

ETUDE PRÉALABLE À LA CREATION DE LA ZAC BEAUVAIS VALLÉE DU THÉRAIN BEAUVAIS



La ZAC Beauvais Vallée du Thérain

42.93 ha

ETAT DES LIEUX



La ZAC Beauvais Vallée du Thérain

42.93 ha

LE PARTI PRIS : «Eco-village et Parc des rives du Thérain»



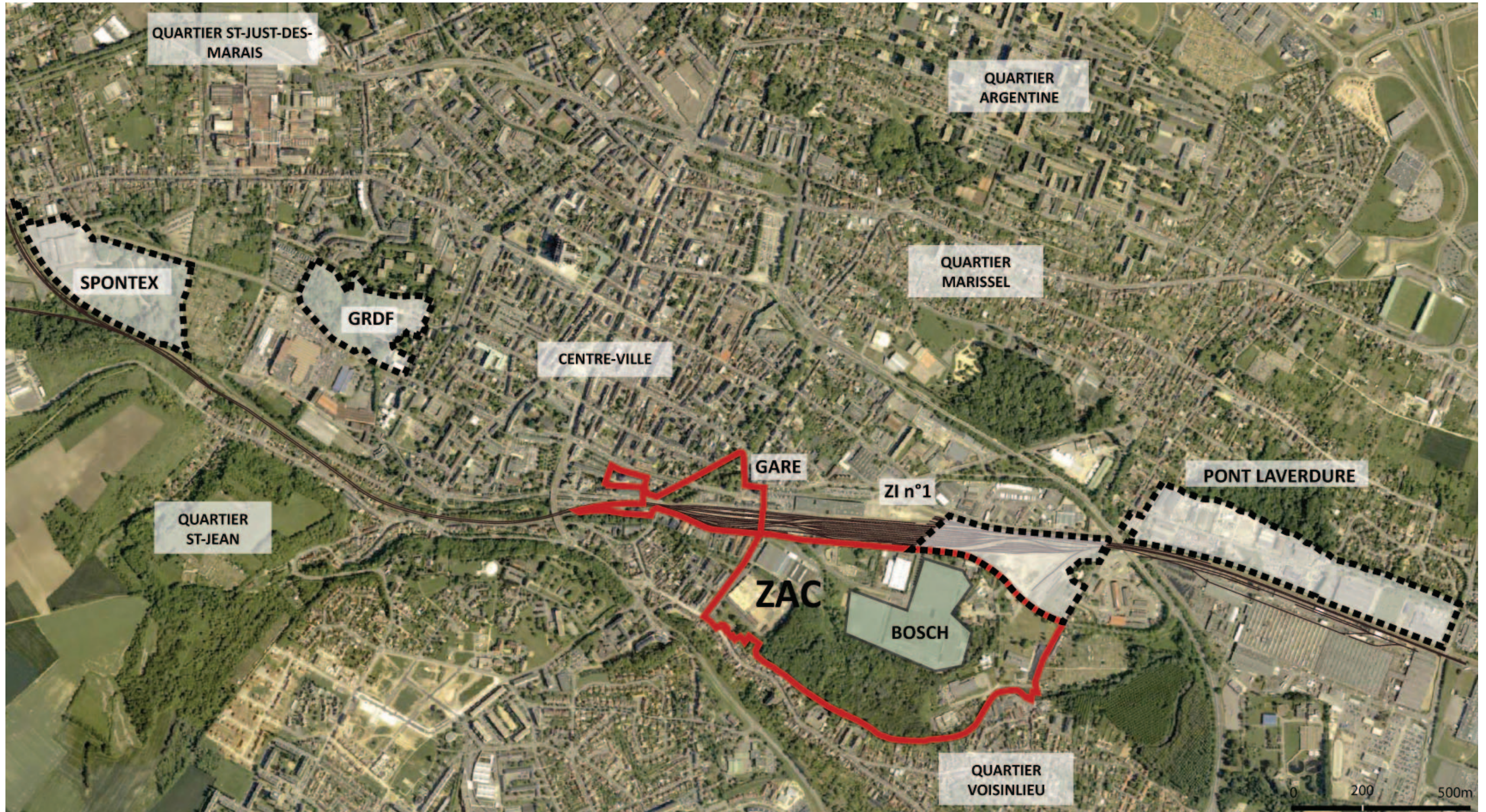
1. RAPPEL DES OBJECTIFS

Les objectifs inscrits dans les documents de planification sont les suivants :

- Valorisation de la Vallée du Thérain dans son parcours urbain
- Résorption des friches
- Organisation de la rénovation urbaine
- Création d'un éco quartier
- Création d'un quartier gare à travers le pôle d'échange multimodal
- Production de logements

2. VERS LA CREATION D'UN NOUVEAU QUARTIER DANS LA VILLE & DANS LA VALLEE

- Un futur quartier s'inscrivant dans une ville constituée notamment d'anciens villages.
- Un projet également lié à l'émergence d'un pôle d'échange multimodal (enjeu de quartier de gare).
- Un objectif de labellisation «éco quartier».



3. ETUDE DE NOUVEAUX QUARTIERS DANS LA VILLE & DANS LA VALLEE DU THERAIN

Contexte de la morphologie urbaine beauvaisienne existante



LE VILLAGE HISTORIQUE DE MARISSEL



LES IMMEUBLES D'HAUTEUR MODEREE DANS UN PARC



UNE MORPHOLOGIE SINUEUSE



DES BÂTIMENTS EN PEIGNE LE LONG DES BOISEMENTS



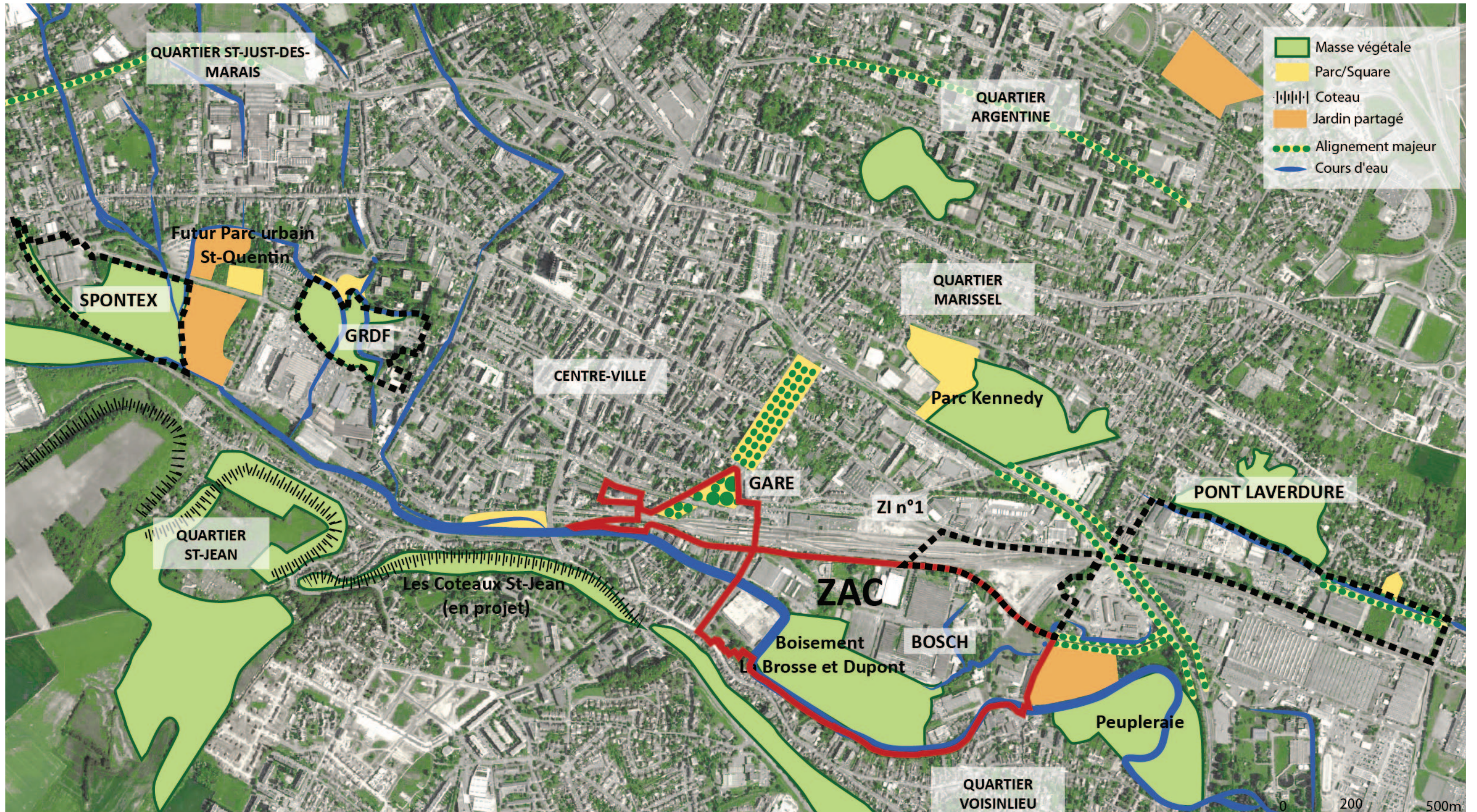
LE TISSU PAVILLONNAIRE



RUES TENUES PAR DES FAÇADES

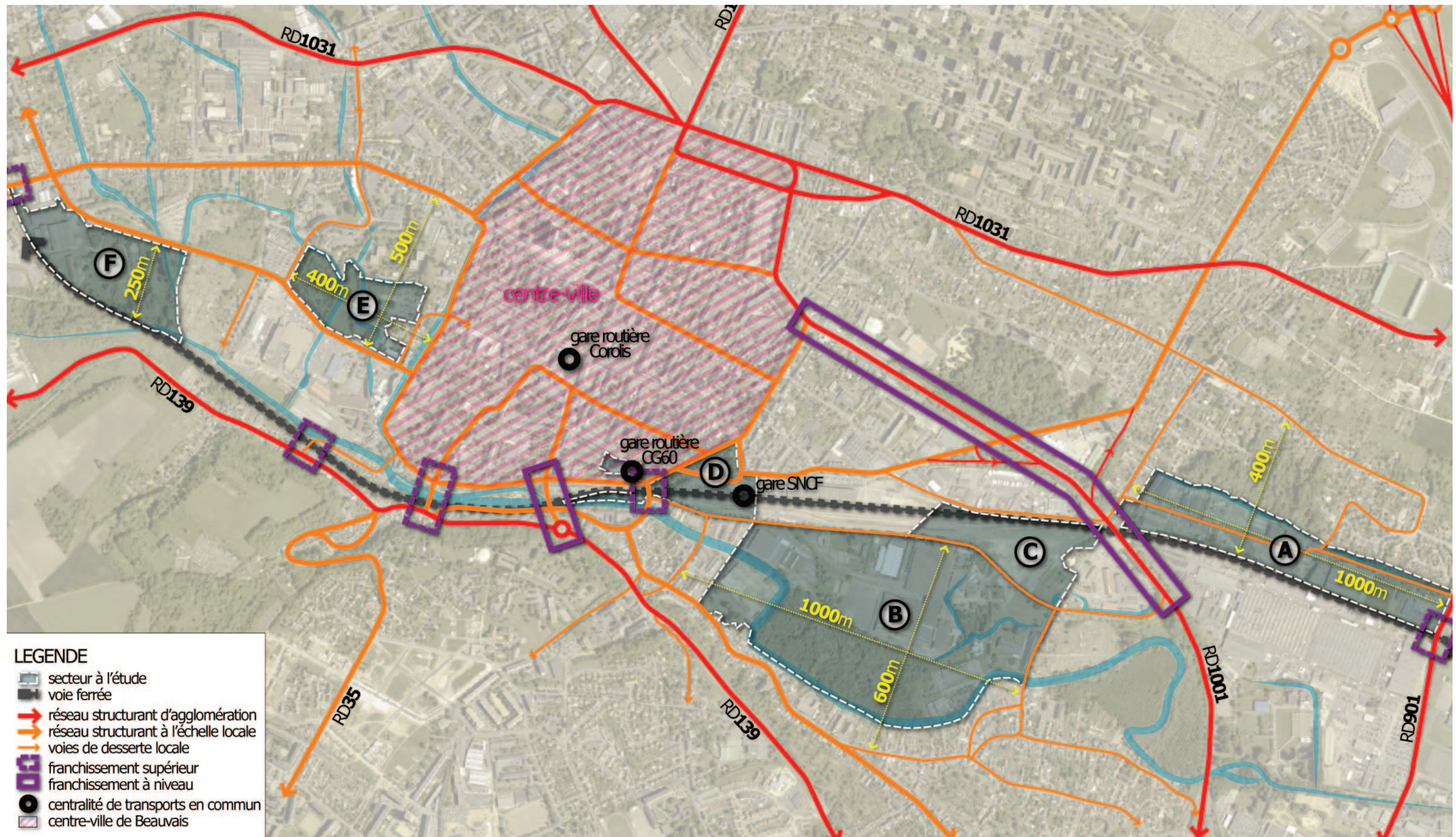
4. POTENTIEL DE REAPPROPRIATION DES BOISEMENTS EXISTANTS ET D'UN FIL D'EAU AUJOURD'HUI PEU VISIBLES ET INACCESSIBLES

- Des masses boisées aujourd'hui en contraste avec de grandes parcelles d'activités
- Une trame verte non accessible et un déficit de réseaux doux



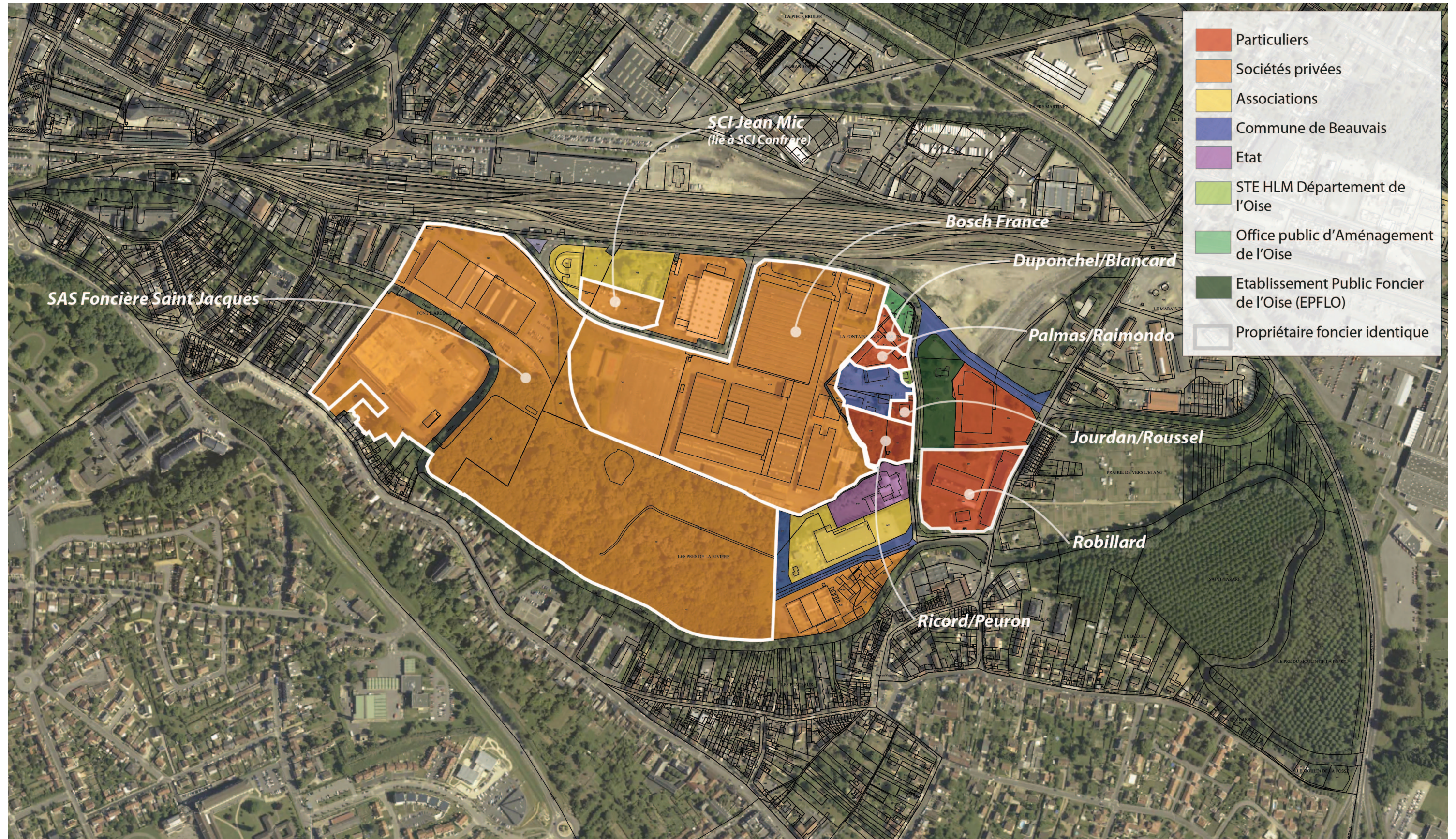
5. MIEUX CONNECTER LES QUARTIERS DANS LA VILLE & DANS LA VALLEE

- Une ville contrainte par les franchissements de la vallée et de la voie ferrée : séparation entre le nord et le sud
- Une opportunité pour un projet qui réconcilie la ville et la nature, et unifie la ville autour de ses quartiers



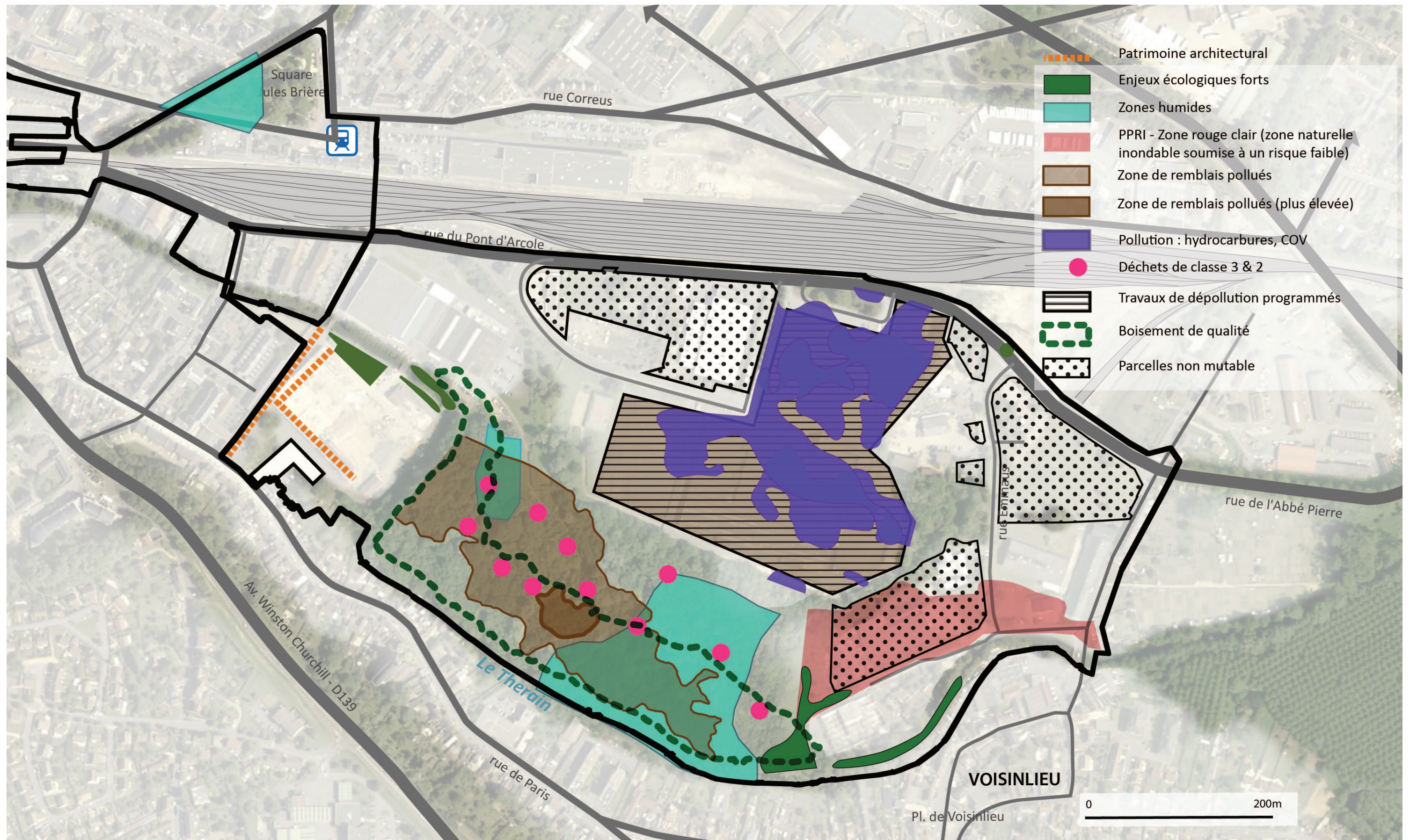
6. LES DONNEES

UN FONCIER EN ATTENTE DE MUTATION



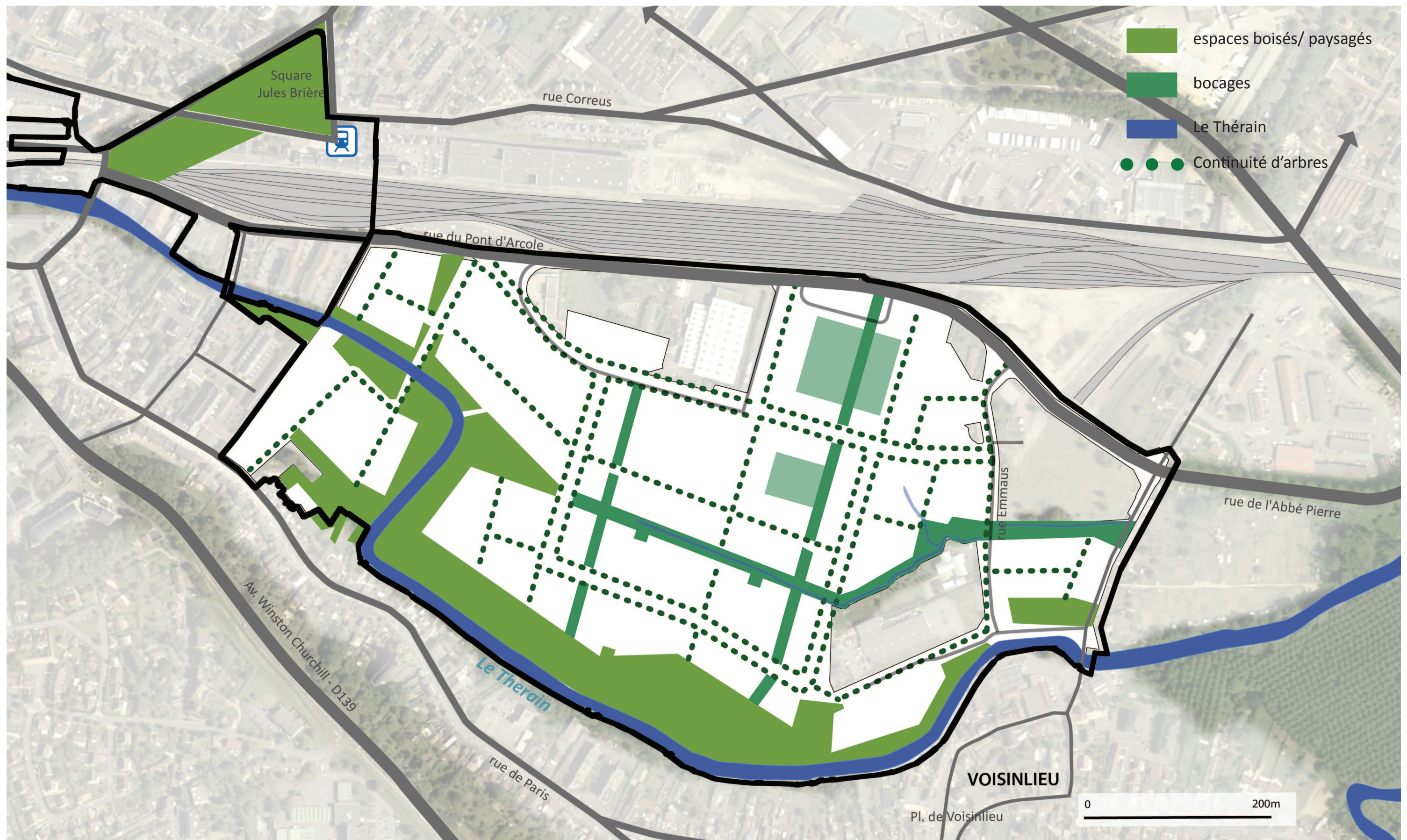
6. LES DONNEES

LES CONTRAINTES D'ENVIRONNEMENT ET DE POLLUTION



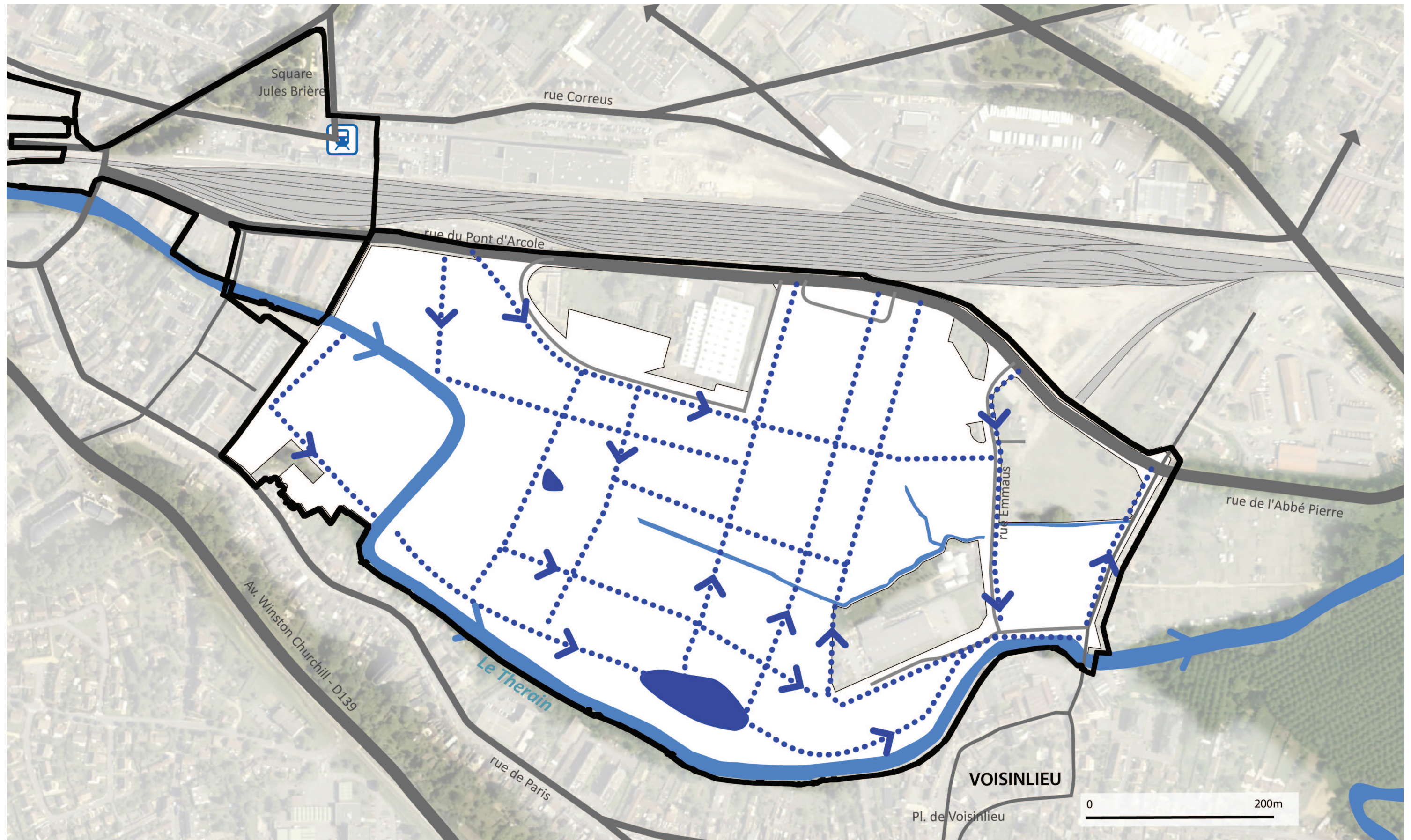
7. LES COMPOSANTES DU PROJET

Révéler la trame verte



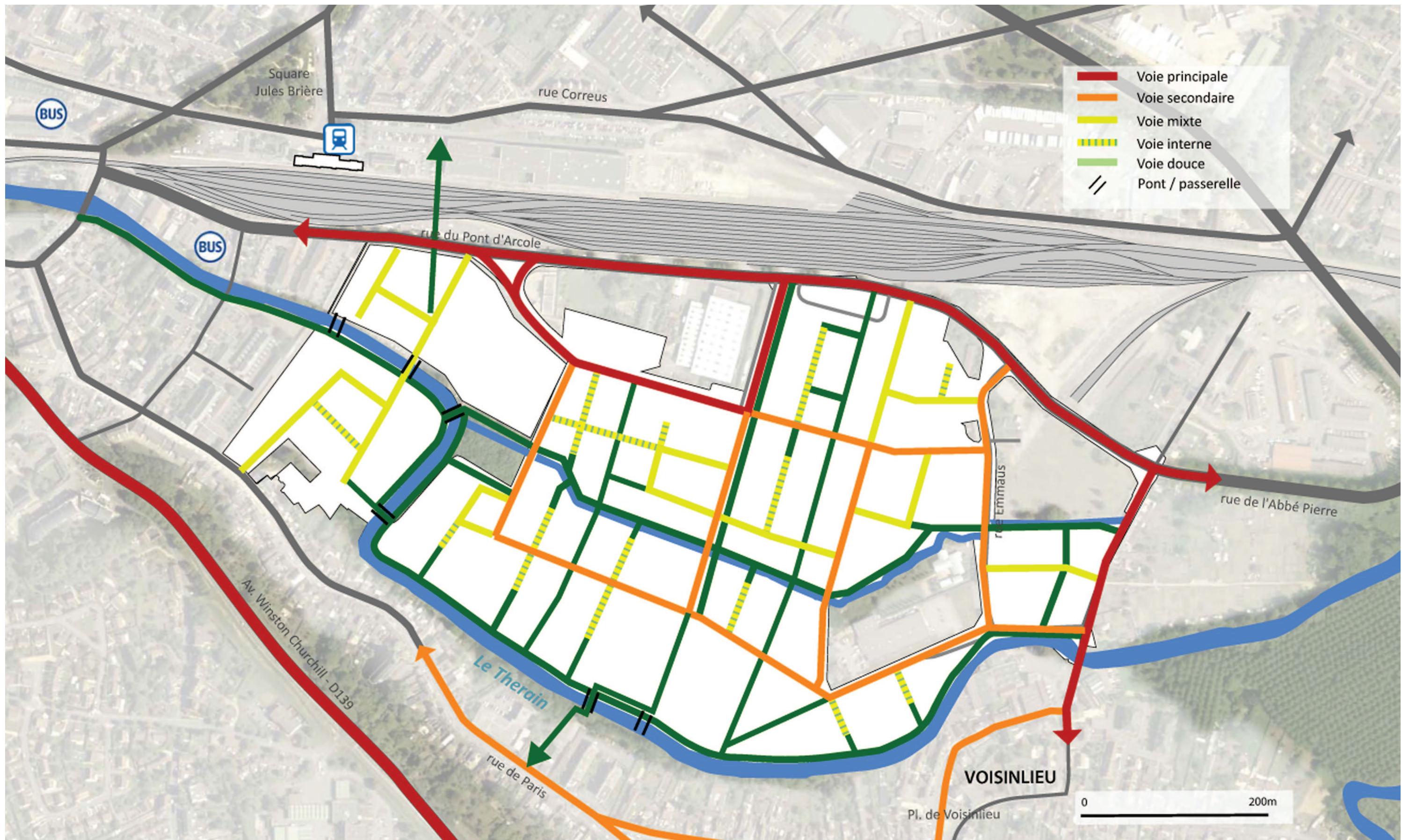
7. LES COMPOSANTES DU PROJET

Recréer la trame bleue



7. LES COMPOSANTES DU PROJET

Développer une trame viaire hiérarchisée s'appuyant sur l'existant

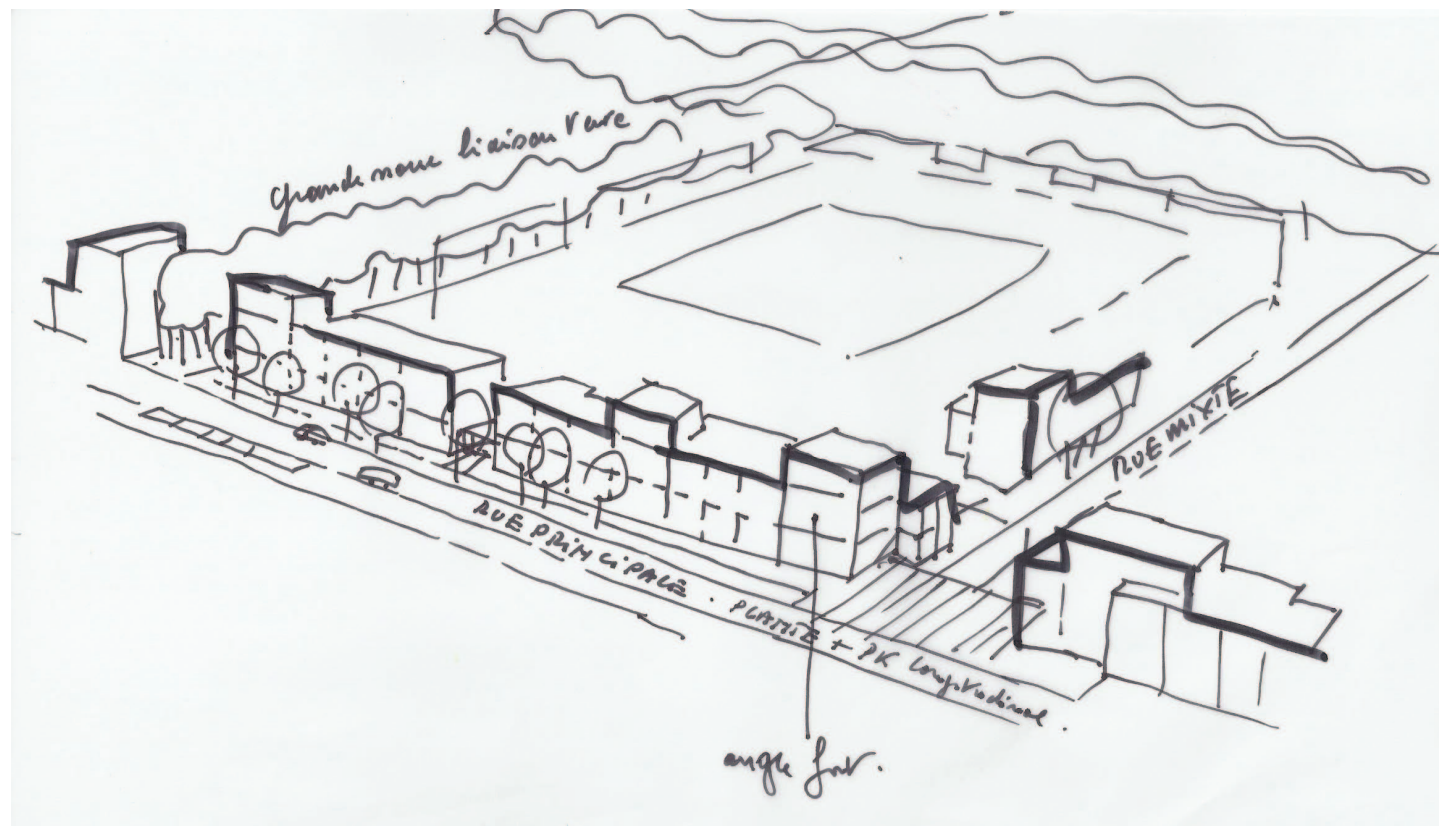


7. LES COMPOSANTES DU PROJET

Typologie principale : des îlots de maisons de ville le long de bocages urbains



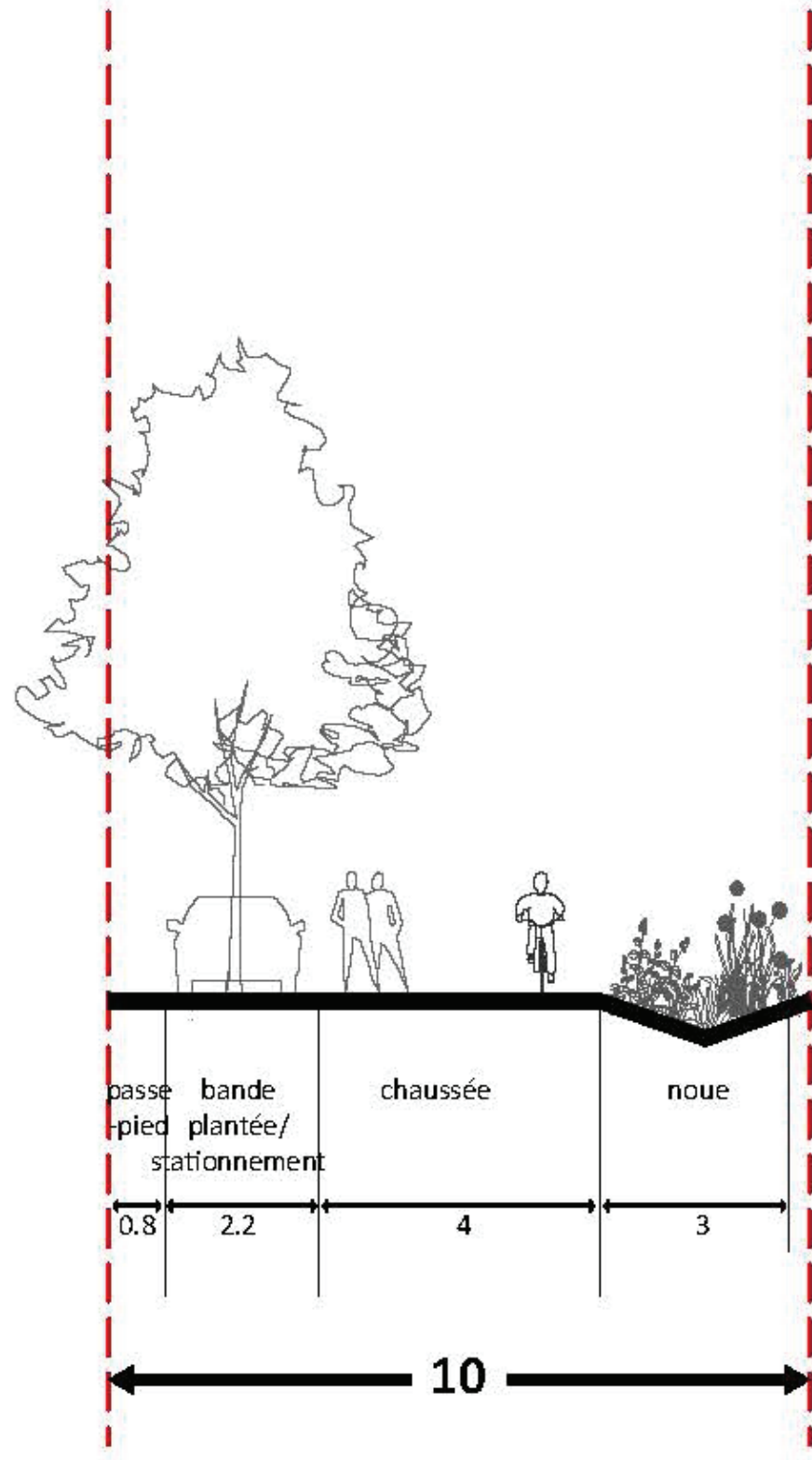
Les Villas de Flore, Amiens



Tourcoing - Côté Parc - 51 maisons de ville sur une ancienne friche industrielle

7. LES COMPOSANTES DU PROJET

Des voies mixtes dans un quartier à l'échelle du piéton



7. LES COMPOSANTES DU PROJET

Un espace naturel et une promenade
le long du Thérain



7. LES COMPOSANTES DU PROJET

- Une passerelle permettant de relier la ZAC à la gare et au centre ville
- Une liaison douce avec le quartier Voisinlieu

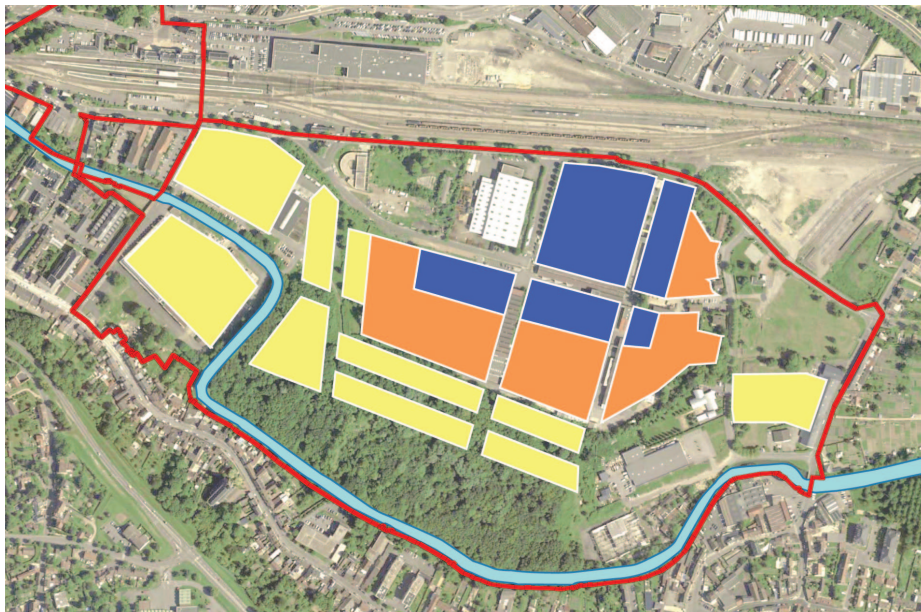
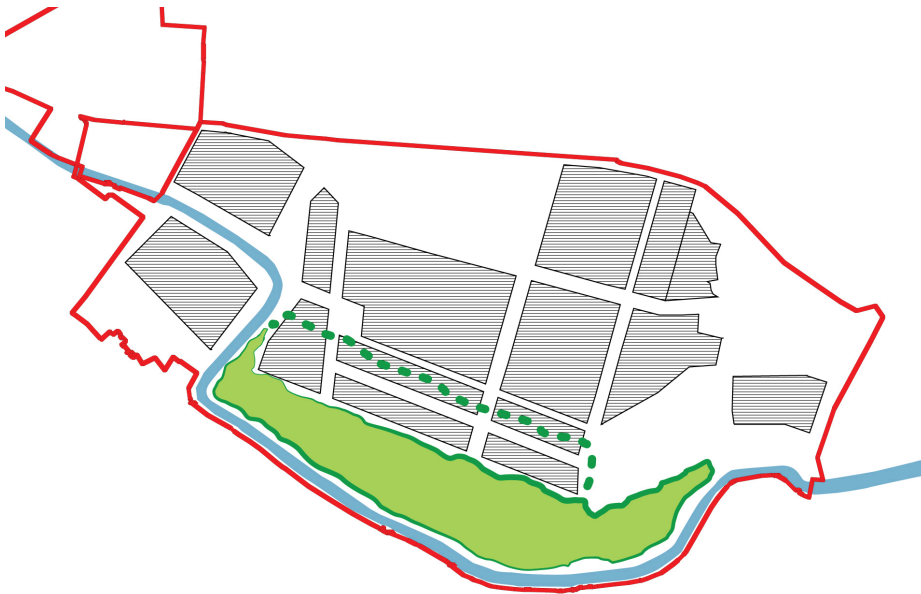


8. LES HYPOTHESES DU PROJET

HYPOTHESE 1

«Autour du bois»

Conservation de 2/3 du boisement
Construction sur le terrain Bosch

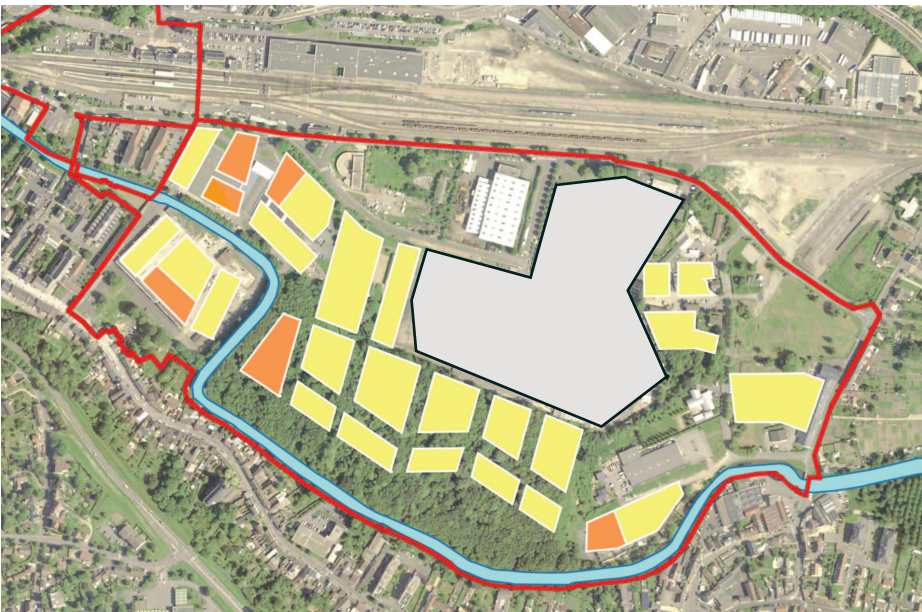


250 maisons de ville
400 logements collectifs & intermédiaires
23500 m² surface de plancher tertiaire ou activités

HYPOTHESE 2

«Habiter la lisière»

Construction sur 2/3 du boisement
Exclusion du terrain Bosch

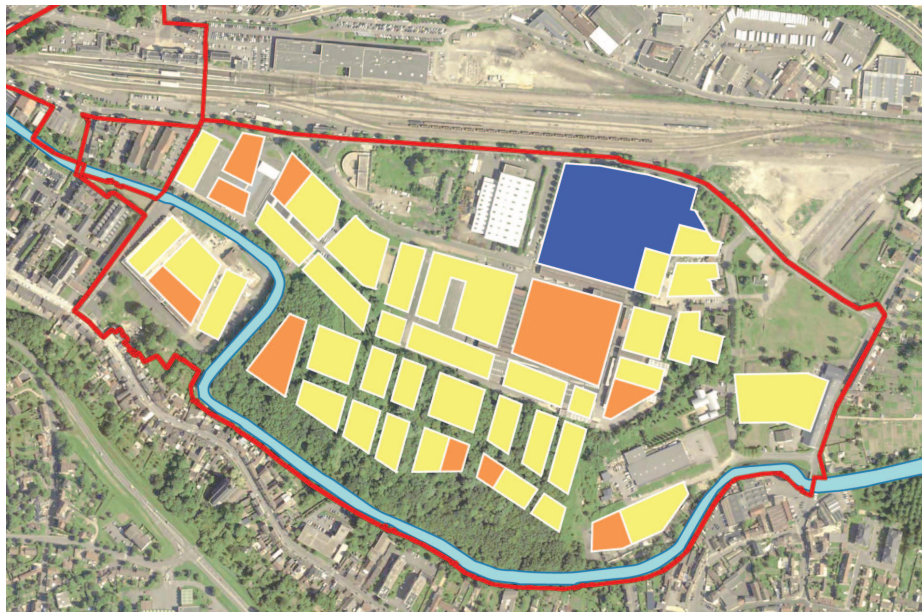


290 maisons de ville
210 logements collectifs & intermédiaires

HYPOTHESE 3 : PARTI PRIS

«Eco-village & parc des rives du Thérain»

Construction sur 2/3 du boisement
Construction sur le terrain Bosch



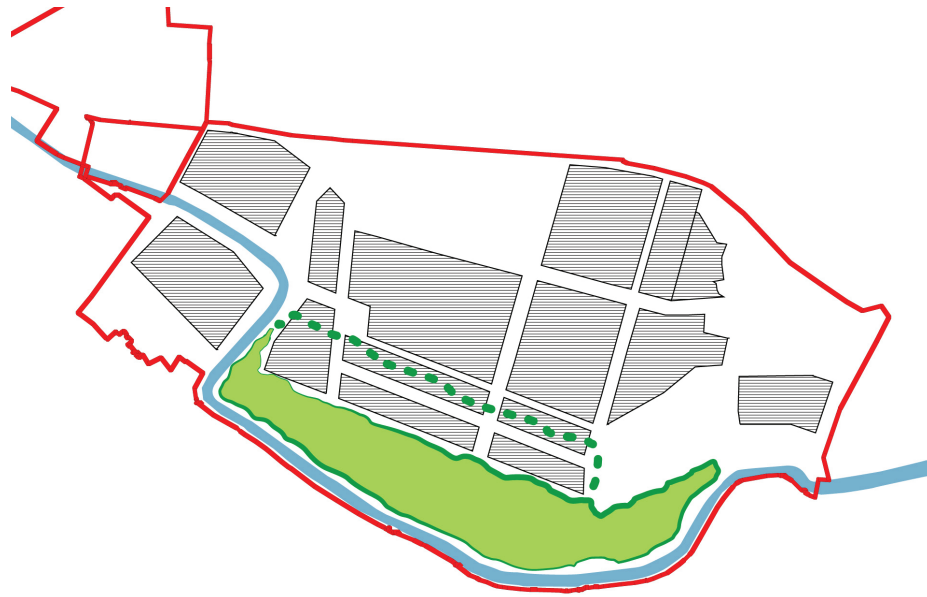
335 maisons de ville
430 logements collectifs & intermédiaires
11500 m² surface de plancher tertiaire ou activités

8. LES HYPOTHESES DU PROJET

HYPOTHESE 1

«Autour du bois»

Conservation de 2/3 du boisement
Construction sur le terrain Bosch



Atout :

- l'épaisseur du bois est conservée dans l'optique de renforcer le cordon vert le long de la vallée du Thérain

Inconvénients :

- peu de maisons de ville compte tenu du niveau de pollution sur le terrain de Bosch
- concentration des logements collectifs
- programme d'activités trop important à commercialiser
- une gestion plus fine et plus complexe de la pollution des remblais (Bosch, Bois)

HYPOTHESE 2

«Habiter la lisière»

Construction sur 2/3 du boisement
Exclusion du terrain Bosch



Atout :

- pas de dépollution à envisager

Inconvénients :

- peu de constructibilité
- quartier déstructuré
- réseau viaire déstructuré
- pas de maîtrise de l'avenir du terrain Bosch
- une gestion plus fine et plus complexe de la pollution des remblais (Bois)

HYPOTHESE 3 : PARTI PRIS

«Eco-village & parc des rives du Thérain»

Construction sur 2/3 du boisement
Construction sur le terrain Bosch



Atouts :

- conservation des lieux d'enjeux écologiques forts
- maximisation du logement individuel
- un meilleur équilibre entre les différents programmes à commercialiser

Inconvénient :

- une gestion plus fine et plus complexe de la pollution des remblais (Bosch, Bois), notamment pour l'ancien parking du site Bosch (maison individuelles)

8. LES HYPOTHESES DU PROJET

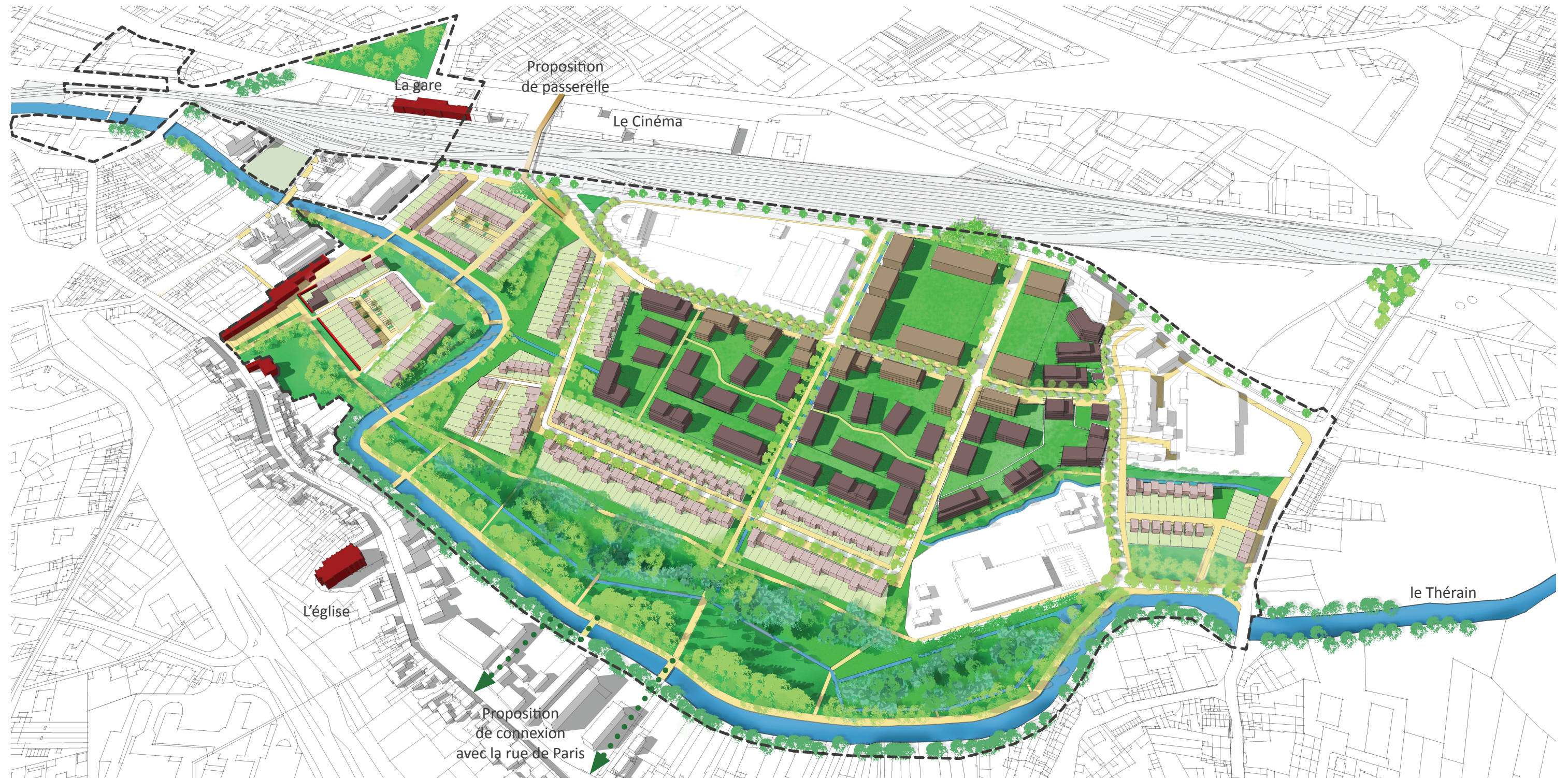
HYPOTHESE 1 : «Autour du bois»

Conservation de 2/3 du boisement et construction sur le terrain Bosch

250 maisons de ville

400 logements collectifs & intermédiaires

23500 m² surface de plancher tertiaire ou activités



8. LES HYPOTHESES DU PROJET

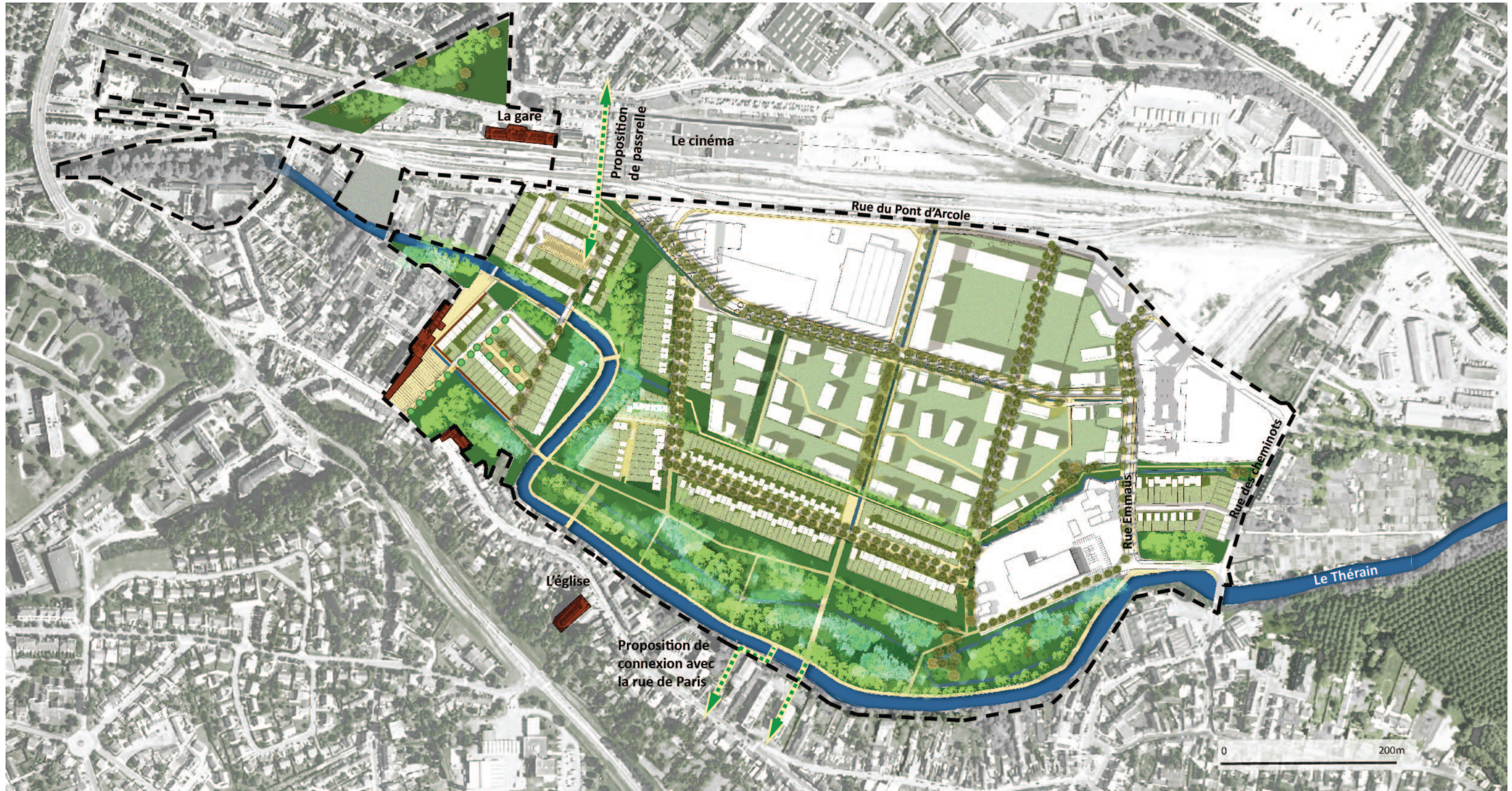
HYPOTHESE 1 : «Autour du bois»

Conservation de 2/3 du boisement et construction sur le terrain Bosch

250 maisons de ville

400 logements collectifs & intermédiaires

23500 m² surface de plancher tertiaire ou activités



8. LES HYPOTHESES DU PROJET

HYPOTHESE 2 : «Habiter la lisière»

Construction sur 2/3 du boisement et exclusion du terrain Bosch

290 maisons de ville

210 logements collectifs & intermédiaires



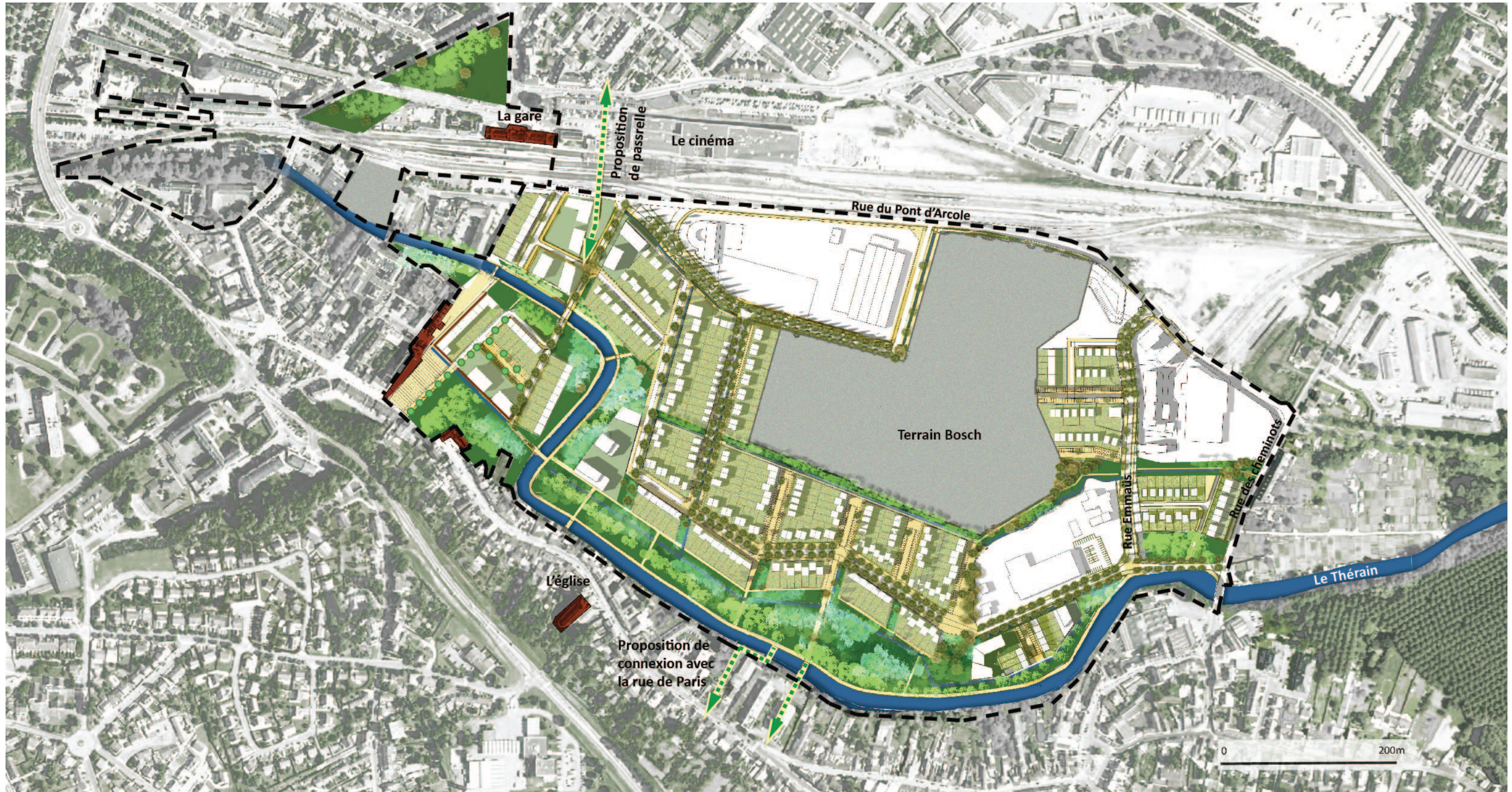
8. LES HYPOTHESES DU PROJET

HYPOTHESE 2 : «Habiter la lisière»

Construction sur 2/3 du boisement et exclusion du terrain Bosch

290 maisons de ville

210 logements collectifs & intermédiaires



8. LES HYPOTHESES DU PROJET

PARTI PRIS : «Eco-village et Parc des rives du Thérain»

Réalisation de l'écovillage et du parc des rives du Thérain

Construction sur 2/3 du boisement et construction sur le terrain Bosch

335 maisons de ville

430 logements collectifs & intermédiaires

11500 m² surface de plancher tertiaire ou activités



8. LES HYPOTHESES DU PROJET

PARTI PRIS : «Eco-village et Parc des rives du Thérain»

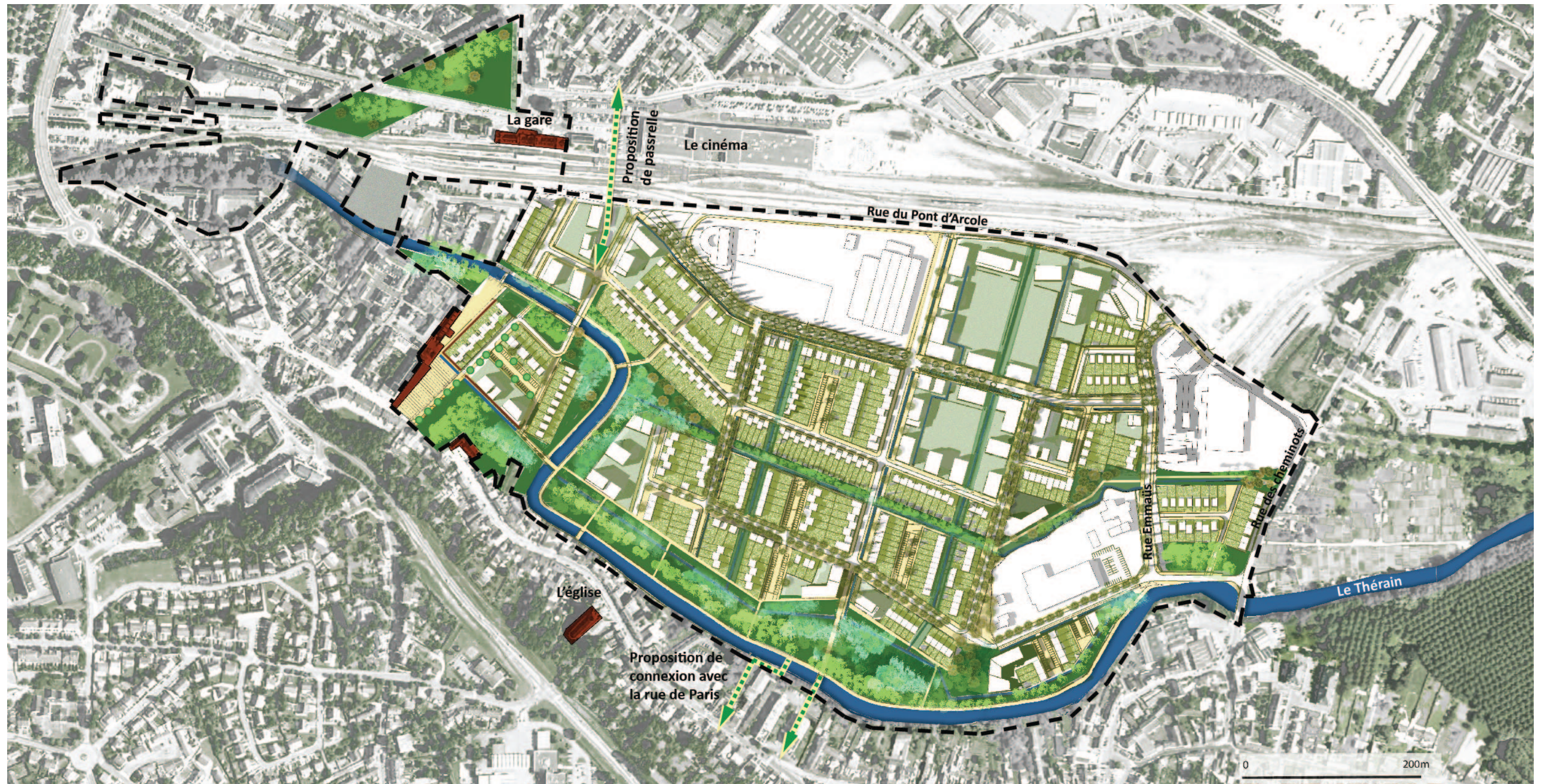
Réalisation de l'écovillage et du parc des rives du Thérain

Construction sur 2/3 du boisement et construction sur le terrain Bosch

335 maisons de ville

430 logements collectifs & intermédiaires

11500 m² surface de plancher tertiaire ou activités



9. LES HYPOTHESES DU PROJET

PARTI PRIS : «Eco-village et Parc des rives du Thérain»

Bilan

BILAN PREVISIONNEL D'AMENAGEMENT SIMPLIFIE			
SECTEUR B - hypothèse n°3			
DEPENSES			
Foncier			
Acquisition foncière		13 050 000 €	
Diagnostic archéologique	262 069 m²	0,53 € /m²	138 897 €
Autres frais (frais de portage, frais d'actes...)		4%	522 000 €
Sous-total foncier		13 710 897 €	
Travaux et Etudes			
Etudes préalables		200 000 €	
Hors dépollution / démolition*		P.M.	
Coûts de travaux internes		7 000 000 €	
Aléas et Révision		5% Travaux	350 000 €
Honoraires de Maîtrise d'Œuvre		8% Travaux	560 000 €
Sous-total travaux		8 110 000 €	
Frais divers			
Frais financiers		6% Chiffre Affaire	1 208 418 €
Frais de gestion		5% Chiffre Affaire	1 007 015 €
Suivi et Frais commerciaux		3% Chiffre Affaire	604 209 €
Sous-total frais divers		2 819 642 €	
SOUS TOTAL HT		24 640 539 €	
Total HT		24 640 539 €	

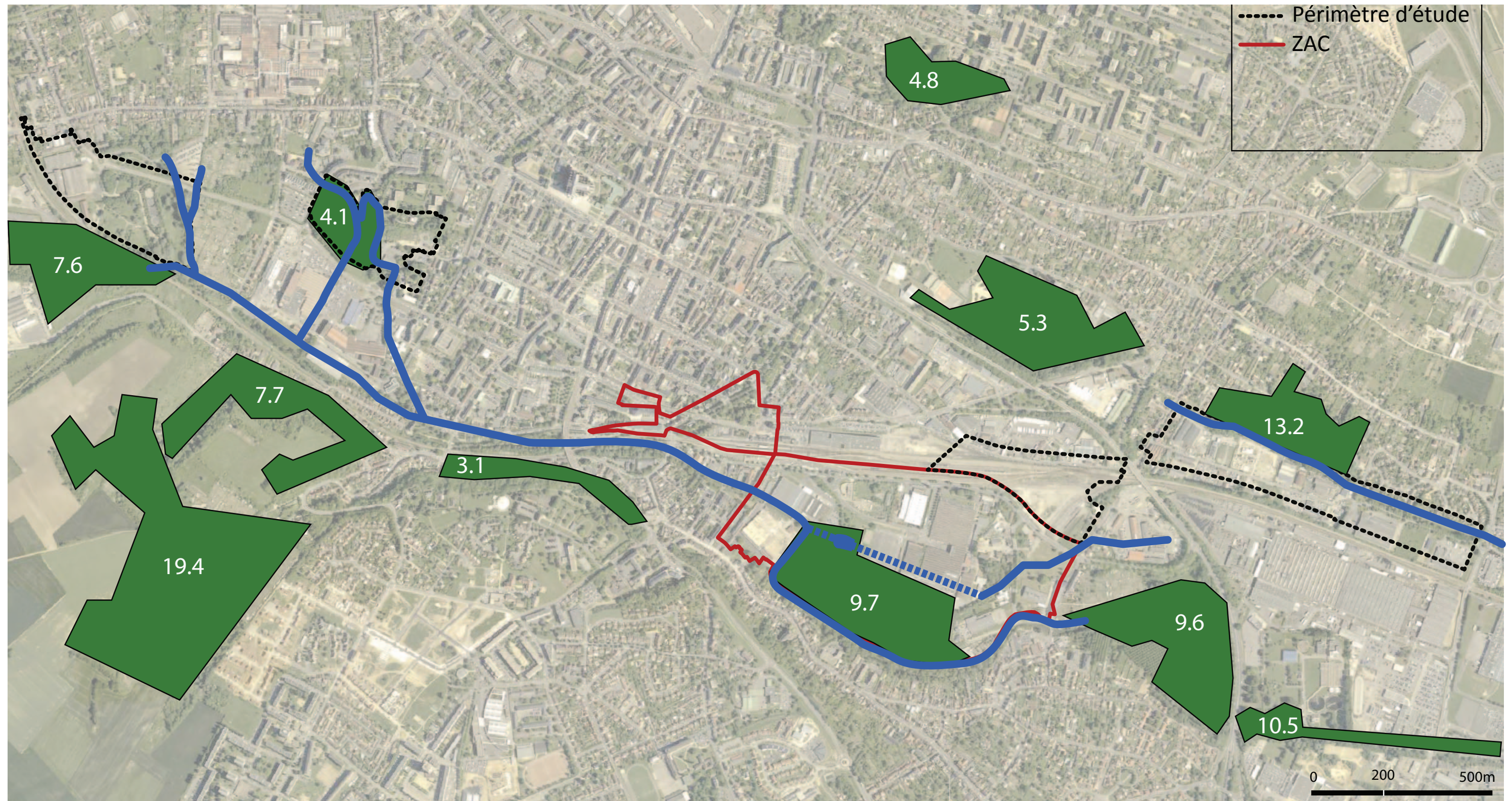
RECETTES		
765 logmts		
335 Maisons de ville	230 m²	13 400 000 € HT
Accession libre	40 000 € HT	
140 intermédiaire/petit collectif résidentiel	90 M² de SDP	2 142 000 € HT
Accession libre	170 € / m² SDP	
227 Logements collectifs	75 M² de SDP	2 383 500 € HT
Accession libre	140 € / m² SDP	
63 Logements collectifs	80 m² de SDP	604 800 € HT
Locatif social	120 € HT / m² SDP	
11 500 m² SDP tertiaire ou activités		1 610 000 € HT
	140 € HT / m² SDP	
TOTAL recettes		20 140 300 €
Subvention d'équilibre		4 500 239 €
TOTAL RECETTES		24 640 539 €

* Les bilans sont hors coût de dépollution et démolition qui viendront se soustraire aux prix d'acquisition

Dans le cadre d'un raisonnement global, la taxe d'aménagement sera une recette indirecte à mettre en parallèle. Celle-ci peut atteindre un montant de 1,8 millions d'euros avec un taux de 5%.

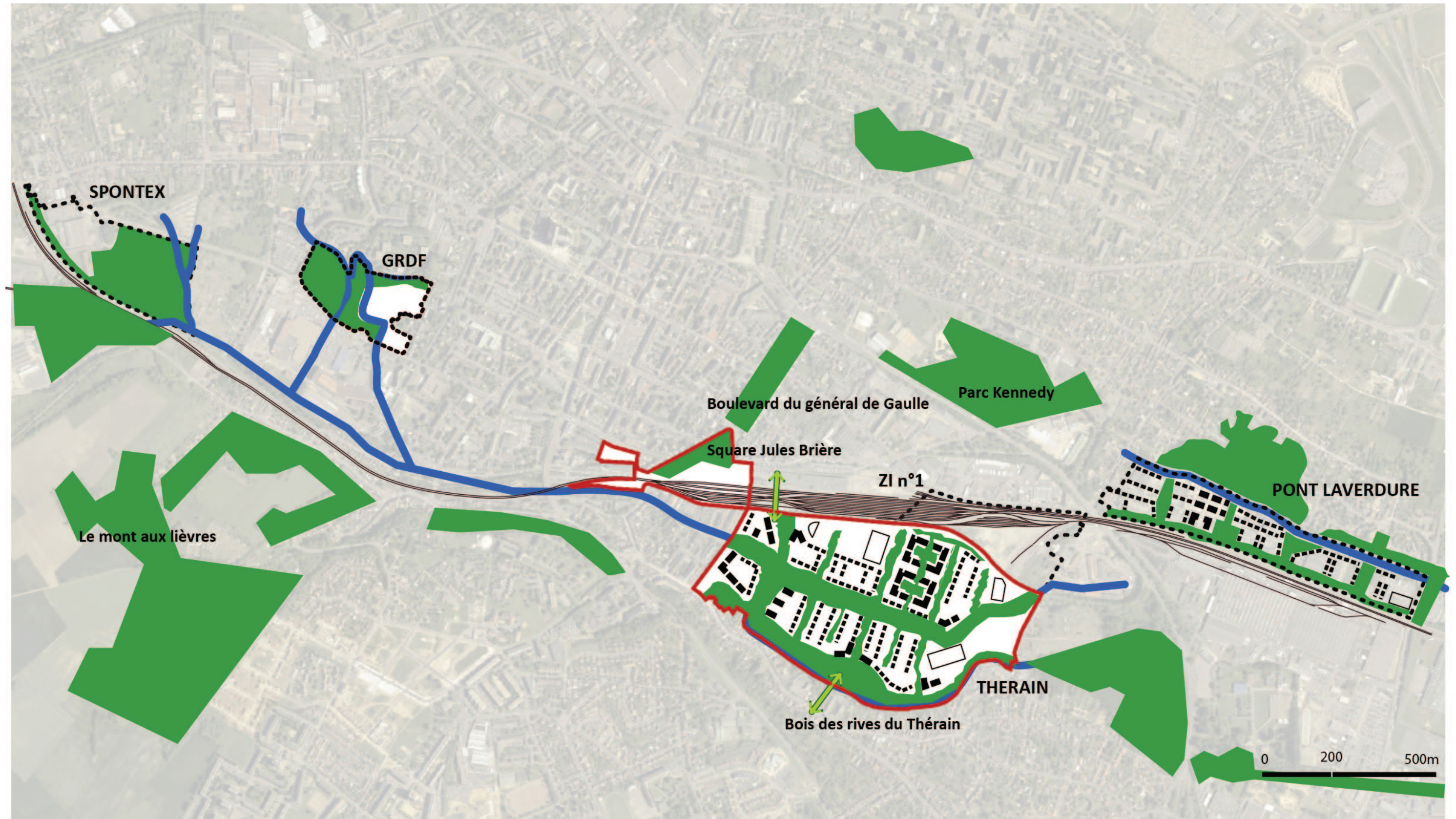
10. LES ENJEUX DE LA BIODIVERSITE

LA VALLE DU THERAIN : LA TRAME VERTE ET BLEUE
LES ELEMENTS RELAIS ET LES CORRIDORS ECOLOGIQUES



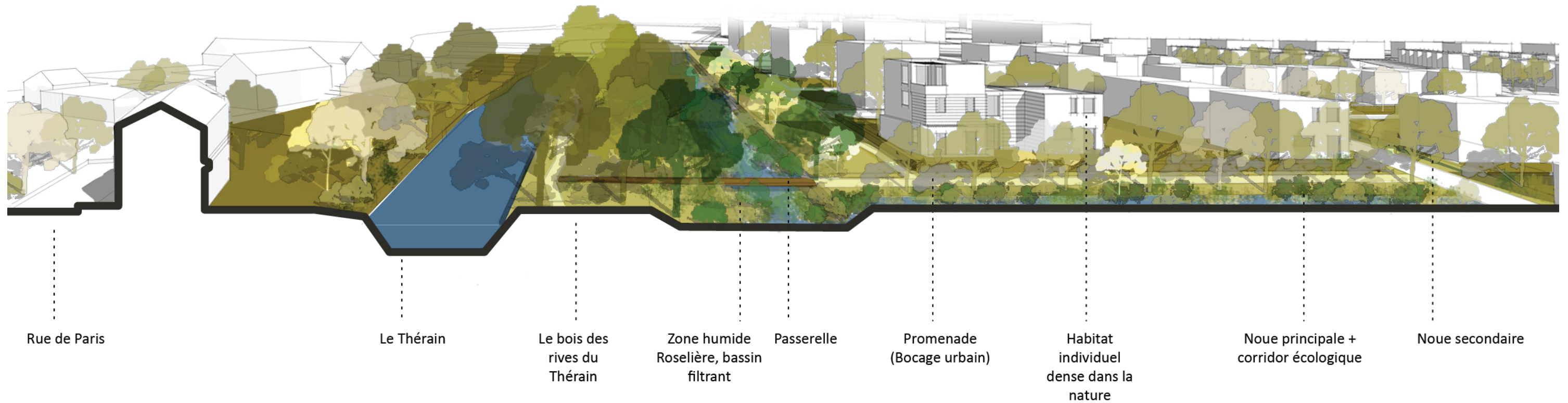
11. UNE NOUVELLE LECTURE DE LA VALLEE DU THERAIN

PRESERVER LA CONTINUITE DES ENTITES FORESTIERES
RELIER LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE



11. UNE NOUVELLE LECTURE DE LA VALLEE DU THERAIN

RETROUVER LE PAYSAGE DE LA VALLEE DU THERAIN

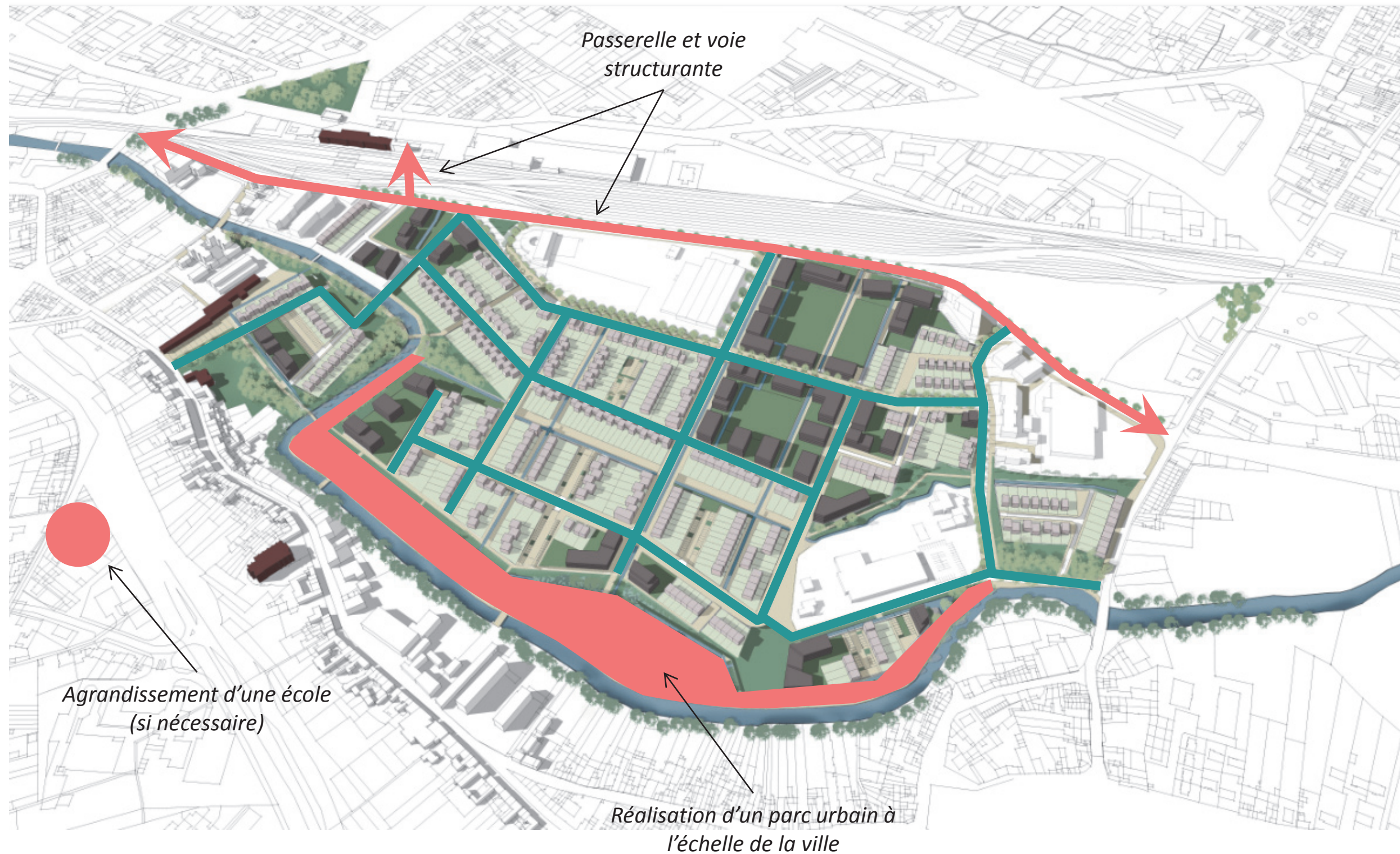


12. MONTAGE OPERATIONNEL

QUEL FINANCEMENT ?

EQUIPEMENTS DE SUPERSTRUCTURE ET
D'INFRASTRUCTURE

EQUIPEMENTS INTERNE



UNE OPERATION EN PLUSIEURS TEMPS

Phase I = parcelles d'importance stratégiques : leur maîtrise est primordiale pour impulser un renouveau au secteur et permettre le développement de l'ensemble du secteur.

Phase II.a et II.b = parcelles stratégiques de par leur constructibilité mais problématiques de pollution : un accord est à trouver avec les propriétaires et des études complémentaires sont en cours.

Parcelles qui feront l'objet d'une mutation à long terme

En parallèle :

Parcelles peu stratégiques mais nécessaires à la cohérence d'ensemble : elles se développeront au fil de l'opération.

Parcelles non mutables

The figure is an aerial photograph of an urban landscape, likely in France, showing various land parcels and their planned future status. A legend at the top left defines four categories:

- Phase I (Red)**: Parcelles d'importance stratégiques (strategically important parcels). These are key for driving renewal and development.
- Phase II.a and II.b (Yellow/Orange)**: Parcelles stratégiques de par leur constructibilité mais problématiques de pollution (strategic parcels due to buildability but problematic pollution). Agreements with owners and further studies are ongoing.
- Green**: Parcelles qui feront l'objet d'une mutation à long terme (parcels subject to long-term transformation).
- Grey**: Parcelles non mutables (non-transformable parcels).

An additional note states: "En parallèle : Parcelles peu stratégiques mais nécessaires à la cohérence d'ensemble : elles se développeront au fil de l'opération." (Meanwhile: Less strategic parcels but necessary for overall coherence: they will develop over time).

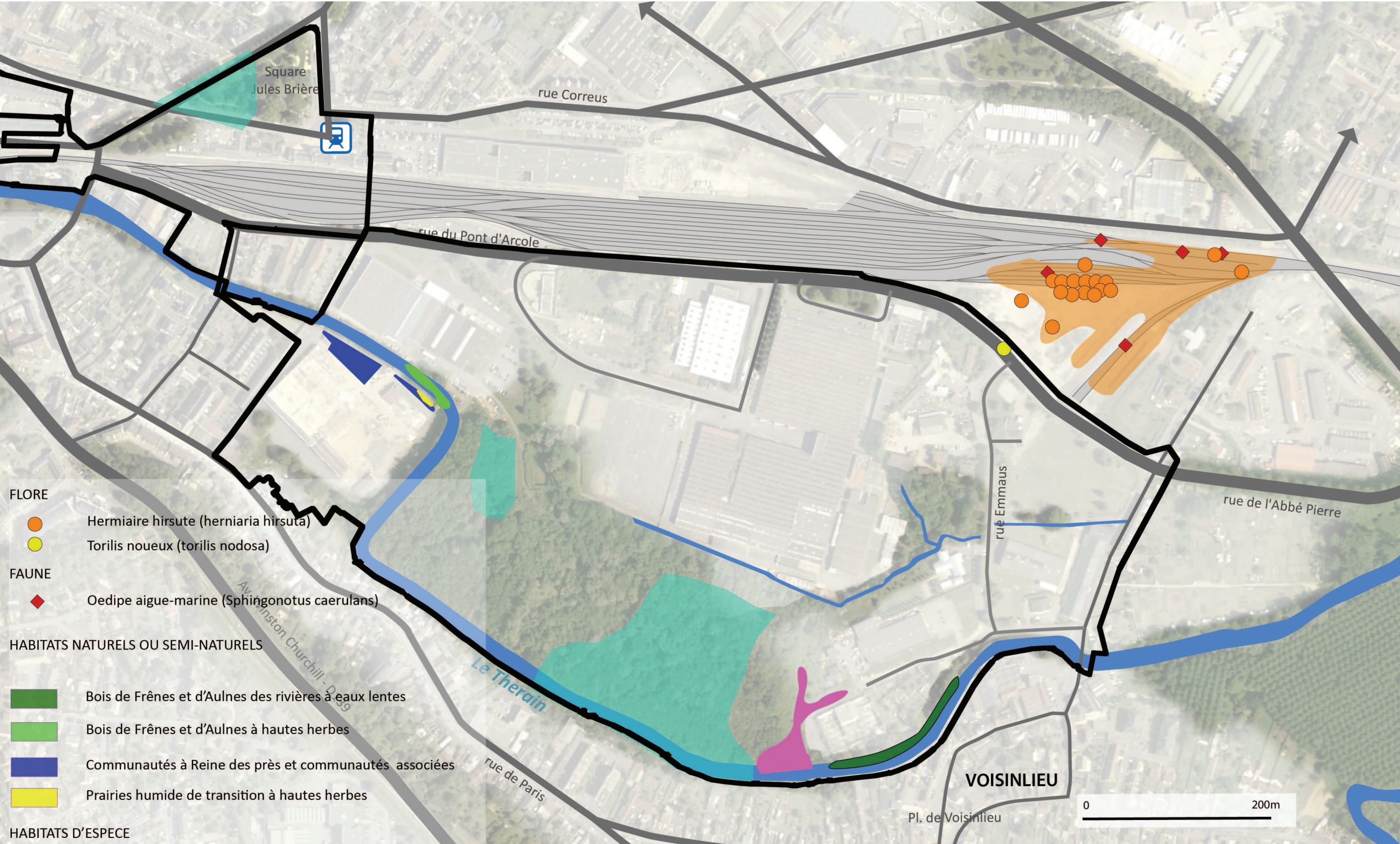
The map itself shows several labeled areas corresponding to these phases:

- PONT MARCOLE** (Red)
- LES PRÉS DE LA RIVIERE** (Yellow)
- LA FONTAINE SAINT MARTIN** (Orange)
- LE MARAIS EST** (Orange)
- SAINTE-RENE** (Green)
- SAINT-LAZARE** (Green)
- LE PRES DU MOULIN DE LA FOSSÉ** (Green)
- LE DESERT** (Green)
- LE LAGRANGE** (Green)
- LE MARAIS OUEST** (Grey)
- LE TRÉPAST** (Grey)
- LE PRE MARTINET** (Grey)
- LA POTERIE** (Grey)
- LES GRAVELETS** (Grey)
- LES CHANVRIÈRES DU CLOS** (Grey)
- LES VIGNES DU CLOS** (Grey)
- LE MARAIS** (Grey)

ANNEXES

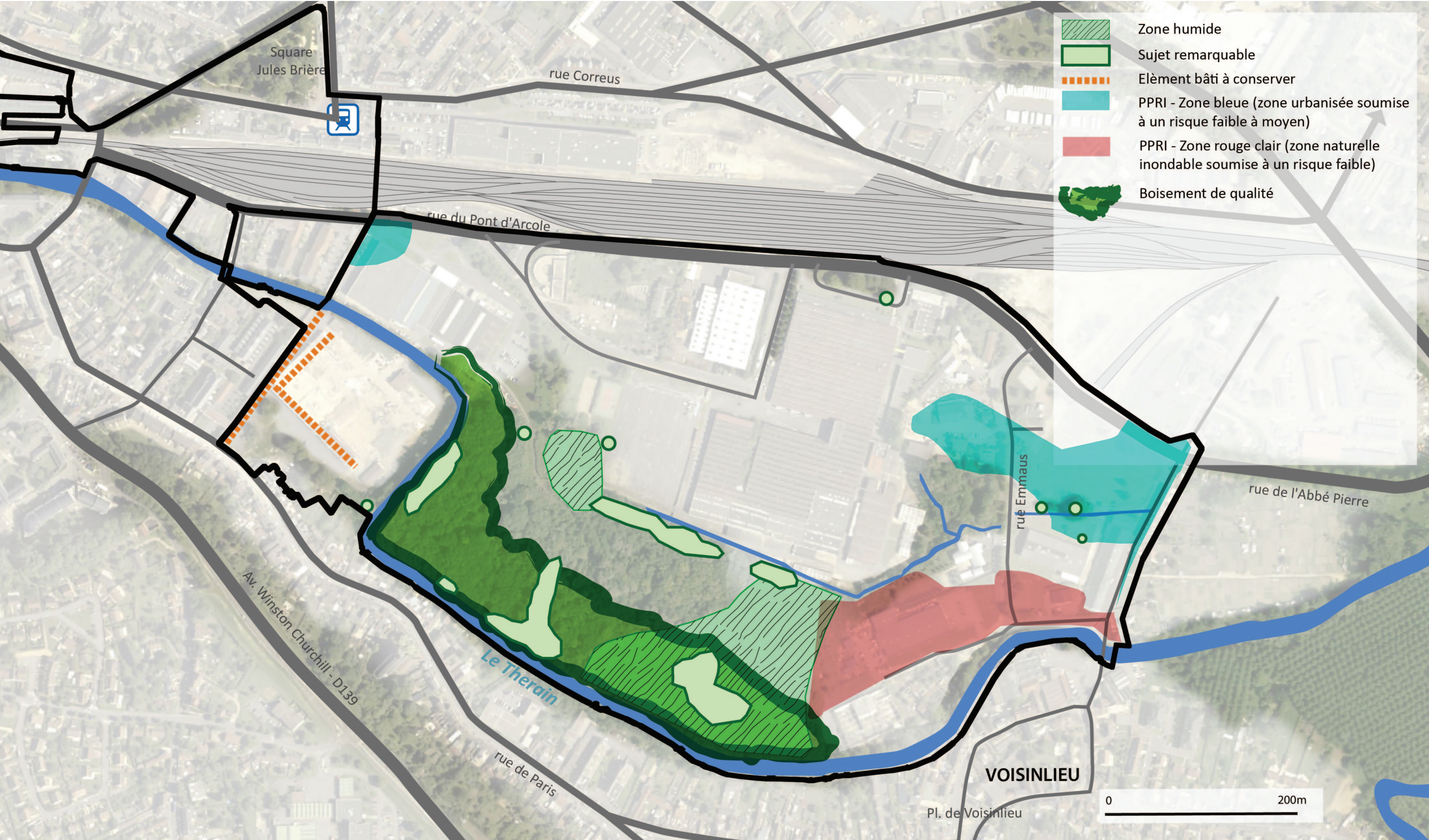
LES DONNEES

DES ENJEUX ECOLOGIQUES FORTS A CONSERVER



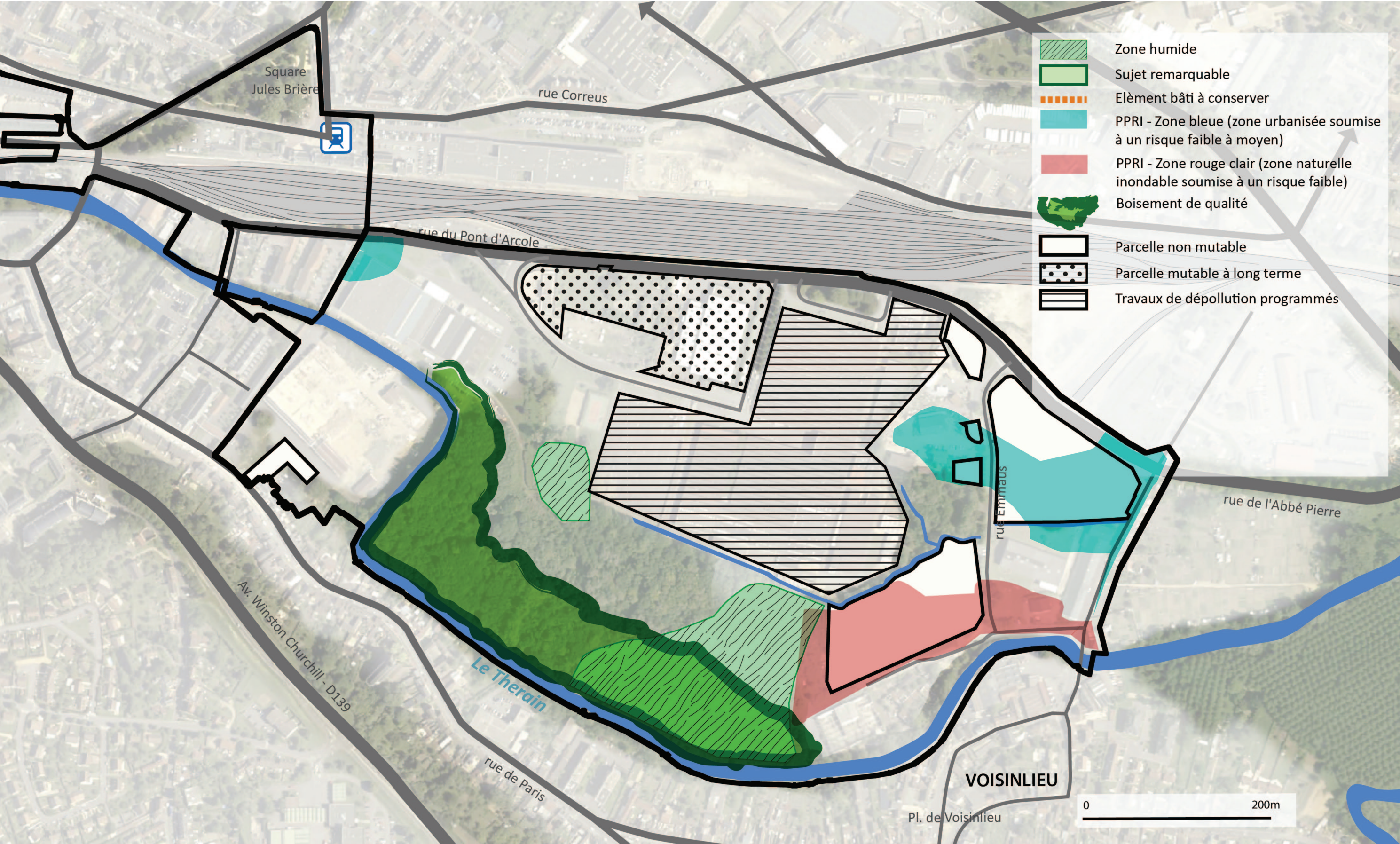
LES DONNEES

UN PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER RICHE; DES CONTRAINTES LIEES A L'EAU



LES DONNEES

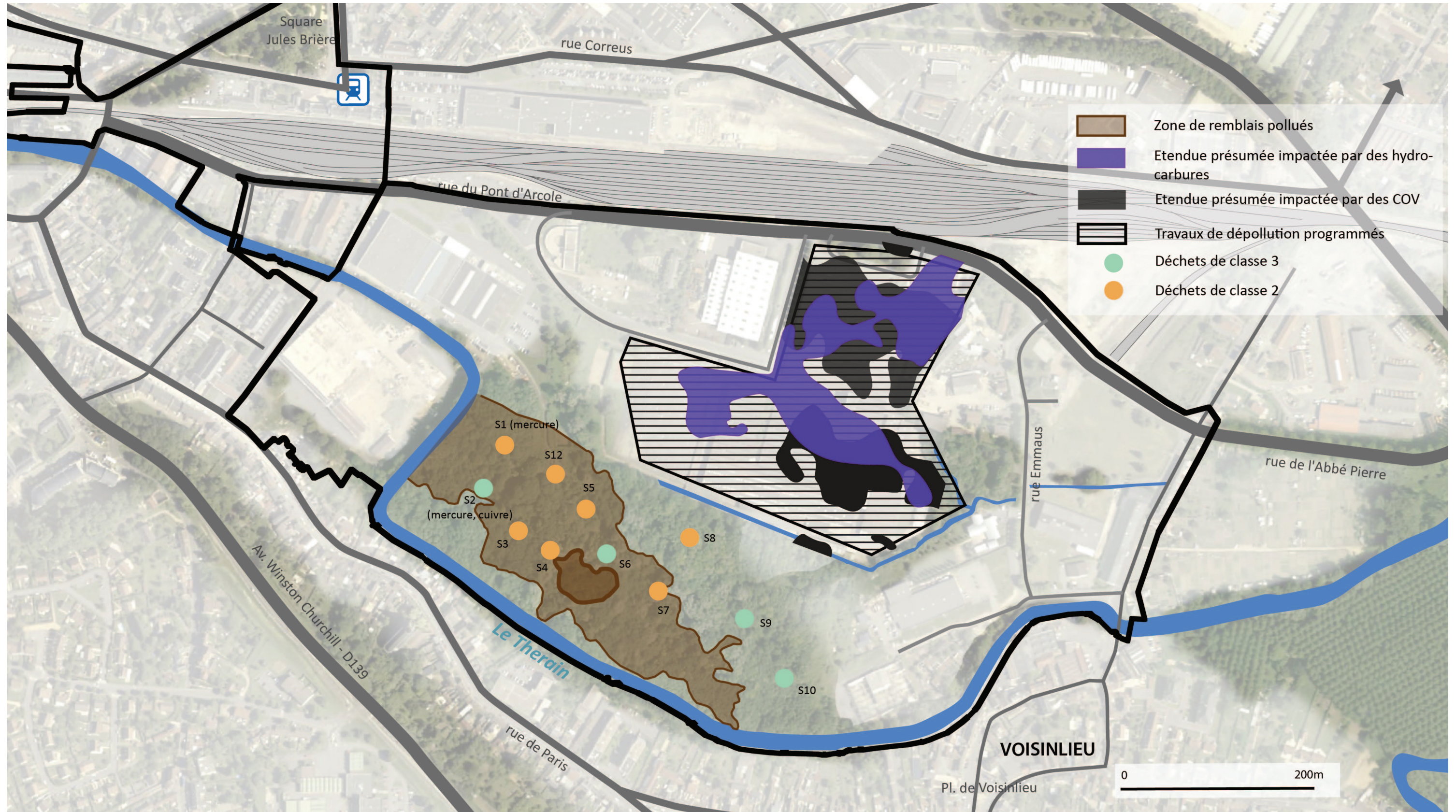
DES PARCELLES NON MUTABLES A INTEGRER DANS LA ZAC



LES DONNEES

DES CONTRAINTES DE SOLS POLLUES

- Un boisement de qualité médiocre installé sur un remblais pollué à traiter
- Un terrain Bosch qui cumule pollution par les métaux, les hydrocarbures et les COV



LES COMPOSANTES DU PROJET

Typologies : des logements collectifs et intermédiaires dans les espaces boisés

