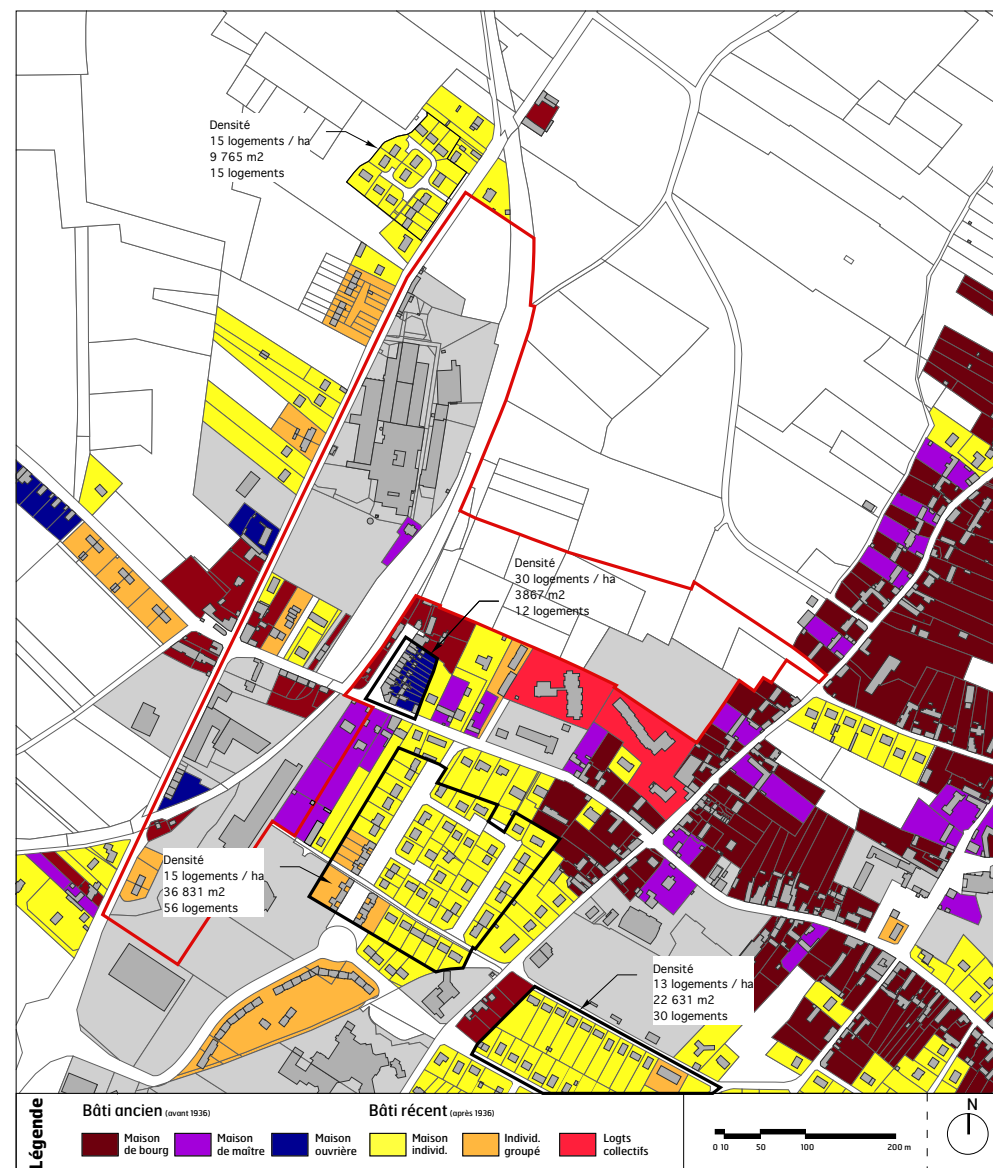
- la taille des opérations les plus récentes et leur faible densité,
- la faible représentation du logement collectif uniquement présent sous la forme de deux opérations (dont l'une est à destination de personnes âgées). La proximité des commerces, des terrains extérieurs et la vue dégagée sur la campagne donnent de la valeur à ces logements,



- la faible représentation des opérations de logements groupés qui se limitent pour l'essentiel à des opérations de 6 à 8 logements avec une architecture similaire au pavillonnaire.

A noter également :

- les maisons de maître qui ponctuent régulièrement le paysage de la commune, composant une entité à part,
- les maisons ouvrières anciennes, associées aux sites d'exploitation.



LES POLARITES



Schéma des polarités en périphérie du site d'étude

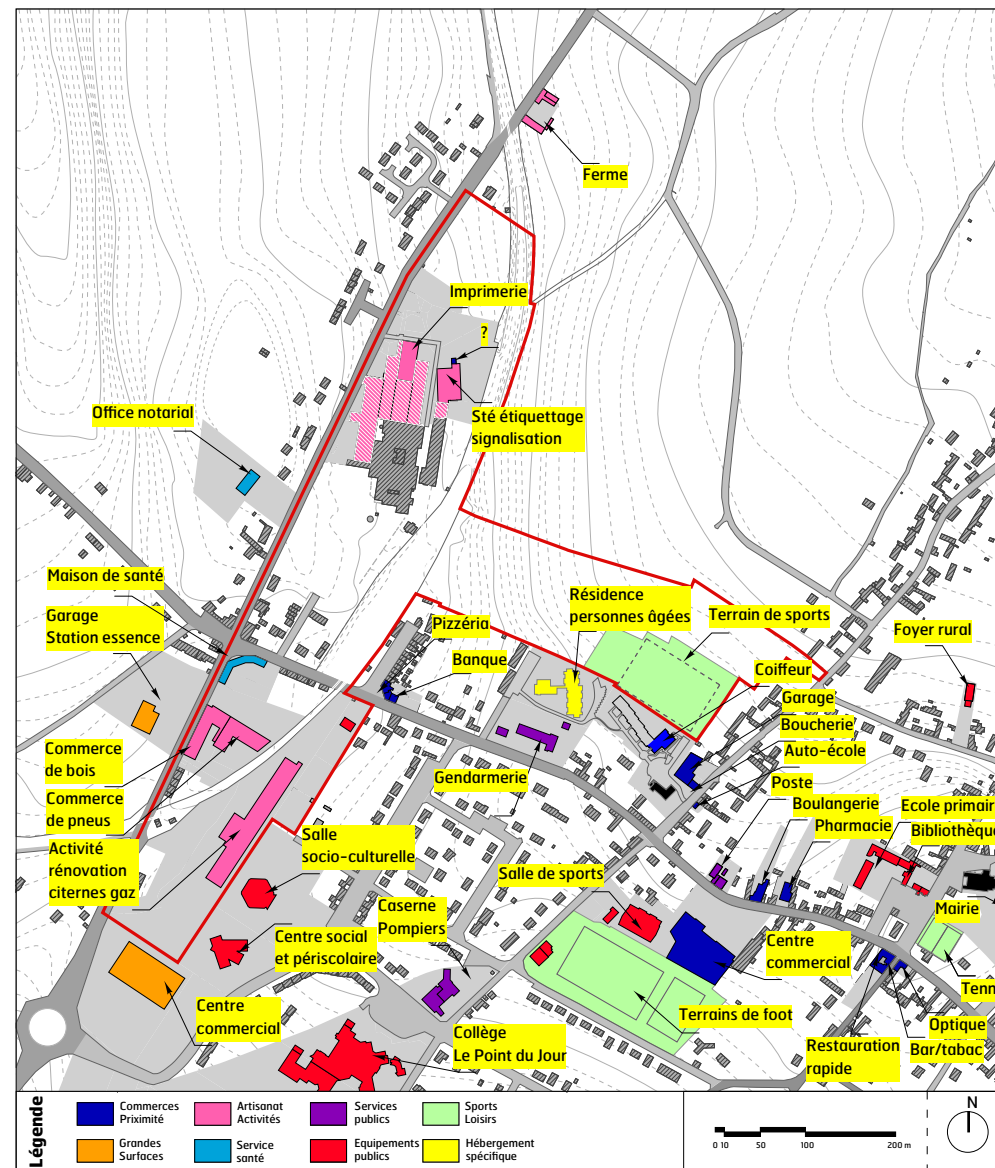
Pas de polarité forte, mais une relative répartition au sein du tissu urbanisé de la commune. Celle-ci s'est faite au fur et à mesure du développement urbain de la commune en réponse aux nouveaux besoins.

A noter néanmoins :

- le positionnement des activités artisanales, services et surfaces commerciales en lien avec le caractère passant de la RD981,
- le commerce de proximité le long de l'avenue du Maréchal Foch,
- les équipements publics « anciens » à l'est du site d'étude (centre bourg),
- les nouveaux équipements publics en entrée sud de la commune,
- le terrain de sports faisant partie de la zone 2AU.

Questions / enjeux :

- création d'un nouvel équipement ou d'une polarité sur le site du projet,
- enjeux de liaisons est/ouest et nord/sud vers les équipements publics existants,
- maintien des terrains de sports sur la zone 2AU à confirmer.



3. LE PATRIMOINE

LE PATRIMOINE CLASSÉ

L'usine Boulenger (partie nord du site)

Inventaire général du patrimoine culturel

source : base de donnée Mérimée
<http://www.culture.gouv.fr>

Historique :

Entre 1872 et 1876, Boulenger édifie un magasin industriel puis entre 1882 et 1887, un atelier de fabrication à claire-voie, un bureau et un raccordement ferroviaire pour une usine de carreaux incrustés de grès cérame.

En 1900, il donne le logement patronal à la ville (cadastre AM 35).

En 1907, l'usine achetée par Lecallier s'appelle SAPCA (SA des Produits Céramiques d'Auneuil). En 1908, construction d'un four Hoffmann (détruit) puis d'un four tunnel avant 1914 (détruit), enfin d'un autre four Hoffmann en 1924. En 1964, un four tunnel gibbons est installé, puis un four tunnel van Den Kamp en 1974.

En 1982, l'usine ferme.

Classée et inscrite au titre des Monuments Historiques en 1991, le musée de la céramique architecturale s'y installe en 1994.



Protection monuments historiques

Classement MH par arrêté du 27 juin 1991 :

Maison, dite musée,
 Maison de direction,
 Magasin d'expédition
 (cad. AA 21, 23 à 25, AM 35)

Inscription MH par arrêté du 4 juin 1991.

Façade est du bâtiment d'exploitation avec sa cheminée (cad. AA 32)

L'usine Boulenger demeure le témoignage bien préservé dans son authenticité d'un très important site industriel de fabrication de carreaux mosaïque incrustés, implanté à Auneuil en 1848 par les frères Achille et Aimé Boulenger, au coeur de la grande région céramique du pays de Bray. Le musée, le magasin d'expédition qui abrite encore aujourd'hui un four, exploité par un potier japonais, et la maison patronale formaient, avec leur riche ornementation céramique extérieure, une véritable vitrine publicitaire pour l'entreprise.



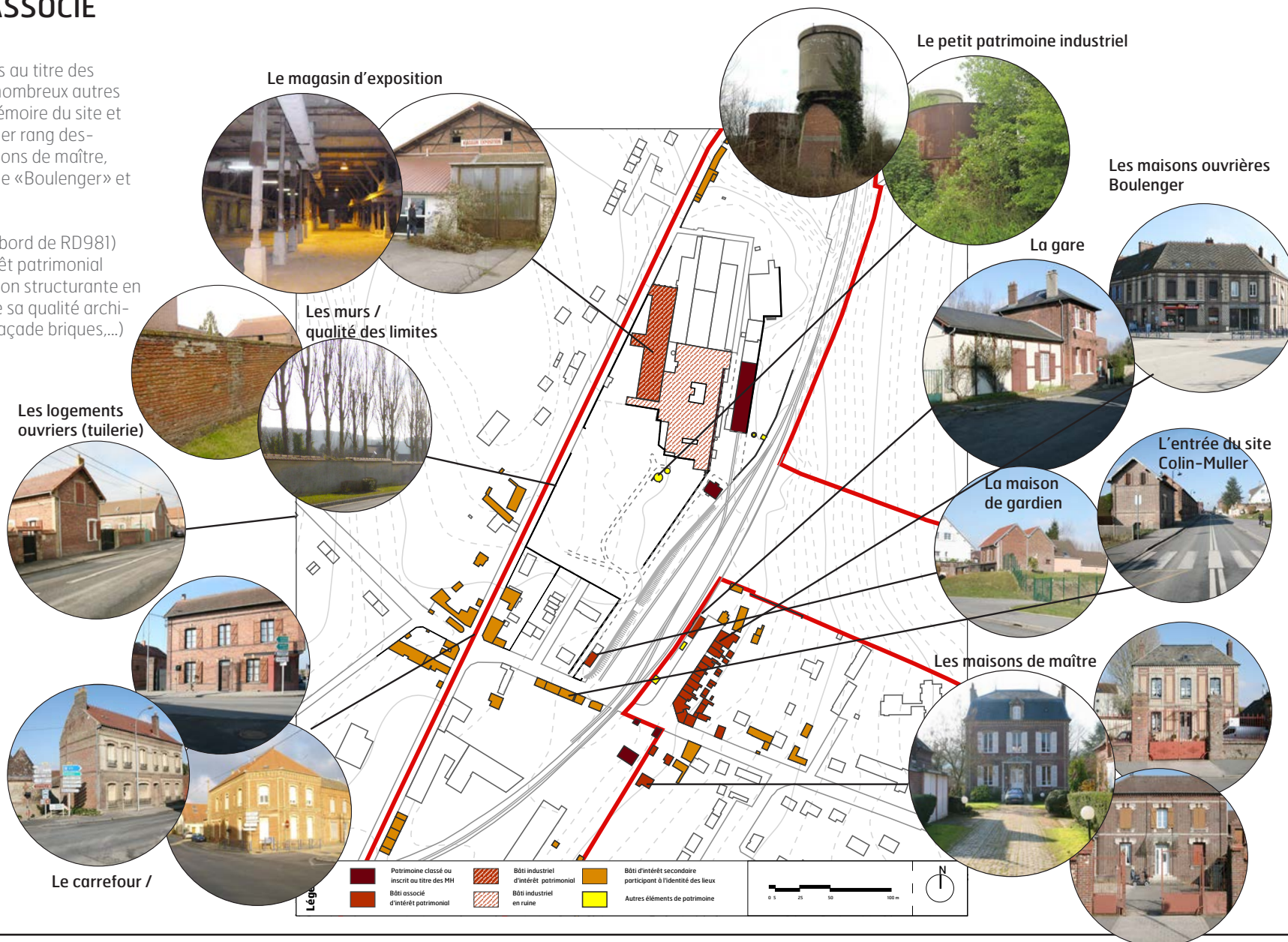
LE PATRIMOINE ASSOCIÉ

Au delà des éléments repérés au titre des monuments historiques, de nombreux autres bâtiments participent à la mémoire du site et à l'identité des lieux au premier rang desquels figurent certaines maisons de maître, l'ensemble de maisons de ville «Boulenger» et l'ancienne gare.

Le magasin d'exposition (en bord de RD981) présente également un intérêt patrimonial important du fait de sa position structurante en entrée du site industriel et de sa qualité architecturale (charpentes bois, façade briques,...)

Un bâti plus modeste en briques participe à l'ambiance du quartier, accompagné de beaux murs en briques ou en tuiles empilées.

Enfin, une attention pourra être portée à certains édifices ou objets singuliers (château d'eau, réservoir, puits, pavillon,...) témoins de l'activité industrielle passée.



SÉQUENCE URBAINE REMARQUABLE

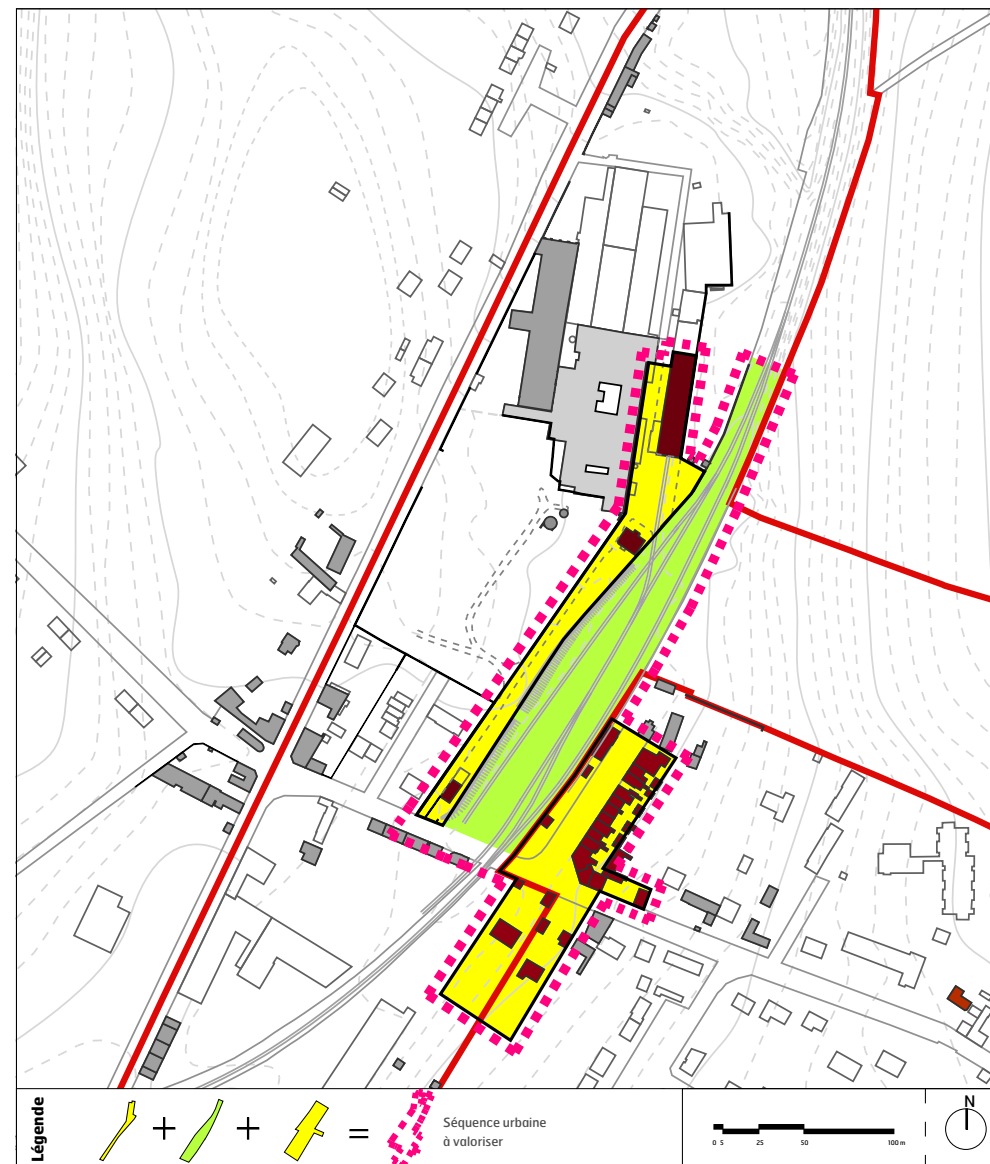


Deux séquences urbaines remarquables peuvent être identifiées :

- celle de l'avenue de la Gare avec la gare elle-même, les maisons de ville et la maison musée en perspective,
- celle de l'accès (entrée piétonne) du site Boulenger avec la maison de gardien, l'allée accompagnée des murs de soutènement et de l'alignement d'arbres, et la cour principale avec les bâtiments classés.

Ces deux séquences sont mises en connexion par l'ancien faisceau de voies ferrées constituant l'aboutissement du futur projet de trame verte (trans-oise).

L'ensemble constitue le coeur de projet des futures opérations.



LE FONCIER / MUTABILITÉS

Pâtûre

Un seul propriétaire : Imerys TC

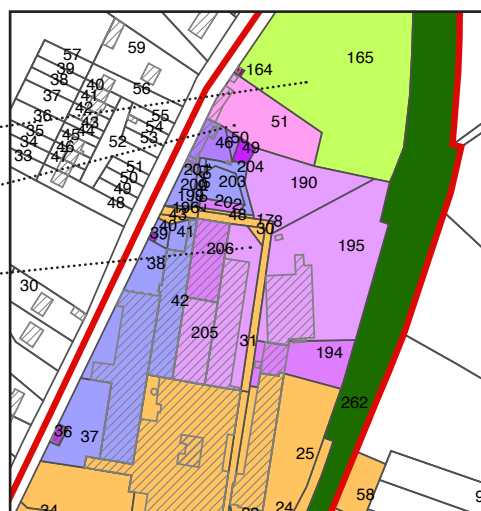
2 habitations

Parcelles 48, 50 et 51

Partie nord du site Boulenger

Mutabilité forte (5 propriétaires)

- une partie abandonnée (parcelle 194)
- une partie en vente (ets Brocard)
- une imprimerie (mutable)
- un propriétaire multiple
 - . ancienne menuiserie (vide)
 - . ancien fleuriste (nouvel occupant ?)

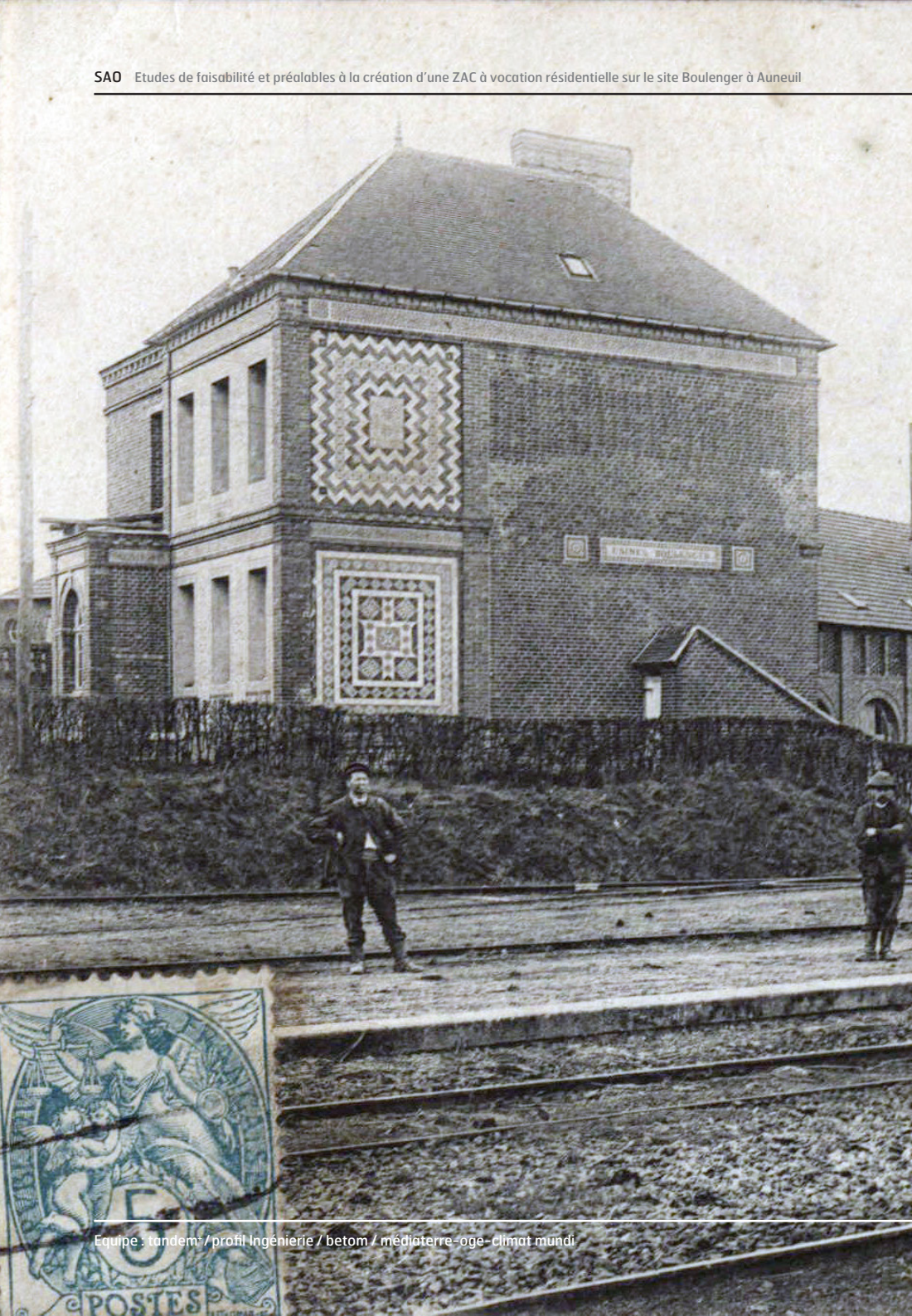


Une situation actuellement favorable sur la partie nord du site Boulenger (mutabilité forte à court terme) liée :

- à des bâtiments non exploités
- à des propriétaires désireux de vendre
- à des activités qui peuvent bouger (imprimerie)

A prendre en compte au regard de l'enclavement de la partie patrimoniale de l'usine (partie sud).





PARTIE 04

Enjeux et orientations



SCHÉMA DE SYNTHÈSE LES POINTS D'APPUI DU PROJET

- Le bâti patrimonial
- Le bâti ancien associé à l'histoire du site industriel
- Les équipements / commerces et services
- Les terrains de sports
- Les plantations associées à la friche industrielle
- Les plantations associées au paysage agricole
- Les talus et voies ferrées
- Les murs et soutènements
- Les axes de composition
- Le relief

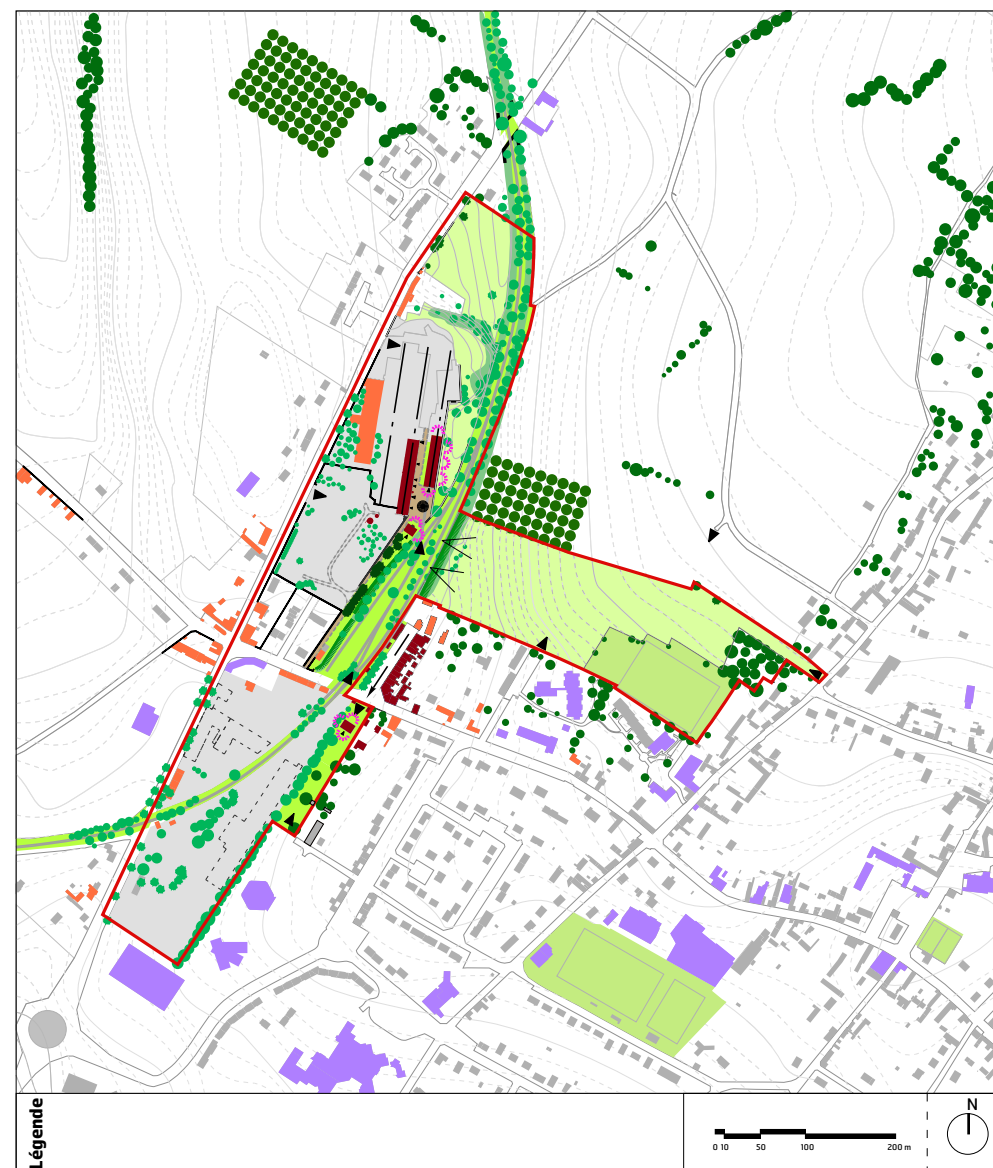


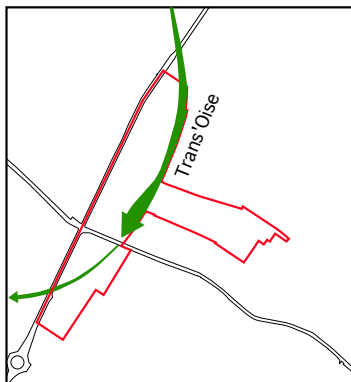
SCHÉMA DE SYNTHÈSE LES POINTS D'APPUI DU PROJET

- Le bâti patrimonial
- Le bâti ancien associé à l'histoire du site industriel
- Les équipements / commerces et services
- Les terrains de sports
- Les plantations associées à la friche industrielle
- Les plantations associées au paysage agricole
- Les talus et voies ferrées
- Les murs et soutènements
- Les axes de composition
- Le relief



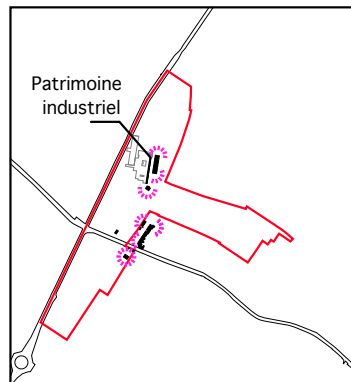
SCHÉMAS DE SYNTHÈSE ENJEUX ET ORIENTATIONS GÉNÉRALES

LA TRANS-OISE



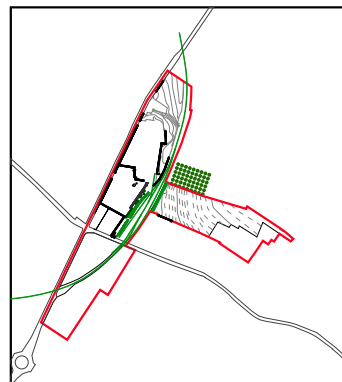
Intégrer dans le plan d'aménagement l'aboutissement de la Trans'Oise : vecteur de renouvellement du site et terme de perceptions et d'usages.

LA PATRIMOINE



Valoriser le patrimoine industriel en accord avec les objectifs du SCOT :
- par un plan d'aménagement adapté
- par de nouvelles affectations (usages)

LA STRUCTURE DU SITE



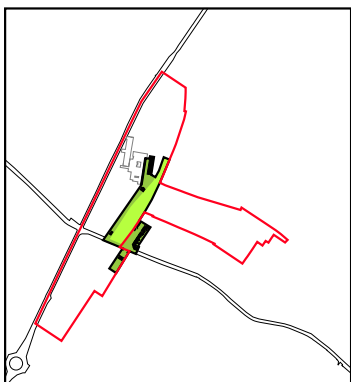
Adapter l'aménagement à la structure du site (relief, talus, murs d'enceinte, ancienne voie ferrée, élément de paysage...).

LES SECTEURS DE PROJET



Développer pour chaque secteur une identité propre tirant partie de la disponibilité des espaces et des potentiels propre à chaque situation.

LE COEUR DE PROJET



Identifier le périmètre d'un cœur de projet à vocation de tourisme vert et patrimonial.
> Lieu propice pour l'implantation d'équipements / service / activités
> Vocation de parc / espace vert de loisir

LE RAPPORT AU CENTRE



Mettre en lien les secteurs à urbaniser avec le cœur de projet par des liaisons piétonnes et voies douces.

LES LIENS AVEC LA COMMUNE



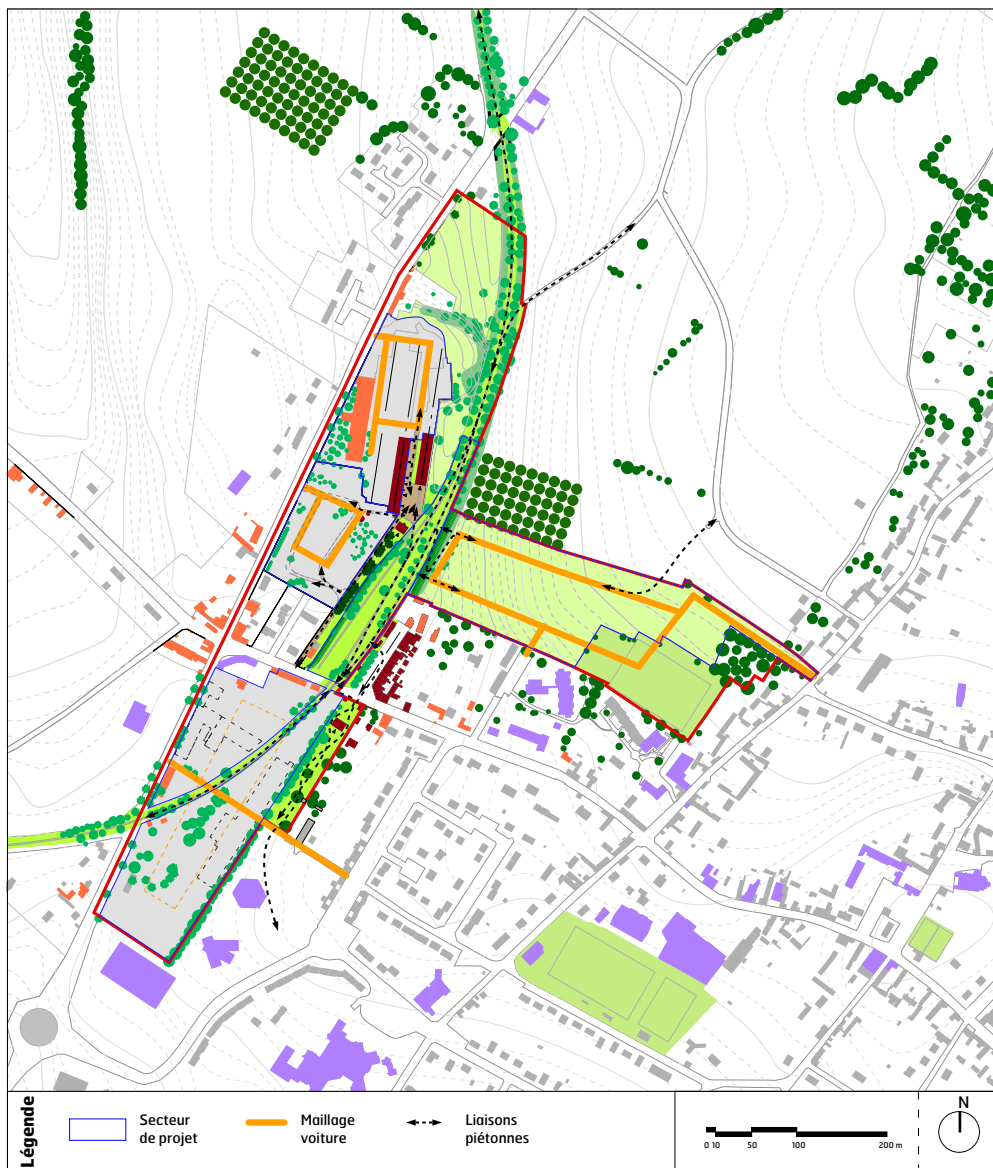
Valoriser également les liaisons douces vers la périphérie du site d'étude : commerces, équipements et secteur agricole (promenades).

LES DESERTES LOCALES



Desservir les nouveaux secteurs de manière autonome et/ou en profitant des opportunités de piquage sur les voies existantes

SCHÉMA DE SYNTHÈSE : OSSATURE URBAINE



SURFACES DU PROJET

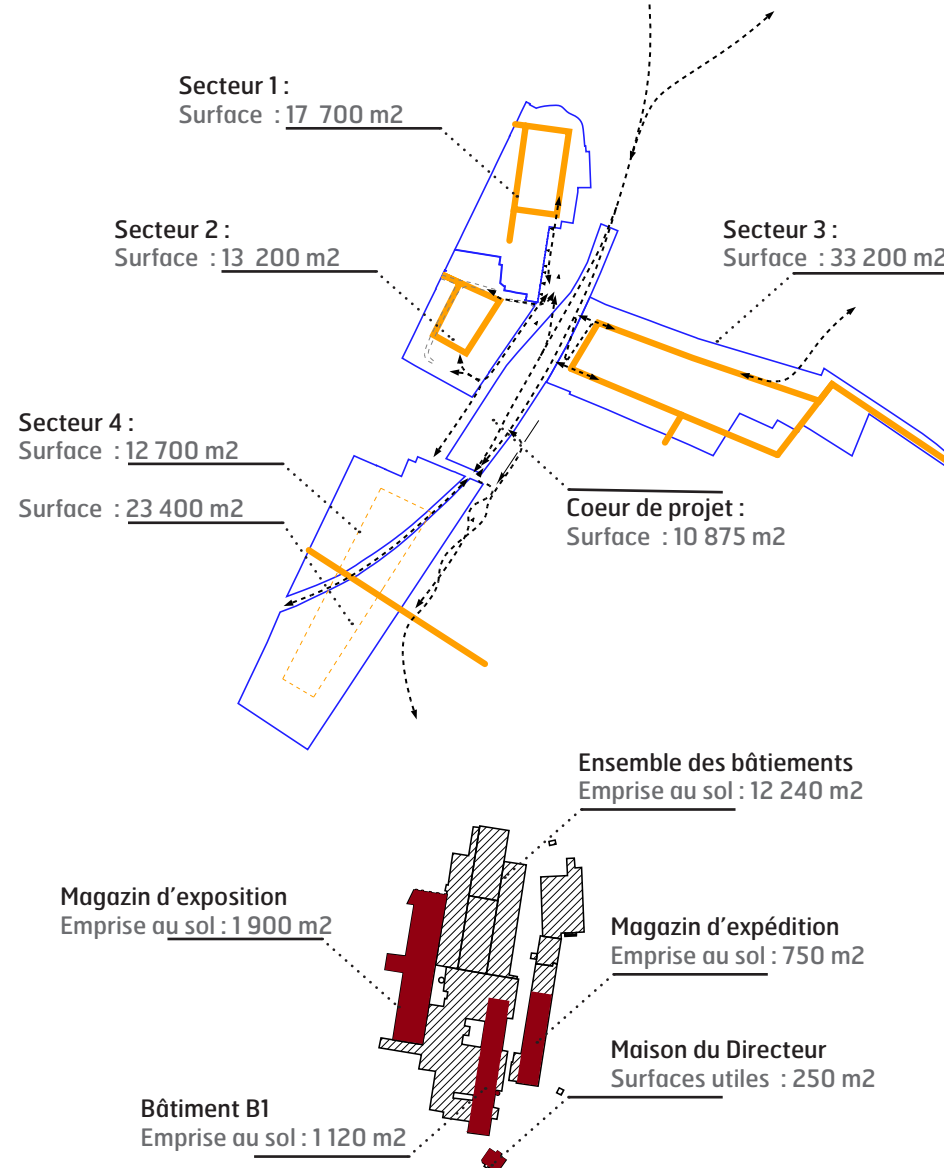
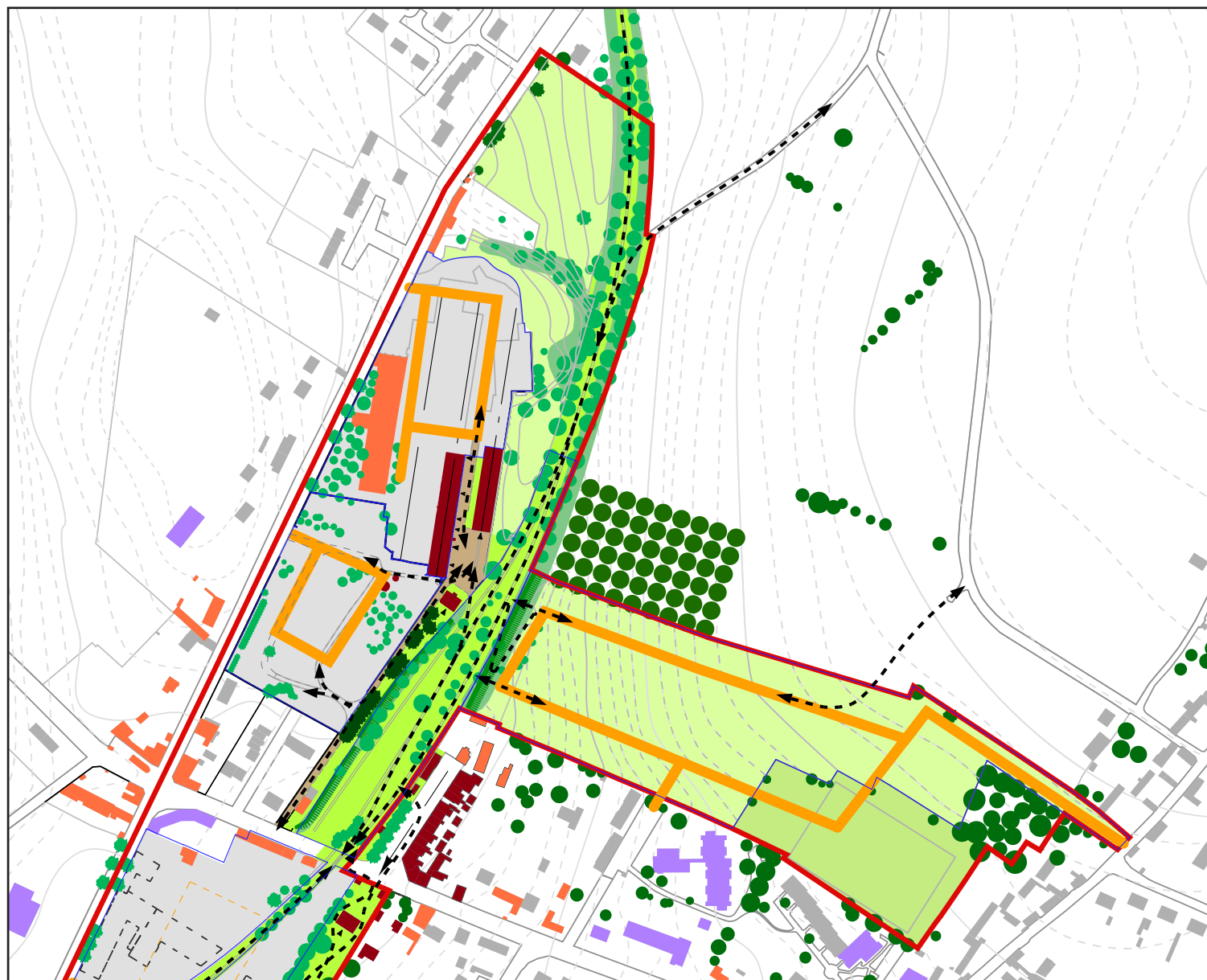
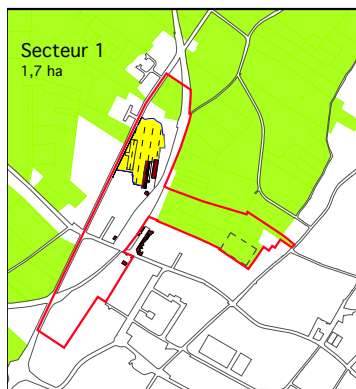


SCHÉMA DE SYNTHÈSE OSSATURE URBAINE (ZOOM SUR LA PARTIE NORD)



SCHÉMAS DE SYNTHÈSE ENJEUX ET ORIENTATIONS PAR SECTEUR



Valoriser les bornes du site :

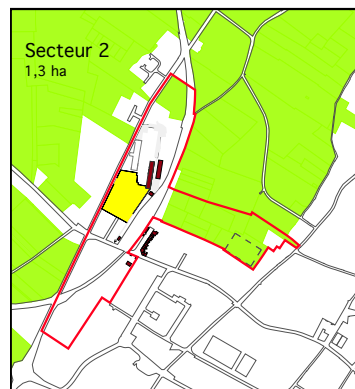
- Trouver des programmes permettant de valoriser les éléments de patrimoine classés et l'ancienne cour de l'usine.
- Trouver également les programmes permettant le réemploi de l'ancien magasin d'exposition.

S'intégrer dans la trame :

- Intégrer les nouvelles constructions dans la trame générale du site Boulenger.
- Profiter de la situation de promontoire par rapport à l'entrée de commune (façade de l'opération).

Desservir et traverser le site :

- Valoriser l'accès voitures au site depuis la RD981.
- Valoriser l'accès piétons depuis l'ancienne allée de desserte de l'usine.
- Valoriser l'ouverture sur la voie verte depuis l'ancienne cour de l'usine.



Profiter de la qualité des limites :

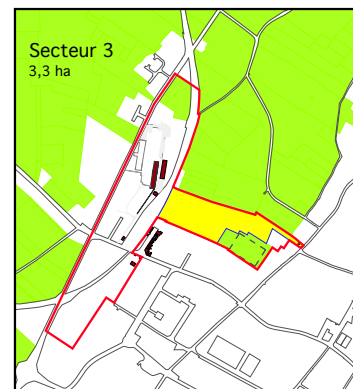
- l'ancien mur d'enceinte de l'usine,
- le muret de soutènement de l'allée d'accès à l'usine,
- les murs de soutènement au nord,
- les fonds de parcelles au sud.

Valoriser une situation en clos :

- Développer un programme profitant d'un accès sur la RD981 et d'un accès piétons privilégié vers le coeur de projet par l'ancienne allée d'accès à l'usine.

Développer une nouvelle identité spécifique à cette opération :

- Développer l'identité paysagère du quartier autour des plantations pionnières existantes
- Conserver le château d'eau, le réservoir comme mémoire du passé.
- Une opération groupée avec une identité architecturale forte.



Inscrire l'opération dans la pente naturelle du terrain :

- valoriser la grande longueur de la parcelle,
- orienter principalement les voies dans le sens de la pente et des vues vers le bas du site.

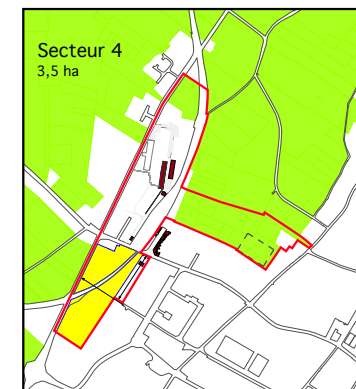
Valoriser le rapport à la campagne :

- accès vers les chemins agricoles (promenade)
- plantations spécifiques (arbres du verger)

Maintenir le terrain de sports existant (?)

Placer l'opération dans la continuité du secteur pavillonnaire :

- entre-deux résidentiel ayant permis de rapprocher l'ancien site industriel du vieux bourg.



Libérer le site :

- inciter les entreprises existantes à se déplacer vers la zone d'activités,
- acquérir le foncier, démolir, dépolluer...

Prolonger la voie verte :

- lien du futur quartier vers le coeur de projet.

Développer le lien résidentiel entre le nouveau quartier et le secteur pavillonnaire existant :

- en s'appuyant sur le prolongement de la rue du Tour de Ville (tracé ancien à retrouver).

Valoriser le caractère traversant de la parcelle de la maison Musée :

- lien entre l'avenue du Maréchal Foch et la rue du Tour de Ville.

Développer, au travers du site, le lien entre le site patrimonial (coeur de projet) et les équipements au sud.



tandem⁺
ARCHITECTURE PLUS URBANISME
T 03 20 550 333 F 03 20 550 383
agence@tandemplusu.com