



Commune de Villers Bocage

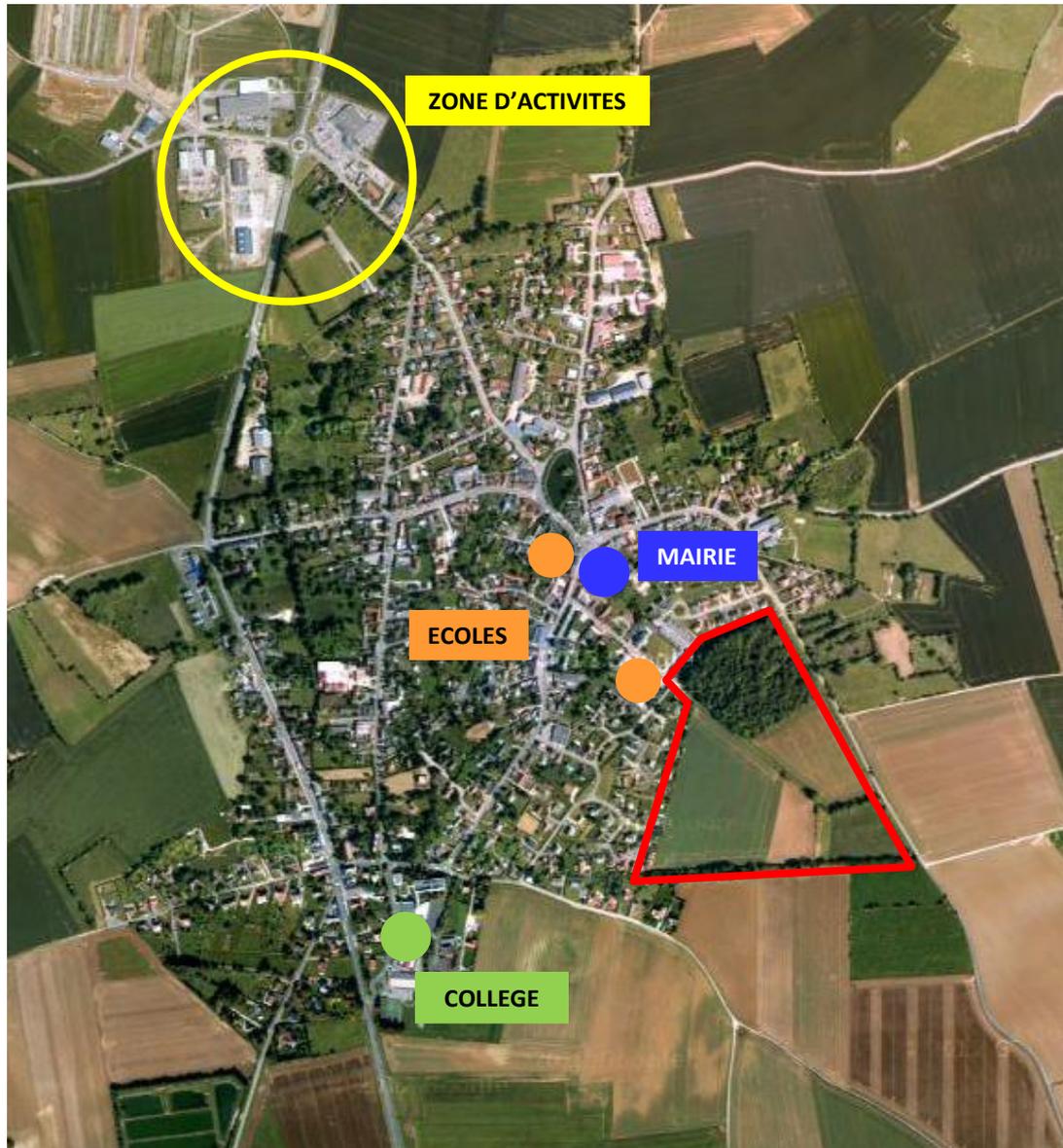


Mission de programmation d'AMO
pour l'aménagement d'un nouveau
quartier d'habitat, intégrant une
AEU

1.

Démarche de projet

Premiers constats



- Villers Bocage est marquée par une croissance de la population qui a tendance à s'affaiblir avec un solde migratoire négatif
- Besoin de conserver une population suffisante et jeune pour assurer le maintien des commerces et des services
- L'offre en logements de la commune est insuffisante et inadaptée aux habitants cherchant à s'y loger (jeunes et petits ménages)
- Des déplacements de plus en plus coûteux / des emplois qui se créent à proximité (extension de la ZAE des Montignettes)
- Un secteur en limite de la commune desservi par des voies en attente.
- Un secteur de 8,5 ha identifié au PLU en zone AU (à urbaniser).

Un site de qualité

LE SECTEUR D'ETUDES

Un espace agricole dans la
prolongation du bourg



Des riverains à consulter



Un cadre paysager agréable
Bois classé à intégrer



Un chemin rural à préserver



Trois accès possibles



Les objectifs



- Développer un nouveau quartier dans la prolongation du bourg de Villers Bocage et non au milieu de la campagne.
- Proposer une offre variée de logements, intégrant des terrains à bâtir, des maisons de ville et des petits collectifs.
- Intégrer des logements conventionnés dans le cadre d'une réflexion avec les partenaires sociaux.
- Réaliser un quartier respectueux de l'environnement :
 - Créer des parcelles de taille raisonnable pour limiter la consommation des terres agricoles
 - Gérer des eaux pluviales de manière alternative
 - Réaliser des espaces publics végétalisés
 - Créer une placette publique centrale
 - Envisager l'implantation d'un équipement public / service
 - Limiter la largeur des voiries pour ralentir les véhicules et sécuriser le quartier
 - Créer des liaisons douces pour faciliter l'accès au centre bourg et aux équipements

Montage du projet

EQUIPE DE CADRAGE

1

MAÎTRE D'OUVRAGE
Commune de Villers Bocage

PARTENAIRES DU PROJET

2

CC Bocage
Hallue

CAUE
80

ADEME

ADUGA

CONSEILS
GENERAL ET
REGIONAL

Bailleurs
sociaux

EQUIPE DE CONCEPTION PLURIDISCIPLINAIRE

3

EXPERTISE URBAINE
Urbaniste / Programmiste
Economiste / Conception VRD

DENIS TARGOWLA
Architecte Urbaniste
Paysagiste

2.

**Diagnostic urbain, paysager,
technique et
environnemental du site**

A – Une stratégie de développement retenue au SCOT

PLUSIEURS OBJECTIFS A ATTEINDRE :

1 - Renforcer la position de pôle structurant de proximité de la commune

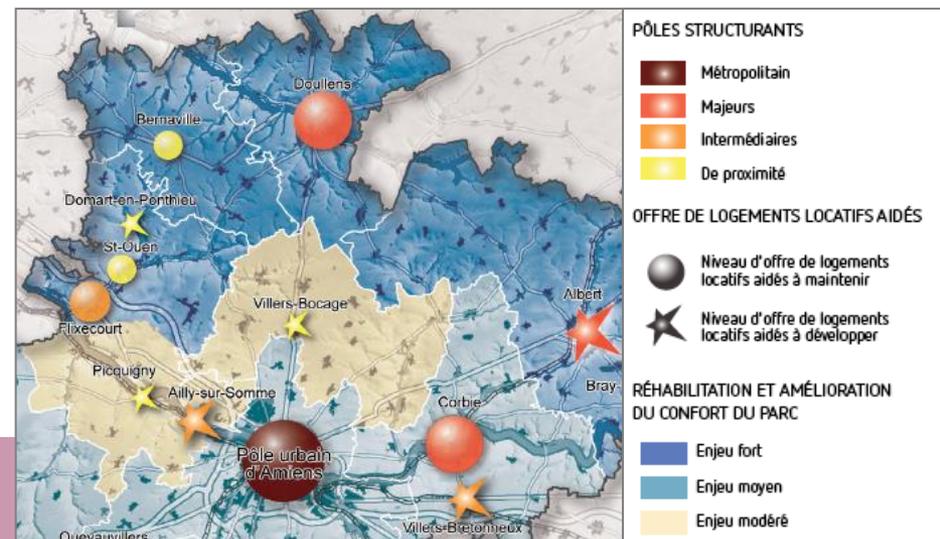
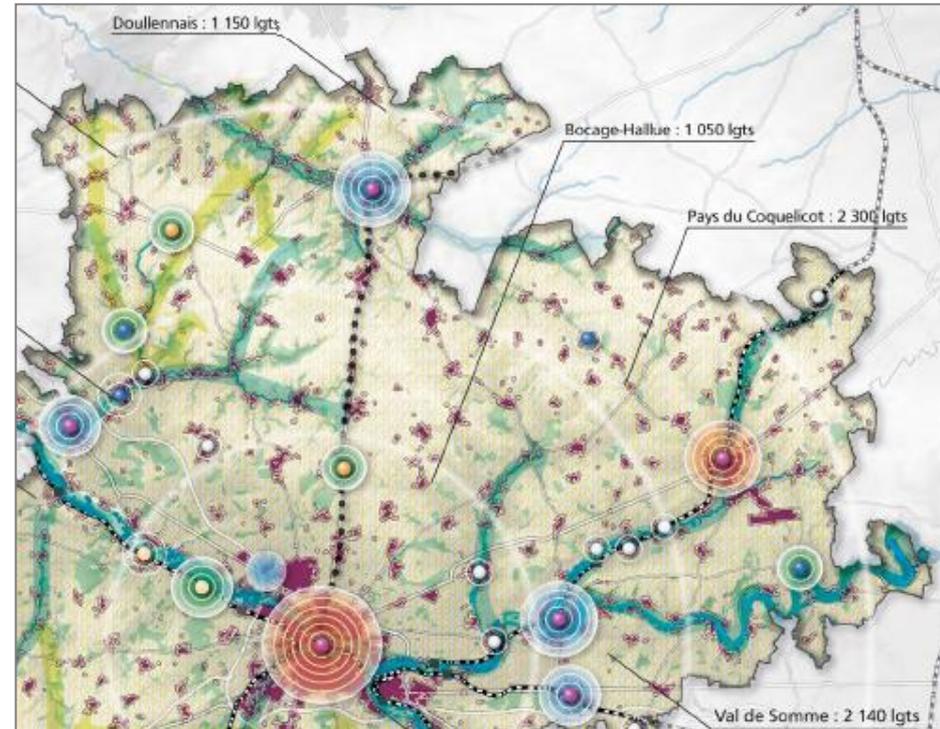
2 - Créer 1 050 logements à l'horizon 2030, à l'échelle de la CC Bocage Hallue

3 - Densité moyenne de 15 logements / ha

4 - Diversifier les formes urbaines mêlant habitat collectif, intermédiaire et individuel groupé (30 %) et individuel (70%) garantissant différents statuts d'occupation (locatif aidé, locatif privé, accession sociale, accession libre...)

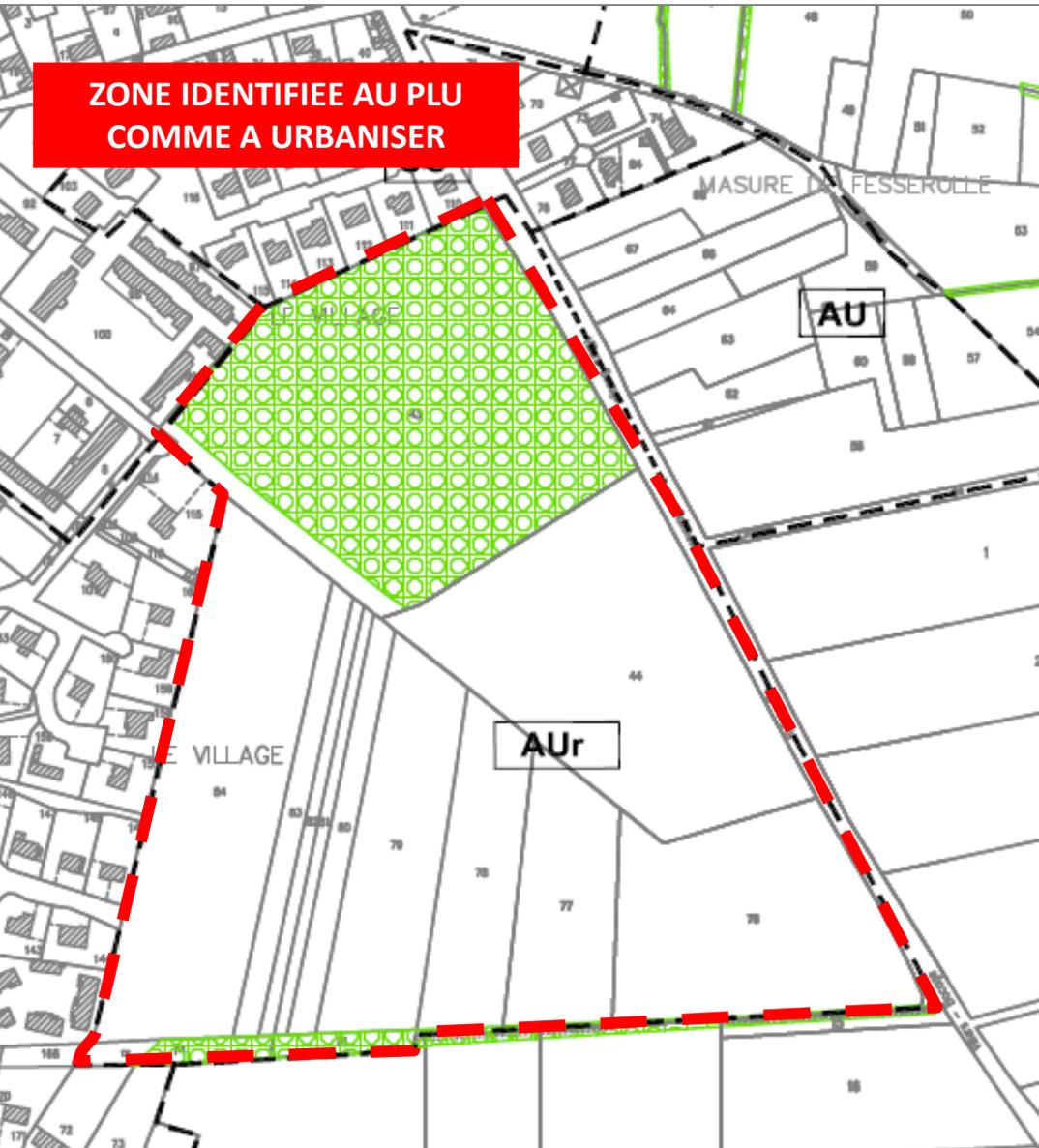
5 - Atteindre au moins 10 % de production de logements publics conventionnés

6 – Limiter la taille moyenne des terrains individuels à 600 m²



B – Le Plan Local d'Urbanisme

**ZONE IDENTIFIEE AU PLU
COMME A URBANISER**

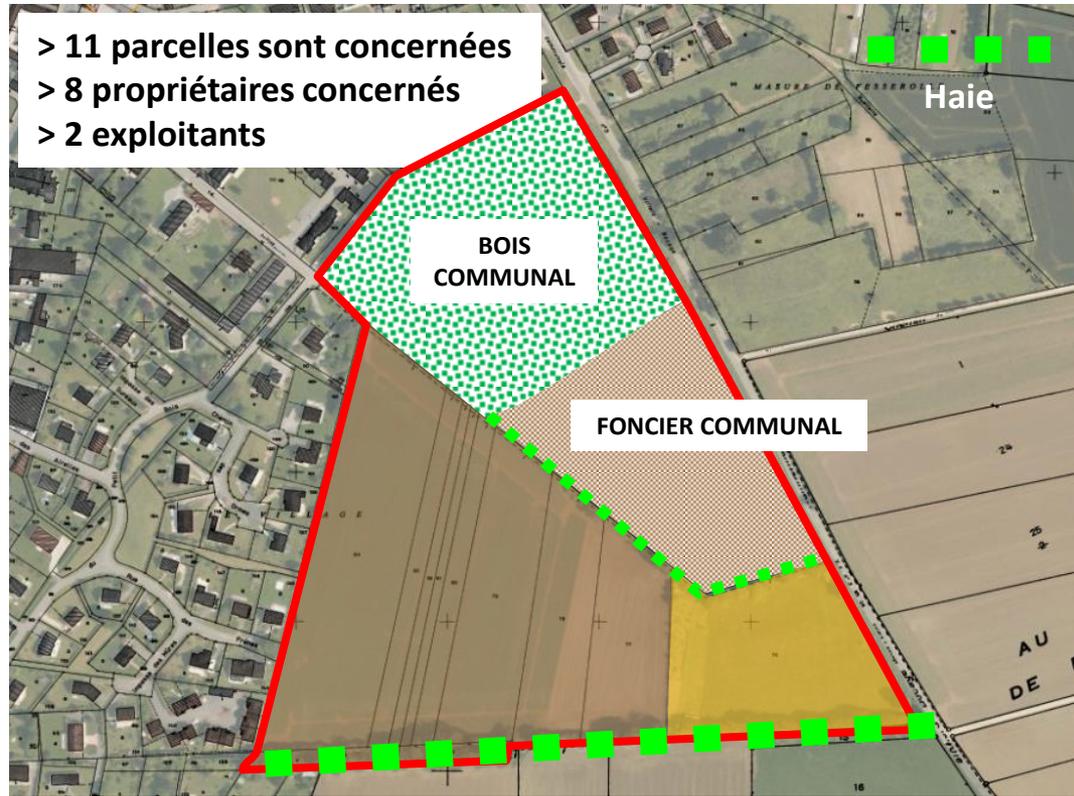


- Zone identifiée au PLU communal comme espace à urbaniser
- Une orientation d'aménagement a été dessinée sur le secteur
- Vocation principale d'habitat
- Projet d'aménagement d'ensemble

DIAGNOSTIC

C – Occupation du sol

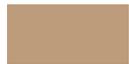
- > 11 parcelles sont concernées
- > 8 propriétaires concernés
- > 2 exploitants



Espace boisé classé



Prairie



Parcelle agricole cultivée



DIAGNOSTIC

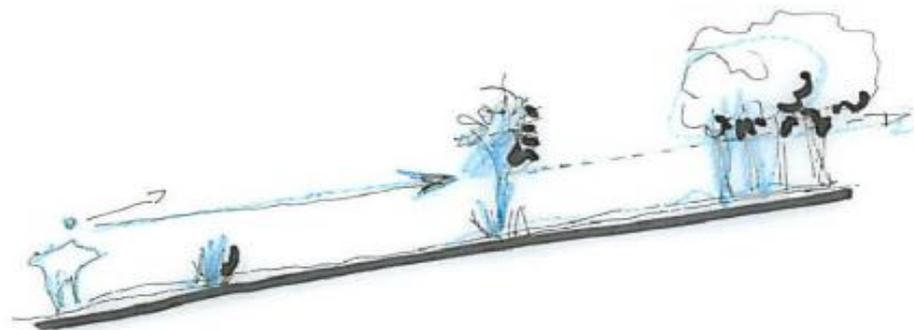
D – Analyse inventive du paysage

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

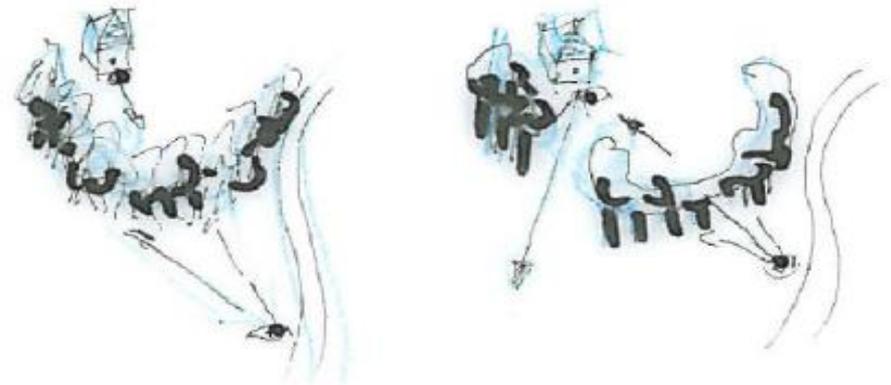
Les différentes densités s'expliquent par l'ancienneté des plantations bocagère. Il semble important de limiter les phases d'urbanisation par des systèmes d'enclos verts.

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

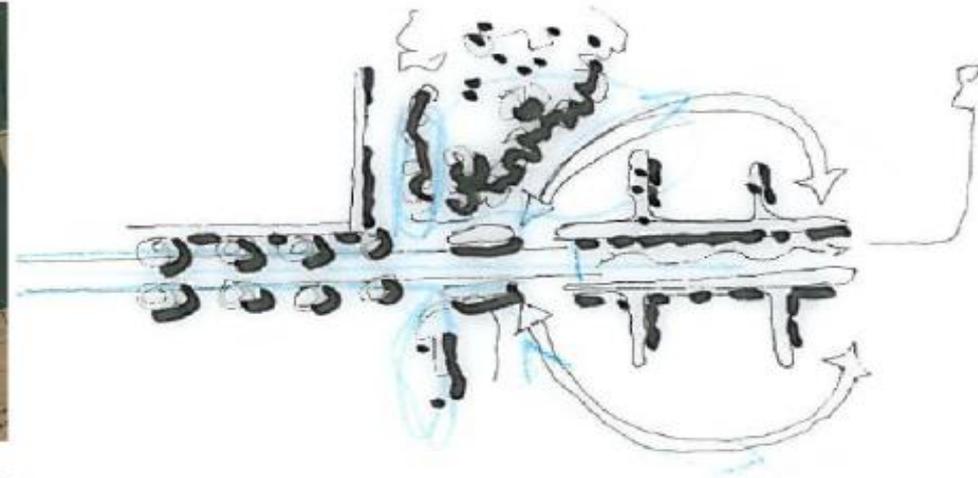
Il convient de créer des cônes de visions, probablement en éclaircissant les troncs par la suppression des branches basses tout en gardant un écran vert qui assure un lien paysager ville/campagne et inversement.

Photo 3 | 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

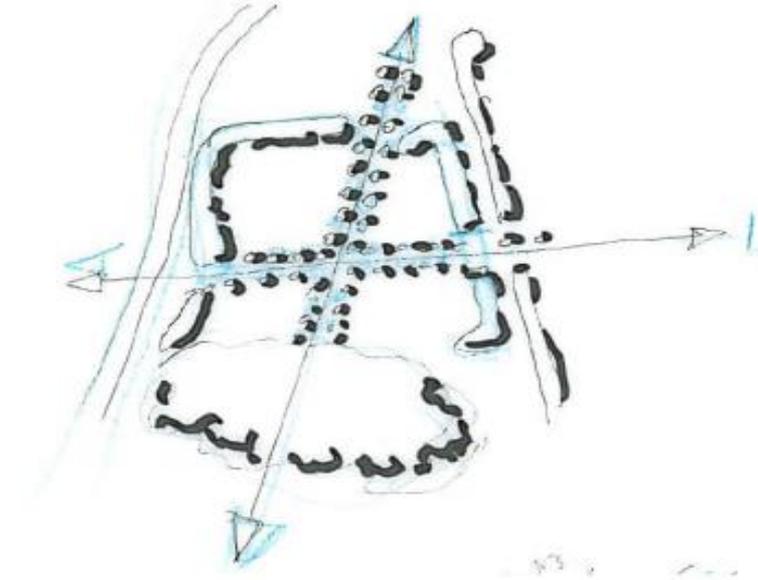
Il conviendra de réfléchir au statut de cet axe. Il faudra conserver ce cheminement qui longe le petit bois, en y intégrant un traitement adapté tel que le maillage des arbres pour la continuité visuelle de la voirie.

Photo 4 | 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.
-planter des haies vives de même nature pour assurer les liens inter secteurs.

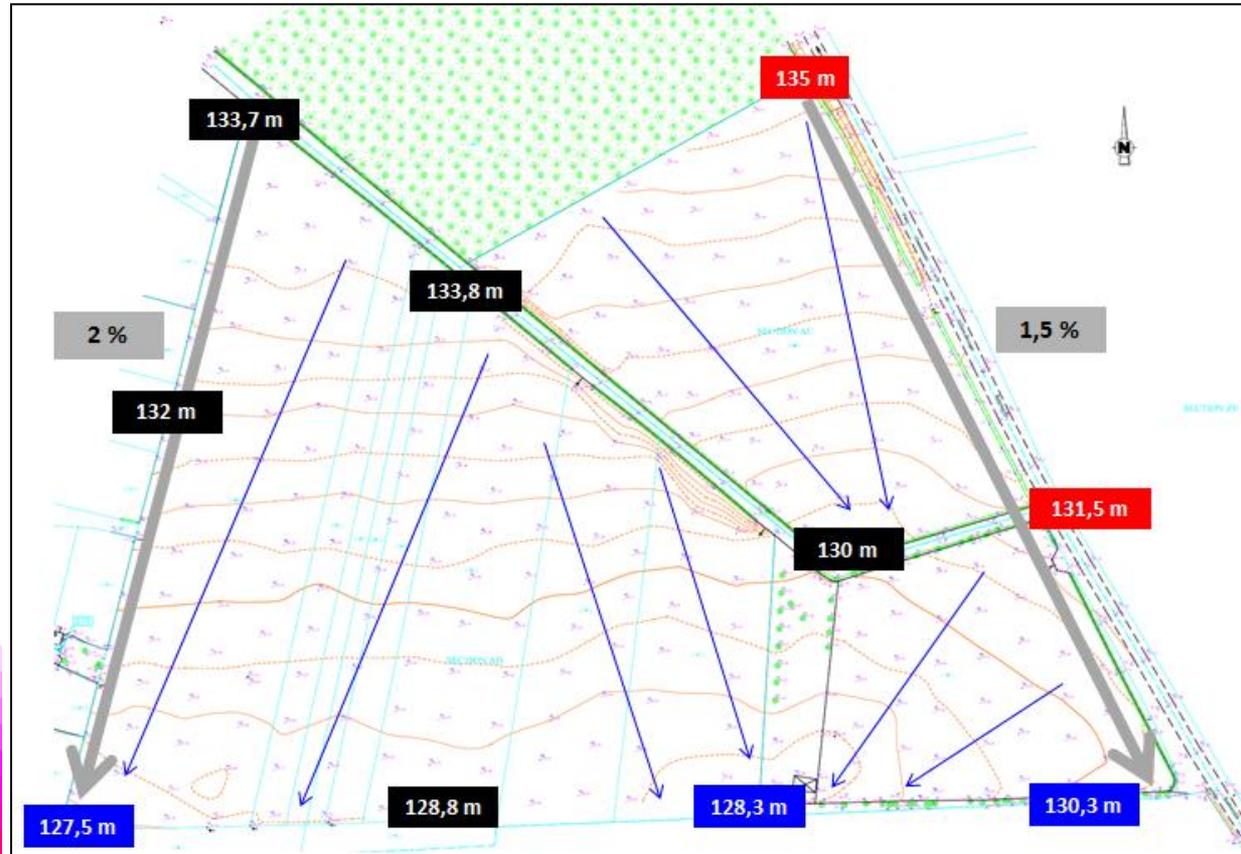
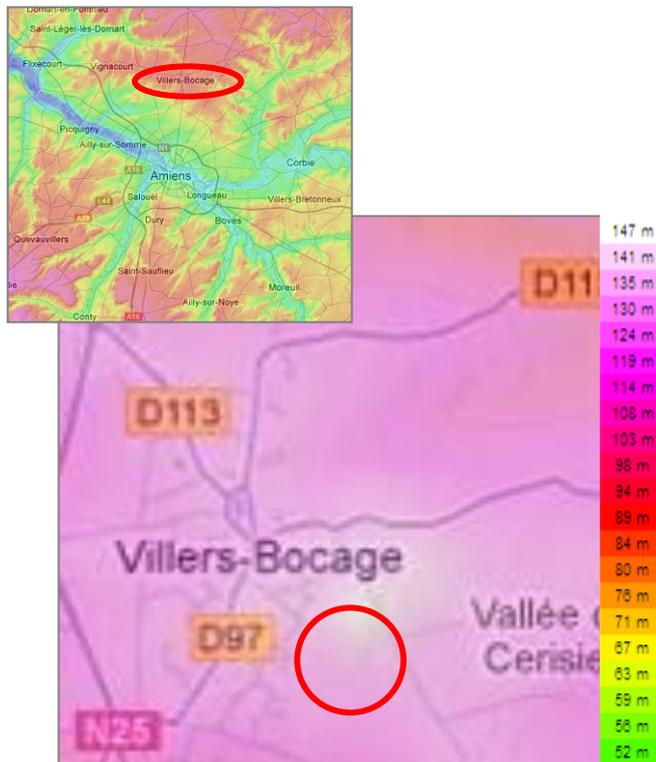
E – Topographie du site

La commune de Villers Bocage est située en point haut par rapport à Amiens.

Altitude maximale de la commune : 136 m

Altitude minimale de la commune : 85 m

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



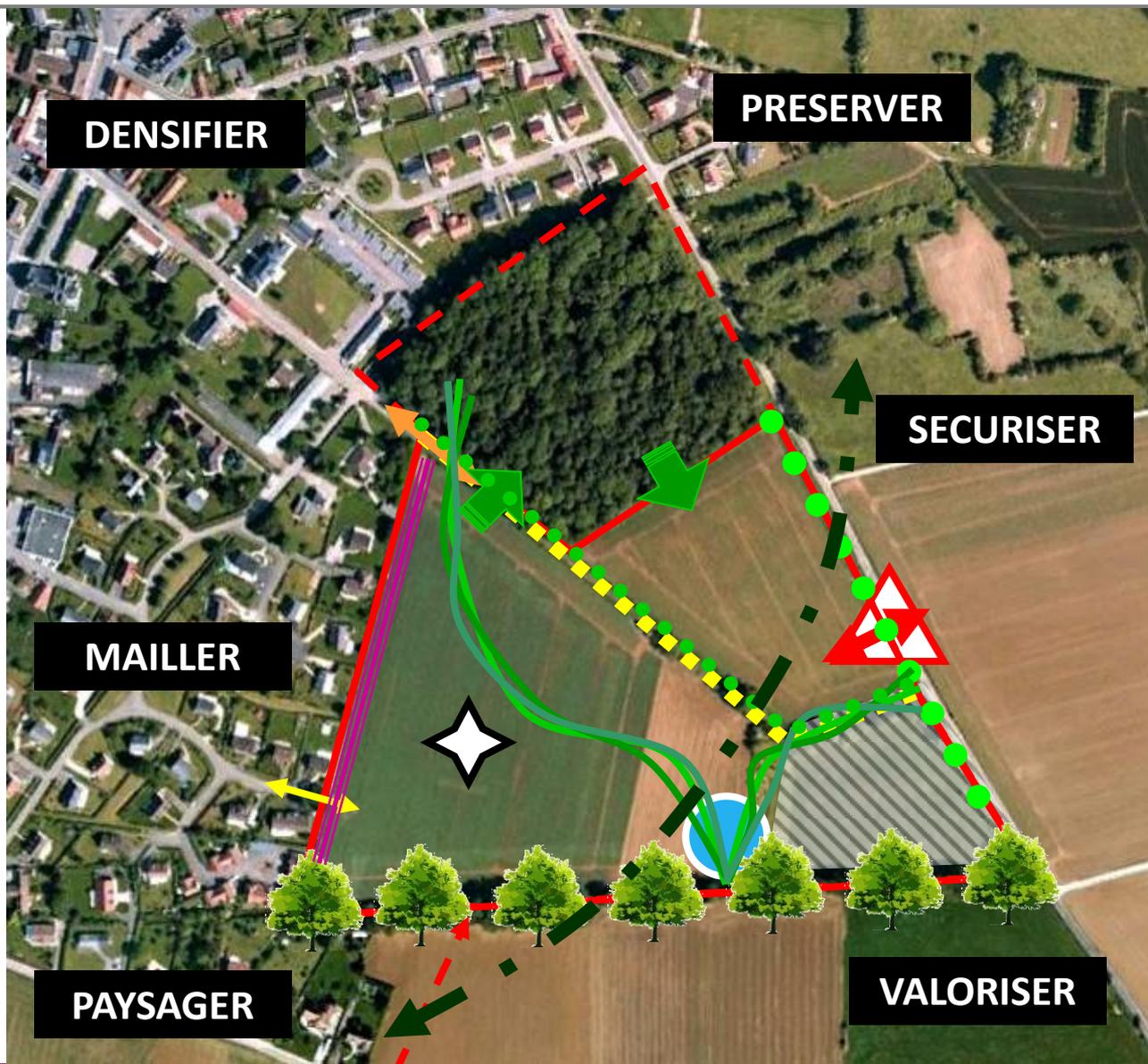
Le site a une topographie globalement plane, sans contrainte topographique forte pour l'implantation des bâtiments.

Le plan topographique définit les point bas, les points hauts les lignes de crête et les talwegs du secteur.

F – Etude de marché

- Un parc de logements mono spécifique basé sur la maison individuelle (91%)
 - *Envisager des petits collectifs et de la maison de ville*
- Un parc de logements avec des grands logements (5 pièces majoritairement)
 - *Envisager la création de logements plus petits*
- Une offre de logements sociaux locatifs faible sur la commune (6 %)
 - *Envisager un partenariat avec un opérateur social*
 - *Viser au moins 10% de logements conventionnés sur l'opération*
- Un marché potentiel pour des maisons de plain pied pour les personnes âgées
- Un déficit de construction de logements neufs ces dernières années

G – Carte de conclusions du diagnostic



-  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

DIAGNOSTIC

3.

**HYPOTHESES DE SCENARII
D'AMENAGEMENT**

A – Trois scénarios d'aménagement proposés

SCENARIO 1

Placette dans la perspective de la rue
du 14 Juillet >



< SCENARIO 2

Création d'un cœur densifié

SCENARIO 3

Densification de l'entrée de quartier >





**PROGRAMMATION DU
PLAN MASSE**

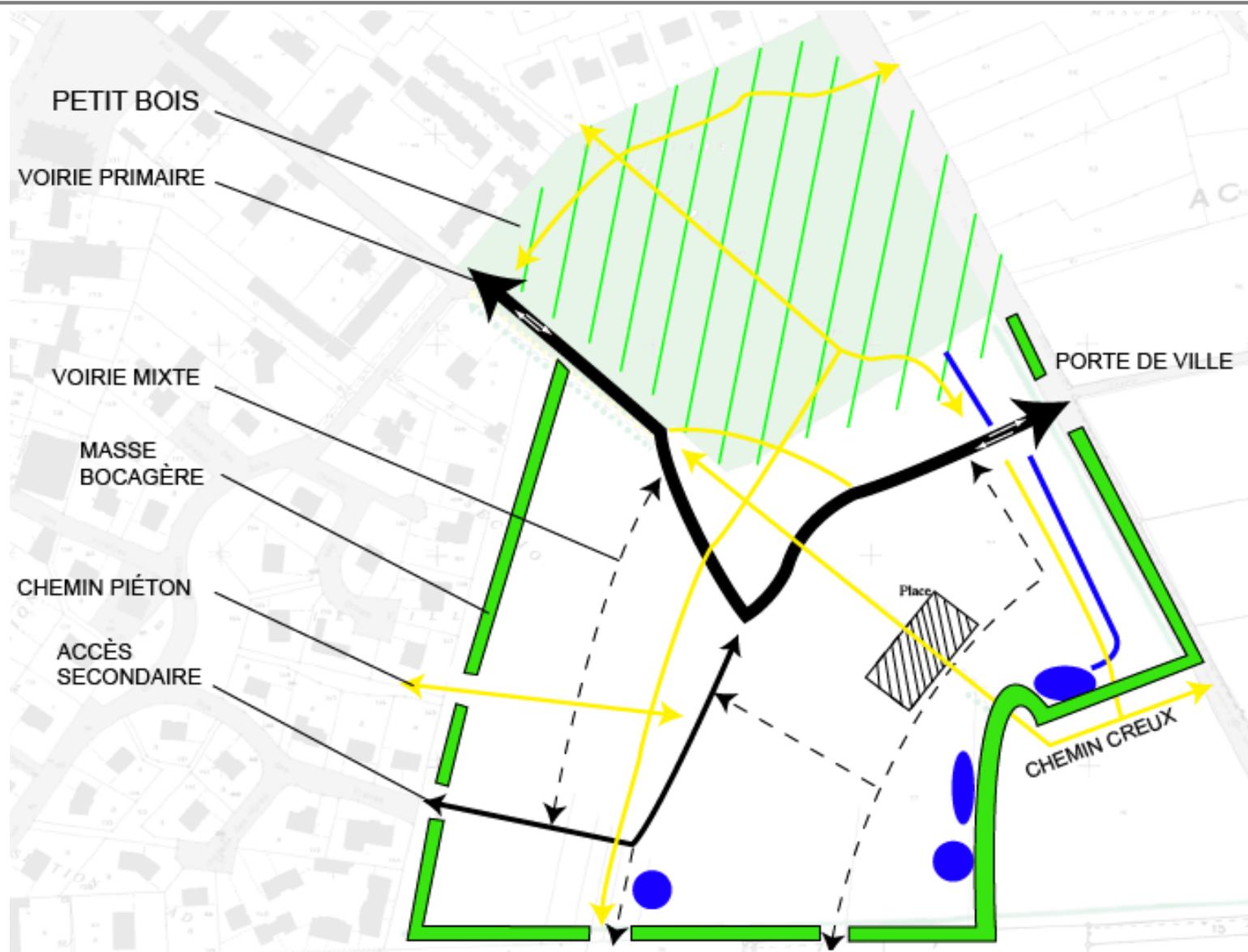
50 parcelles

25 maisons de ville

25 appartements

100 logements

C – Scenario 2 : Création d'un cœur densifié



HYPOTHESES DE SCENARII D'AMENAGEMENT



**PROGRAMMATION DU
PLAN MASSE**

65 parcelles

25 maisons de ville

25 appartements

115 LOGEMENTS

D – Scenario 3 : Densification de l'entrée de quartier



PROGRAMMATION DU PLAN MASSE

75 parcelles

30 maisons de ville

20 appartements

125 LOGEMENTS

HYPOTHESES DE SCENARII D'AMENAGEMENT

E – Synthèse comparative des trois scenarios

SCENARIO 1

Placette dans la perspective de la rue du 14 Juillet



SCENARIO 2

Création d'un cœur densifié



ATOUS DU SCENARIO

- La placette
- La voie principale est déviée permettant de limiter la vitesse

SCENARIO 3

Densification de l'entrée de quartier



ATOUS DU SCENARIO

- Une accroche de quartier tenue par des maisons de ville

→ Intégration de la parcelle en pointe suite à l'accord des propriétaires

HYPOTHESES DE SCENARII D'AMENAGEMENT

4.

**Zoom sur le scenario
privilégié**

A – Le scenario privilégié



Maisons de ville

Chemin rural

Petit collectif

Placette

Coulée verte

Stationnement

Bassin de gestion des
eaux pluviales

ZOOM SUR LE SCENARIO PRIVILEGIE

B – La programmation dans le plan



PROGRAMMATION

80 Lots libres (Terrain entre 600 et 700 m²)

28 maisons de ville (Terrain de 250 m²)

22 appartements (2 X 11 appt – R+1+C)

130 logements

62 % de logements individuels

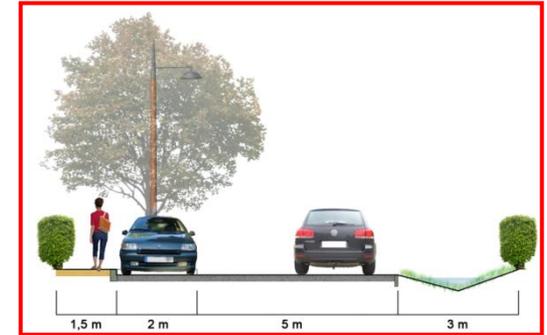
38 % de logements groupés

ZOOM SUR LE SCENARIO PRIVILEGIE

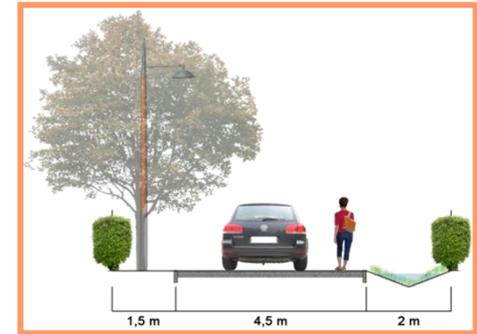
C – Organisation viaire du plan masse



VOIE PRIMAIRE : 405 m



VOIE SECONDAIRE : 870 m



VOIE TERTIAIRE : 170 m



ZOOM SUR LE SCENARIO PRIVILEGIE

D – Perspective vers le chemin rural



ZOOM SUR LE SCENARIO PRIVILEGIE

E – Perspective d'entrée de quartier



ZOOM SUR LE SCENARIO PRIVILEGIE

F – Vision en 3D du secteur



ZOOM SUR LE SCENARIO PRIVILEGIE

G – La gestion des eaux pluviales par techniques alternatives gravitaires

Les noues pour gérer les eaux pluviales le long des voiries



Les bassins secs ou en eau pour stocker les eaux pluviales et les infiltrer sur un temps plus long



ZOOM SUR LE SCENARIO PRIVILEGIE

H – Le paysage et le développement de la biodiversité



< Les bassins en eau sont un facteur essentiel du développement de la biodiversité

La plantation d'arbres d'alignement le long des cheminements piétons et autres voies >



< Végétalisation pour permettre aux enfants de jouer à toute heure de la journée

Mise en place de haies champêtre >



ZOOM SUR LE SCENARIO PRIVILEGIE

5.

**Approche environnementale
de l'urbanisme**

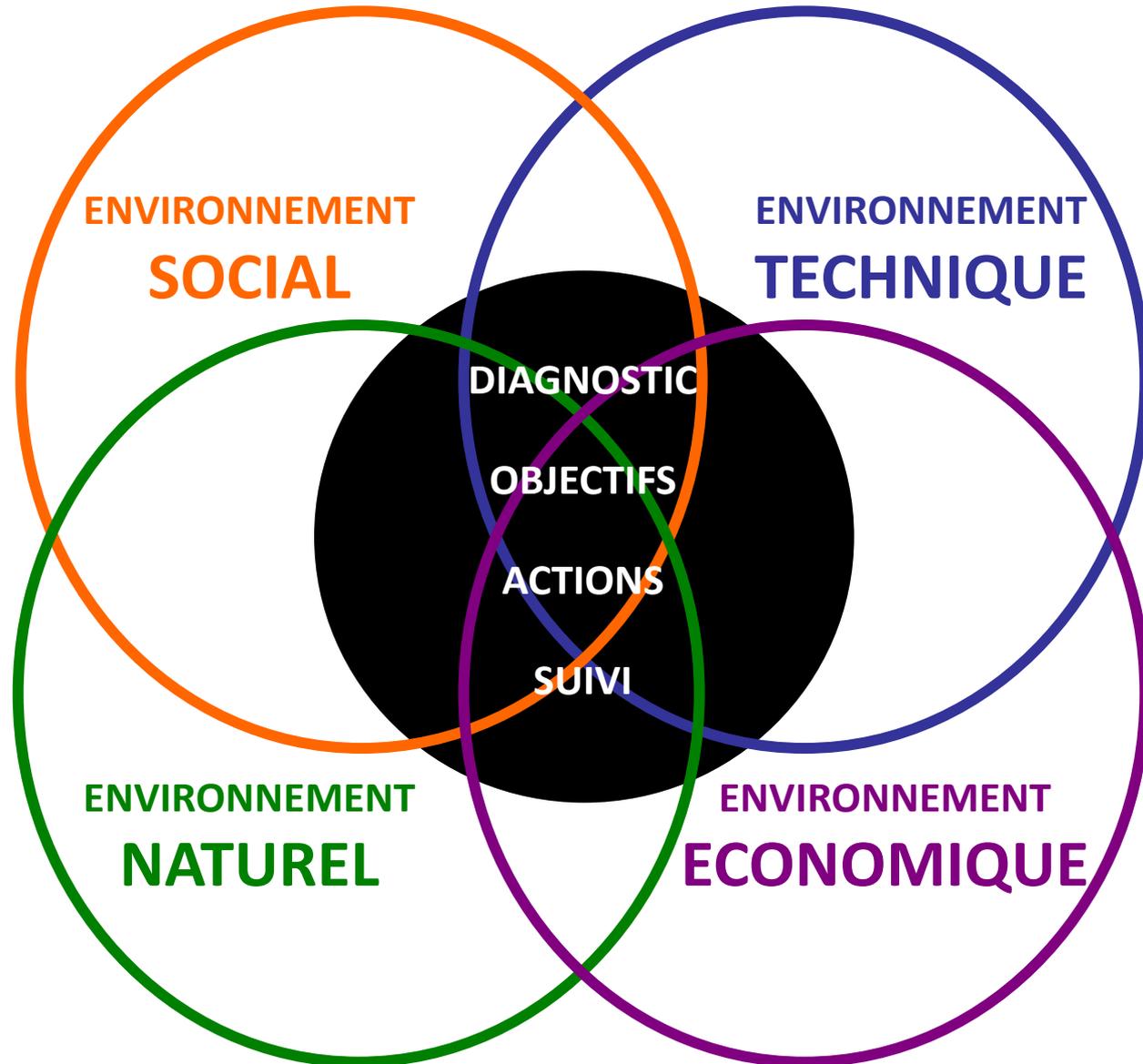
A – Qu'est-ce que l'Approche Environnementale de l'Urbanisme

> Méthode lancée par l'ADEME

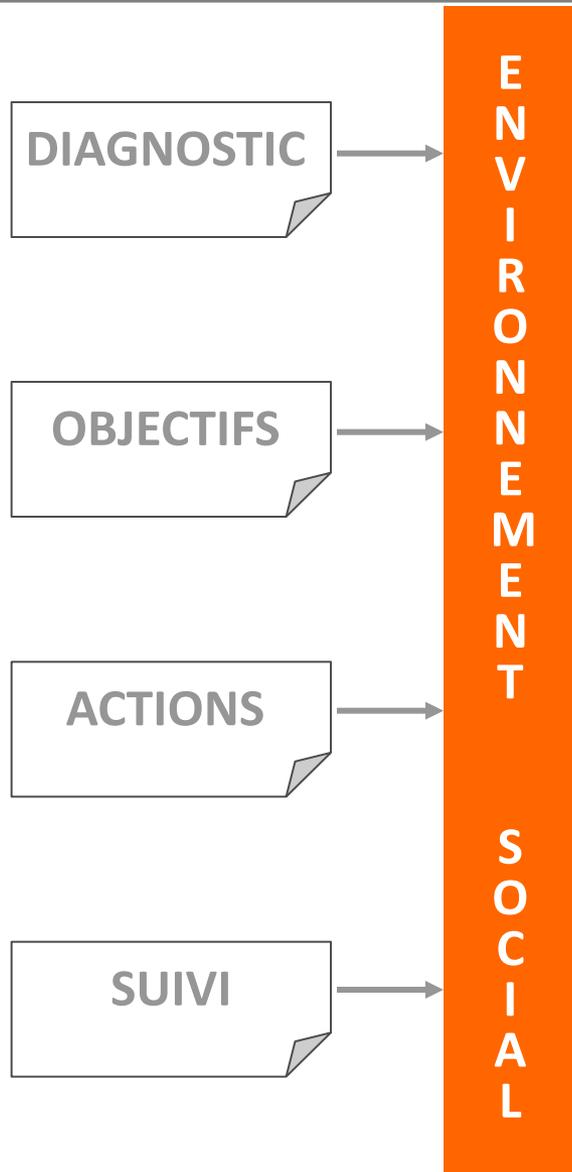
> Décliner le concept de développement durable à chacune des phases de conception du projet

> Concertation complète

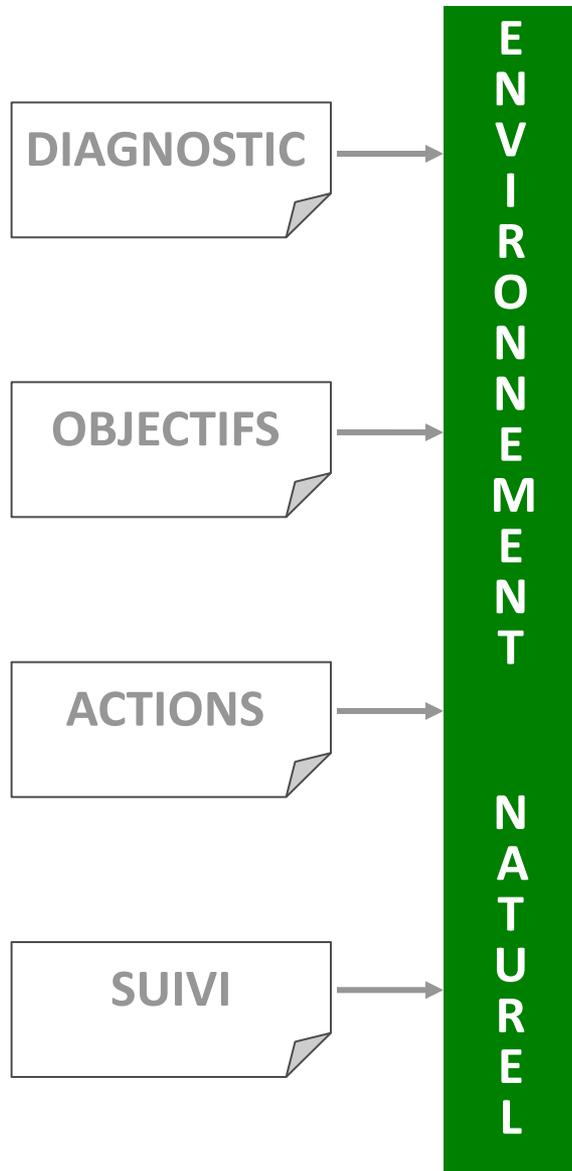
Chacune des 4 étapes
est déclinée selon
4 types d'environnement



B – 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**

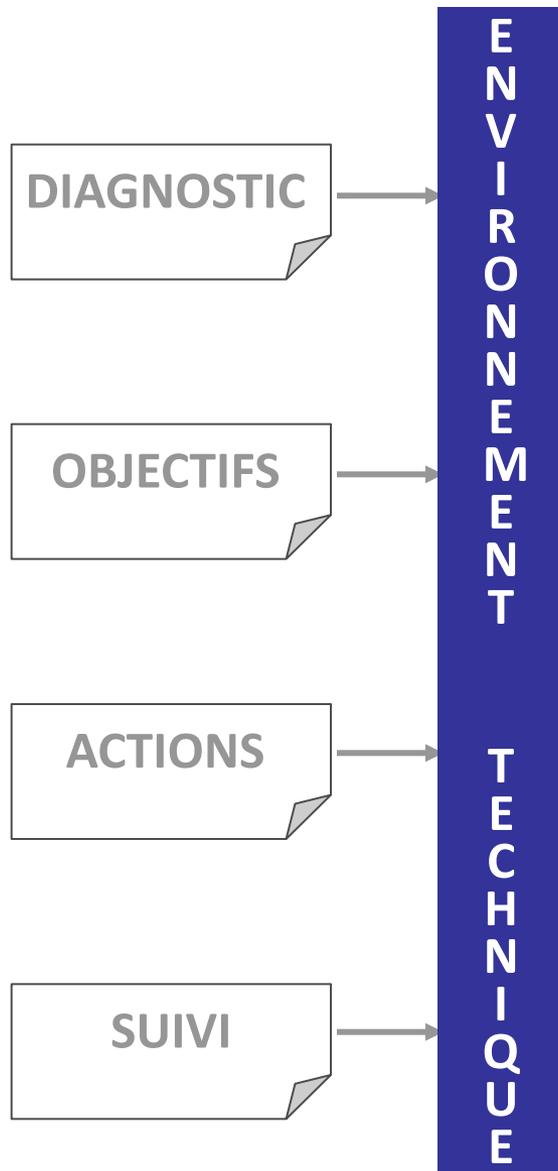
- Hydrologie générale
- Ecoulement et gestion locale des eaux pluviales

- **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**

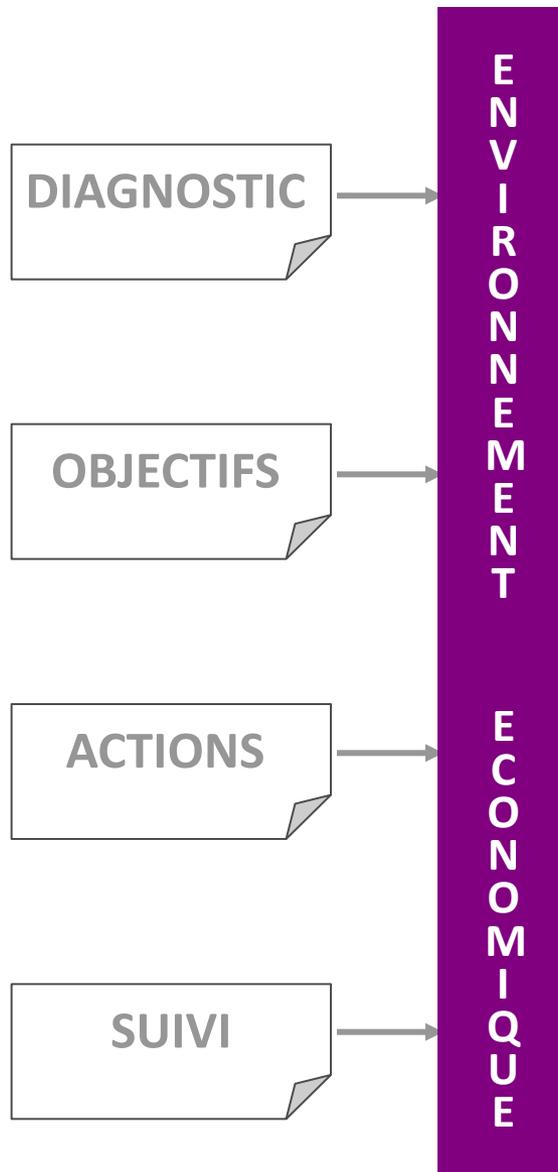
- Collecte des déchets
- Déchets de chantier

- **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

C – 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



Tranche
conditionnelle

CONCERTATION

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

APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME

D – Définition des cibles environnementales

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			Faible
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.

CONCERTATION AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

> Comités de Pilotage et Comités Techniques



> 3 ATELIERS DE TRAVAIL PARTICIPATIF

ATELIER N°1

**TRAME VERTE
TRAME BLEUE
TRAME VIAIRE**

ATELIER N°2

**PROGRAMMATION
DENSITE
ARCHITECTURE**

ATELIER N°3

**ENERGIE
DECHETS
STATIONNEMENT**

ATELIER DE SYNTHESE – REUNION PUBLIQUE

> PROGRAMME DES ATELIERS

- 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

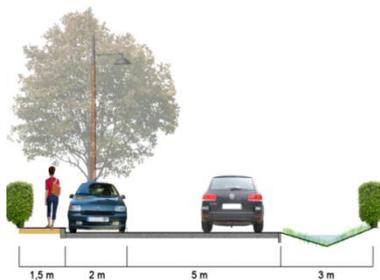
> Qu'est ce que la trame verte ?



> Qu'est ce que la trame bleue ?



> Qu'est ce que la trame viaire ?



ATELIER N°1

**TRAME VERTE
TRAME BLEUE
TRAME VIAIRE**

> Quelles formes urbaines retenir ?



> Quels matériaux ? Brique ? Bois ? Enduit ?



> Quel type de placette ?



ATELIER N°2

**PROGRAMMATION
DENSITE
ARCHITECTURE**

> Quelle performance énergétique pour le quartier ?



> Quelle gestion des déchets ?



> Quels types de stationnement ?



ATELIER N°3

**ENERGIE
DECHETS
STATIONNEMENT**