

ÉTUDE PRÉALABLE À LA CRÉATION D'UNE ZAC MULTI-SITES «VALLÉE DU THÉRAIN» BEAUVAIS



UNE VISION D'ENSEMBLE



1. RAPPEL DES OBJECTIFS INITIAUX

Les objectifs dans les documents réglementaires sont fixés à :

- **4 000 logements entre 2010 et 2015 sur Beauvais** pour le PLH (800 log/an), avec une production de 2/3 des logements en renouvellement urbain, requalification et requalification soit 2 666 logements.
- **8 500 logements entre 2010 et 2020** sur le territoire communautaire pour le SCoT (900 log/an entre 2016-2020).

En parallèle, la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis souhaite réaliser sur **l'ensemble des six secteurs de la Vallée du Thérain**, une opération globale d'environ **2 800 logements**.

Quelques chiffres : en 2009, sur la commune de Beauvais, 25 661 logements dont 91% de résidences principales. Le parc de logements est principalement orienté vers le collectif, avec 34 % de maisons et 65% d'appartements. Un effort de diversification du parc avec 1/3 de la production de logement en individuel depuis 2000 (dont seulement 38% de ces logements individuels en individuel groupé).

2. UNE VILLE = UNE PROGRAMMATION OU UN CONTEXTE ?

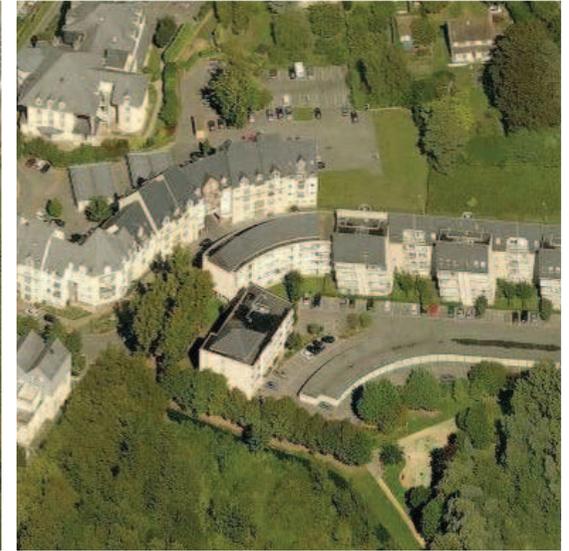
Observation de la morphologie urbaine beauvaisienne



LE VILLAGE HISTORIQUE DE MARISSSEL



LES IMMEUBLES DANS LE PARC



UNE MORPHOLOGIE SINUEUSE



DES BÂTIMENTS EN PEIGNE LE LONG DES BOISEMENTS



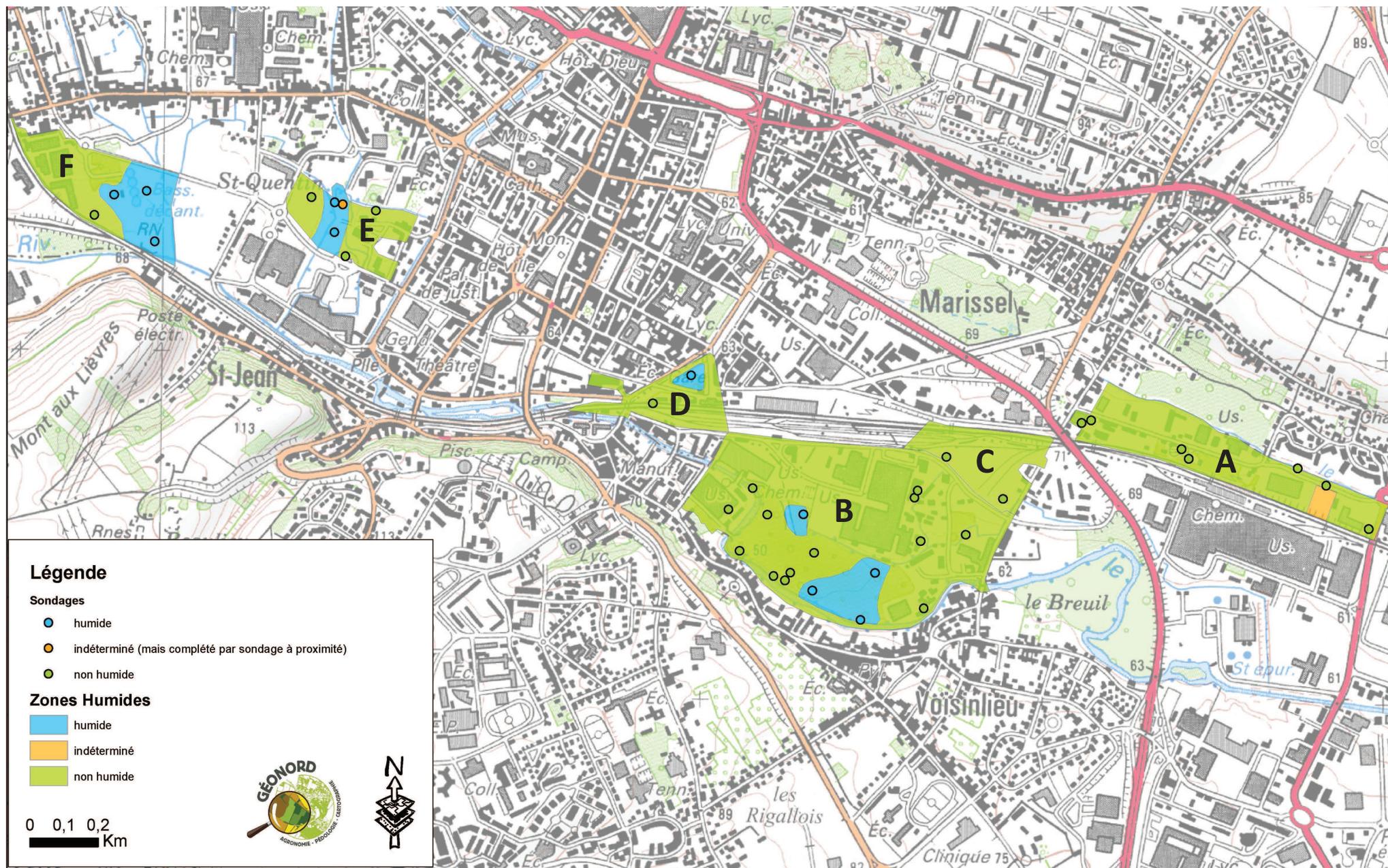
LE TISSU PAVILLONAIRE



RUES TENUES PAR DES FAÇADES

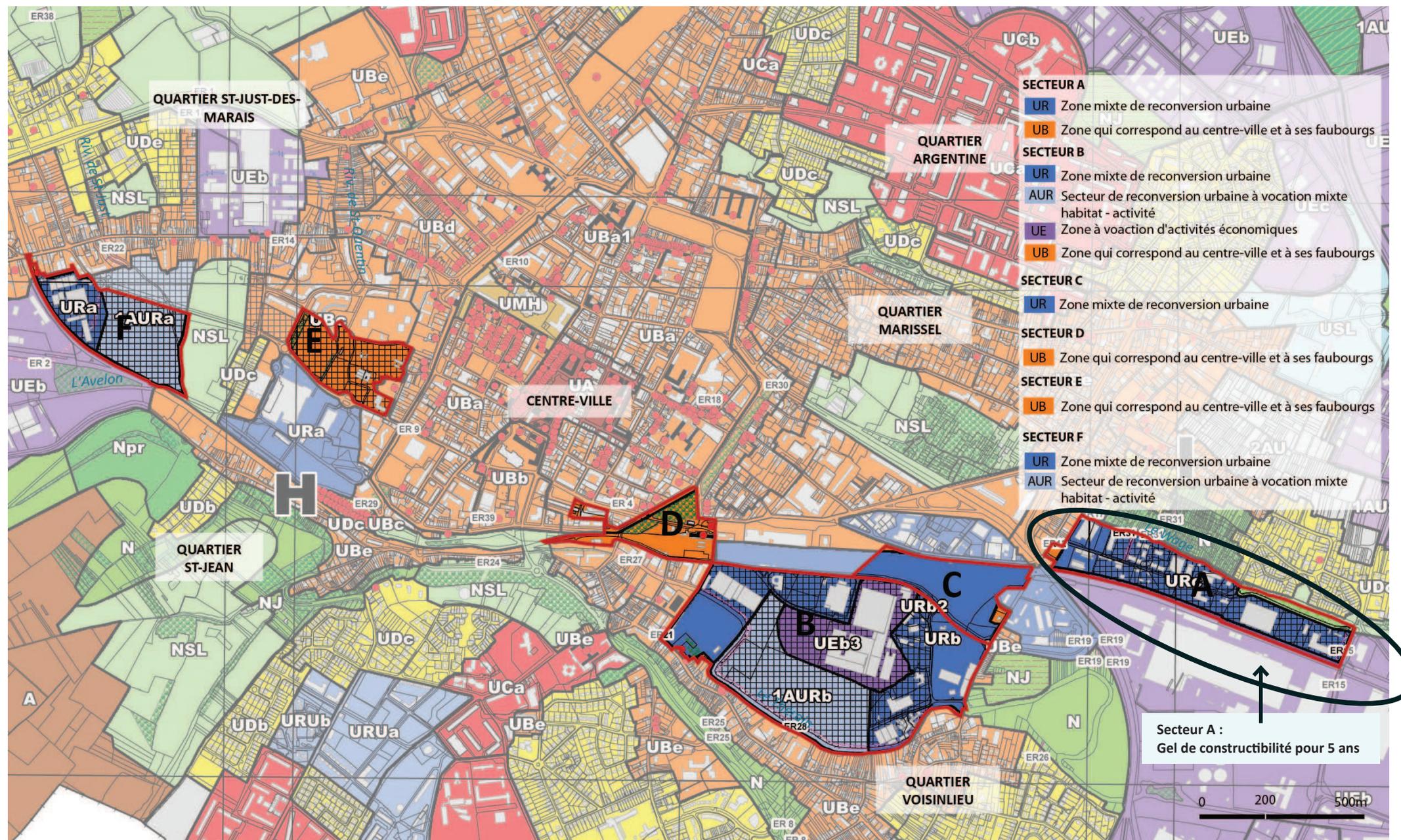
2. UNE VILLE = UNE PROGRAMMATION OU UN CONTEXTE ?

Des sites unanimement occupés par des zones humides



2. UNE VILLE = UNE PROGRAMMATION OU UN CONTEXTE ?

Une réglementation qui oriente les hauteurs de bâti : hauteur absolue comprise entre 9 et 12m



LA PROGRAMMATION ENVISAGÉE

1. LA DIVERSIFICATION DU PARC DE LOGEMENT

❖ LES CONSTATS

❖ Composition du parc de logements

Le parc de logements est composé à 91% de résidences principales. En augmentation depuis 1999, **les appartements (65%) sont présents en plus forte proportion que les maisons (34%)**.

Le nombre pièces moyen est de 3 pour les appartements et de 4 pièces pour les maisons.

De ce fait, le parc de logement se caractérise par une importance des 3 et 4 pièces (55%). Il est à noter que les grands logements (5 pièces et plus) représentent 23 % du parc alors que les petits logements seulement 22%.

- **Un parc de logement composé à 65 % d'appartements.**
- **Une offre en petits logements relativement faible**, ce qui est défavorable à l'implantation de jeunes ménages et limite les possibilités de parcours résidentiels.
- **Un statut d'occupation à rééquilibrer : 60% de locataire** qui ne trouvent peut être pas l'offre répondant à leurs attentes (prix, taille des logements).

Beuvais		
1 pièce	1 837	8 %
2 pièces	3 211	14 %
3 pièces	6 205	26,5 %
4 pièces	6 668	28,5 %
5 pièces ou plus	5 430	23 %

	Nombre	%	Population 2009	Ancienneté d'occupation
Propriétaire	8 891	38,1	19 472	19
Locataire	14 050	60,2	31 155	9
Dont logement HLM loué vide	7 976	34,2	20 026	12
Logé gratuitement	411	1,8	1 052	9

❖ LA PROGRAMMATION ENVISAGÉE

1. ENVISAGER UNE PROGRAMMATION PRIVILÉGIANT LA MAISON INDIVIDUELLE.

Proposer une offre de logements individuels en adéquation avec le souhait des futurs acquéreurs.

Apportera une nouvelle image du secteur bâti, plus orienté vers le résidentiel en adaptation avec le marché.



→ PROGRAMMATION TOURNÉE ESSENTIELLEMENT VERS LA MAISON DE VILLE

60% de la programmation totale dédiée à de la maison de ville

Permet d'offrir une forme d'habitat dense, en accord avec la localisation des secteurs, proche du centre ville (lutte contre le péri-urbaine).

Souhaits des habitants de bénéficier d'un jardin, tout en bénéficiant des services et équipements des centre-ville.

Attention à la place de la voiture.

Permet de bonifier le bilan d'aménagement et le foncier en optimisant les recettes

Retrouver les formes d'habitat qui sont à l'origine de nos villes

En 1950, 90% de l'habitat individuel était constitué de lotissements denses urbains en France, qui ont formé nos faubourgs et nos villages.

V Place des Vosges à Paris



V La Campagne à Paris – Une densité de 65 log/ha



[^] R+1 en moyenne, façades de 6 à 10m, avec cour et jardin

Des garages à l'avant des parcelles >

Des exemples anciens, qui ont fait le charme de nos villes en proposant un type d'habitat (maison de ville) à la fois dense et intime, proche des centres villes et disposant des services et équipements → une typologie sur laquelle s'appuyer.

V Villa Blanqui, Paris – Une densité de 157 log/ha



- Venelle
- Maison
- Cour intérieure
- Portail

^ Des parcelles de 50 à 70 m², pour 20% d'espace public sur l'îlot. Les maisons, mitoyennes et alignées sur des venelles, disposent de garage et sont à 2 ou 3 étages.

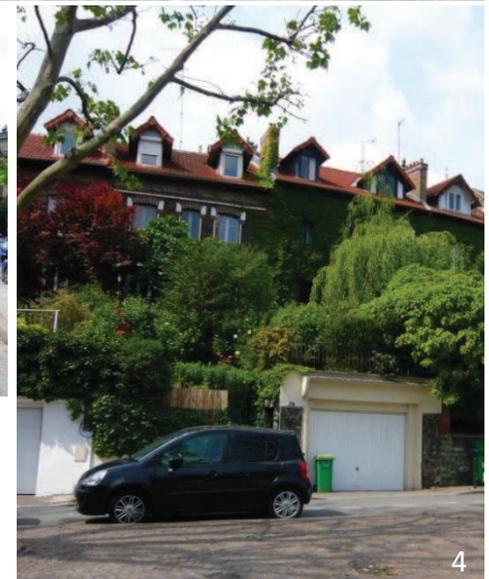


V La Campagne à Paris – Une densité de 65 log/ha



^ R+1 en moyenne, façades de 6 à 10m, avec cour et jardin

Des garages à l'avant des parcelles >



Des exemples plus récents de lotissements denses, à développer pour le programme de la Vallée du Thérain

v Les Villas de Flore, Amiens

Un programme cherchant une densité urbaine à l'allure villageoise. Des parcelles de 335 m² à 740 m² avec des largeurs de façade 8 à 12 m² pour les plus petites parcelles.



v Une architecture maîtrisée de maisons de ville en R+1, avec garage intégré.



v Un espace structuré autour d'un patio, permettant une intimité et de la luminosité à chaque pièce



❖ LA PROGRAMMATION ENVISAGÉE

2. ORIENTER LA PROGRAMMATION VERS L'ACCESSION.

Rééquilibrer le parc de logement et augmenter le nombre de propriétaires sur la commune.



→ OFFRE LOCATIVE LIMITÉE PAR RAPPORT À LA PROGRAMMATION TOTALE

Un pourcentage de logement locatif minimal envisagée

Fixer des prix de vente en cohérence avec le marché pour assurer les possibilités de parcours résidentiel au sein de l'agglomération.



Permet d'optimiser les recettes fiscales : taxe d'aménagement, taxe foncière

3. PROPOSER UNE OFFRE EN PETIT LOGEMENT (COLLECTIF).

Adapter l'offre aux nouvelles évolutions démographiques.



→ POUR LA VALLÉE DU THÉRAIN...

Ce point sera à approfondir en parallèle de la définition plus précise du projet et notamment en fonction de l'étude de marché en cours de réalisation.



Garantie la mixité urbaine et permet un parcours résidentiel.

SECTEUR A

12.6 ha

