



VILLERS BOCAGE



**Approche Environnementale
de l'Urbanisme**

**PHASE 1
DIAGNOSTIC ET ENJEUX**

1.

**Démarche de projet cadrée par
une Approche Environnementale
de l'Urbanisme**

A – Mise en parallèle des études préalables et de l'AEU

REALISATION D'UN
DIAGNOSTIC
PLURIDISCIPLINAIRE

Etudes préalables

Conclusions du diagnostic



MISE EN EVIDENCE
DES OBJECTIFS
ENVIRONNEMENTAUX

Scenarios d'aménagement

Programmation

Bilans financiers



DEFINITION
DES ACTIONS
OPERATIONNELLES
→ REDACTION DE LA CHARTRE
ENVIRONNEMENTALE

Calendrier

Montage administratif

Phasage



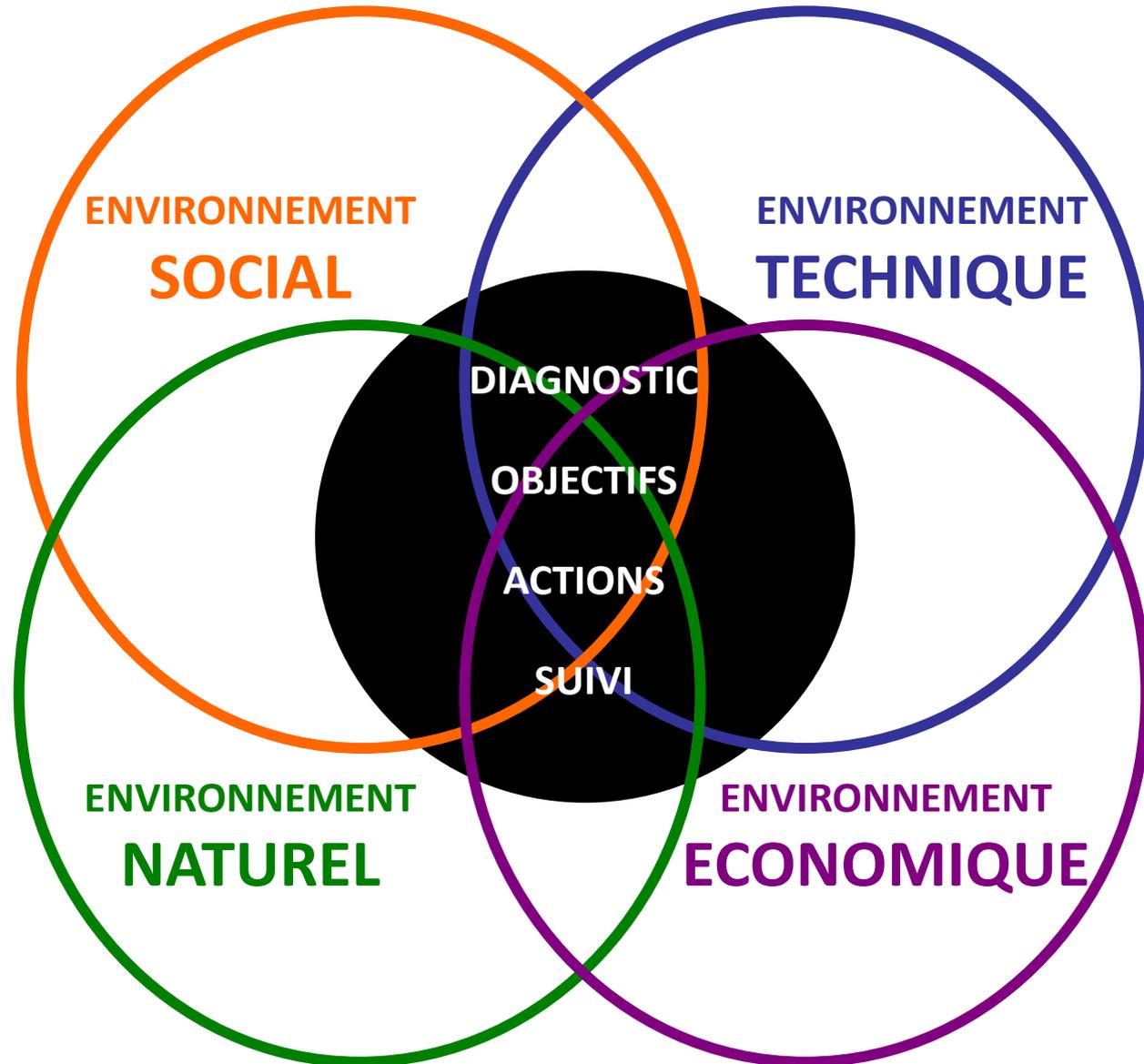
CONCERTATION

Tranche
conditionnelle

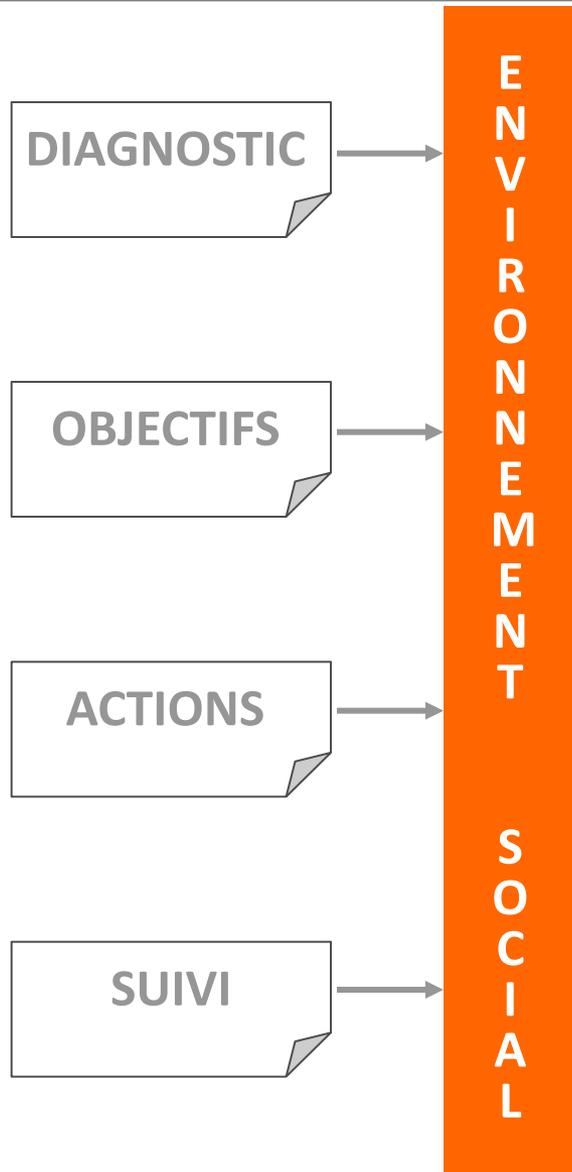
MISE EN PLACE
D'UN OUTIL DE SUIVI :
LE TABLEAU DE BORD

B – Quatre environnements constituent le projet

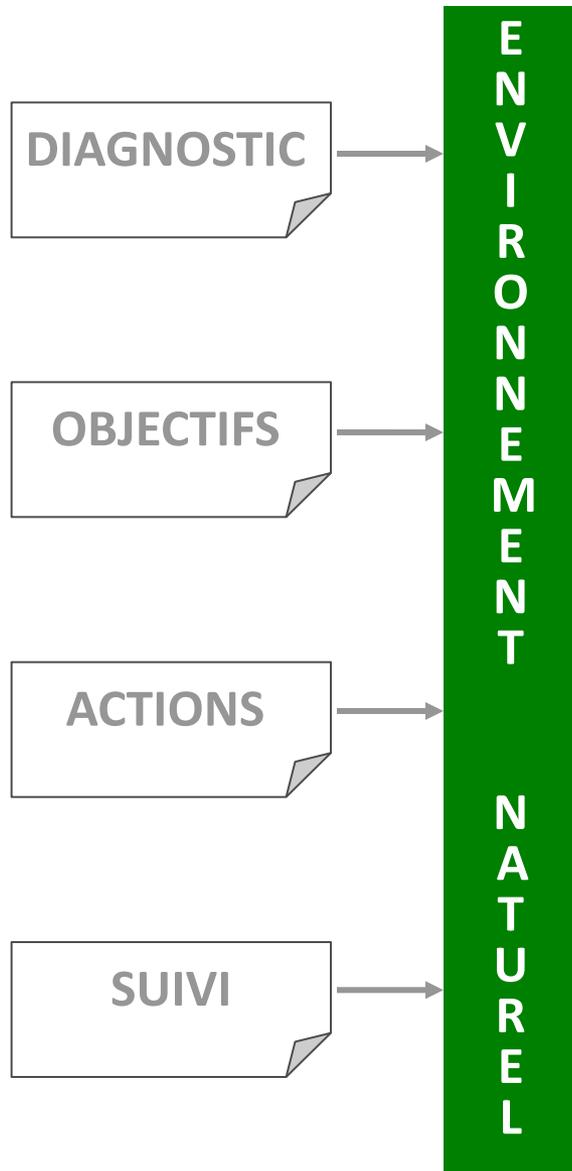
Chacune des 4 étapes
est déclinée selon
4 types d'environnement



C – Déclinaison des environnements



- **Activités /usages**
 - Occupation du sol
 - Utilisation fortuite
- **Déplacements**
 - Transports routiers
 - Transports en commun
 - Modes doux
- **Nuisances et sécurité**
 - Axe de transports, activités, chantier
- **Patrimoine et paysage bâti**
 - Bâtiments et lieux remarquables
- **Population**
 - Données démographiques
- **Air et Santé**
 - Pollutions



- **Géomorphologie**

- Nature des sols
- Topographie

- **Eaux pluviales**

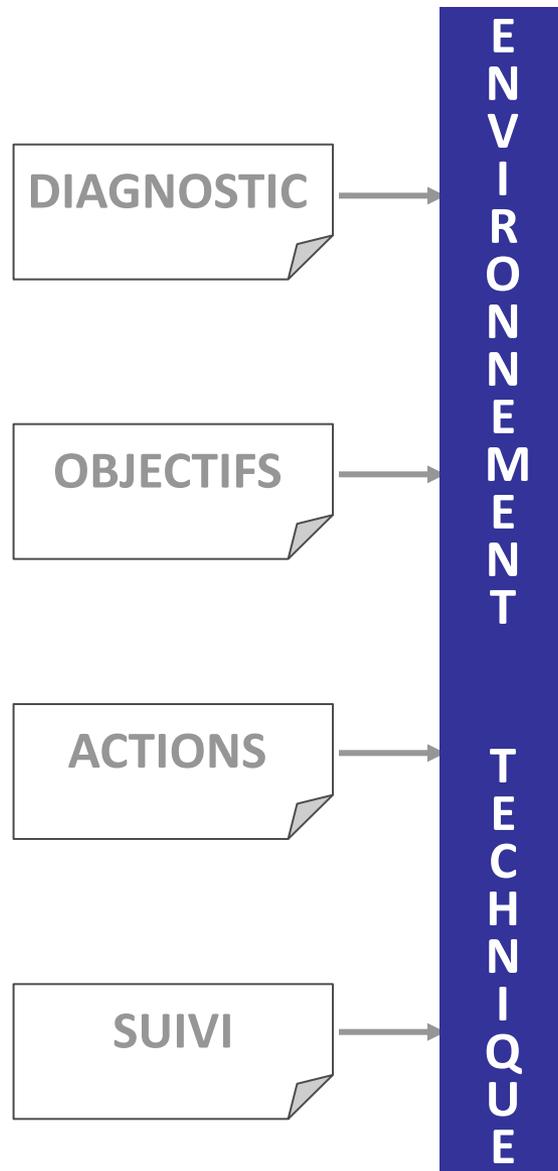
- Hydrologie générale
- Ecoulement et gestion locale des eaux pluviales

- **Patrimoine et paysage végétal**

- Grand paysage
- Paysage local

- **Climat**

- Sens des vents
- Moyennes de températures
- Moyennes de précipitation
- Ensoleillement



- **Zonage et servitudes**

- PLU
- Plan de prévention des risques
- Zone de protection naturelle

- **Déchets**

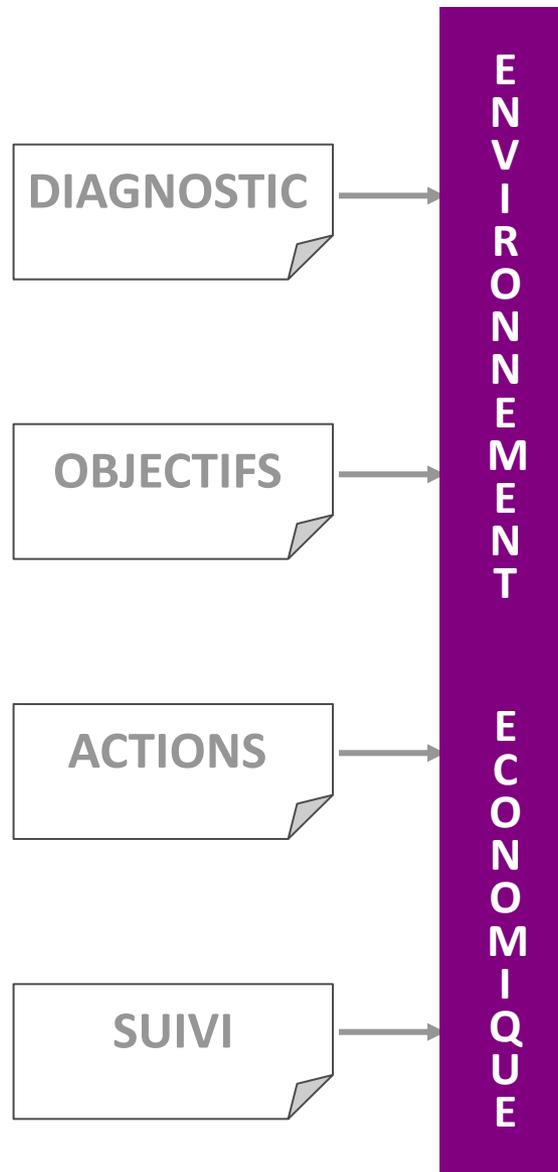
- Collecte des déchets
- Déchets de chantier

- **Réseaux**

- Réseaux secs et humides

- **Energies et ressources**

- Consommation d'énergie
- Utilisation d'énergies renouvelables



- **Activités économiques**

- Emplois sur la commune
- Situation financière de la commune
- Activité créée

- **Recettes de l'opération**

- Vente des terrains
- Fiscalité

Coûts des aménagements

- Coût du foncier
- Coûts de travaux
- Coûts d'entretien et de fonctionnement

D – Organisation de la concertation

> 3 ATELIERS DE TRAVAIL PARTICIPATIF

Thèmes à définir avec la commune et les partenaires

ATELIER N°1

Programme, équipements,
urbanisme, déplacements et
stationnement

ATELIER N°2

Eau, paysage et
biodiversité

ATELIER N°3

Architecture,
densité et énergie

ATELIER DE SYNTHESE

> PROGRAMME

- Découverte du site avec les urbanistes
- Discussions ouvertes sur le secteur et le projet
- Les habitants apportent leurs idées

A L'ISSUE DES ATELIERS → REDACTION DE LA CHARTE ENVIRONNEMENTALE

- ENVIRONNEMENT SOCIAL

A – Activités /usages

B – Déplacements

C – Nuisances et sécurité

D – Patrimoine et paysage bâti

E – Population

F – Air et santé

- ENVIRONNEMENT NATUREL

G – Géomorphologie

H – Eau pluviale

I – Patrimoine et paysage végétal

J – Climat

- ENVIRONNEMENT TECHNIQUE

K – Zonage et servitudes

L – Déchets

M – Réseaux

N – Energies et ressources

- ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

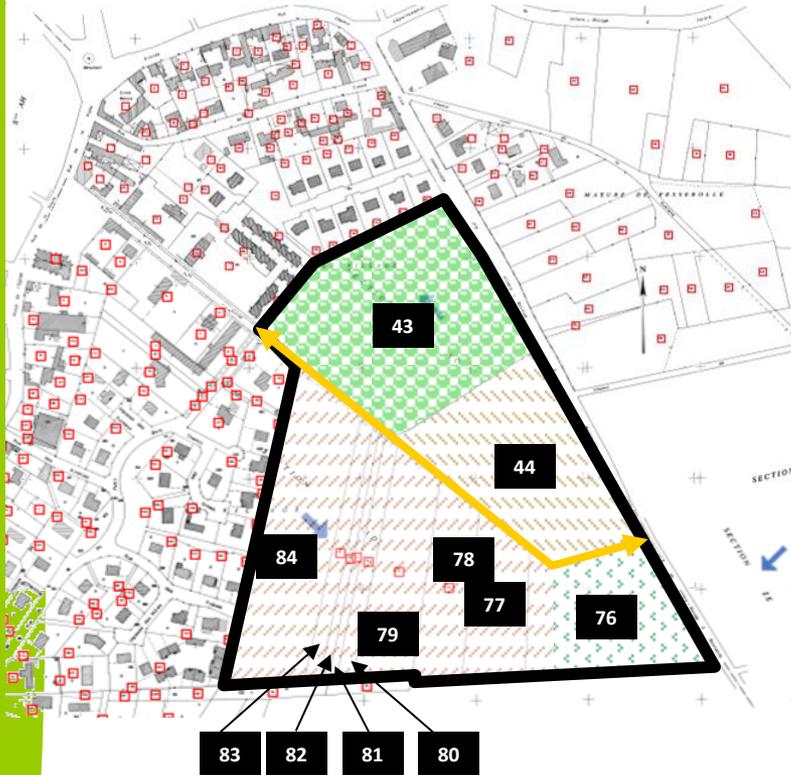
O – Activités économiques

P – Recettes du projet

Q – Coûts des aménagements



**Mise en place du diagnostic
et définition des objectifs
environnementaux**

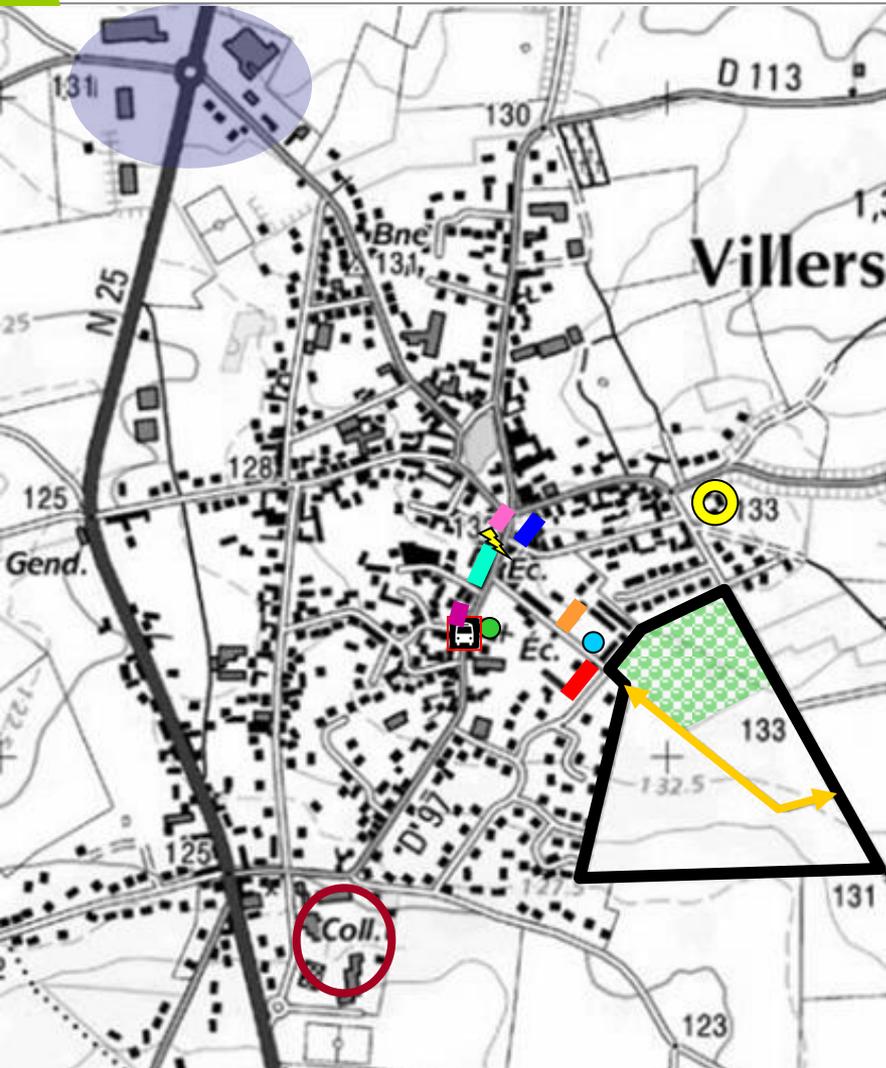


→ Un chemin (en jaune) traverse périmètre d'étude. Il est régulièrement emprunté et entretenu par les propriétaires des parcelles qu'il dessert. Ce chemin fait l'objet d'une convention de servitudes.

DIAGNOSTIC

- Le secteur de projet est occupé par un boisement au Nord, deux entités agricoles et un pré. Sur une surface globale de 8,6 ha, la commune possède 2 ha et 8 propriétaires possèdent les 6,6 ha restants.
- Un exploitant sur le site
- Le foncier est de propriété communale et privée. Les parcelles suivantes sont considérées par le projet :

| Section | N°parcelle | Superficie | Propriétaire | Commentaires |
|--------------|------------|------------------------------|------------------------|---|
| AC | 43 | 30 592 m ² | Commune | Bois |
| AC | 44 | 21 419 m ² | Commune | Entité agri. 1 |
| AD | 76 | 14 442 m ² | Vifquain Jean-Marie | Pré |
| AD | 77 | 6 935 m ² | Rambour Jean-Marie | Entité agri. 2 |
| AD | 78 | 6 975 m ² | M. Rambour Albert | Entité agri. 2 |
| AD | 79 | 9 317 m ² | M. Harent Jean-Jacques | Entité agri. 2 |
| AD | 80 | 2 978 m ² | Mme Choquet Josette | Entité agri. 2 |
| AD | 81 | 1 484 m ² | Mme Breton Marie-Josée | Entité agri. 2 |
| AD | 82 | 1 642 m ² | Mme Choquet Josette | Entité agri. 2 |
| AD | 83 | 3 096 m ² | Mme Breton Marie-José | Entité agri. 2 |
| AD | 84 | 18 299 m ² | M. Vilbert Jean-Luc | Entité agri. 2 |
| TOTAL | | 117 179 m² | 8 propriétaires | 86 587 m² hors bois |



• Le secteur est localisé à proximité de l'ensemble de nombreux équipements publics :

-  - Ecole Saint Thérèse, maternelle et primaire
-  - Espace de jeux
-  - Eglise
-  - Arrêt de bus
-  - Salle des fêtes
-  - Médiathèque, salle communale
-  - Mairie
-  - Maison familiale rurale
-  - Ecole publique
-  - La Poste
-  - Micro crèche « Camomille »
-  - Collège
-  - Zone d'activités économiques et commerciales

Le boisement est accessible, via la rue du 14 juillet. Il est aménagé avec un **parcours sportif**.

La commune de Villers Bocage bénéficie d'un **réseau associatif riche** alimenté par les populations des villages alentours. Aussi, la commune **ne dispose pas d'assez de salles pour accueillir l'ensemble des associations de manière satisfaisante.**



Mairie



Espace de jeux et médiathèque à proximité du site



Chemin reliant la rue du 14 juillet à la rue de Rainneville



Parcelle cultivée, entité agricole n°2



Pré



Parcelle communale cultivée et boisement au fond



Ecole privée Sainte Thérèse à proximité du site



Micro crèche, La Poste et école primaire en centre village entre mairie et église

• Concernant l'équipement scolaire public, la commune recense une école publique maternelle et primaire. M. Chardin, son directeur donne les renseignements suivants :

- > Petite section : 26 élèves
- > Moyenne section : 27 élèves
- > Grande section : 23 élèves
- > CP – CE1 : 25 élèves
- > CE2 : 25 élèves
- > CM1 : 24 élèves
- > CM2 : 30 élèves

SOIT 180 ELEVES

AU TOTAL

Il ne reste aucune place pour accueillir des élèves dans les classes existantes. Les locaux pourraient permettre l'ouverture d'une classe supplémentaire. Toutefois, la réforme scolaire effective à partir de la rentrée 2013 rend nécessaire la mise à disposition de salles supplémentaires pour les activités extrascolaires. Ainsi, les locaux disponibles seront investis prochainement.

La garderie a encore des places disponibles, la cantine est à la limite de saturation avec 100 enfants en deux services, l'étude peut encore accueillir quelques enfants.

L'école Sainte Thérèse accueille pour sa part 122 élèves.

Le collège accueille 665 élèves.

La maison familiale rurale accueil 141 élèves, allant de la 4^e au BEP d'agriculture.

OBJECTIFS

Niveau d'importance



- *Veiller à la préservation des terres et de l'activité agricole – Limiter le gaspillage foncier.*
- *Maintenir la fonction du cheminement rural*
- *Développer les relations avec le bois*
- *Densifier l'occupation du site*
- *Renforcer la mixité d'usages du site :*
 - *Habitat*
 - *Espaces publics : Espaces verts*
 - *Equipements public*
- *Favoriser l'appropriation du quartier par les nouveaux habitants et les riverains*



DIAGNOSTIC

• ACCESSIBILITE ROUTIERE AU SITE

Villers Bocage est situé à 14 km (soit 15 min) d'Amiens via la RN 25.

Depuis Amiens, l'accès au bourg se fait via la RD97, ou rue Neuve.

Le site est bordé à l'est, par la Route de Rainneville, dans la continuité de la Grand'Rue rejoignant le centre bourg.

Le périmètre d'études permet d'établir des connexions avec les voies en impasse et en attente des quartiers voisins :

- La rue du 14 juillet
- La rue des Frênes

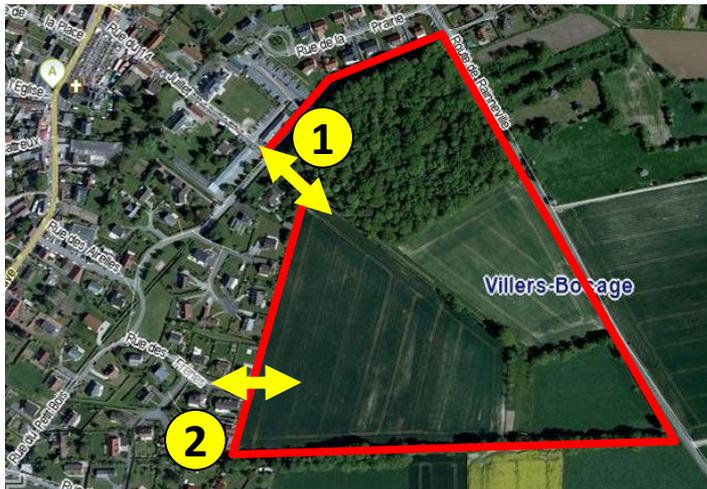




< 1 – Raccordement rue du 14 juillet



2 – Rue des Frênes v



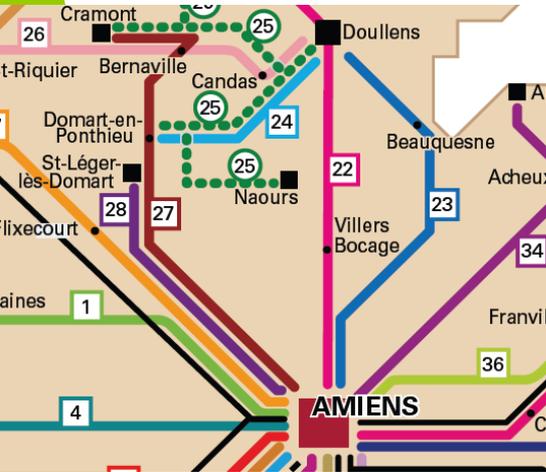
• TRANSPORTS COLLECTIFS

La commune n'est pas desservie par le transport ferroviaire.

Trois réseaux de transports bus desservent la commune :

> **La ligne 14 du réseau Amétis d'Amiens Métropole dessert Bertangles.** Cette ligne est destinée à l'usage des communes de l'agglomération, mais de nombreux usagers des communes proches de Bertangles vont y prendre le bus car il s'agit de la ligne la plus rapide pour se rendre dans le centre d'Amiens. Cette ligne est largement utilisée par des lycéens.





> Lignes communautaires , financées par le privé et qui s'apparentent à du transport à la demande

> Ligne 22 du réseau Trans'80, renforcé par le Conseil Général, L'ADUGA souhaiterait que cette ligne de bus ne rentre plus dans les bourgs mais s'arrête le long de la RN25. Trois arrêts existent à Villers Bocage : Salle des Fêtes / Rue Neuve / Route Nationale. 40 minutes et 5 stations séparent la salle des Fêtes de Villers Bocage de la gare routière d'Amiens.

• MODES DOUX

De manière générale, la commune ne présente pas d'espaces piétons qualitatifs ni cyclistes. Toutefois dans le quartier voisin on note des efforts de réalisations d'allées piétonnes.



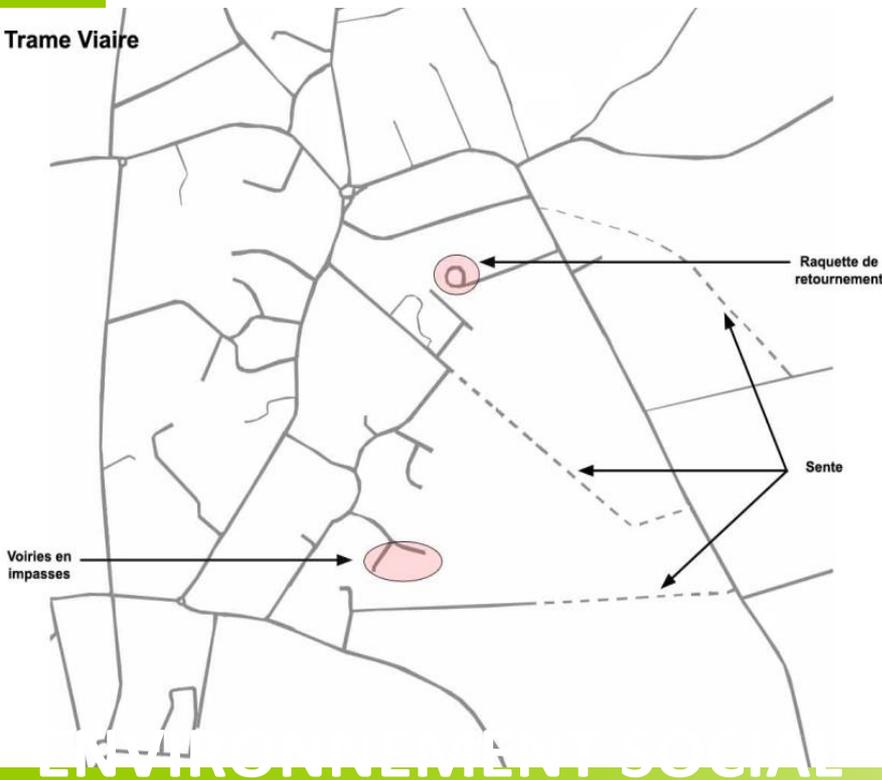
Les élus soulignent les coûts générés par ce type d'espaces verts, qui ne peuvent machines de par leur conception. Ces espaces publics qualitatifs seraient à étendre à la nouvelle opération.

• ANALYSE DE LA TRAME VIAIRE

La commune dispose de voiries principales structurantes bien maillées, mais les voiries secondaires sont inexistantes. Elles se limitent à des impasses.

Les chemins ruraux font partis de ces hiérarchies routières et devront être réactivées dans leurs tracés après une requalification.

Il faut imaginer des possibles bouclages par le sud, pour éviter que les flux reviennent autour de la mare centrale.



OBJECTIFS

Niveau d'importance



- *Assurer le maillage entre le nouveau quartier et le reste de la commune afin d'assurer la greffe urbaine*
- *Envisager une connexion sur la rue du Plein Soleil*
- *Favoriser les bouclages et limiter les impasses*
- *Proposer des profils de voiries contraignant les passages des deux roues*
- *Limiter la place de la voiture dans le nouveau quartier*
- *Faciliter le recours aux modes doux pour diminuer l'utilisation de la voiture sur les petits trajets*
- *Proposer des espaces de déplacements piétons qualitatifs dont le coûts d'entretien sera maîtrisé (Conception, choix des essences...)*
- *Faciliter l'utilisation des transports en commun*
- *proposer une offre de stationnement raisonnée sur l'espace public*



vers le centre de Villers Bocage

RUE DE RAINNEVILLE

vers Rainneville



DIAGNOSTIC

• SECURITE ROUTIERE

La rue de Rainneville supporte un trafic assez important et des flux rapides sur une chaussée relativement étroite. Cette rue sera l'accès principal au futur quartier. A ce jour, elle ne présente aucun espace piétonnier sécurisé.

• NUISANCES

Aucune nuisance particulière (sonore, olfactive...) n'est recensée aujourd'hui sur le site ni à proximité. Toutefois, la création d'un nouveau quartier engendrera des nuisances mineures pour les riverains lors de la phase chantier et à cause des flux supplémentaires dûs au bouclage sur la rue des Frênes et la rue du 14 Juillet.

OBJECTIFS

Niveau d'importance



- *Sécuriser le piquage viaire sur la rue de Rainneville*
- *Sécuriser les espaces piétons jusqu'au centre ville*
- *Gérer le chantier pour limiter les nuisances /dégradations et assurer la sécurité des riverains et des salariés*
- *Limiter les nuisances de circulation en proposant des structures, des profils de voirie adaptés et des sens de circulation*



DIAGNOSTIC

• CARTES ANCIENNES

La **carte de Cassini** représente le royaume de France au 18^e siècle. Le secteur d'Amiens a été relevé vers 1757.

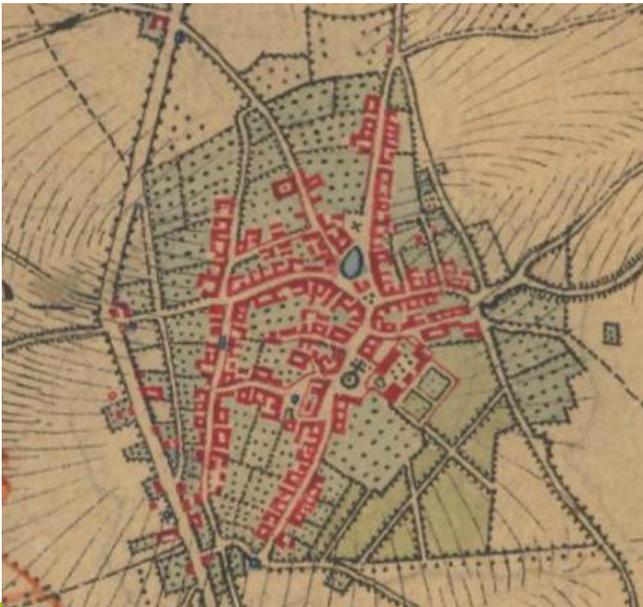
Villers Bocage apparaissait sur la route allant d'Amiens à Doullens, à proximité de la vallée de la Nièvre.

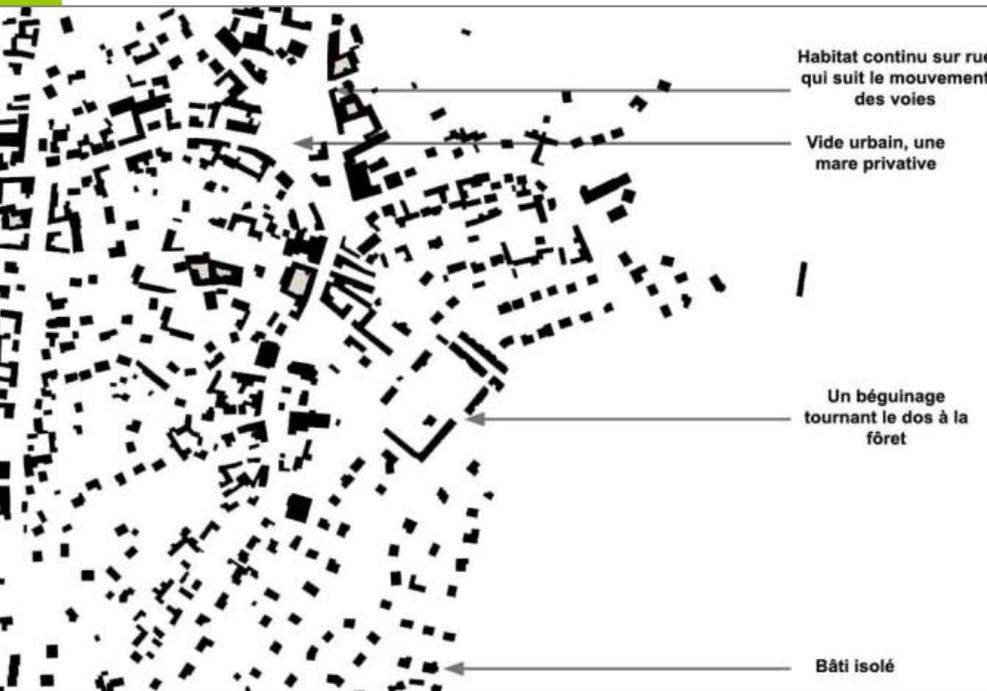
La **carte d'état major** du 19^e siècle montre la mare centrale préexistante à l'époque.

• QUALITE ARCHITECTURALE

Aucun bâtiment classé n'existe sur la commune.

Tissu urbain constitué de maisons individuelles dans les lotissements à proximité et de maisons de ville typiques en centre ville.





• ANALYSE DE L'IMPLANTATION DU BATI

La carte de la trame bâtie évoque clairement les différentes périodes d'urbanisation de la commune. **La ville s'est constituée autour d'un carrefour, développement en bâti continu en front de rue**, autour des axes historiques. Les constructions du centre ville sont marquées par la présence de la brique et des ardoises.

Nous sommes en présence, d'une « **Mare place** » qui jadis était le point d'abreuvoir des chevaux et qui aujourd'hui est un lieu champêtre au centre de gravité de l'urbanité.

Il y a **une perte de densité plus on s'éloigne de la mare centrale**, habitat isolé en cœur d'îlot. Cette forme urbaine est beaucoup plus lâche et ne permet pas de marquer la fin de l'urbanisation mais suppose son extension. Seule forme **urbaine caractéristique, le « Béguinage »** entre le petit bois et le château. Il forme un cloître autour d'une pelouse centrale.



• ANALYSE DE LA TRAME PARCELLAIRE

Le développement urbain, s'est fait sur les vestiges des potagers présents autour des habitations. La taille des îlots a nécessité, de saisir toutes les opportunités d'orientation foncière.

Parcellaires aux tailles opposées comme les pièces de terres de plusieurs hectares, parcelles en lanières de très faibles largeurs vis-à-vis de la profondeur donne un ensemble parcellaire hétérogène.



Eglise non classée constituée de pierres et d'ardoises, en cours de réfection

La brique et l'ardoise largement présentes en centre bourg de Villers Bocage

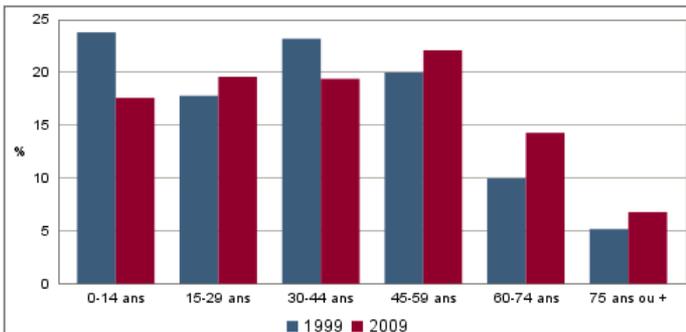
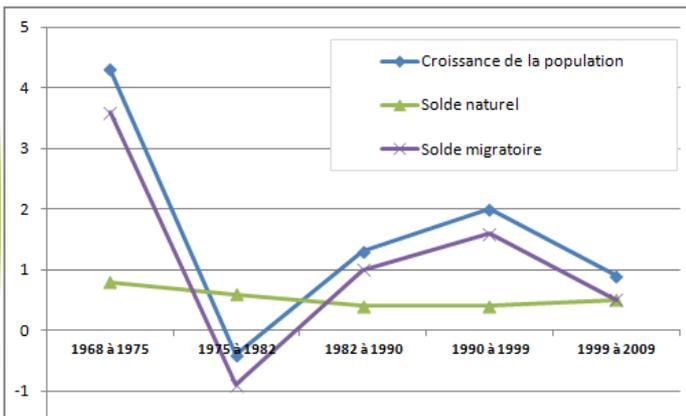
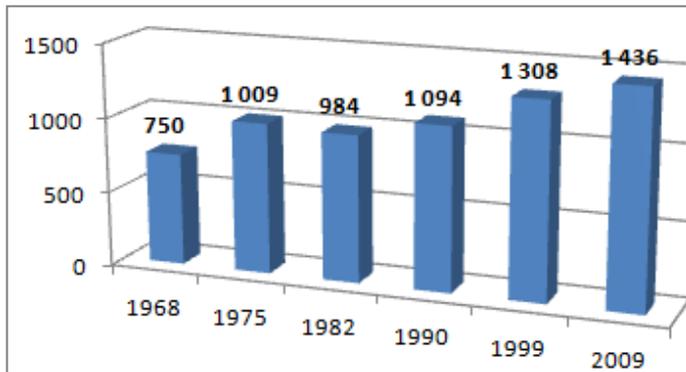
Un effort architectural réalisé pour l'opération de lotissement récente.

OBJECTIFS

Niveau d'importance



- *Retrouver dans le paysage bâti initial : Front bâti, brique, ardoises*
- *Assurer un accompagnement des futurs acquéreurs et des constructeurs pour l'application du cahier des charges de cession de terrain*



DIAGNOSTIC

• DEMOGRAPHIE

La croissance de population de Villers Bocage **ne cesse de croître depuis les années 1980 avec un taux de croissance évolutif**. Ce dernier se base sur les grandes tendances des migrations sur le territoire. La commune compte en 2012, 1 560 habitants.

Le taux de natalité est resté lui, depuis 40 ans, relativement constant entre +0,4 % et +0,8 %.

La structure par âge de la population montre clairement **son vieillissement**. En 10 ans, la part des moins de 44 ans a globalement diminuée tandis que la part des habitants au dessus de 44 ans a largement augmenté.

• HABITAT

En 2009, les 1 436 habitants sont répartis dans 605 logements. Le taux de croissance du parc de logement est remarquable depuis les années 1970 : 1968 – 1975 = + 41 % / 1975 – 1982 : + 13 % / 1982 – 1990 : + 10 % / 1990 – 1999 = +24 % / 1999 – 2009 : + 22 %.

Le parc de logement révèle en 2009 92,2 % de résidences principales, 0,5% de résidences secondaires et 7,3% de logements vacants. Ce dernier taux est positif puisque la vacance des logements, lorsqu'elle est mesurée, permet d'assurer le turn over des habitants.

Le parc est constitué à 91 % de maisons individuelles avec un nombre moyen de 5 pièces environ par logements.

76 % de la population est propriétaire de son logement.

La commune recense 38 logements conventionnés, représentant 6,3% du parc.

• ETUDE DE STRATEGIE HABITAT A L'ECHELLE DE LA CCBH - ADUGA

- Une dynamique démographique qui s'affaiblit dû à un solde migratoire négatif.
- Le déficit migratoire de la Communauté de Communes concerne les tranches d'âges entre 15 et 29 ans ainsi que les petits ménages (personnes seules et couples).
- Excédent migratoire des 30-34 ans et des familles. Des primo-accédants ayant quitté Amiens Métropole sont à la recherche de logements plus grands
- Les personnes qui entrent dans la Communauté de Communes deviennent majoritairement propriétaires tandis que les personnes qui la quitte deviennent majoritairement locataires
- La taille des ménages a diminué
- Le nombre de locatifs privés est très faible
- 90% de propriétaires
- 2,5% de logements locatifs sociaux
- Potentiel de marché pour les maisons de plain-pied pour les personnes âgées

OBJECTIFS

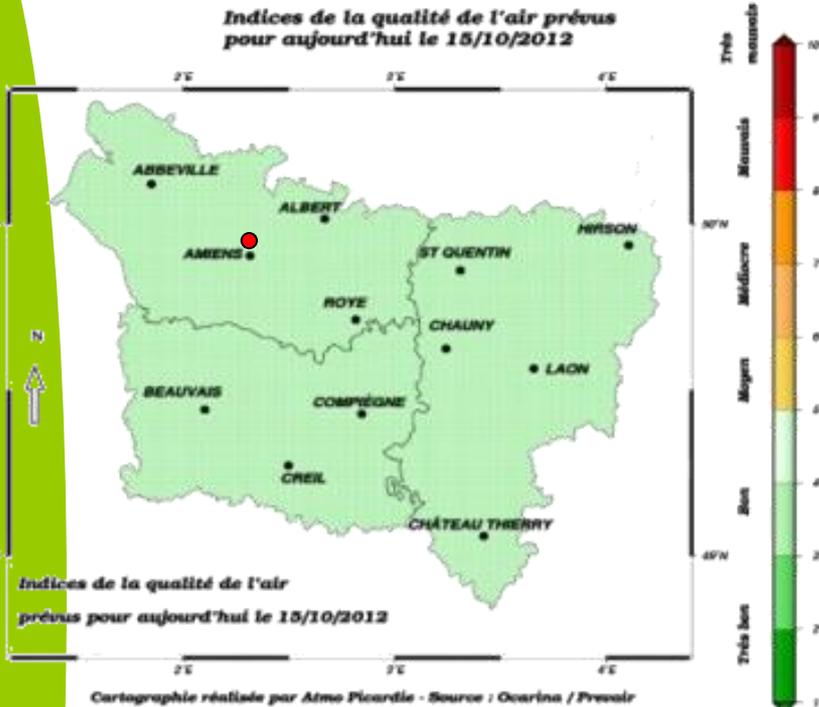
Niveau d'importance



- *Favoriser la mixité de la population, en termes d'âges et de catégorie socioprofessionnelle*

- *Proposer des typologies de logements complémentaires de l'offre existante pour répondre aux nouvelles demandes et attentes de la population*
 - *Proposer des maisons de plain-pied pour les personnes âgées*
 - *Proposer des logements accueillant des jeunes familles*

- *Participer à la réalisation de l'objectif du SCOT :*
 - *Réaliser 1 050 logements supplémentaires sur la Communauté de Communes de Bocage Hallue d'ici 2030*



DIAGNOSTIC

• QUALITE ATMOSPHERIQUE

D'après l'indice ATMO, le 15 octobre 2012, la qualité de l'air est de niveau 3, c'est-à-dire bonne.

• BASIAS

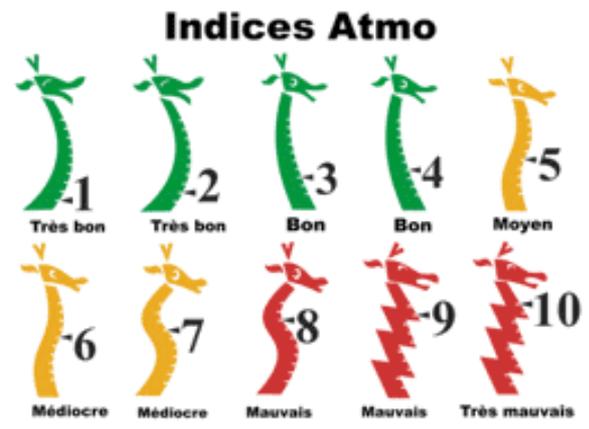
Cinq secteurs de la commune sont inventoriés à l'historique des sites industriels et des activités de services :

- > PIC 8000946 : SCA utilisation de matériels agricoles – Site non retrouvé
- > PIC 8003708 : Catteau SA – Rue du Château d'eau - Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage).
- > PIC 8003346 : Ets Daubergies Paul – Site non retrouvé – Garages, ateliers, mécanique, soudure. Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants magasin spécialisé.
- > PIC 8002804 : Ets Pruvost Paul – 17 route nationale – Activité terminée, entretien et réparation de voiture, dépôt de liquides inflammable
- > PIC 8001888 : SCI Gina – Route Nationale, en activité, garage, ateliers, mécanique et soudure.

→ **Aucun de ces sites ne se trouve sur notre secteur d'étude.**

• BASOL

Aucun site recensé sur la commune



• ACTIVITES AGRICOLES

Les élus indiquent que deux types de nuisances et de pollution sont générées par l'activité agricole :

> **Le traitement des cultures**, vient impacter les jardins privatifs des riverains, lorsque les cultures et les jardins sont limitrophes, entraînant ainsi la diffusion de pesticides sur les jardins potagers et parfois la destruction des haies privatives.

> **Les épandages** réalisés dans les cultures causent de fortes nuisances olfactives pendant la période de traitement. Une distance minimale de recul par rapport aux habitations est imposée aux agriculteurs.

OBJECTIFS

Niveau d'importance

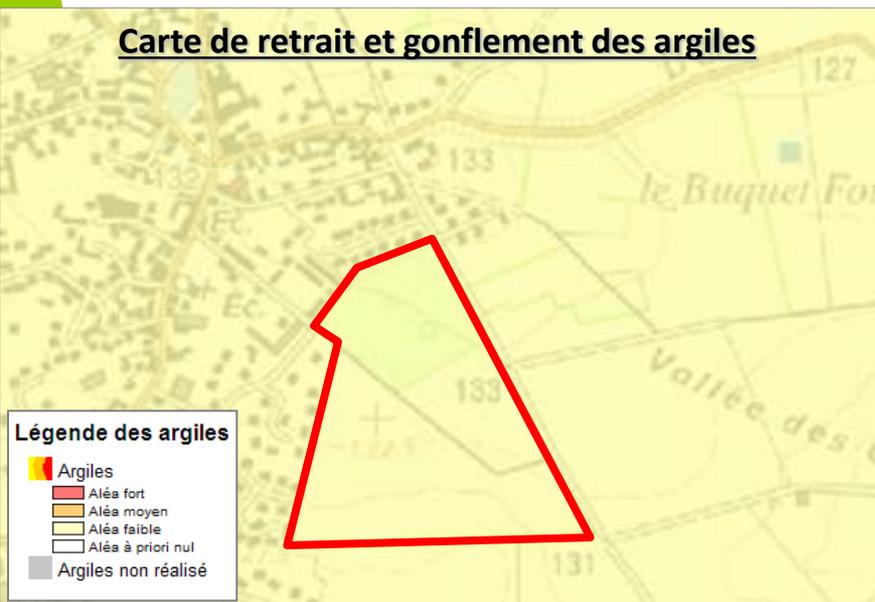


→ *Veiller à ne pas polluer le site aujourd'hui sain, notamment par la mise en place d'une charte chantier, par l'implantation de poubelles sur l'espace public, en interdisant les activités à risque.*

→ *Travailler avec les agriculteurs pour la distance limite des épandages et pour limiter le traitement des cultures les jours de vent ou à une distance minimale des habitations*

→ *Favoriser l'utilisation de matériaux non polluants, à travers des orientations dans les cahiers des charges.*

Carte de retrait et gonflement des argiles



DIAGNOSTIC

• RISQUE DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Le site est soumis à un risque faible de retrait et gonflement des argiles.

D'après le cahier des charges, les terrains concernés sont tout de même de nature très argileuse, composés de limons fins qui imperméabilisent les terres. L'étude de sol permettra de préciser la capacité d'infiltration des eaux pluviales.

• TOPOGRAPHIE

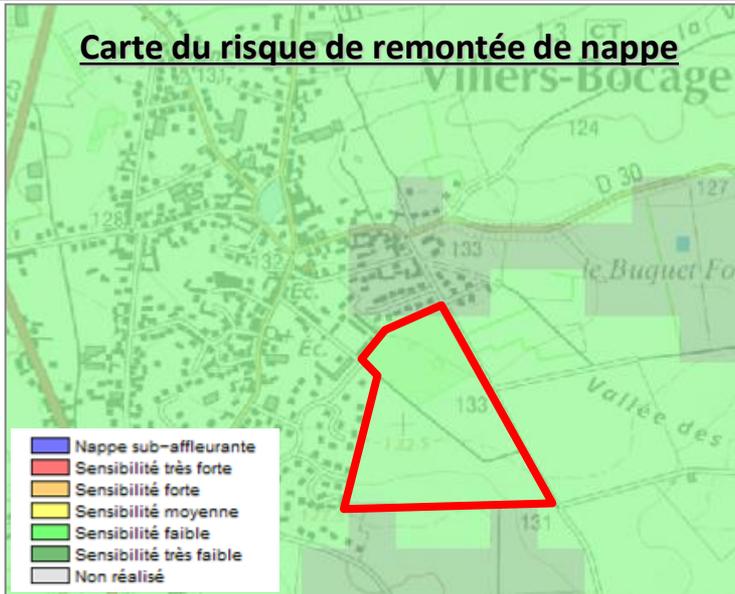
La commune de Villers Bocage est située en point haut par rapport à Amiens. L'altitude maximale de la commune est de 136 m et l'altitude minimale est de 85 m.

Le secteur d'étude se trouve plutôt sur un point au de la commune, à la côte NGF 133.

Le site a une topographie globalement plane, sans contrainte topographique forte pour l'implantation des bâtiments.

Le plan topographique permettra de définir le point bas, les lignes de crête et les talwegs du secteur.



Carte du risque de remontée de nappe• RISQUE DE REMONTEE DE NAPPE

La sensibilité à la remontée de la nappe sur le secteur d'étude est considéré comme faible. Cela correspond à la localisation du site en partie haute de la commune. D'après les élus, la nappe se trouve à 80 m.

• CARTE GEOLOGIQUE AU 1 / 50 000^e

La carte géologique du BRGM montre que le secteur est principalement composé de limons des plateaux.

Les élus ajoutent que des blocs de grès existent sur ces secteurs et qu'ils ont été exploités historiquement. Toutefois, aucune exploitation n'a eu lieu sur ce site.

**OBJECTIFS**

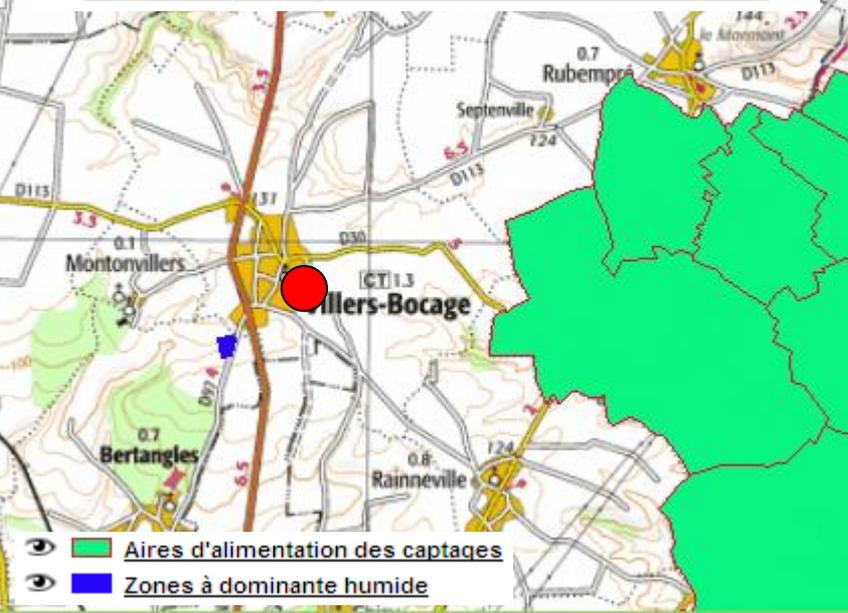
Niveau d'importance



→ Vérifier les caractéristiques du sol

→ Proposer une occupation du terrain en cohérence avec la nature du sol

Cartothèque Agence de l'Eau Artois Picardie



DIAGNOSTIC

- Attente du relevé topographique afin d'estimer le parcours des eaux pluviales sur le site
- Attente de l'étude de sol afin d'estimer la capacité d'infiltration des sols
- La commune de Villers Bocage est incluse dans le SDAGE Artois Flandres
- **Le projet ne se situe pas dans un périmètre de captage en eau potable.**
- Le PLU donne les indications suivantes quant à la gestion des eaux pluviales :
 - Le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées. L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doit être garanti par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés sur son propre terrain.
 - 70 % des parties non construites du terrain doivent être obligatoirement non étanches. On doit préférer ainsi pour l'aménagement, des sols minéraux, le gravier ou d'autres dispositifs perméables, au bitume, asphalté ou au béton.

OBJECTIFS Niveau d'importance ■

- Prendre en compte des axes de ruissellements avec une bonne connaissance de la topographie du site pour respecter le chemin de l'eau
- Limiter l'imperméabilisation du sol pour favoriser l'absorption de l'eau à son point de chute
- Assurer la gestion des eaux pluviales privées à la parcelle
- Assurer la totalité du stockage des eaux pluviales publiques sur le site

DIAGNOSTIC

• PATRIMOINE VEGETAL

Au regard des informations publiques sur le site de la DREAL, le site de projet ne fait l'objet d'aucun périmètre de protection particulier.

• ANALYSE INVENTIVE DU PAYSAGE

Le petit bois et ses chemins limités par des haies bocagères sont un prolongement vers le pays et le paysage.

L'impact de l'emprise du petit bois devra susciter des transitions pour adoucir les « face à face ».

Le chemin creux crée un lien d'usage historique et social qui doit devenir à terme un lieu ludique de rencontre et de promenade.

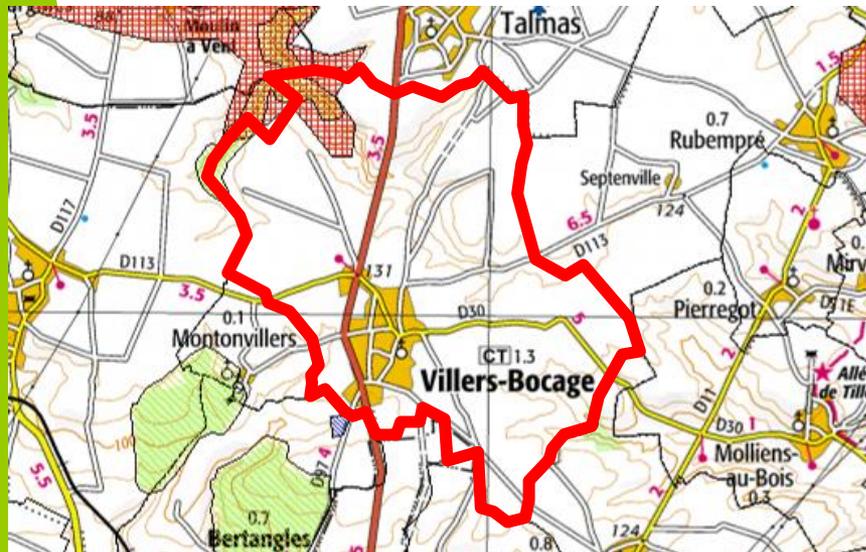
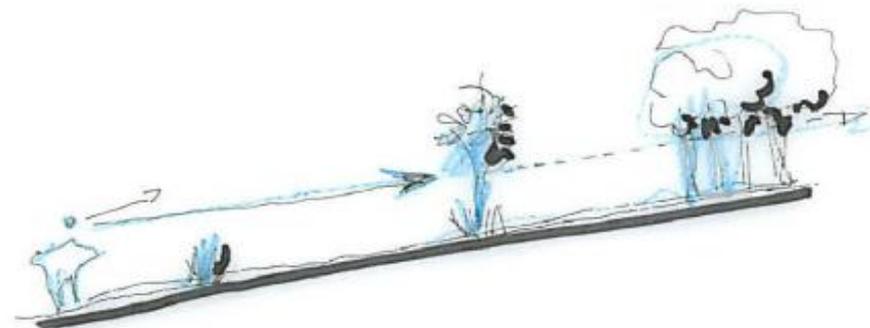


Photo 1 | L'importance de la limite

Repérage photo



Croquis



Constat des existants

Lorsque nous parcourons la commune de Villers Bocage, nous saisissons l'importance de la limite entre deux territoires différents. Les séquences vertes paysagères entre deux champs ont des densités paysagères inégales, plus denses vers le coeur de ville.

Pour l'établissement du projet

Les différentes densités s'expliquent par l'ancienneté des plantations bocagère. Il semble important de limiter les phases d'urbanisation par des systèmes d'enclos verts.

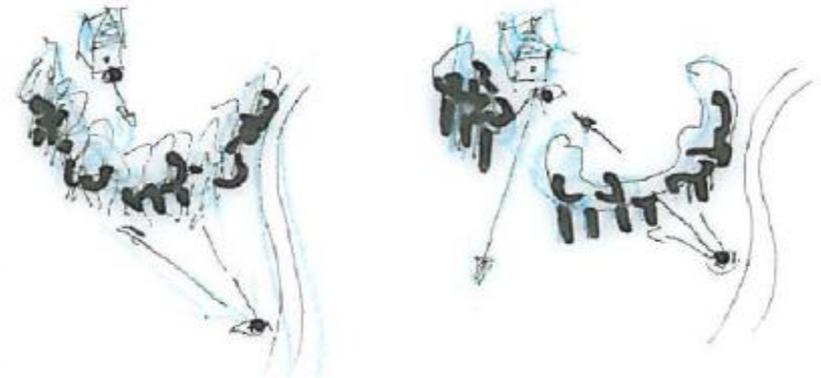


Photo 2 | Un enclos vert en figure de proue

Repérage photo



Croquis



Constat des existants

En entrée de ville, nous voyons que les pièces agricoles sont cerclées de boisements bocagés. L'urbanité n'est donc pas lisible par cette entrée.

Pour l'établissement du projet

Il convient de créer des cônes de visions, probablement en éclaircissant les troncs par la suppression des branches basses tout en gardant un écrin vert qui assure un lien paysager ville/campagne et inversement.

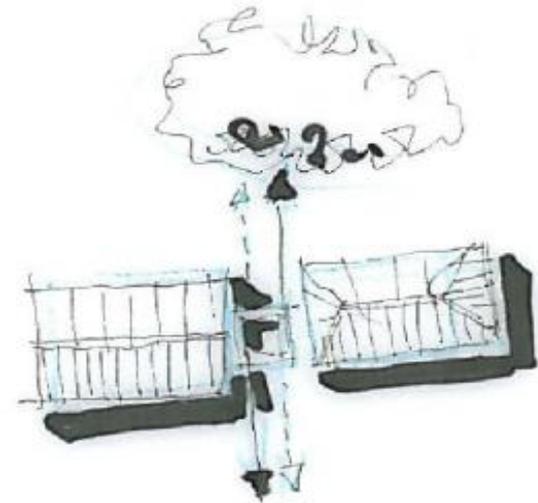


Photo 3 | Trouner le dos à la forêt

Repérage photo



Croquis



Constat des existants

L'espace public ne s'ouvre pas sur la forêt. De plus, les habitations forment un front bâti entre les promeneur et la nature. Les architectures sont amplifiées par une voirie en impasse finissant en raquette de retournement.

Pour l'établissement du projet

Nous pourrions imaginer pour la composition urbaine future de prendre comme référence le coeur de ville mais également le petit bois.

Mais pour cela, il faudrait la création d'espaces poreux, entre ville/nature, qui pourraient être occupés par des cheminements piétons doux et vélo.

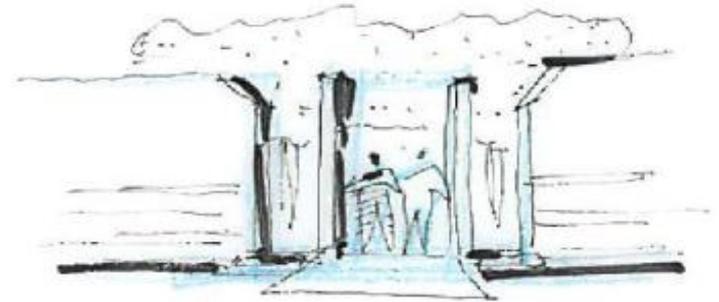


Photo 4 | Des espaces forts aux liaisons discrètes

Repérage photo



Croquis



Constat des existants

La commune dispose d'espaces forts, place au centre de la voirie en raquette et passage de transition. Cependant, il n'y a aucune liaison entre eux. L'art urbain, c'est avant tout mettre en résonance l'histoire des lieux avec leurs usages tout en renforçant les séquences visuelles.

Pour l'établissement du projet

Il semble évident qu'il faut recalibrer les passages pour affirmer la séquence entre la placette de retournement et le bégainage. Ce qui permettrait aussi d'améliorer son accessibilité.

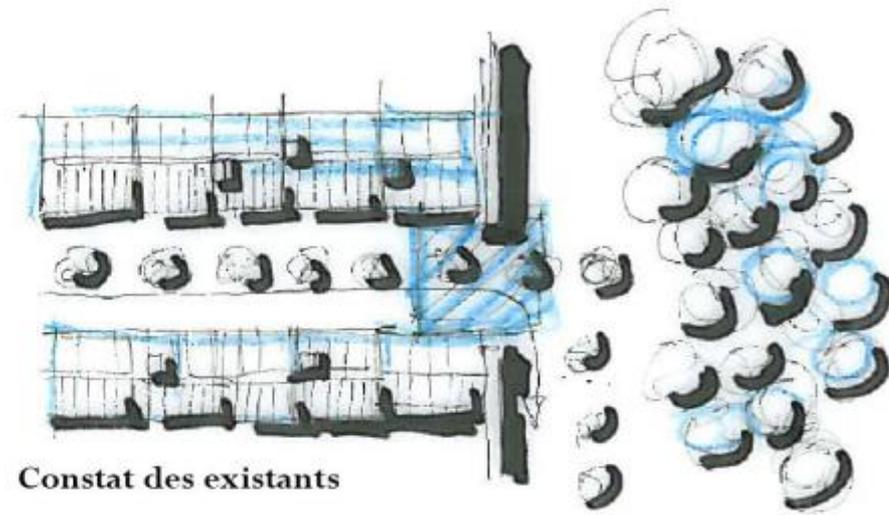


Photo 5 | Former des liaisons dans l'écriture urbaine du paysage

Repérage photo



Croquis



Constat des existants

Il est facile de constater que le regard butte d'abord sur un mur d'enceinte puis sur la masse verte du petit bois. Il n'y a aucune interpénétration entre le minéral et le végétal.

Nous avons un sentiment de rue en impasse alors qu'en réalité il existe une voirie qui boucle l'ilot.

Pour l'établissement du projet

Il apparaît nécessaire de relier le béguinage au bois par une écriture urbaine adaptée. Et de transformer cet obstacle visuel par une continuité paysagère et un traitement minéral et végétal au sol afin de créer une transition avec le nouveau site.

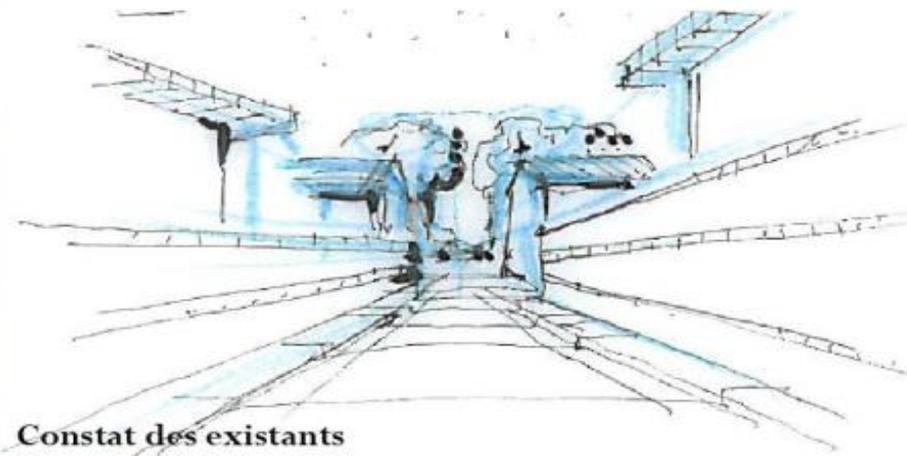


Photo 6 | Cadrage sur la nature en murs filants et longères

Repérage photo



Croquis



Constat des existants

Nous pouvons remarquer dans la rue du 14 juillet cadre l'oeil suivant deux horizontales fuyantes, matérialisées par des murs de briques. Deux paysages, l'un minéral et l'autre végétal, se font face, comme en attente d'un développement urbain.

Pour l'établissement du projet

Il convient de donner un véritable statut aux pignons, dans la composition paysagère en intégrant des masses végétales. Afin de créer un réel cadrage qui nous accompagne vers le petit bois. De plus, il faudrait aménager la rue avec un jeu de plein et de vide (masse bâtie/végétal) amenant ainsi plus de porosités.

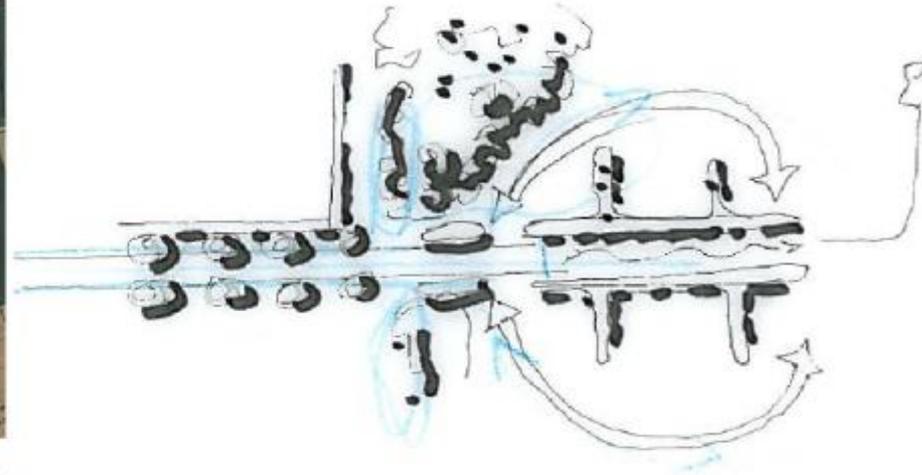


Photo 7 | L'importance du chemin vert pour marquer l'écoquartier

Repérage photo



Croquis



Constat des existants

Au bout de la rue du 14 juillet, nous sommes face au choix de l'image même du futur quartier:

- pousser la chaussée dans le lointain sur l'emprise verte
- maintenir l'esprit champêtre.

Pour l'établissement du projet

Il conviendra de réfléchir au statut de cet axe. Il faudra conserver ce cheminement qui longe le petit bois, en y intégrant un traitement adapté tel que le maillage des arbres pour la continuité visuelle de la voirie.

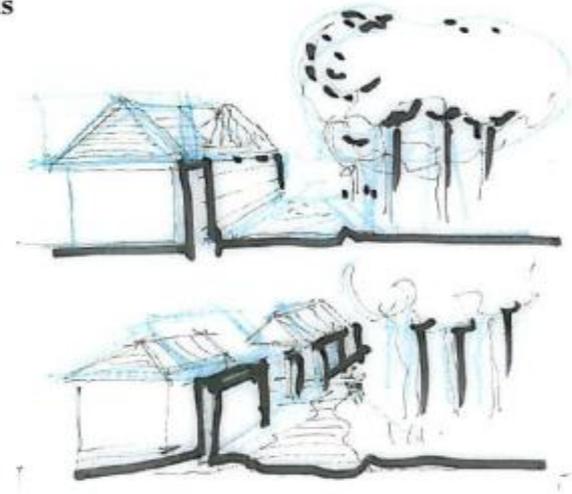


Photo 8 | Dépasser la limite entre des espaces différents

Repérage photo



Croquis



Constat des existants

Il est facile de visualiser le statut du lien entre ville et nature, l'extension du quartier devra ménager une place au végétal dans la ville.

Pour l'établissement du projet

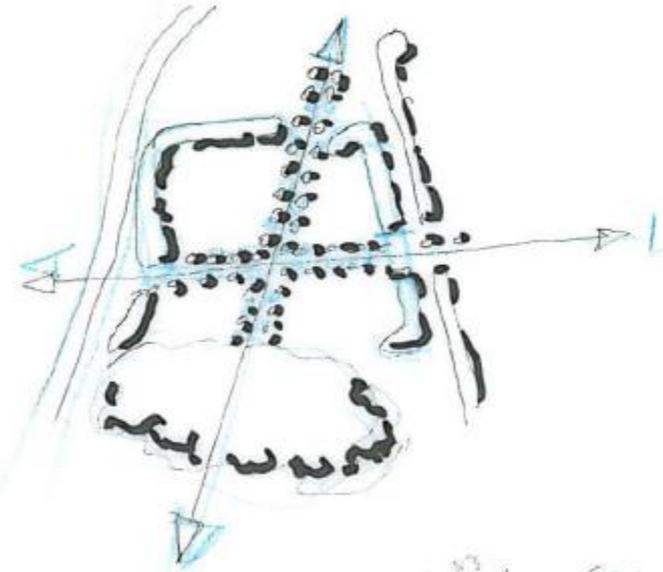
Il conviendra d'amoindrir l'impact du mur et d'effectuer un traitement au sol adapté qui caractériserait cet espace de transition entre l'urbanisation, le bois et le nouveau quartier.

Photo 9 | Des fenêtres paysagères dans des “closes” urbains

Repérage photo



Croquis



Constat des existants

L'histoire agricole a découpé le pays en fonction de pièces de terres limitées à l'aide de haie bocagère. Les traces de ces réalisations ne doivent pas trop enclaver les espaces du nouveau quartier.

Pour l'établissement du projet

Les principes de composition devront être les suivants:
-maintenir le clos, tout en ménageant des cônes de vision vers le paysage agricole et urbain.
-plantée des haies vives de même nature pour assurer les liens inter secteurs.

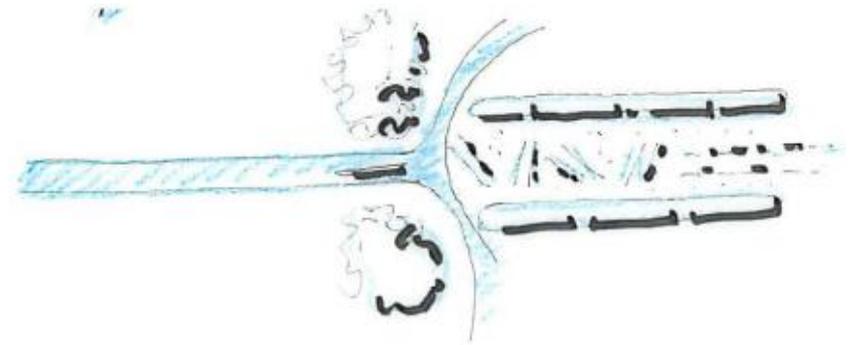


Photo 10 | Vers un contraste retardé dans le paysage

Repérage photo



Croquis



Constat des existants

Trouver une spécificité au nouveau quartier, c'est avant tout créer un lien remarquable entre lui et la densité urbaine. Probablement en ralentissant le choc de deux structures paysagères.

Pour l'établissement du projet

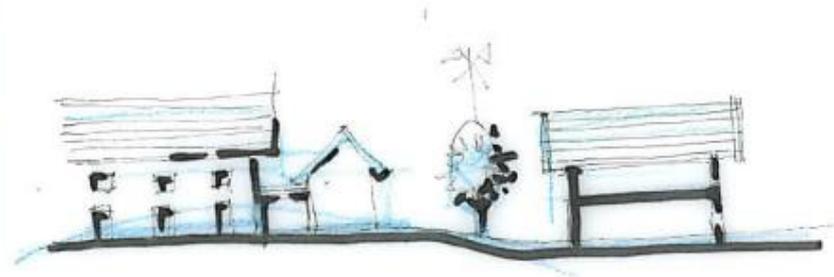
Un laniérage minéral devra trouver sa place sur le tapis de la prairie rustique. Pour qu'il y ait un passage progressif entre de 100% de prairie perméable et 100% de chaussée imperméable.

Photo 11 | Trouver une continuité urbaine avec les pignons existants au-delà de la topographie

Repérage photo



Croquis



Constat des existants

Les haies vives ont permis à l'exploitant agricole, de gérer les déclivités du sol. L'ouverture de ces limites vertes matérialise l'encaissement des bâtiments existants.

Pour l'établissement du projet

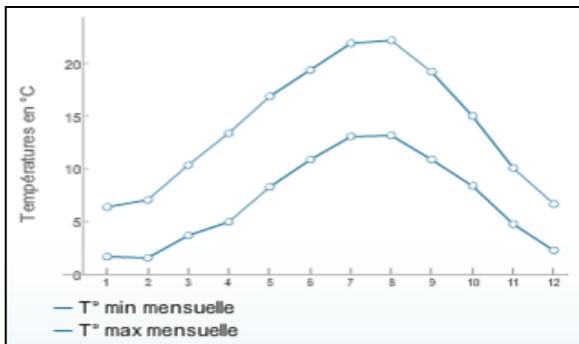
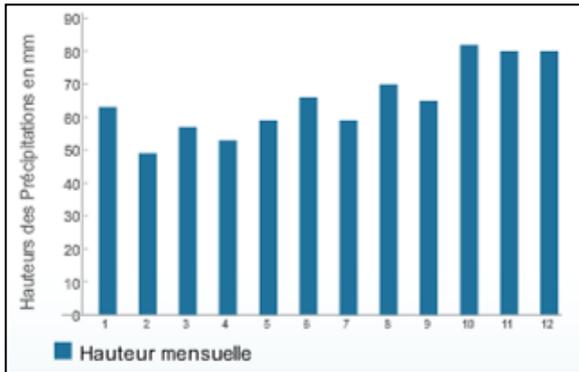
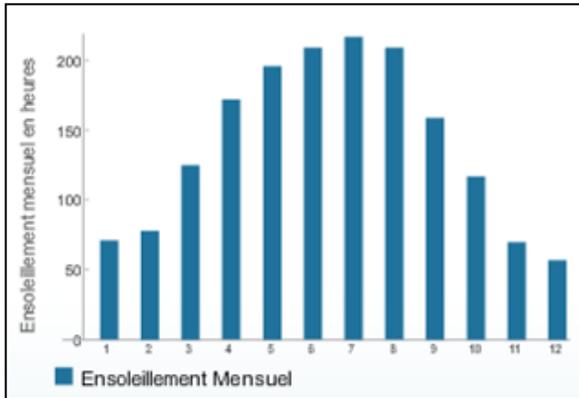
L'épannelage des nouveaux bâtiments devra comporter des baisses de niveaux au droit des limites périphériques ou bien la recréation des limites bocagères.

OBJECTIFS

Niveau d'importance



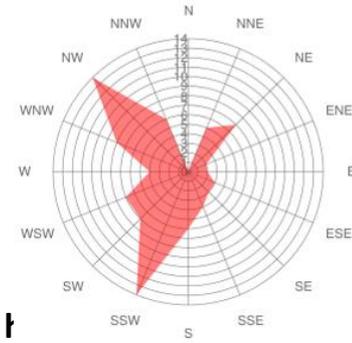
- *Maintenir les structures végétales existantes qualitatives et se donner les moyens de les préserver*
- *Préserver le caractère rural et naturel du site*
- *Créer une relation entre la ville et le boisement*
- *Préserver les paysages agricoles environnants*
- *Créer un paysage sur le site, basé sur le chemin de l'eau*
- *Améliorer la biodiversité*



DIAGNOSTIC

VENTS DOMINANTS

- Orientés Nord -Ouest et Sud Sud Ouest
- Enregistrements à Bovelles



ENSOLEILLEMENT

- Durée d'ensoleillement annuelle : 1 680 h
- Nombre de jours avec ensoleillement faible : 149
- Nombre de jours avec ensoleillement fort : 49

PLUVIOMETRIE (station d'Abbeville – normales entre 1981 et 2012)

- Hauteur des précipitations annuelles moyennes : 782,6 mm
- Nombre de jours de précipitations moyen : 128
- Mois le plus pluvieux : Octobre

TEMPERATURE

- Normales annuelles des T° minimales : 7,0 °
- Normales annuelles des T° maximales : 14,1°

ENJEUX

Niveau d'importance



→ Optimiser le plan masse pour faciliter la bonne orientation des futures habitations



DIAGNOSTIC

PLAN LOCAL DE L'URBANISME

Le PLU de Villers Bocage a été révisé en novembre 2007.

Le secteur d'études est règlementé en zone Aur.

Il s'agit d'une zone peu ou non équipée, destinée à l'urbanisation future :

- > Les voies en impasse sont interdites
- > Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas dépasser une hauteur de 9 m au faîtage
- > Les clôtures sont végétales
- > Stationnements pour logements conventionnés :
1 place / logements
- > Stationnement pour les autres logements :
2 places / logements

→ Le boisement et la haie au Sud sont classés Espace Boisé Classé



PADD

Le projet d'aménagement et de Développement Durable de la commune prévoit l'extension urbaine à vocation d'habitat sur le secteur.

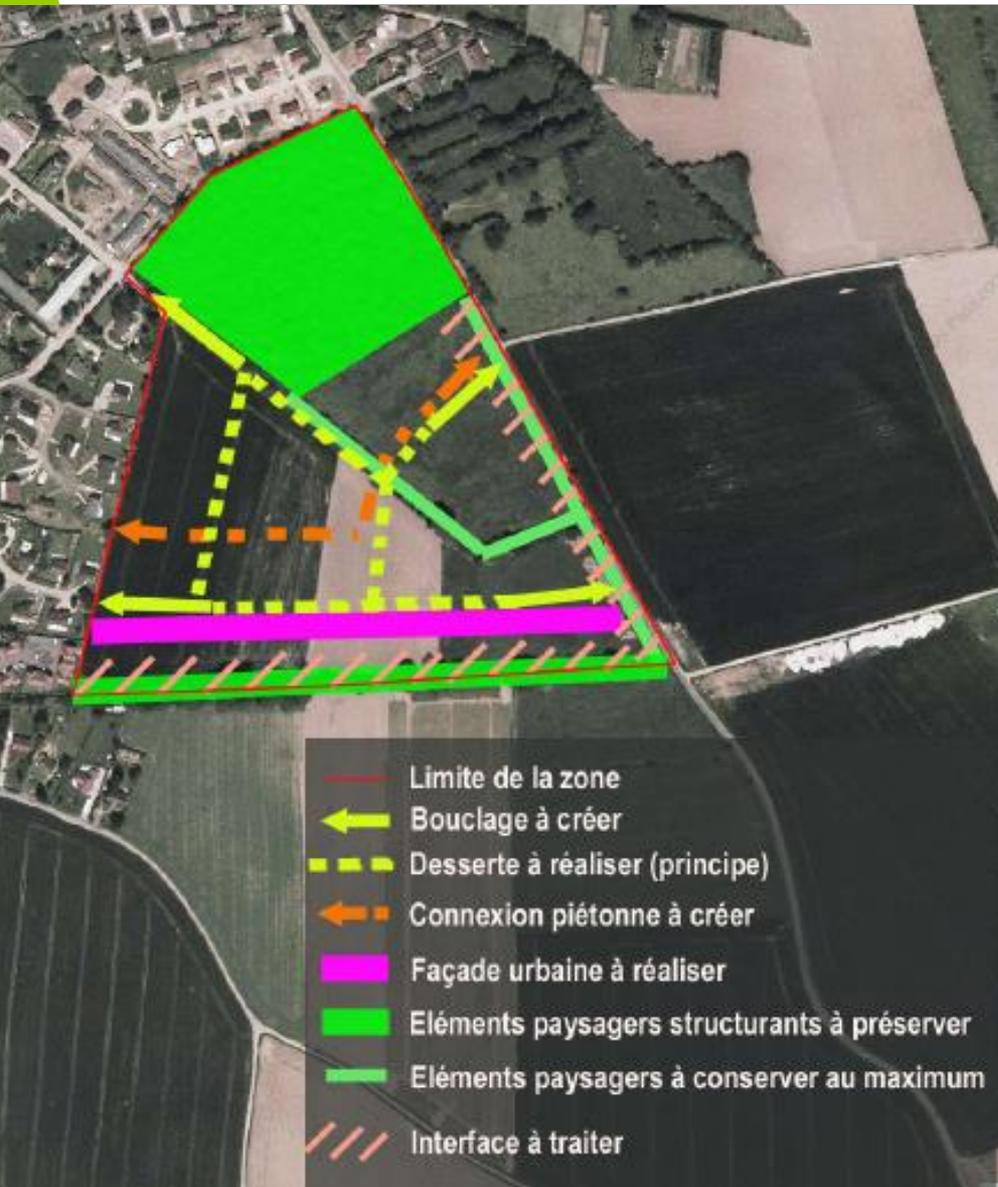
Deux orientations majeures nouvelles inscrites dans le PADD

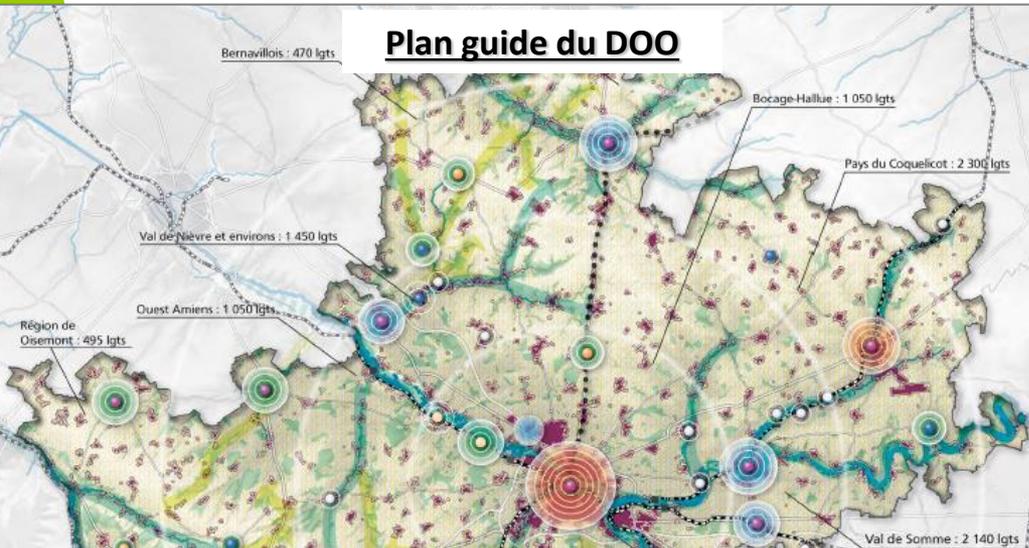
- La parcelle AD76 est un espace vert à maintenir
- Un bouclage piéton de tour de ville est à créer

-  Limite urbaine
-  Limite/rupture urbaine franche
-  Zone d'extension urbaine
-  Bois à maintenir
-  Haie à conserver
-  Ceinture bocagère à créer
-  Espaces verts à maintenir
-  Bouclage piéton à créer

ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT INSCRITE AU PLU

- Conserver au maximum la trame et les caractéristiques paysagères existantes sur l'emprise et la renforcer dans son principe
- En limite d'urbanisation, **préserver au maximum les structures végétales** permettant une meilleure intégration du bâti (type bocage en corrélation avec l'identité communale)
- Réaliser une **façade urbaine** (clôture ou bâtie) le long des axes structurants
- Réaliser un **bouclage piéton** permettant de se raccorder au chemin de tour de ville existant : traitement des arrières, clôtures
- **Gérer l'interface avec le grand paysage** : traitement des arrières, clôtures
- Favoriser l'intégration et la cohérence de la zone d'urbanisation future par rapport au bourg, par un choix d'élément(s) d'aménagement en relation avec l'existant (mobilier urbain, plantations...).
- Gérer économiquement l'espace par un redécoupage parcellaire en gardant l'identité rurale et communale : parcellaire de 600m² à 1000m² (ceci ne s'applique pas aux logements sociaux).





- Majeurs
- Intermédiaires
- De proximité

OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS

- Niveau d'offre de logements locatifs aidés à maintenir
- ★ Niveau d'offre de logements locatifs aidés à développer

RÉHABILITATION ET AMÉLIORATION DU CONFORT DU PARC

- Enjeu fort
- Enjeu moyen
- Enjeu modéré

POPULATION DES PÔLES EXTÉRIEURS

- 40 000 habitants
- 3 000 habitants



• **SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU GRAND AMIENOIS**

Le SCOT du Grand Amiénois a été arrêté le 20 avril 2012.

Villers Bocage est désigné au SCOT comme un pôle structurant de proximité.

Les **objectifs de production de nouveaux logements d'ici 2030**, à l'échelle de la CC Bocage Hallue, sont **de 1 050 logements** sur les 32 000 recherchés à l'échelle du SCOT.

Le SCOT donne les orientations suivantes aux pôles de proximité :

- Taille moyenne maximale des terrains d'habitat à usage d'habitat individuel pur : 600 m²
- Densité brute (sur la surface totale du projet et non la surface commercialisée) recherchée 15 logements / ha
- Au maximum 70% d'habitat individuel
- Au moins 30% d'habitat individuel groupé, de logements intermédiaire et de petits collectifs
- L'offre de locatifs conventionnés sera au minimum de 10 %

OBJECTIFS

Niveau d'importance



→ *Réaliser au moins 129 logements*

- *Avec au maximum 90 maisons individuelles*

- *Avec au minimum 40 logements groupés, intermédiaires et petits collectifs*

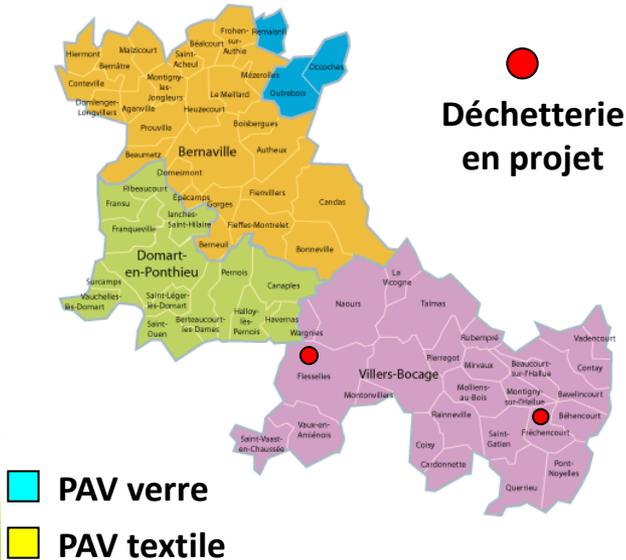
→ *Inclure une programmation de 13 logements conventionnés*

→ *Les élus souhaitent avoir 15 logements locatifs conventionnés et 15 logements en accession sociale conventionnée*

→ *Favoriser la mixité sociale et limiter la consommation du foncier agricole*

→ *Réduire le périmètre de projet en fonction des contraintes inscrites au document d'urbanisme*

→ *Préserver des continuités piétonnes qui participeront à la réalisation d'un tour de ville*



DIAGNOSTIC

Les déchets de Villers Bocage sont gérés par le SMIROM, Syndicat Mixte de Ramassage des Ordures Ménagères. Il gère les cantons de Bernaville, Domart en Ponthieu et Villers Bocage. Il assure la collecte pour environ 30 000 habitants, répartis sur 69 communes.

Le ramassage des déchets ménagers est hebdomadaire (le mardi), le ramassage des bacs tri sélectif se fait le vendredi des semaines paires et le ramassage des déchets verts est assuré les mercredis d'avril à novembre les semaines impaires.

Le SMIROM effectue, 3 fois par an, le ramassage des ferrailles et encombrants.

Des points d'apport volontaires pour le verre sont également situés sur les communes du syndicat. Villers Bocage dispose de 6 PAV :

- Derrière la maison des jeunes
- 2 PAV rue du 14 Juillet
- Au collège
- Rue de la Bassée, près des pompiers
- Rue du Haut

Le SMIROM vend, pour 20 € des bacs pour le compostage.

Le SMIROM ne travaille, sur aucun secteur, avec des points d'apport volontaire autre que le verre. Des points d'apport textile sont à l'étude.





Maigrir la crise... encore plus de déchets !
 C'est avec la même d'acier, peu de budget, trop de la composition de notre déchet et déposé au défilé. Les déchets que je m'adresse à vous. Notre mission continue avec pour 2010 le tri sélectif des déchets, en plus de la collecte de nos déchets ménagers de la DRI. Vous nous venez de déclarer dans certains cas, les déchets, et l'ensemble de la collecte. Avec un nouveau investissement de 100 millions de euros, nous allons améliorer nos services de collecte et de traitement de nos déchets. Nous allons améliorer nos services de collecte et de traitement de nos déchets. Nous allons améliorer nos services de collecte et de traitement de nos déchets.

Le bureau du SMIROM renouvelé
 Des représentants pour chaque canton

Quels à la disposition d'Alain Fouquet, le Président du SMIROM à 665 complètes.
 Membres: Jacques Chiffon, Colette Jean-Pierre, Machuel Daniel
 Président: Oscar Jean-Pierre
 Représentants du Canton de Villers-Bocage: Vice-Président: Fernand Jean-Pierre, Membres: Rousseau Jean-Marc, Boussel Didier, Caville Claude
 Représentants du Canton de Bernaville: Vice-Président: Jean-Luc, Petit Ludovic, Dufénil Bernard

Les médailles au travail 2009
 A savoir

- Bardet Patrick (Douzain)
- Buffonnet Pascal (Gennevilliers)
- Dagnan Isabelle (Gennevilliers)
- Dagnan Patrick (Gennevilliers)
- Dognon Dominique (Gennevilliers)
- Machouneau Christian (Donnartre-Fontaine)
- May Hervé (Fontaine-sous-serment)

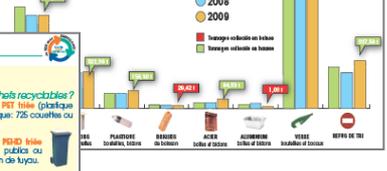
Un nouveau camion pour le SMIROM



Vos déchets en 2009 : des efforts à faire
 Les résultats du tri sélectif à améliorer !

Ordures ménagères : 8 218 tonnes
 Le poids de vos poubelles continue toujours. L'augmentation est dans le même temps la population est passée de 29 212 habitants en 2007, à 29 217 habitants en 2009. En ce qui concerne les ordures ménagères destinées à l'enfouissement, on passe de 261,33 kg en 2007 à 263,06 kg par an par habitant en 2009, pour revenir à 261,27 kg/an/habitant en 2009.

Vos déchets à améliorer :
 • bannissez les produits jetables (onglettes de ménage, vaisselle jetable...)
 • tri sélectif : 7 470 tonnes, résultats constants en 2009, vous avez dépensé quasiment autant d'emballages recyclables qu'en 2008. Seuls 2 matériaux sont en baisse les briques de béton et l'aluminium. Surtout bien les congères de la neige !
 • compaillez vos déchets biodégradables, favorisez les produits non emballés ou dans du recyclable.



Le tri dans les écoles : ça continue !
 Pour devenir un éco-citoyen

En cette année scolaire 2009-2010, ce ne sont pas moins de 15 classes qui ont bénéficié de l'opération de sensibilisation au tri sélectif proposée par le SMIROM. Collégiens, élèves de primaire ou encore de maternelle ont tous été sensibilisés par le tri des déchets et la pratique du compostage.

De la maternelle au collège
 La sensibilisation est adaptée selon l'âge des enfants. En maternelle, il découvre les emballages, les matières, les touchent pour savoir ce que c'est et surtout apprendre dans quelle poubelle les jeter. "Où va le couvercle jaune (emballage) ou la poubelle ?"

Tri sélectif
 Où déposer vos déchets recyclables ?

- Avec 1 benne de plastique PET bleue (plastique souvent transparent), on fabrique: 75 couettes ou 1 813 bouteilles.
- Avec 1 benne de polystyrène HDI bleue (souvent opaque): 7 bancs publics ou 88 bacs de collecte ou 7,50 km de tuyau.
- Avec 1 benne d'acier inox: 1,4 voiture ou 19 chaises ou 530 tranchées ou 265 vélos.
- Avec 1 benne d'aluminium inox: 106 chaises ou 530 tranchées ou 265 vélos.
- Avec 1 benne de papier carton blanc: 2 171 cahiers ou 1 carton contenant 6 bouteilles ou 4 125 boîtes à chaussures ou le 500 boîtes à œufs.

Breve au collage de V

En attendant, les agents sont plus impliqués, les questions fusent. Au cours d'échanges très riches, les élèves découvrent ce qu'est un centre d'enfouissement, un centre de tri, et abordent aussi divers sujets: invention de la poubelle, évolution des emballages, origine de la collecte des déchets recyclables, fabrication de nouveaux objets, compostage...

Du nouveau pour les déchets verts
 Les compostaires sont arrivés !

Depuis octobre 2010, la collecte des déchets verts se fait par un sac! Top contre-top, cette collecte en sac permet beaucoup de problèmes et ne facilite pas le travail des agents. Les sacs, trop fins, rattachent très souvent, défilent les agents à ramasser le contenu, les agents ont beaucoup de travail sur leur tournée.

Des compostaires à disposition
 Depuis octobre 2010, la collecte des déchets verts se fait dans un bac rouge pouvant être soulevé par le dispositif de levage du camion.

Les sacs, trop fins, rattachent très souvent, défilent les agents à ramasser le contenu, les agents ont beaucoup de travail sur leur tournée.

Les sacs, trop fins, rattachent très souvent, défilent les agents à ramasser le contenu, les agents ont beaucoup de travail sur leur tournée.

A retenir...
 Les bacs rouverts déchets verts sont collectés toutes les 2 semaines. Rendez les le soir de la collecte. Les lags de branchages sont toujours acceptés, en quantité limitée et les sacs SMIROM ou dans votre matière.

Compostage

Vive le printemps !
 Au printemps, vous récoltez enfin les fruits de votre effort et reconnaissez les progrès accomplis.

Avant l'hiver, s'il vous plaît, faire le tri dans vos déchets verts. Le compost est un produit précieux et utile pour votre jardin.

Avant l'hiver, s'il vous plaît, faire le tri dans vos déchets verts. Le compost est un produit précieux et utile pour votre jardin.

Avant l'hiver, s'il vous plaît, faire le tri dans vos déchets verts. Le compost est un produit précieux et utile pour votre jardin.

Deux déchetterie en projet sur le canton de Villers Bocage :

1 - Flesselles – En phase d'offre – Début des travaux en novembre. Cette déchetterie permettra d'accueillir : le bois, les DMS, les déchets verts, les gravats et encombrants avec une participation financière. Et gratuitement les batteries et piles, D3E, cartons et magazines, ferrailles et les verres.

La mise en place de cette déchetterie ne devrait changer en rien les ramassages précédemment évoqués.

2 – Fréchencourt – A plus long terme.

Des actions de communication sont réalisées grâce au journal du tri distribué 2 à 3 fois par an et de la sensibilisation dans les écoles est menée.

ENJEUX Niveau d'importance

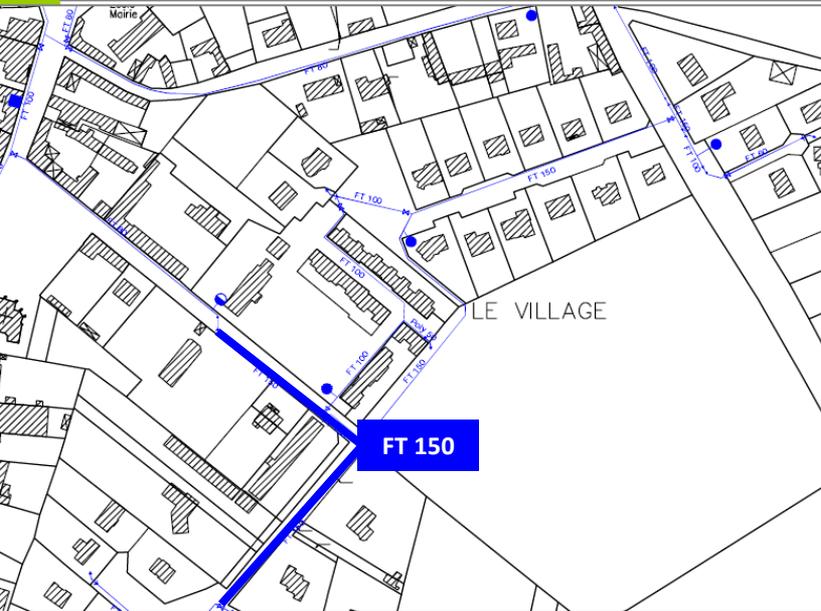
- Favoriser le tri des déchets
- Limiter le parcours du ramassage des déchets
- Anticiper le passage du camion de collecte des ordures
- Favoriser le compostage
- Envisager l'implantation de conteneurs collectifs
- Mettre en place un plan de gestion des déchets du chantier

DIAGNOSTIC

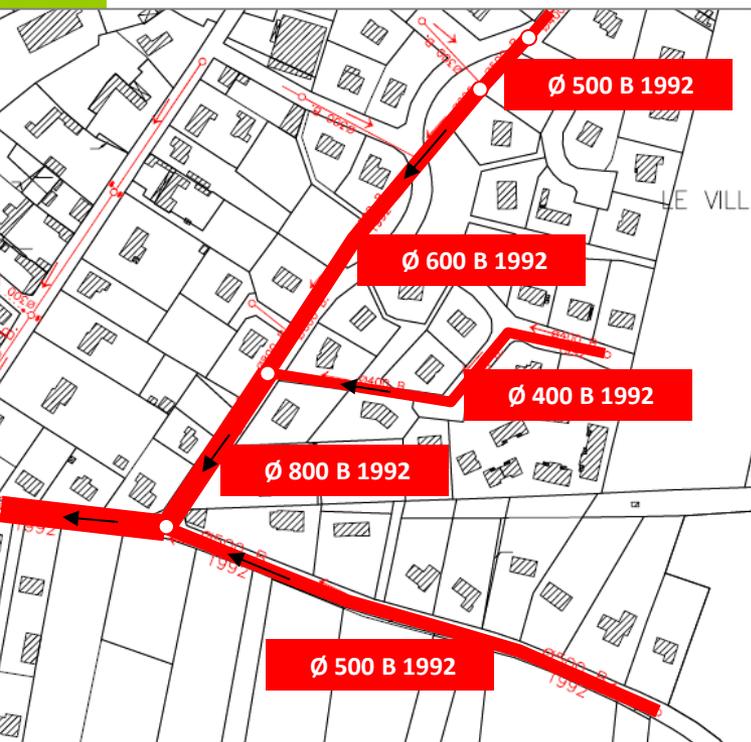
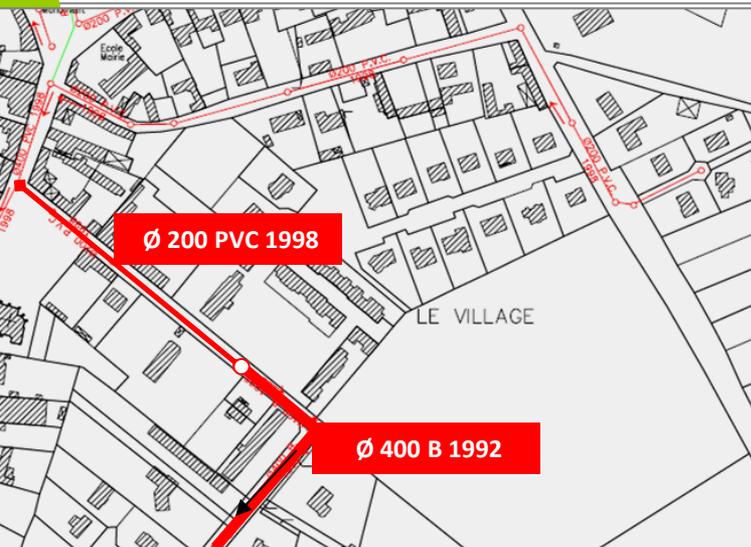
• ALIMENTATION EAU POTABLE

La commune est alimentée en eau potable par le captage situé à Wargnies déclaré d'utilité publique depuis le 19/10/1997.

A priori (d'après M. Pascal Maison) pas de souci pour se piquer sur la rue du Petit Bois. Contact avec M. Lessot Claude.



- | | |
|---------------|--------------------------|
| ↑ VENTOUSE | ● Poteau Incendie de 100 |
| ⊙ COMPTEUR | ◐ Poteau Incendie de 80 |
| PURGE | ■ Borne Incendie de 100 |
| ↑ VIDANGE | ◑ Borne Incendie de 80 |
| PLAQUE PLEINE | ⊞ Reserve Incendie |
| • ¼ DE TOUR | ⊗ VANNE FERMEE |
| ▲ CÔNE | ⊘ ROBINET VANNE |



- ASSAINISSEMENT EAUX USEES

La commune dispose d'un assainissement collectif, unitaire et séparatif.

La quasi-totalité du réseau est unitaire

La grande majorité du réseau a été réalisé entre 1992 et 1998.

La station d'épuration se situe sur la commune de Bertangles. Sa capacité est limitée à 2000 équivalents habitants.

La commune a sollicité la commune de Bertangles pour prévoir l'extension de la station d'épuration. Par ailleurs, il peut être envisagé le raccord de la zone d'activités à la station de Rainneville.

Ainsi la station de la commune serait en mesure d'absorber les zones d'extensions prévues.

Le réseau d'eaux usées de la nouvelle opération pourra se connecter sur la rue du 14 Juillet et sur la Rue des Frênes dont le dimensionnement est suffisant et prévu pour accueillir les eaux usées de la nouvelle opération.

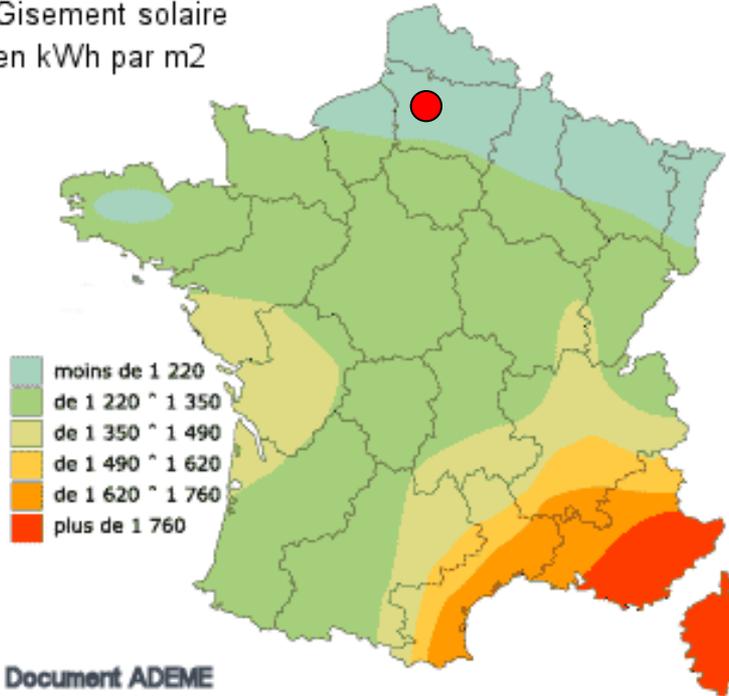


— Ligne Basse Tension

— Ligne Haute Tension

- - - - - Réseau enterré

Gisement solaire
en kWh par m2



DIAGNOSTIC

• ENERGIE EOLIENNE

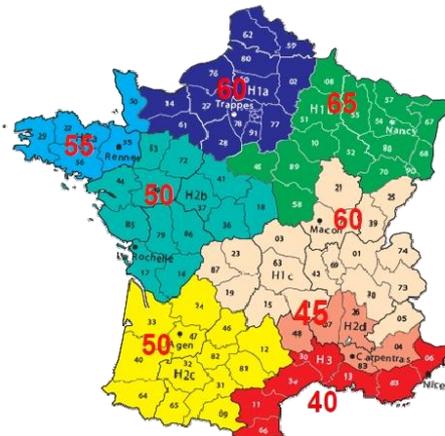
L'implantation des éoliennes est aujourd'hui libre sur le département de la Somme. Aucun projet connu sur la commune de Villers Bocage.

• ENERGIE SOLAIRE

Villers Bocage est localisé dans la zone où les gisements solaires sont les plus faibles, moins de 1 220 kWh/m²

• BIOMASSE et ENERGIE BOIS

Pas d'initiative développée à ce jour sur la commune
Filière bois développée avec notamment la Rainnevilleoise



Carte RT2012 –
Objectifs de
consommation
maximum

Villers Bocage est
limité à 60
KWhEP/m²/an

ENJEUX

Niveau d'importance

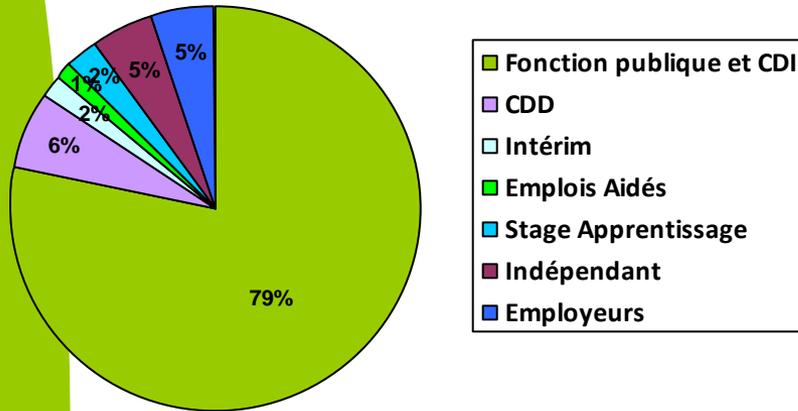


→ Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables sur le site

→ Diminuer la consommation d'énergie électrique pour l'éclairage public

→ Optimiser l'implantation des maisons pour maximiser les apports solaires

TYPOLOGIE DES EMPLOIS PARMI LA POPULATION ACTIVE (651)



DIAGNOSTIC

• POPULATION ACTIVE EN 2009

Population totale : 1 436

Population active : 692 dont 651 ayant un emploi et 41 sans emploi

Taux de chômage : 5,9 %

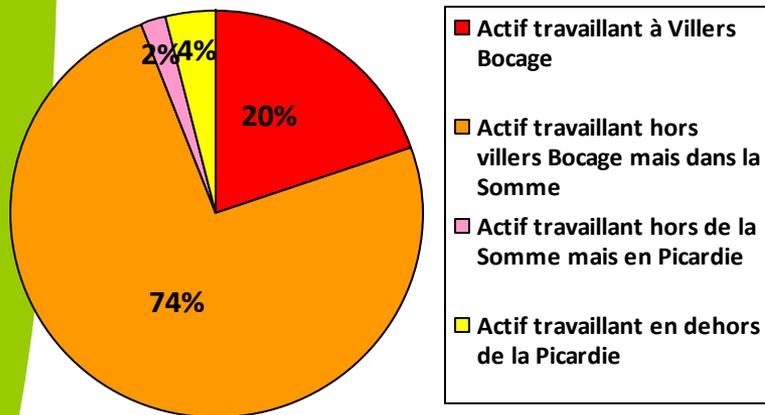
• EMPLOIS

Nombre d'emplois sur la commune : 589 (contre 381 en 1999)

• ENTREPRISES DANS LA COMMUNE

| | | |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| Organza coiffure | Carrefour Market | Gendarmerie |
| Spa bulle évacion | Marie Coiffure | Collège et écoles |
| Carrefour Market | Boulangerie | Mairie |
| Crédit Agricole | Axa | La Poste |
| IN'PRESS'O pressing | Top Garage | CCBH |
| Atelier prothésiste Rogée | Transports Shenker Joyau | Ecole Départl. d'Incendie et Secours |
| France rurale | CMI | Centre ALDI |
| PSG Groupe | CD Graphic | |
| Contrôle technique | CITEM | RENOV'HMH |
| TERRICART | DMS Manutention | Domaine Picard |
| Hublart Paysagiste | OGER – Mat. Agricole | |

LOCALISATION DES EMPLOIS DES ACTIFS DE VILLERS BOGAGE



- Le nombre d'emploi sur la commune (589) est presque équivalent au nombre d'actifs ayant un emploi (651) et se rapproche fortement du nombre d'actifs global (692)
- Le nombre d'emploi représente 85% du nombre d'actifs. On considère donc 0,85 emploi par actifs.
- La zone d'activités des Montignettes aujourd'hui sur 15 ha s'étendra à 25 ha (soit 10 ha supplémentaires) d'ici 2013. Cette extension permettra la création d'emplois supplémentaires. 244 EMPLOIS
- EMPLOIS LIES AU PROJET

Estimation du nombre d'emplois créés pour 18 mois au regard de l'opération à calculer

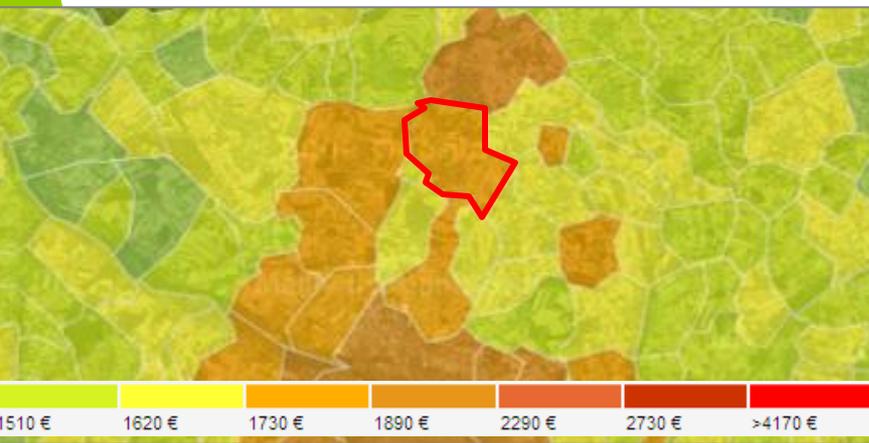
OBJECTIFS

Niveau d'importance 

→ *Créer de l'offre d'habitat pour limiter les déplacements domicile travail et favoriser le rapproche des actifs travaillant sur la commune*

→ *Apporter un poids démographique supplémentaire pour assurer la pérennité des commerces de la commune.*

→ *Favoriser la création d'emploiS sur la durée de l'opération et son entretien sur le plus long terme*



DIAGNOSTIC

• BIENS IMMOBILIERS ANCIENS

Les sources d'information d'internet permettent de mettre en lumière les prix de vente suivants :

Drimki.fr (01/09/2012) : 2 131 € / m²

Meilleursagents.com : 1 730 € / m²

• TERRAINS A BATIR

Terrainconstruction.com, prix d'un terrain à bâtir dans un rayon de 5 km autour de Villers Bocage = 84 € / m² (cette moyenne prend en compte des terrains non viabilisés).

Le recensement des terrains à bâtir viabilisés à proximité de Villers Bocage nous permet faire les constats suivants :

- Une offre en terrain à bâtir viabilisés diffuse mais existante
- Grande concurrence avec les terrains à bâtir non viabilisés
- Le prix moyen de vente au m² d'un terrain est de 94 €
- La surface moyenne est de 830 m²
- Le prix de vente moyen est de 76 000 €

• FISCALITE

Taxe d'aménagement fixée sur la zone Aur à 6%, car l'aménagement de cette zone nécessite des travaux d'aménagement importants.

| Commune | Distance Villers B. | Superficie en m ² | Prix € | Prix / m ² |
|------------------|---------------------|------------------------------|-----------------|-----------------------|
| VILLERS BOCAGE | 0 km | 2 170 | 196 000 € | 90 € |
| VILLERS BOCAGE | 0 km | 1 570 | 108 700 € | 69 € |
| VILLERS BOCAGE | 0 km | 980 | 95 000 € | 97 € |
| VIGNACOURT | 10 km | 663 | 65 300 € | 98 € |
| VIGNACOURT | 10 km | 670 | 66 800 € | 100 € |
| VIGNACOURT | 10 km | 680 | 67 300 € | 99 € |
| VIGNACOURT | 10 km | 699 | 68 400 € | 98 € |
| TALMAS | 4 km | 1 096 | 78 000 € | 71 € |
| RAINNEVILLE | 4 km | 652 | 68 500 € | 105 € |
| RAINNEVILLE | 4 km | 660 | 68 500 € | 104 € |
| FLESSELLES | 5 km | 550 | 53 000 € | 96 € |
| PIERREGOT | 6 km | 780 | 60 000 € | 77 € |
| SAINT GRATIEN | 9 km | 1 000 | 100 000 € | 100 € |
| MOLLIENS AU BOIS | 6 km | 600 | 65 000 € | 108 € |
| DAOURS | 20 km | 859 | 79 000 € | 92 € |
| DAOURS | 20 km | 1 132 | 104 000 € | 92 € |
| DAOURS | 20 km | 640 | 68 000 € | 106 € |
| TOTAL | | 827 | 75 969 € | 94 € |

OBJECTIFS

Niveau d'importance 

- *Cibler les prix de vente du marché afin de ne pas contraindre la commercialisation*
- *Assurer l'équilibre financier de l'opération pour limiter l'investissement communal*
- *Proposer une gamme de prix diversifiés afin de toucher un large panel d'investisseurs*
- *Limiter la consommation du foncier agricole en estimant les prix de vente des terrains au droit à bâtir et non au prix du m² afin de correspondre au budget des acquéreurs en réduisant la surface des parcelles*

| | | | |
|---------------------------|---|--|---|
| Droit à construire | { | > <i>Terrains 700 m² = 75 000 €</i> | <i>soit 107 € / m² - Façade 20 m</i> |
| | | > <i>Terrains 600 m² = 66 000 €</i> | <i>soit 110 € / m² - Façade 18 m</i> |
| | | > <i>Terrains 500 m² = 58 000 €</i> | <i>soit 116 € / m² - Façade 17 m²</i> |
| | | > <i>Maisons de ville – 350 m² = 35 000 €</i> | <i>soit 100 € / m²</i> |

→ *Fortes contraintes architecturales et parcellaires – Produit que l'on cherche à développer*

- *Etablir le montage opérationnel qui permettra de maximiser les recettes*

- *Zone d'aménagement concerté*

- > *Régime des participations si aménageur privé*

- > *Taxe d'aménagement*

- *Permis d'aménager*

- > *Taxe d'aménagement*

DIAGNOSTIC

PRIX DU FONCIER

D'après une estimation des domaines établie en avril 2009 le prix du foncier en zone AUr du PLU, peut être fixé sur une base unitaire de 12 € / m² (hors indemnité d'éviction)

Soit un coût de foncier brut estimé pour l'opération :

Parcelle communale : 21 419 m² → 0 € Pourra servir de compensation pour l'implantation de logement social

Parcelles privées : 65 168 m² → 782 016 € soit 785 000 €

Indemnités d'éviction à prévoir : 0,70 € /m² sur les parcelles cultivées

Parcelle AD 44 = 21 419 m² : Exploitant n°1 = 14 993 € soit 15 000 €

Parcelles AD77 à AD84 = 50 726 m² : Exploitant n°2 = 35 508 € soit 35 000 €

Frais divers : Expropriation, notaire.... : 4% x 915 000 € soit 31 400 €

Coût total foncier : 870 000 €

DIAGNOSTIC

• COUTS DE TRAVAUX – PREMIERES ESTIMATIONS A PARTIR D'OPERATIONS COMPARABLES

| | |
|--|-------------------------------|
| Ratio n°1 : 5 ha, Vailly sur Aisne, terrains à bâtir : 1 500 000 € HT | → 300 000 € HT / ha |
| Ratio n°2 : 2,3 ha, Amfreville sur Iton, terrains à bâtir : 535 000 € HT | → 235 000 € HT / ha |
| Ratio n°3 : 26 ha, Villers Cotterêts, terrains à bâtir : 6 565 000 € HT | → 250 000 € HT / ha |
| Ratio n°4 : 14,5 ha, Oye Plage, terrains à bâtir : 5 300 000 € HT | → 365 000 € HT / ha |
| | → Moyenne : 300 000 € HT / ha |

Projection envisageable sur Villers Bocage : 8,6 ha x 300 000 € HT = 2 580 000 € HT de travaux

ENJEUX

Niveau d'importance



- *Limiter les coûts de travaux en dimensionnant les infrastructures aux besoins du projet et en travaillant sur la rentabilité du plan masse pour limiter l'investissement communal*
- *Acquérir le foncier à son prix juste afin de ne pas participer à la spéculation*
- *Acquérir le foncier à la valeur du bilan pour limiter l'investissement de la collectivité*

3.

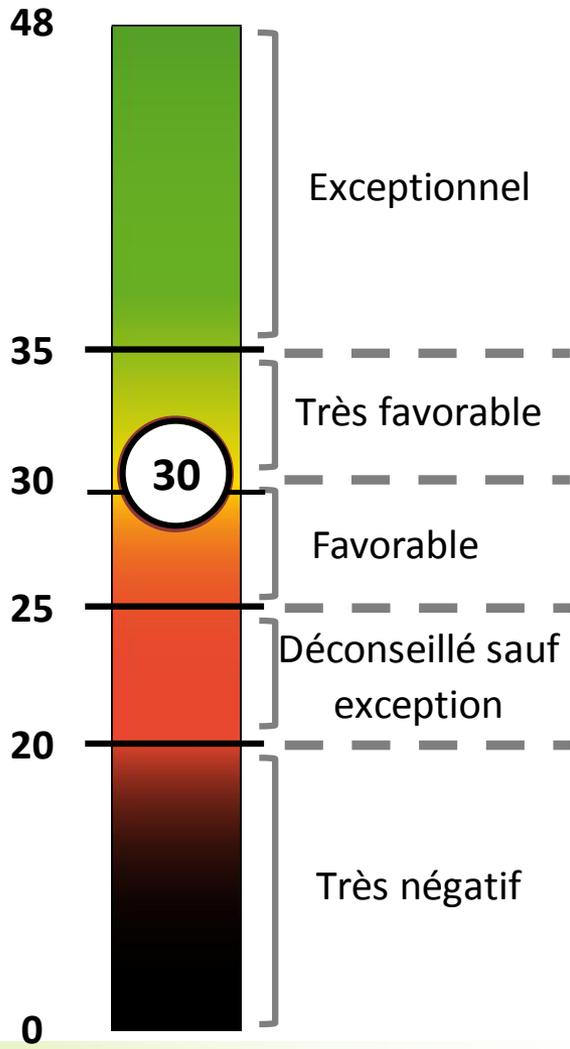
**Conclusions de la phase 1
de l'AEU**

A – APPLICATION DE LA GRILLE MULTICRITERES

- Grille évolutive
- Certains critères restent à préciser

BAROMETRE DE FAISABILITE

| GRILLE ANALYSE MULTICRITERES - PERIURBAIN | | DEFAVORABLE -1 | NEUTRE 1 | FAVORABLE 2 | TRES FAVORABLE 3 | |
|---|--|--|-------------|----------------|---------------------|---|
| CARACTERISTIQUES INTRINSEQUES DU SITE | 1 | QUALITE ESTHETIQUE | | | X | |
| | 2 | NATURE DU SOL ET TOPOGRAPHIE | | X | | |
| | 3 | POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE DANS L'AGGLOMERATION | | | X | |
| | 4 | ENVIRONNEMENT RESIDENTIEL PROCHE | | | X | |
| | 5 | AXE DE CIRCULATION / TRANSPORTS EN COMMUN | | X | | |
| | 6 | PROXIMITE DES SERVICES ET COMMERCES | | | X | |
| SOUS TOTAL | | 10/18 | | | | |
| CARACTERISTIQUES DU PROJET | 7 | TRAITEMENT PAYSAGER ET ARCHITECTURAL | | | | X |
| | 8 | DIVERSITE DES PARCELLES | | | | X |
| | 9 | ORIENTATIONS / VUES | | | X | |
| SOUS TOTAL | | 8/9 | | | | |
| CARACTERISTIQUES COMMERCIALES | 10 | ATTRACTIVITE THEORIQUE DE LA COMMUNE | | | X | |
| | 11 | DYNAMIQUE DE L'OFFRE DANS LA COMMUNE | | | X | |
| | 12 | STOCK DE TERRAINS CONCURRENTS | | | X | |
| | SOUS TOTAL | | 6/9 | | | |
| | | 1 à 3 | 4 à 6 | 7 à 9 | 10 à 12 | |
| 13 | PRIX DE COMMERCIALISATION ENVISAGE PAR RAPPORT A LA CONCURRENCE | | 6 | | | |
| TOTAL | | 30/48 | | | | |



CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC AEU

B – TABLEAU DE SYNTHÈSE DES CIBLES HIERARCHISEES

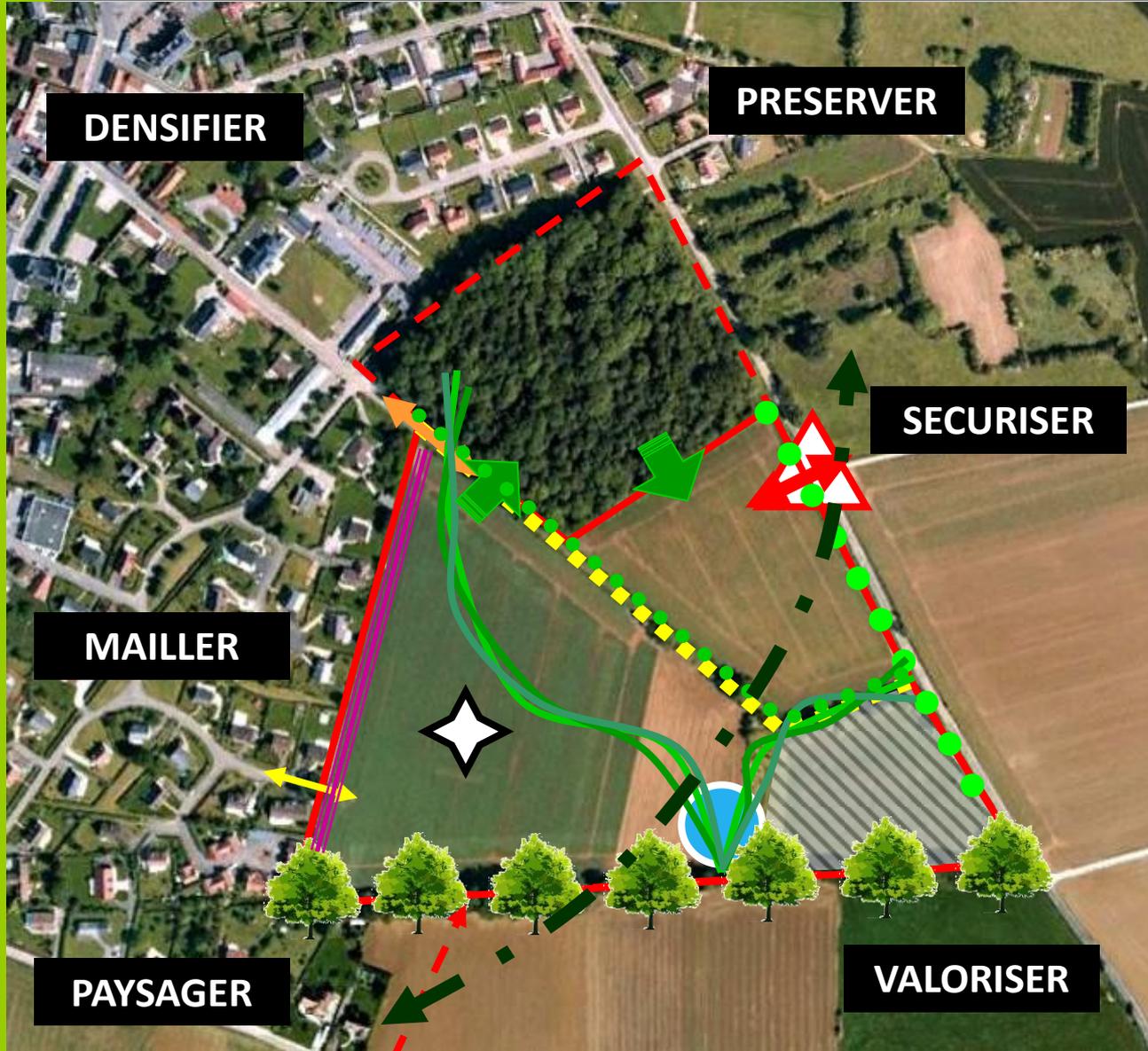
| CIBLES | Importance des cibles | | |
|---------------------------------|-----------------------|---------|--------|
| | Grande | Moyenne | Faible |
| ENVIRONNEMENT SOCIAL | | | |
| Activités / Usages | Grande | | |
| Déplacements | | Moyenne | |
| Nuisances et sécurité | | Moyenne | |
| Patrimoine et paysage bâti | | Moyenne | |
| Population | | Moyenne | |
| Air et Santé | | | Faible |
| ENVIRONNEMENT NATUREL | | | |
| Géomorphologie | | Moyenne | |
| Eaux pluviales | Grande | | |
| Patrimoine et paysage végétal | Grande | | |
| Climat | | | Faible |
| ENVIRONNEMENT TECHNIQUE | | | |
| Zonage et servitudes | Grande | | |
| Déchets | | Moyenne | |
| Réseaux | | Moyenne | |
| Energies et ressources | | Moyenne | |
| ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE | | | |
| Activités économiques | | Moyenne | |
| Recettes du projet | Grande | | |
| Coûts des aménagements | Grande | | |

Les enjeux de **grande importance** doivent être abordés et suivis précisément.

Les enjeux de **moyenne importance** doivent être pris en compte dans le projet mais n'auront pas une influence forte sur la qualité du projet.

Les enjeux de **faible importance** sont considérés comme annexes.

C - CARTE DE SYNTHÈSE DES ENJEUX URBAINS ET PAYSAGERS



-  PERIMETRE D'ETUDE
-  PERIMETRE D'INTERVENTION
-  HAIE REMARQUABLE COMPOSEE D'ARBRES DE HAUTE TIGE
-  LIAISON VIAIRE PRINCIPALE
-  LIAISON VIAIRE SECONDAIRE
-  LIAISON VIAIRE TERTIAIRE
-  LIAISON LONG TERME ENVISAGEE
-  LIAISON PIETONNE
-  SECURISER L'ENTREE SUR LA ROUTE DE RAINNEVILLE
-  CREATION D'UN ESPACE TAMPON
-  PRESERVER LE CHEMIN
-  PRESERVER LES HAIES EXISTANTES
-  ASSURER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES DE MANIERE ALTERNATIVE
-  CRÉER UNE COULEE VERTE
-  ASSURER L'INTEGRATION PAYSAGERE
-  ENVISAGER L'IMPLANTATION D'UN EQUIPEMENT PUBLIC
-  ASSURER UN LIEN AVEC LE BOIS
-  ENVISAGER LA NEUTRALISATION D'UNE PARCELLE

CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC AEU