



APPLICATION DE L'AEU DANS UN PROJET DE ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ OPAC de l'Oise – Commune de Marseille en Beauvaisis

Le contexte et les enjeux

Dans le courant de l'année 2007, la commune de Marseille en Beauvaisis s'est rapprochée de l'OPAC de l'Oise dans l'objectif de réaliser une double opération de zone d'aménagement concerté sur son territoire communal.

La commune, maître d'ouvrage, a mandaté l'OPAC pour établir un état des lieux sur deux zones susceptibles d'être ouvertes à l'urbanisation, parallèlement aux orientations définies dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Une étude pré-opérationnelle a permis d'analyser la pertinence d'ouvrir à l'urbanisation deux zones :

- le coteau du Château (10,5 hectares),
 - le coteau de la Grande Pièce Sud (15 hectares, dont 8 hectares pour la partie « habitation »),
- en application de la méthode « **A**pproche **E**nvironnementale de l'**U**rbanisme » (AEU).

Il s'agissait de créer, à terme, des logements destinés à des personnes âgées et des équipements publics sur la première zone, des logements diversifiés (location, accès à la propriété, résidentiel) ainsi qu'une zone d'activités économiques (supermarché, salle multifonctions...) sur la deuxième zone. Au total, l'opération pourrait porter sur la création de 130 logements.

La réalisation de l'étude pré-opérationnelle

L'étude pré-opérationnelle a été réalisée entre septembre 2007 et juillet 2008, sous la coordination de l'OPAC de l'Oise qui a mobilisé dans une équipe des compétences complémentaires :

- un bureau d'études spécialisé dans l'aménagement et l'urbanisme,
- un architecte urbaniste,
- un bureau d'études spécialisé sur l'aménagement paysager, les voiries et l'assainissement.

Cette étude a représenté un investissement de l'ordre de 50 000 €, pour lequel un soutien de l'ADEME et du Conseil Régional (par l'intermédiaire du FREME) a été obtenu à hauteur de 50% du budget subventionnable (22 700 €). Le financement de la partie complémentaire du budget revenait à la commune de Marseille-en-Beauvaisis, qui a bénéficié d'un préfinancement de l'OPAC de l'Oise en tant que mandataire.

Les orientations retenues à la suite de l'étude

Les résultats de l'état des lieux réalisé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle a conduit à une prise de décision importante. L'étude a en effet conclu à l'absence de pertinence d'ouvrir une large partie de l'une des deux zones (le coteau du Château) à l'urbanisation, contrairement aux orientations envisagées dans le plan local d'urbanisme (PLU).

A l'issue de l'analyse approfondie qui en a été faite (topographie, hydrographie, vents dominants, desserte, ressources naturelles, paysage...), cette zone s'est révélée fortement contrainte du fait du relief, de la visibilité paysagère, de la présence d'espèces animales préservées (chauve-souris)... Il a donc été décidé de



classer le coteau du Château en 3 parties :

- une zone naturelle en bordure de rivière, pouvant faire l'objet d'aménagements légers, de type parc urbain (2,5 hectares),
- une zone potentiellement urbanisable, principalement pour des activités d'intérêt collectif (qui pourrait par exemple permettre l'implantation d'une Maison de Retraite) - (2,5 hectares),
- une zone maintenue strictement en espace naturel (5,5 hectares).

LES ORIENTATIONS DE ZONAGE

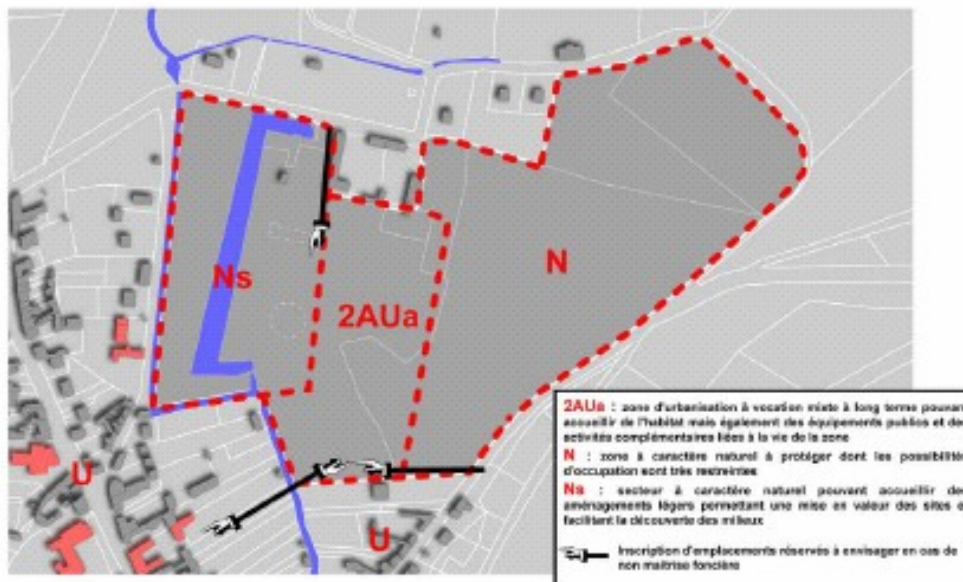


Illustration 1: La zone du Château, source : OPAC de l'Oise

Sur le site du coteau de la Grande Pièce Sud, en application de la démarche AEU, des recommandations ont été émises pour la définition d'objectifs environnementaux et de principes d'aménagement :

- sur le plan de la perception externe du site : il est préconisé de maintenir le talus boisé existant surplombant la zone destinée aux habitations, de même qu'un chêne isolé agrémentant le site sur un plan paysager, et de créer des espaces de transition végétale entre les voies de circulation en sortie de village et la zone d'habitation,
- sur le plan de la perception interne du site : il est préconisé de créer une coulée verte centrale, destinée à la fois au recueil des eaux pluviales et à créer un lien avec le centre ancien de Marseille en Beauvaisis, de privilégier la plantation d'essences locales et fruitières,
- sur le plan des constructions : la densité de l'habitat devra être adaptée à deux contraintes : la nécessité de créer un cœur de quartier animé et la possibilité de faire obstacle aux vents dominants dans la partie la plus exposée en haut de butte,
- sur le plan de la gestion de l'eau : il est préconisé de traiter la totalité des eaux pluviales sur le site,
- sur le plan des nuisances sonores : une attention particulière devra être portée à l'implantation des bâtiments et des plantations pour atténuer les effets des deux routes départementales encadrant la zone d'habitation.

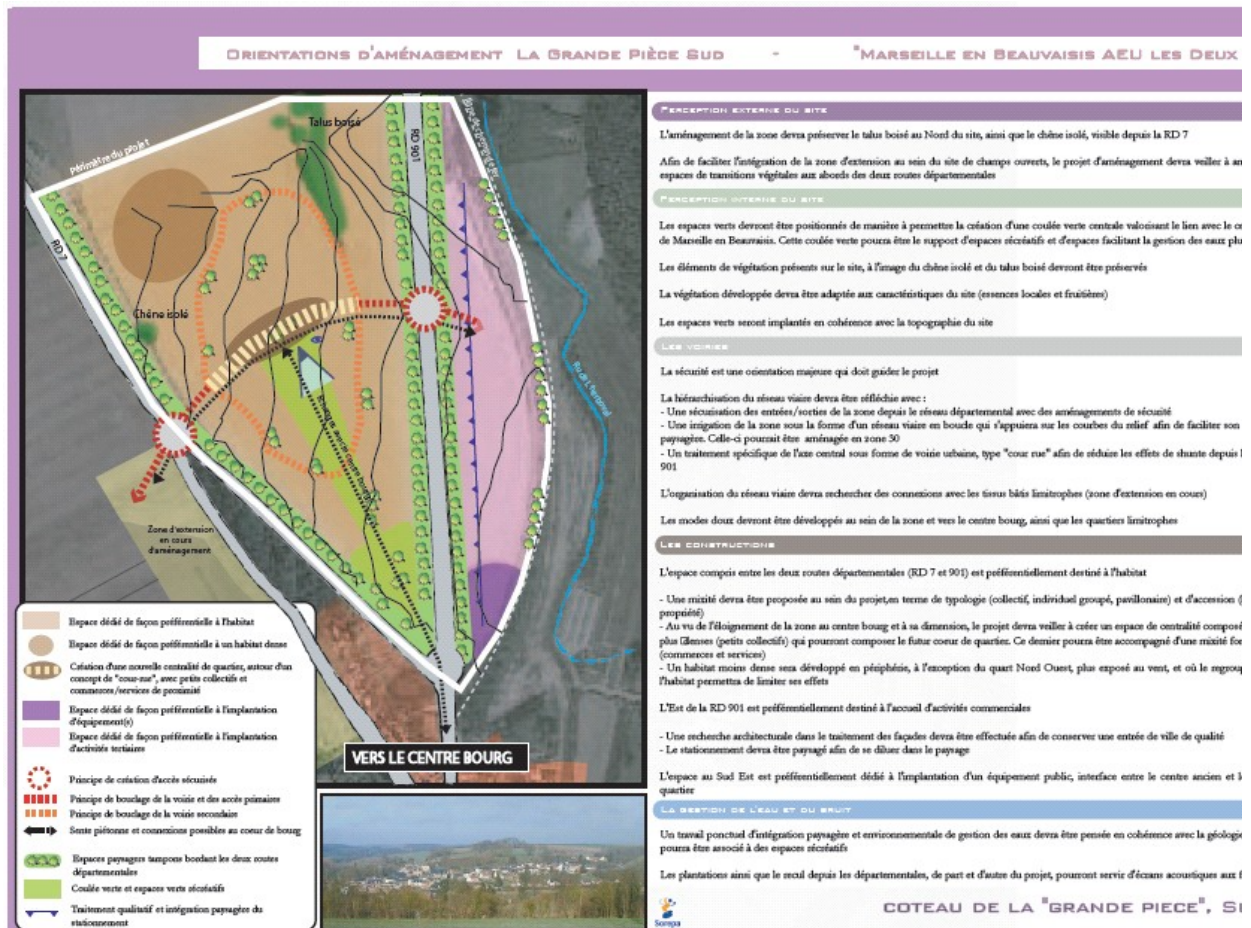


Illustration 2: La zone de la Grande Pièce Sud, source : OPAC de l'Oise

Ces pistes ont été proposées pour renforcer la performance environnementale du site, mais elles devront être approfondies : la démarche AEU n'est donc pas arrivée à terme, il reste à la mettre en application dans la phase opérationnelle. Le fait d'avoir réalisé une démarche préalable approfondie en amont (à travers l'étude pré-opérationnelle, qui correspond à la réflexion qui pourrait être conduite au niveau d'un PLU), permet cependant d'alléger la démarche AEU pour la création de la ZAC (puisque l'analyse des enjeux et la définition des objectifs environnementaux et des principes d'aménagement ont déjà été effectués).

Les résultats et la mise en œuvre du projet de ZAC

La mise en œuvre de la démarche AEU dans le cas du projet de ZAC de Marseille en Beauvaisis contribue à démontrer l'intérêt de cet outil lorsqu'il est mobilisé suffisamment en amont : « pour être efficace, l'AEU doit intervenir le plus en amont possible » (ADEME). Il s'agit d'éviter des erreurs dont le caractère est souvent irréversible, comme cela eût pu être le cas pour le coteau du Château. L'OPAC a connu d'autres expériences, où la démarche, engagée plus tardivement, n'a pas permis de faire les meilleurs choix d'aménagement.

L'étude pré-opérationnelle a permis d'inscrire une orientation d'aménagement précise dans le document



Thème : A.E.U.

Blog du réseau : <http://ademe-picardie.cap3c.net>

Fiche technique

d'urbanisme de la commune. Mandaté pour réaliser l'opération, l'OPAC qui a coordonné l'étude pré-opérationnelle n'en sera que mieux placé pour la mettre en application.

En fin 2008, une promesse de vente a été signée avec le propriétaire des terrains. L'étude d'impact et le dossier de création de la ZAC devraient être finalisés et validés en septembre 2009. L'étude opérationnelle devrait être engagée sous peu, puisque la maîtrise d'œuvre a déjà été sélectionnée. Ainsi une mise en chantier de la première phase pourrait être envisagée à l'été 2010.

Les coordonnées de l'action	Personne à contacter
Adresse : OPAC de l'Oise – Direction de l'Aménagement 39 rue d'Amiens – 60 000 BEAUVAIS Mail : pferlin@opacoise.fr	Nom : Pierre FERLIN (Directeur) Tél. : 03 44 10 88 70