



# VILLERS BOCAGE



**Approche Environnementale  
de l'Urbanisme**

**PHASE 2  
OBJECTIFS ET ACTIONS**

# 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

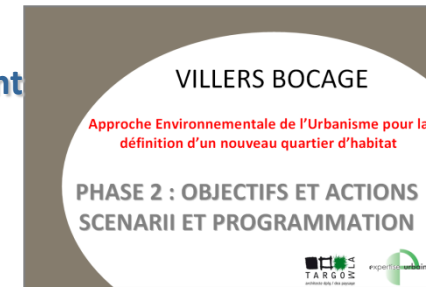


MISE EN EVIDENCE  
DES OBJECTIFS  
ENVIRONNEMENTAUX

Scenarios d'aménagement

Programmation

Bilans financiers

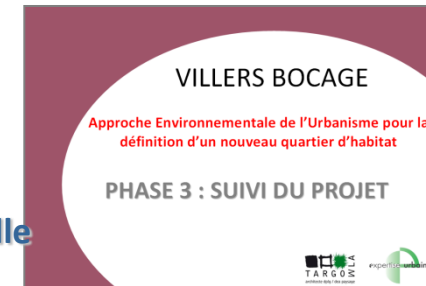


DEFINITION  
DES ACTIONS  
OPERATIONNELLES  
→ REDACTION DE LA CHARTRE  
ENVIRONNEMENTALE

Calendrier

Montage administratif

Phasage



CONCERTATION

Tranche  
conditionnelle

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

## B – 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

# C – Tableau de synthèse des cibles hiérarchisées

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

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.

- **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

# 2.

## Définition des actions environnementales

## 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*

## ACTIONS

- *Valoriser le cheminement piéton*
- *Réserver une emprise pour l'implantation d'un équipement public*
- *Créer une placette comme espace de rencontre*
- *Multiplier les accès au boisement*
- *Créer un espace de jeux pour enfants*
- *Participer à l'aménagement du tour de ville*
- *Organiser un atelier de concertation en se déplaçant sur le site*
- *Faire participer les écoles à la plantation des espaces verts*

## ACTION N°1 : Valoriser le cheminement piéton

P

- **PRINCIPE** : Le maintien du cheminement piéton existant dans le prolongement de la rue du 14 juillet jusque la route de Rainneville permettrait de garder la même mémoire du lieu et des habitudes de balades des riverains. De plus, il préservera la biodiversité existante dans les haies. Sa valorisation favorisera son utilisation.
- **EVALUATION TECHNIQUE** – Déterminer les matériaux appropriés pour sa valorisation : mélange terre/pierre
- **LIMITES**
  - Risque de dégradation du chemin pendant la phase travaux ;
  - Contrainte forte d'organisation du plan de masse
- **ECHEANCIER** – La mesure est mise en œuvre dès la conception du projet
- **COÛTS DE MISE EN ŒUVRE** – Apports de matériaux
- **COÛTS D'ENTRETIEN** – Taille des haies et apport de matériaux une fois tous les cinq ans
- **ACTEURS RESPONSABLES** : Commune, Aménageur et équipe de maîtrise d'œuvre
- **AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES** – Sans objet





## ACTION N°2 : Créer une placette comme espace de rencontre P

• **PRINCIPE** : L'espace public joue un rôle majeur dans la vie sociale de la commune. Il est le lieu de passage et de rencontre. La création d'une placette au cœur du futur quartier de Villers-Bocage aura un impact fort sur la sociabilité des habitants.

### • EVALUATION TECHNIQUE

Surface de la place

### • LIMITES

Difficulté à appréhender les usages que les futurs habitants auront du lieu. Trouver un évènementiel

### • ECHEANCIER

La mesure est mise en œuvre dès la définition du plan masse.

### • COÛTS DE MISE EN ŒUVRE

Coût des matériaux choisis (enrobé, pavés...)

### • COÛTS D'ENTRETIEN

Coût d'entretien de l'espace public

• **ACTEURS RESPONSABLES** : Commune, aménageur et équipe de maîtrise d'œuvre

• **AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES** – Sans objet



## ACTION N°3 : Multiplier les accès au boisement

P

- **PRINCIPE** : Permettre aux habitants et aux riverains de fréquenter le bois en multipliant et en facilitant ses accès, et en créant des petits cheminements naturels dans le boisement

- **EVALUATION TECHNIQUE**

Faible déboisement pour permettre la création de petits cheminements

- **LIMITES**

Veiller à ne pas déranger l'habitat de la faune / Respecter l'EBC

- **ECHEANCIER**

La mesure est mise en œuvre dès la définition du plan masse

- **COÛTS DE MISE EN ŒUVRE**

Coût du déboisement

- **COÛTS D'ENTRETIEN**

Défrichage régulier pour entretenir les cheminements

- **ACTEURS RESPONSABLES** : Commune

- **AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES**

Centre Régional de la Propriété Forestière NPDC - Picardie



## ACTION N°4 : Créer un espace de jeux pour enfants

P

• **PRINCIPE** : Le futur quartier de Villers-Bocage souhaite accueillir des jeunes ménages avec enfants. La création d'un espace de jeux à pour vocation de contribuer à la mixité des usages en proposant un lieu dédié aux plus jeunes. Cet espace contribuera à la vie de quartier en favorisant les rencontres entre habitants. De plus, le parti pris d'aménagement du projet est de réaliser des petites parcelles et des logements en collectifs, la création d'un espace de jeu est une mesure compensatoire afin que les enfants puissent profiter de la nature.

### • EVALUATION TECHNIQUE

Insérer l'espace de jeu dans un endroit sécurisé

• **LIMITES** – Sans objet

### • ECHEANCIER

La mesure est mise en œuvre dès la définition du programme des travaux

### • COÛTS DE MISE EN ŒUVRE

Coût achat des jeux

### • COÛTS D'ENTRETIEN

Coût d'entretien du lieu en fonction du support des jeux

• **ACTEURS RESPONSABLES** : Commune

• **AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES** -Sans objet



## ACTION N°5 : Participer à l'aménagement du tour de ville

P

• **PRINCIPE** : Dans le schéma d'orientation du PADD de Villers-Bocage, il est demandé de créer un bouclage piéton tout autour de la ville. Une partie du cheminement piéton à réaliser passe sur le site étudié. Le projet doit donc tenir compte de cette prescription en intégrant des cheminements piétons en limite de site et le traversant.

### • EVALUATION TECHNIQUE

Baliser des cheminements piétons

• **LIMITES** - Sans objet

• **ECHEANCIER**

La mesure est mise en œuvre dès la définition du programme des travaux

• **COÛTS DE MISE EN ŒUVRE**

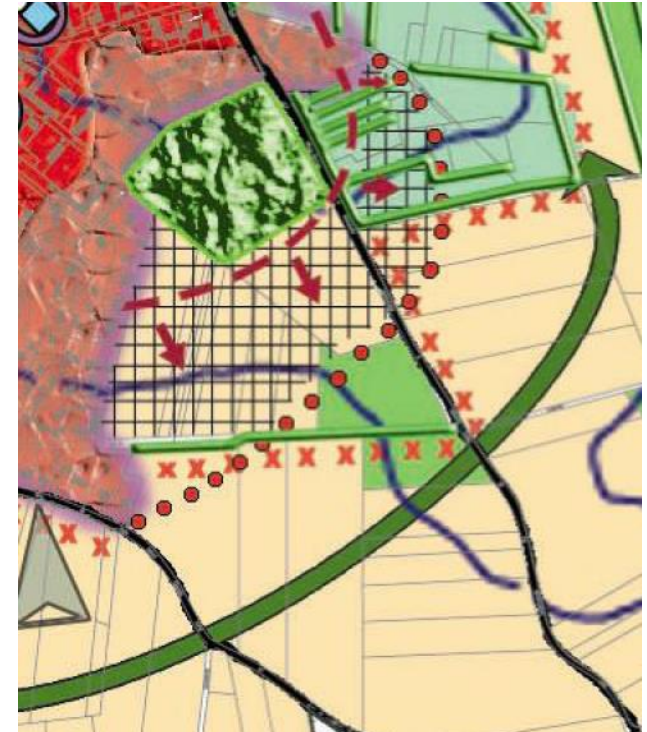
Coût de valorisation des cheminements


• **COÛTS D'ENTRETIEN**

Coût d'entretien des espaces verts et des cheminements

• **ACTEURS RESPONSABLES** : Commune et équipe de maîtrise d'œuvre

• **AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES** – Sans objet



	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

## **ACTION N°6 : Organiser un atelier de concertation se déplaçant sur le site**



- **PRINCIPE** : Mettre en place avec les riverains et les futurs habitants un atelier de concertation sur le site afin de faire comprendre l'intégration du projet sur le site aujourd'hui agricole. Cet atelier présentera les différents scénarios proposés et tiendra compte des avis des participants sur les projets.

- **EVALUATION TECHNIQUE**

Choisir une date en dehors des horaires de travail afin d'optimiser la participation des habitants

- **LIMITES**

Difficulté de prendre en considération les remarques de chaque individu.

- **ECHEANCIER**

Printemps 2013

- **COÛTS DE MISE EN ŒUVRE**

Inclus dans le coût des études préalables

- **COÛTS D'ENTRETIEN**

Sans objet

- **ACTEURS RESPONSABLES :**

Commune de Villers-Bocage

- **AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES** – Equipe de maîtrise d'oeuvre

## **ACTION N°7 : Réserver une emprise pour l'implantation d'un équipement public**

F

- **PRINCIPE** : La construction d'équipements publics est nécessaire lors de l'arrivée d'une nouvelle population au sein d'une commune. Pour répondre aux besoins des actuels et des futurs habitants et pour assurer le bien être social des habitants, le plan masse devra permettre d'intégrer un équipement public en cœur de projet.

- **EVALUATION TECHNIQUE**

Etude de programmation équipement public

- **LIMITES**

Choix de l'équipement public à réaliser non déterminé

- **ECHEANCIER**

Dès la définition du plan masse

- **COÛTS DE MISE EN ŒUVRE** – Sans objet

- **COÛTS D'ENTRETIEN** – Sans objet

- **ACTEURS RESPONSABLES** - Commune et équipe de maîtrise d'œuvre

- **AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES**

Sans objet

## ACTION N°8 : Faire participer les écoles à la plantation des espaces verts

F

• **PRINCIPE** : Les enfants sont les usagers les plus fréquents des espaces verts. Prendre en compte leur avis et les intégrer à la plantation permettra de les sensibiliser aux problématiques environnementales et paysagères.

### • EVALUATION TECHNIQUE

Sans objet

### • LIMITES

Sans objet

### • ECHEANCIER

La mesure est mise en œuvre à la fin des travaux

### • COÛTS DE MISE EN ŒUVRE

Sans-objet

### • COÛTS D'ENTRETIEN

Sans-objet

• **ACTEURS RESPONSABLES** : Commune et écoles

• **AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES**

Sans-objet



## 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

## ACTIONS

- **Créer une liaison douce sécurisée vers le centre-ville sur la route de Rainneville**
- **Assurer la connexion au lotissement par la rue du 14 juillet rue des Frênes**
- **Créer un maillage routier en limitant les impasses**
- **Développer les cheminements doux sur le site**
- **Installer des stationnements vélos près des équipements**
- **Imposer aux bailleurs un espace de stationnement vélos sécurisé et accessible**
- **Mettre en place un pédibus**
- **Réaliser une offre de stationnement adaptée aux besoins du projets en limitant son impact dans le paysage urbain**
- **Créer du stationnement visiteur**
- **Préserver l'emprise foncière pour la connexion de la rue du Plein Soleil**
- **Développer la dynamique du covoiturage sur le site**



## ACTION N°1 : Assurer la connexion au lotissement : rue du 14 juillet et rue des Frênes

P

- **PRINCIPE** : Afin de rendre accessible le lotissement et d'assurer le maillage du projet, il est nécessaire de prolonger la rue du 14 juillet et la rue des Frênes.

- **EVALUATION TECHNIQUE**

Ces deux rues sont de dimensionnement différent. Leur prolongement tiendra compte de leurs caractéristiques.

- **LIMITES**

Sans objet

- **ECHEANCIER**

La mesure est mise en œuvre dès la définition du plan de masse

- **COÛTS DE MISE EN ŒUVRE**

Cout de voirie

- **COÛTS D'ENTRETIEN**

Sans objet

- **ACTEURS RESPONSABLES** : Commune, aménageur et équipe de maîtrise d'œuvre

- **AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES** : Sans objet



## ACTION N°2 : Créer un maillage routier en limitant les impasses P

- **PRINCIPE** : Les impasses sont responsables de l'enclavement de certains secteurs du territoire. Elles poussent à l'utilisation de l'automobile, et ne favorisent pas les modes doux. De plus, elles compliquent la lisibilité du territoire. L'enjeu est donc de relier tous les axes créés entre eux et de les relier au reste de Villers-Bocage.

- **EVALUATION TECHNIQUE**

Hiérarchiser le réseau routier en fonction du passage

Continuité des routes, rattachement au réseau communal

- **LIMITES**

Sans objet

- **ECHEANCIER**

La mesure est mise en œuvre dès la définition du plan masse

- **COÛTS DE MISE EN ŒUVRE**

Sans objet

- **COÛTS D'ENTRETIEN**

Sans objet

- **ACTEURS RESPONSABLES** : Aménageur et commune

- **AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES**

Sans-objet



## ACTION N°3 : Développer les cheminements doux sur le site

P

- **PRINCIPE** : Les cheminements doux sont des chemins exclusivement réservés aux piétons et aux cyclistes. Le développement de ces chemins contribue à limiter les déplacements automobile et encourager les déplacements piétons.

- **EVALUATION TECHNIQUE**

Réaliser un réseau de cheminement doux sans discontinuité. Mettre des obstacles devant les entrées de ces cheminements pour interdire le passage automobile et cyclomoteur.

- **LIMITES** - Maîtriser leur coût d'entretien

- **ECHEANCIER** - La mesure est mise en œuvre dès la définition du plan de masse

- **COÛTS DE MISE EN ŒUVRE** - A déterminer

- **COÛTS D'ENTRETIEN**

Coût d'entretien des espaces verts

- **ACTEURS RESPONSABLES** : Aménageur, promoteur et équipe de maîtrise d'œuvre

- **AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES** – Sans objet



## ACTION N°4 : Imposer aux bailleurs un espace de stationnement vélos sécurisé et accessible

P

**PRINCIPE** : Alors même que l'utilisation du vélo tend à se développer et que l'ensemble des conditions liées au stationnement, à la sécurisation des parcours et au développement des services associés tend à se généraliser, il est nécessaire de rester vigilant quant à l'accessibilité des vélos sur la parcelle privative, notamment pour les îlots de logements collectifs. Effectivement un local vélo accessible après avoir franchi quelques marches et des portes coupe feux, le vélo à la main, reste peu attractif.

### • EVALUATION TECHNIQUE

Intégrer au pied des immeubles des cages de stationnement vélo

• **LIMITES** – Non respect des bailleurs.

### • ECHEANCIER

La mesure est à inscrire dans le cahier des charges de consultation des bailleurs ou autre promoteur.

• **COÛTS DE MISE EN ŒUVRE** – Achat des cases à vélo ou pièce supplémentaire dans la construction

• **COÛTS D'ENTRETIEN** – Sans objet

• **ACTEURS RESPONSABLES** : Aménageur et bailleurs

• **AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES** – Sans objet



## ACTION N°5 : Réaliser des stationnements du midi

P

• **PRINCIPE** : Dans les quartiers de maisons, une solution simple est souvent le parking du midi. Il s'agit une ou deux places réalisées devant portail de la maison rendue obligatoire et surtout non clos permettant de stationner sa voiture au plus prêt de chez soi sans empiéter sur l'espace public

• **EVALUATION TECHNIQUE** : Pour éviter l'imperméabilisation des sols, ces parkings pourront être aménagés avec un revêtement poreux.

• **LIMITES** – Sans objet

• **ECHEANCIER**

Intervient lors de la définition des cahiers des charges de cession de terrain.

• **COÛTS DE MISE EN OEUVRE**

Dalle de gazon entre 30 et 40 €/m<sup>2</sup>, comparaison avec un revêtement bitumeux classique : 33 €/m<sup>2</sup>,

• **COÛTS D'ENTRETIEN** – Non significatif

• **ACTEURS RESPONSABLES** : Commune et aménageur

• **AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES** : Sans objet



## ACTION N°6 : Créer du stationnement visiteurs

P

• **PRINCIPE** : Du stationnement visiteur est à créer afin d'éviter l'empiètement sur la voirie des automobiles. L'offre en stationnement sera en bande le long de la voirie primaire ou en poche. Pour éviter l'imperméabilisation des sols, un stationnement poreux est à privilégier.

### • EVALUATION TECHNIQUE

Calculer un ratio pour déterminer le nombre de places de stationnement par logement. → 1 place de parking pour 5 logements soit 26 places pour 130 logements

### • LIMITES

Sans objet

### • ECHEANCIER

La mesure est mise en œuvre dès la définition du plan de masse

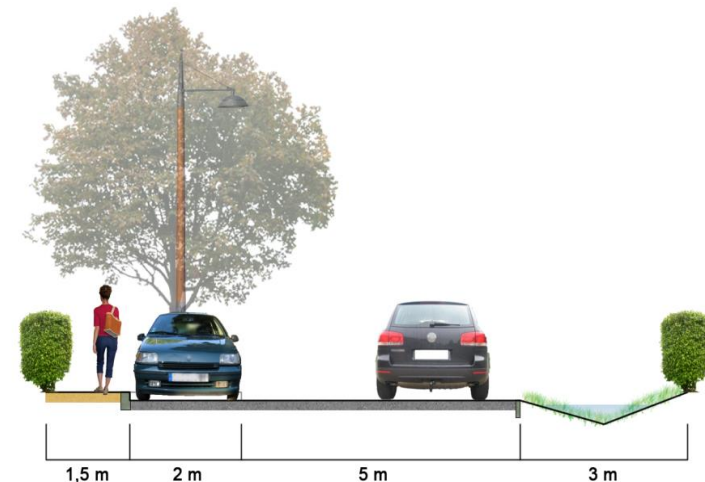
• **COÛTS DE MISE EN ŒUVRE** – Sans objet

• **COÛTS D'ENTRETIEN**

Cout d'entretien de l'espace public

• **ACTEURS RESPONSABLES** : Aménageur

• **AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES** – Sans objet



## **ACTION N°7 : Préserver l'emprise foncière pour la connexion de la rue du Plein Soleil**

P

- **PRINCIPE** : Un bouclage viaire pourrait être réalisé sur le long terme entre le futur quartier et la rue du Plein Soleil. Une réserve foncière doit être préservée pour assurer la connexion des deux routes.

- **EVALUATION TECHNIQUE**

Déterminer l'emprise foncière à neutraliser

- **LIMITES**

Sans objet

- **ECHEANCIER**

La mesure est mise en œuvre dès la définition du plan de masse

- **COÛTS DE MISE EN ŒUVRE**

Sans objet

- **COÛTS D'ENTRETIEN**

Sans objet

- **ACTEURS RESPONSABLES** : Aménageur et commune

- **AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES**

Sans objet

## ACTION N°8 : Créer une liaison douce vers le centre-ville sur la route de Rainneville

F

• **PRINCIPE** : Une liaison douce est à créer entre le futur quartier et le centre-ville afin de limiter l'usage de la voiture et encourager l'usage des modes doux. Actuellement, aucun trottoirs n'existe sur la route de Rainneville, la création d'une liaison douce sécurisera et encouragera les déplacements piétons.

### • EVALUATION TECHNIQUE

Créer un trottoir permettant un usage mixte vélo et piéton. Du stabilisé peut être envisagé, mais ce type de revêtement est plus contraignant pour les PMR.

### • LIMITES

Emprise foncière nécessaire

### • ECHEANCIER

A prévoir dans les études préalables

• **COÛTS DE MISE EN ŒUVRE** – A calculer

• **COÛTS D'ENTRETIEN** – Sans objet

• **ACTEURS RESPONSABLES** : Commune de Villers-Bocage

Communauté de communes de Bocage-Hallue

• **AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES** – Sans objet





## ACTION N°9 : Installer des stationnements vélos près des équipements

F

• **PRINCIPE** : L'installation de stationnements vélos près des équipements intervient en complément des liaisons douces. L'offre en stationnement vélos permettra à Villers-Bocage de réunir toutes les conditions nécessaires pour favoriser les modes doux

### • EVALUATION TECHNIQUE

Différents stationnements existent. Le choix est à réaliser en fonction du type d'équipement public qui sera réalisé.

- **LIMITES** – Sans objet
- **ECHEANCIER** – Réalisation équipement public
- **COÛTS DE MISE EN ŒUVRE**

Entre 1000 et 3000 euros selon le type de stationnement choisi

### • COÛTS D'ENTRETIEN

Sans objet

- **ACTEURS RESPONSABLES** : Commune de Villers-Bocage
- **AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES** – Sans objet



## ACTION N°10 : Mettre en place un pédibus

F

• **PRINCIPE** : Le pédibus est un autobus de ramassage scolaire pédestre. Un personne s'occupe d'accompagner les enfants sur les trajets écoles/domiciles. Dans un objectif de limitation de l'automobile, le pédibus est moyen alternatif au passage d'un car scolaire ou d'un déplacement individuel motorisé.

### • EVALUATION TECHNIQUE

Nombre d'enfants susceptibles d'utiliser le pedibus

Mobiliser des accompagnateurs

### • LIMITES

Ce système est problématique les jours de mauvais temps

### • ECHEANCIER

Au plus vite

### • COÛTS DE MISE EN ŒUVRE

Pose de panneaux

### • COÛTS D'ENTRETIEN

Sans objet

• **ACTEURS RESPONSABLES** : Commune de Villers-Bocage

• **AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES** – Sans objet



## **ACTION N°11 : Développer la dynamique du covoiturage au sein de la commune**

F

- **PRINCIPE** : Le covoiturage est l'utilisation d'une même voiture pour les personnes faisant régulièrement le même trajet. Cette initiative devrait être exploitée sur l'ensemble de la commune notamment pour les trajets domicile/travail.

- **EVALUATION TECHNIQUE**

Mise en place d'un réseau à l'échelle de la commune par l'intermédiaire d'internet.

- **LIMITES**

Sans objet

- **ECHEANCIER**

Au plus vite

- **COÛTS DE MISE EN ŒUVRE**

Développer une page internet

- **COÛTS D'ENTRETIEN**

Sans objet

- **ACTEURS RESPONSABLES** : Commune de Villers-Bocage

- **AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES**

ADEME

## 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*

## ACTIONS

- *Réaliser des aménagements urbain assurant la sécurité des piétons*
- *Aménagement d'un carrefour sécurisé sur la route de Rainneville*
- *Concevoir des profils de voiries limitant les nuisances de circulation : plateaux surélevés, ilots séparateurs, chicanes...*
- *Créer des profils de voiries sécurisées*
- *Limiter les nuisances/dégradations environnementales par la mise en place d'un « chantier vert »*

## **ACTION N°1 : Aménagement d'un carrefour sécurisé sur la route de Rainneville**

P

- **PRINCIPE** : Une voie routière sera créée pour assurer une liaison entre le futur quartier et la route de Rainneville. Un carrefour sécurisé doit être alors aménagé pour limiter le risque d'accident à cette intersection et indiquer l'entrée dans une zone d'habitat avec probablement des enfants. De plus, les terrains à l'Est de la route de Rainneville sont classés en zone à urbaniser. A l'avenir, il est possible qu'un projet d'aménagement se réalise. Des flux réguliers seront donc effectués à l'intersection avec la route de Rainneville d'où la nécessité d'aménager un carrefour sécurisé.

- **EVALUATION TECHNIQUE**

Le plan de masse proposera un aménagement du carrefour. Les dispositifs d'aménagement ne sont pas encore définis et il pourra donc s'agir d'un carrefour à stop ou encore d'un mini-giratoire. L'essentiel de la démarche est d'accroître la visibilité de l'intersection dans le paysage et réduire la vitesse en entrée de ville afin de limiter les accidents.

- **LIMITES**

Ce dispositif limite les accidents en permettant une meilleure gestion des flux, mais ne garantit pas un risque nul.

- **ECHEANCIER** – La mesure est mise en œuvre dès la réalisation du plan de masse.
- **COÛTS DE MISE EN ŒUVRE** – En fonction du type d'aménagement réalisé
- **COÛTS D'ENTRETIEN** – Sans objet
- **ACTEURS RESPONSABLES** : Aménageur, commune et équipe de maîtrise d'œuvre
- **AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES** – Commune, CCBH

## ACTION N°2 : Concevoir des profils de voiries limitant les nuisances de circulations



• **PRINCIPE** : Les élus de la commune se plaignent de la présence des mobylettes qui nuisent à la tranquillité sonore de Villers-Bocage. Des mesures doivent donc être prises pour réduire la nuisance causée par les cyclomoteurs. De plus, en zone d'habitat, les ralentisseurs permettent d'assurer la sécurité des piétons.

### • EVALUATION TECHNIQUE

Conception de voiries de forme non rectiligne ,Plusieurs dispositifs permettent de réduire la vitesse tels que les dos d'âne, les plateaux surélevés, les chicanes ou encore les ilots séparateurs.

- **LIMITES** – Sans objet
- **ECHEANCIER** – La mesure est mise en œuvre dès la définition du programme des travaux
- **COÛTS DE MISE EN ŒUVRE** – Varie en fonction du type de dispositif mis en place
- **COÛTS D'ENTRETIEN** – Sans objet
- **ACTEURS RESPONSABLES** : Aménageur, Equipe de maitrise d'œuvre
- **AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES** - Commune, Conseil général



## ACTION N°3 : Profils de voiries hiérarchisés

- **PRINCIPE** : Le futur quartier disposera d'un réseau de voirie hiérarchisé afin de limiter le passage de l'automobile et ainsi réduire les nuisances sonores. La hiérarchisation des voies permet de rendre le quartier plus lisible et fait comprendre aux automobilistes qu'ils ne sont pas prioritaires sur tous les axes.

### • EVALUATION TECHNIQUE

La création d'une voie primaire assurera un bouclage entre la rue du 14 juillet et la route de Rainneville. Cette voie sera le principal accès à la commune. Les maisons seront desservies par une voie secondaire. Des voies tertiaires compléteront le réseau. Des cheminements exclusivement piéton devront être intégrés au projet.

- **LIMITES** – Sans objet

### • ECHEANCIER

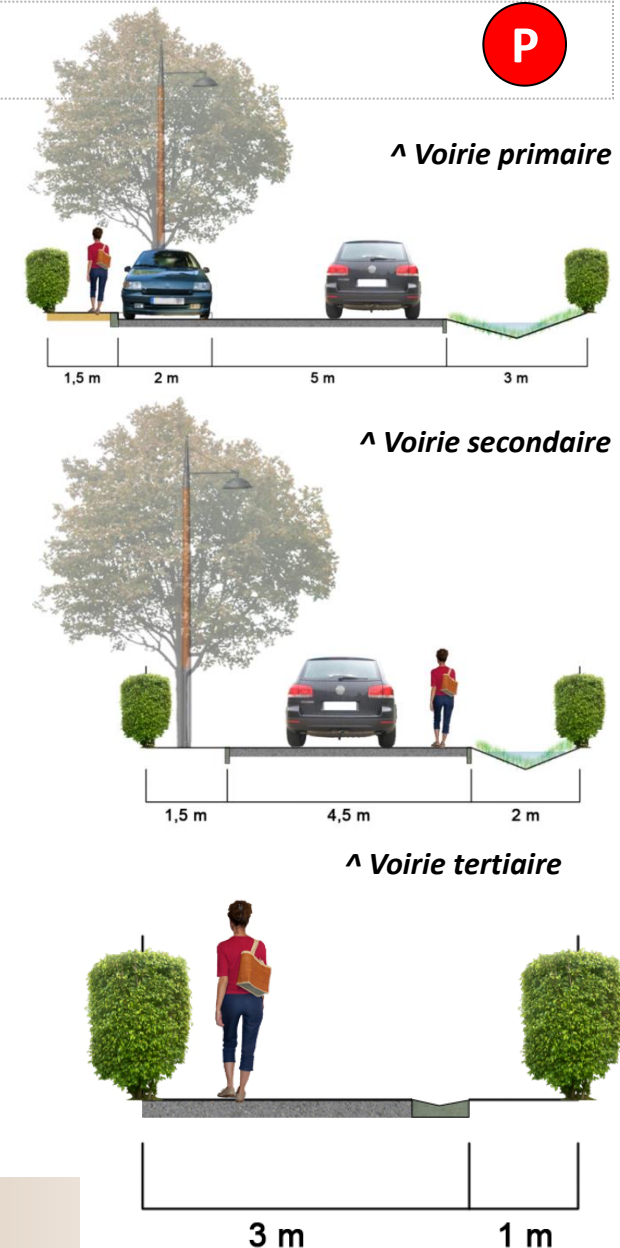
La mesure est mise en œuvre dès la définition du plan de masse

- **COÛTS DE MISE EN ŒUVRE** – A déterminer

- **COÛTS D'ENTRETIEN** – Sans objet

- **ACTEURS RESPONSABLES** : Aménageur, commune et équipe de maîtrise d'œuvre

- **AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES** – Sans objet



## ACTION N°4 : Réaliser des aménagements assurant la sécurité des piétons

F

- **PRINCIPE** : Pour éviter les incidents, l'espace public doit être aménagé de manière à assurer la sécurité des piétons. Il faut assurer un marquage visuel soutenu des carrefours. Chaque intersection devra être matérialisée et sécurisée.

- **EVALUATION TECHNIQUE**

- **LIMITES**

Ces aménagements permettent de réduire les incidents et d'améliorer la sécurité des piétons, mais ils ne garantissent pas un risque zéro d'accident.

- **ECHEANCIER**

La mesure est mise en œuvre dès la définition de l'AVP

- **COÛTS DE MISE EN ŒUVRE**

Limité

- **COÛTS D'ENTRETIEN**

Sans objet

- **ACTEURS RESPONSABLES** : Aménageur, commune et équipe de maîtrise d'œuvre

- **AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES** - Sans objet



^ Passages piétons surélevés



^ Aménagement d'une avancée de trottoir



## ACTION N°5 : Rédaction d'une charte chantier vert

F

• **PRINCIPE** : Un chantier respectueux de l'environnement est le prolongement naturel des efforts de qualité environnementale mis en place lors de la conception du projet. Tout chantier de construction génère des nuisances sur l'environnement proche, l'enjeu d'un chantier « vert » est de limiter ces nuisances au bénéfice des riverains, des ouvriers et de l'environnement. Tout en restant compatibles avec les exigences liées aux pratiques professionnelles du BTP, les objectifs d'un chantier vert sont limiter les risques et les nuisances causés aux riverains du chantier, limiter les risques sur la santé des ouvriers, limiter les pollutions de proximité lors du chantier, limiter la quantité de déchets de chantier mis en décharge.

• **EVALUATION TECHNIQUE** – Il conviendra, lors de la mise en place de la charte, d'évaluer les risques, nuisances et pollutions potentiels et de déterminer la quantité de matériaux recyclables sur le site.

• **LIMITES** – Un organisme doit être mandaté pour vérifier

• **ECHEANCIER** – Charte à mettre en œuvre à joindre au cahier des charges pour le choix des entreprises travaux

• **COÛTS DE MISE EN ŒUVRE** – Sans objet

• **COÛTS D'ENTRETIEN** – Sans objet

• **ACTEURS RESPONSABLES** : Aménageur, entreprises travaux, commune

• **AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES** – ADEME, CAUE



engagement  
écologique®  
Consommateurs et Constructeurs Ensemble

La Métropole Nice Côte d'Azur s'engage pour préserver l'environnement



**8 ENGAGEMENTS**  
pour des chantiers à faibles nuisances

Maître d'ouvrage, maître d'œuvre et entreprises présents sur ce chantier s'engagent à :

- 1 Optimiser et séparer le chantier et ses abords
- 2 Limiter les risques sur la santé de personnel
- 3 Limiter les pollutions du milieu environnant



- 4 Informer et prendre en compte les riverains des chantiers
- 5 Informer le personnel de chantier
- 6 Limiter les nuisances causées aux riverains



- 7 Recycler, réduire et trier les déchets
- 8 Préserver le patrimoine archéologique et naturel



## 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*

## ACTIONS

- *Rédaction d'un cahier des charges de cession de terrain*
- *Aller à la réception de la parcelle pour expliquer le cahier des charges*

## ACTION N°1 : Rédaction d'un cahier des charges de prescriptions architecturales

P

• **PRINCIPE** : Le cahier des charges de cession de terrain a pour objectif de fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales. Ce document doit être approuvé par la commune. Dans le cadre de Villers-Bocage, il s'agit de protéger le paysage local en retrouvant dans les constructions des éléments du bâti initial : brique, ardoise, front bâti. La commune devra pour la vente de chacune des parcelles expliquer le cahier des charges applicables se rendant sur le site, et expliquant également la conception environnementale du projet.

• **EVALUATION TECHNIQUE** – Il conviendra de déterminer ainsi toutes les indications requises pour respecter les principes du projet aussi bien technique, qu'urbanistique ou architecturale.

• **LIMITES** – Ecarter certains constructeurs ou acheteurs qui seraient effrayés par les coûts supplémentaires et la complexité

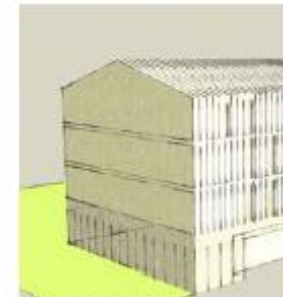
• **ECHEANCIER** – Rédiger le CCCT à la mise en œuvre des travaux

• **COÛTS DE MISE EN ŒUVRE** – Sans objet

• **COÛTS D'ENTRETIEN** – Sans objet

• **ACTEURS RESPONSABLES** : Aménageur

• **AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES** – AMO



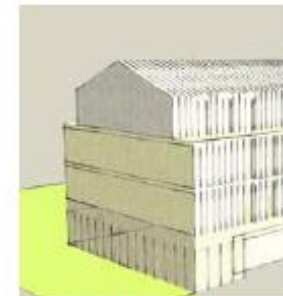
R+3 double pente



Tuiles teinte grise



Tuiles terre cuite



R+3 retrait et double pente



Toiture terrasse végétalisée



Soubassement homogène et revêtement minéral

## **ACTION N° 2 : Approche pédagogique à la vente du terrain**

P

- **PRINCIPE** : Le Cahier des Charges de Cession de terrain est un document qui doit être correctement intégré par les constructeurs et futurs propriétaires afin qu'ils respectent les principes de construction énoncés. Pour s'assurer de sa compréhension une réunion sur le terrain à la réception de la parcelle est à tenir avec les constructeurs et futurs propriétaires, de manière à que ceux-ci comprennent l'importance du respect des prescriptions du CCCT.
- **EVALUATION TECHNIQUE** – Sans objet
- **LIMITES** – Sans objet
- **ECHEANCIER** – Organiser la réunion avant la vente de la parcelle
- **COÛTS DE MISE EN ŒUVRE** – Sans objet
- **COÛTS D'ENTRETIEN** – Sans objet
- **ACTEURS RESPONSABLES** : Aménageur
- **AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES** – Sans objet

## 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

## ACTIONS

- Diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de chaque catégories de population

## ACTION : Diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins de chaque catégories de population



- **PRINCIPE** : Il conviendrait de proposer une offre diversifiée de parcelles, afin de répondre aux besoins des personnes âgées, des ménages à la capacité d'investissement restreinte et aux jeunes familles. Pour assurer une mixité sociale et générationnelle, il est impératif de diversifier l'offre en logements en intégrant des logements de typologie, d'affectation et de taille différente.. La commune dispose d'une offre en logements locatifs conventionnés très faible. Les ménages les moins aisés sont donc dans l'obligation de quitter le village pour pouvoir se loger. Il est intéressant pour la commune de pouvoir proposer une offre locative, mais également en accession, permettant de conserver sur son territoire les jeunes ménages.

- **EVALUATION TECHNIQUE** – Inclure des logements conventionnés (locatif et accession) à hauteur de 20 à 25 %

- **LIMITES** : L'opération peut connaître des difficultés à trouver des acquéreurs

Si le programme est trop restrictif, les bailleurs pourraient s'en désintéresser.

- **ECHEANCIER** : A prévoir dès les études préalables, dans l'étude de programmation

- **COÛTS DE MISE EN ŒUVRE** : Sans objet

- **COÛTS D'ENTRETIEN** : Sans objet

- **ACTEURS RESPONSABLES** – Commune, équipe de maîtrise d'œuvre et aménageur

- **AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES** : Sans objet



### PROGRAMMATION

80 Lots libres (Terrain entre 600 et 700 m<sup>2</sup>)

28 maisons de ville (Terrain de 250 m<sup>2</sup>)

22 appartements (2 X 11 appt – R+1+C)

**130 logements**

## OBJECTIFS

Niveau d'importance



- Favoriser le rapprochement 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

## ACTIONS

- *Création de 130 logements sur une période de 6 ans*

## **ACTION : Création de 130 logements sur une période de 6 ans**

• **PRINCIPE** : Les bourgs ont besoin de maintenir leur taille démographique afin de préserver leur niveau de services et leurs commerces. Le phénomène de desserrement des ménages engendre doucement une diminution de la population si le nombre de constructions neuves n'est pas suffisant pour accueillir tout type de population. Ainsi, la commune de Villers Bocage a aujourd'hui besoin de créer des logements qui assureront un maintien, voire une croissance, de la population et assureront la pérennité des commerces. De plus, Villers Bocage recense de nombreux emplois (0,85 emploi par actif). Pourtant, la plupart habitants vont travailler sur Amiens, tandis que la population active travaillant à Villers Bocage, habite, pour 80 %, sur des territoires voisins. Il est donc essentiel de créer suffisamment de logements pour répondre au besoin de cette population active et limiter ainsi les déplacements domicile – travail. Enfin, la réalisation d'un tel chantier permettra la création d'emplois à court et long terme pour assurer la réalisation des travaux et l'entretien du nouveau quartier.

### • **EVALUATION TECHNIQUE**

Vérifier le nombre de logements construits par an

Evaluer et recenser le nombre d'enfants accueillis

Nombre d'emplois utiles pour la réalisation et l'entretien du futur quartier

- **LIMITES** - Le marché de l'immobilier peut ralentir le rythme de commercialisation
- **ECHEANCIER** - Opération d'habitat à mener sur le court terme
- **COÛTS DE MISE EN ŒUVRE** - Etudes préalables
- **COÛTS D'ENTRETIEN** - Sans objet
- **ACTEURS RESPONSABLES** - Commune, aménageur
- **AIDES ET PARTENARIATS POSSIBLES** – Partenaires institutionnels (Bailleurs, CG80, ADUGA, CCBH,...)



## HYPOTHESE DE PHASAGE



Phase 1 : 64 logements – Échéance 2014 -2015

Phase 2 : 47 logements – Échéance 2015 - 2016

Phase 3 : 19 logements - Échéance 2016 -2017

## ESTIMATION DE LA POPULATION A VENIR

Nombre de logements : 130 logements

Moyenne nationale : 2,4 personnes par ménage

→ 312 habitants supplémentaires à terme

- Soit 15 enfants en âge d'aller à la crèche (4,5%)
- Soit 22 enfants en âge d'aller en maternelle et primaire (6,8 %)
- Soit 8 enfants en âge d'aller au collège (2,3 %)
- Soit 1 enfant en âge d'aller au lycée (0,05%)

## ESTIMATION DU NOMBRE D'EMPLOIS CRES POUR LA REALISATION ET L'ENTRETIEN

## 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
- Etablir le montage opérationnel qui permettra de maximiser les recettes
  - Régie, MOD ou Concession d'aménagement ?
  - Zone d'aménagement concerté (Régime des participations ou Taxe d'aménagement)
  - Permis d'aménager (Taxe d'aménagement ou PUP)

## ACTIONS

- **Valoriser le foncier communal au même titre que le foncier privé**
- **Limiter le prix de vente des charges foncières sociales**
- **Limiter la consommation du foncier agricole en estimant les prix de vente des terrains au droit à bâtir et non au prix du m<sup>2</sup> afin de correspondre au budget des acquéreurs en réduisant la surface des parcelles**

> **Terrains 650 m<sup>2</sup> = 71 500 €** soit 110 € / m<sup>2</sup>

> **Terrains 250 m<sup>2</sup> = 30 000 €** soit 120 € / m<sup>2</sup>

### OBJECTIFS

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

### ACTIONS

- *Concevoir un scénario d'aménagement permettant de limiter l'investissement communal*
- *Acheter le foncier au prix des domaines : 12 € /m<sup>2</sup>*