

DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC
ZAC DES MUSICIENS ET MARÉCHAUX

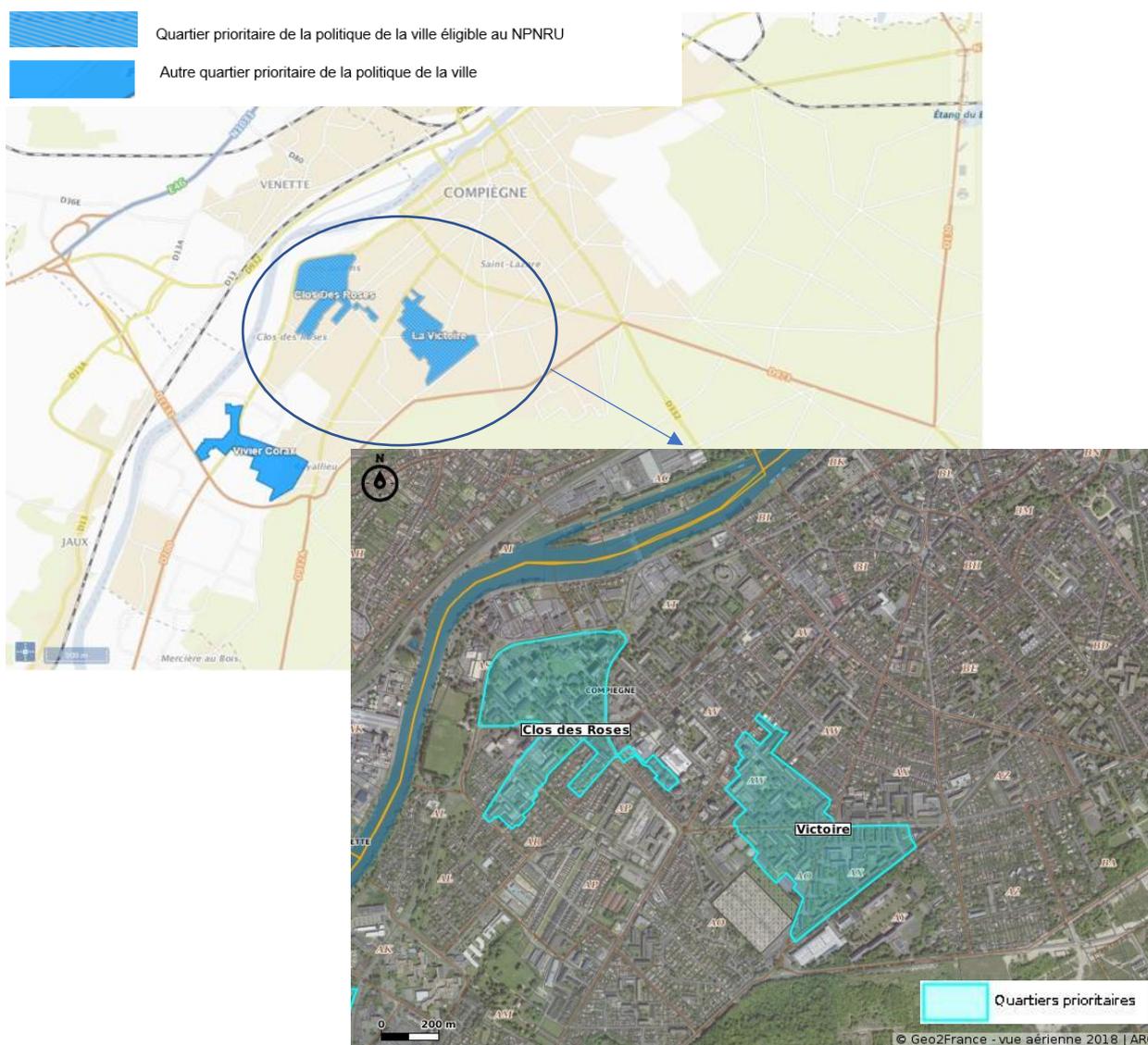
SOMMAIRE

ZAC DES MUSICIENS ET MARÉCHAUX	1
RAPPORT DE PRÉSENTATION	3
1. Préambule	3
1. Quelques dates clés :	4
2. Le contenu du dossier de ZAC :	6
3. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION	6
4. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	11
4.1. L'environnement du site.....	11
4.2. Les sites en eux-mêmes.....	12
4.2.1. Milieu physique	12
4.2.2. Milieu naturel	13
4.2.3. Milieu humain.....	16
4.2.4. Vulnérabilité du territoire aux risques naturels et technologiques	20
5. PARTI PRIS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS 21	
5.1. Le parti d'aménagement	21
5.2. Les plans d'aménagement.....	21
1. Secteur Musiciens	21
2. Secteur Maréchaux.....	27
5.3. Programme global prévisionnel des constructions	33
6. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU	33
1. Choix du projet au regard des dispositions d'urbanisme	33
2. Choix du projet au regard de son insertion dans l'environnement naturel et urbain	34
PLAN DE SITUATION	35
PLANS DE PÉRIMÈTRE.....	36
NON EXIGIBILITÉ DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT DANS LE PÉRIMÈTRE DE LA ZAC DES MUSICENS ET MARÉCHAUX.....	37

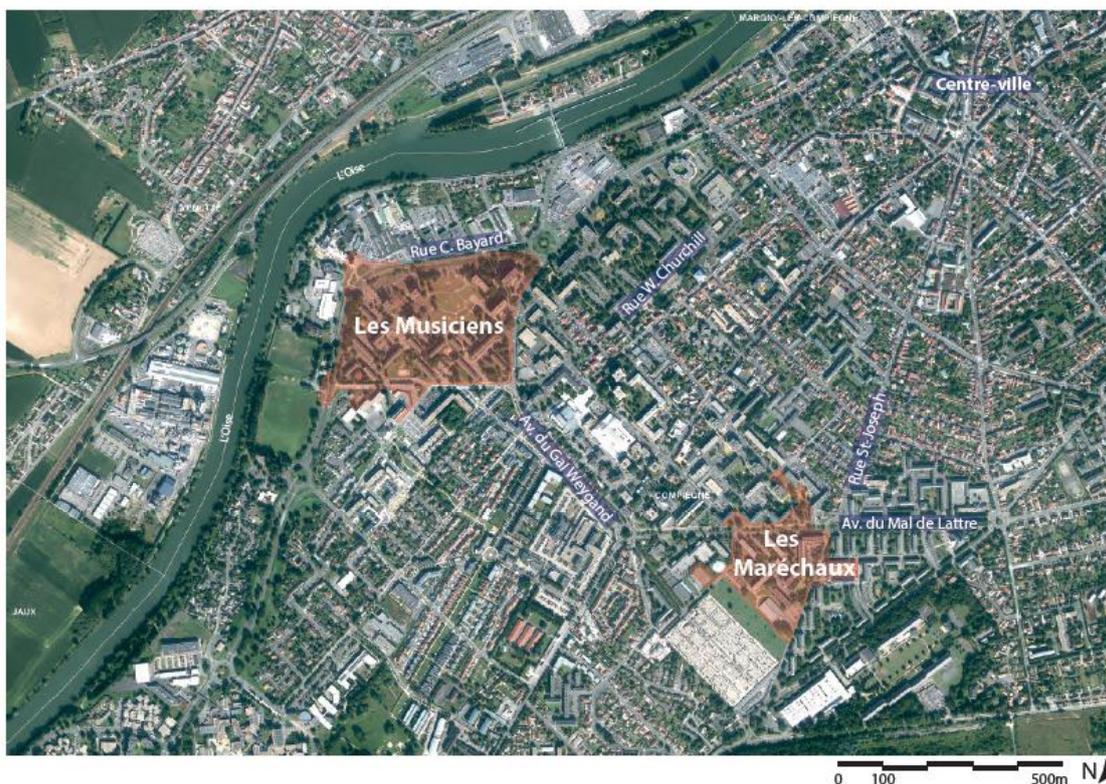
RAPPORT DE PRÉSENTATION

1. Préambule

Le présent dossier porte sur l'aménagement de la ZAC multi-sites du Nouveau Projet d'Intérêt National de Rénovation Urbaine des secteurs des Musiciens et des Maréchaux sud, à Compiègne, au sein des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) Clos des Roses et Victoire. Compiègne est sous – Préfecture du Département de l'Oise.



Plan de situation des projets «Les Musiciens» et «Les Maréchaux»



La ville de Compiègne s'étend sur un territoire d'environ 53,10 km². Elle compte 40 542 habitants en 2018 pour un nombre total de logements de 21 555 (source Insee). Elle est membre de l'Agglomération de la Région de Compiègne qui compte 82 870 habitants (Insee 2018), regroupe à ce jour 22 communes sur 263,8 km² et qui dispose des compétences aménagement et politique de la ville. L'ARC ambitionne d'accueillir 85 500 habitants à l'horizon 2030 et de conforter son rôle de second pôle urbain du département.

Le présent projet de ZAC recouvre une surface de 19,8ha hectares répartis sur deux sites : 13,9 ha aux Musiciens et 5,9 ha aux Maréchaux. Il s'agit de deux secteurs principalement résidentiels, insérés dans le tissu urbain de la ville de Compiègne et construits dans les années 1960 pour les Maréchaux, et entre les années 1960 et l'année 1990 pour les Musiciens. Ils sont actuellement au cœur du Nouveau Projet d'Intérêt National de Renouvellement Urbain (NPNRU) de l'Agglomération, en lien avec un certain nombre de partenaires, dont l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

1. Quelques dates clés :

En 2014, la loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine resserre la nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville sur 859 communes, dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville du Clos des Roses et de la Victoire à Compiègne. Ceux-ci sont éligibles au NPNRU.

Par délibération en date du 2 février 2017, la Région Hauts-de-France indique son soutien aux NPNRU des collectivités situées au sein du territoire régional, dont l'ARC.

Le 06 octobre 2017, l'État, l'ANRU, le Centre Régional des Œuvres Universitaires et Scolaires (CROUS) Amiens Picardie, l'ARC, la Ville de Compiègne et la SA HLM Osica signent un protocole d'accord sur la démolition des résidences du CROUS au Clos des Roses.

Le 21 mars 2018, l'ARC et ses partenaires, à savoir l'État, l'ANRU, l'ANAH, la Caisse des Dépôts, l'EPARECA, la Ville de Compiègne, l'OPAC de l'Oise, la SA HLM OSICA, la SA HLM Picardie Habitat, la

Région Hauts-de-France et l'ADEME s'engagent dans un protocole de préfiguration à l'élaboration du projet de renouvellement urbain des quartiers du Clos des Roses et de la Victoire. Celui-ci prévoit la démolition des résidences universitaires du CROUS au Clos des Roses, et la réalisation d'études visant à élaborer un projet de rénovation ambitieux des quartiers précités.

En 2018, les trois résidences universitaires du CROUS, parcelles cadastrées C6213, C6215 et C6214 sont démolies par la SA HLM OSICA.

Lors du Comité d'engagement du 18 novembre 2019, l'ANRU et ses partenaires, dont Action Logement, la Banque des Territoires-Caisse des Dépôts et Consignations et la Région Hauts-de-France, valident le projet présenté par l'ARC et les autres maîtrises d'ouvrages du projet (Ville de Compiègne, Clésence, OPAC de l'Oise) pour le NPNRU des quartiers du Clos des Roses (secteurs Musiciens) et Victoire (secteur Maréchaux sud).

Par délibération en date du 13 décembre 2019, le conseil municipal de la Ville de Compiègne approuve les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain de ces deux quartiers, et autorise Monsieur le Maire à terminer les négociations avec les partenaires du NPNRU (l'État, l'ANRU, Action Logement, la Région Hauts-de-France, l'Agglomération de la Région de Compiègne, l'OPAC de l'Oise, Clésence, la Caisse des Dépôts et Consignations) pour finaliser la convention pluriannuelle du projet et la signer. Les dernières négociations portaient sur les points contractuels de la convention et la rédaction des fiches opérations du projet.

Par délibération en date du 19 décembre 2019, le conseil d'agglomération approuve les objectifs poursuivis par le projet de renouvellement urbain de ces deux quartiers, autorise Monsieur le Président à terminer les négociations (mêmes partenaires que ci-dessus) pour finaliser la convention pluriannuelle du projet et la signer.

Le 20 janvier 2020, l'ANRU, l'État, l'ARC, la Ville de Compiègne, Action Logement, l'OPAC de l'Oise et Clésence signent une déclaration d'engagement commune pour le renouvellement urbain de ces deux quartiers d'intérêt national. Les principaux objectifs de l'ANRU et ses partenaires, dont la Ville de Compiègne et l'ARC, à travers ce programme, sont de transformer les quartiers en profondeur, en intervenant sur l'habitat, mais aussi en les désenclavant et en favorisant la mixité sociale, grâce à un changement d'image du quartier.

Par délibération du 12 mars 2020, le conseil d'agglomération autorise le lancement des études préalables à une zone d'aménagement concerté multisites pour le projet d'aménagement du NPNRU.

Par délibération en date du 10 décembre 2020, le Conseil Régional approuve la convention pluriannuelle de rénovation urbaine des quartiers Clos des Roses et Victoire de l'ARC.

La convention pluriannuelle de renouvellement de l'ARC est ensuite signée par l'ensemble des partenaires le 5 novembre 2021.

Par délibération en date du 24 février 2022, l'ARC se positionne, comme convenu dans le protocole d'accord sur la démolition des résidences étudiantes du CROUS, pour acquérir les trois parcelles suite à la démolition des bâtiments en 2018.

La création de la ZAC multisites des Musiciens et Maréchaux sud constitue maintenant une étape dans la définition du projet urbain et la mise en œuvre opérationnelle du projet urbain pour ces secteurs des Musiciens et des Maréchaux sud en renouvellement urbain.

Le projet urbain se donne notamment les objectifs suivants, détaillés dans la partie 3 du présent rapport :

- Redonner de l'attractivité aux quartiers pour attirer une population nouvelle,
- Atténuer l'effet de frontière urbaine généré par les grands axes,
- Réintégrer les quartiers dans le « droit commun » de la ville.

2. Le contenu du dossier de ZAC :

Conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, le présent dossier de création comprend les pièces suivantes :

- un rapport de présentation ;
- un plan de situation ;
- un plan de délimitation des périmètres des zones composant la ZAC ;
- une étude d'impact.

Le dossier de création de ZAC comprend en outre :

- une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la ZAC, comprise dans l'étude d'impact ;
- le régime applicable au regard de la taxe d'aménagement.

3. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

Ces deux secteurs ont été construits après-guerre en extension urbain, dans le cadre d'une Zone à Urbaniser en Priorité, sur le modèle des grands ensembles développés en France à partir des années 1950 et 1960.

Ainsi, après le secteur de la Victoire historique dans les années 50, les Maréchaux sont construits dans la décennie 1960 et les Musiciens en plusieurs phases successives des années 1960 à 1990.

Les deux quartiers, objets du NPNRU, sont situés à proximité du centre-ville (2 km), et bordés par des axes structurants. Leur desserte et l'accessibilité avec le centre-ville sont donc théoriquement excellentes, mais ces axes constituent souvent des coupures urbaines, qui, ajoutées à la différence de forme urbaine entre ces quartiers et le tissu environnant, constituent de véritables frontières urbaines.

Leur attractivité tend à diminuer comme en atteste les refus aux propositions de logements sociaux faites sur ces quartiers, et ce malgré une demande importante en logements dont témoigne le faible niveau de vacance.

Si les équipements sont peu nombreux en cœur de QPV, ils sont accessibles facilement à proximité immédiate et font partie du « quartier vécu ». Cette localisation favorise le lien social entre les habitants des différents quartiers. À l'articulation des deux quartiers, le site du Puy du Roy constitue une articulation sous la forme d'un pôle commercial et d'équipements, inséparable du fonctionnement urbain des deux quartiers et jouant le rôle de centralité. Il revêt donc une importance stratégique. Il s'agit à la fois d'un centre commercial et d'un espace culturel, sportif et associatif, de rayonnement communal. Sa fréquentation

pâtit cependant du déficit d'attractivité, d'une image dégradée et du pouvoir d'achat plus faible dans cette partie de la ville. De plus, d'importants travaux sont nécessaires pour aménager certains locaux aujourd'hui sans affectation.

Les actions mises en œuvre pour proposer une offre adaptée de services publics, promouvoir la réussite éducative, lutter contre les trafics et reconquérir la tranquillité urbaine s'avèrent insuffisantes face à la concentration croissante de populations en difficulté et à la trame viaire composée d'impasses. L'image des quartiers ne change donc pas et la ségrégation va croissante. De fait, la mise en œuvre d'un projet urbain de nature à opérer une transformation de l'image des quartiers, de leurs fonctionnalités, de leurs formes urbaines, et des usages et ainsi permettre un renversement des tendances à l'œuvre s'impose.

Le Clos des Roses

Le Clos des Roses se compose de deux parties : le Clos des Roses nord aussi appelé « Les Musiciens », et la partie sud qui a fait l'objet du premier Programme de Rénovation Urbaine (PRU).

Celui-ci a permis la démolition de 236 logements sociaux, la réalisation de 96 logements en diversification de l'offre résidentielle et un réaménagement des espaces publics, notamment pour créer une interface avec la ZAC du Camp de Royallieu développée en parallèle (cf. plan masse ci-dessous).



Figure 1. Plan masse du Programme de Rénovation Urbaine du Clos des Roses sud sur le secteur des « Écrivains »

Cependant, la lente commercialisation de certains des programmes de diversification et la persistance des dysfonctionnements d'usage sur la partie sud, ainsi que l'absence de programme réalisé sur la partie nord invitent à mettre en œuvre une seconde phase de renouvellement sur le dit secteur.

Le quartier compte 3 670 habitants, dont le revenu fiscal médian par unité de consommation est de 9 400 euros. Avant la démolition des 227 logements étudiants en 2018, les Musiciens comptaient 1 080 logements dont 925 logements locatifs sociaux (85,65%) et 155 logements privés (14,35% - trois tours en copropriété).

Le Clos des Roses bénéficie des équipements et services situés essentiellement hors du QPV mais aux abords immédiats, ainsi que d'une offre de transports en commun gratuite. Le quartier lui-même est en revanche monofonctionnel sur la vocation résidentielle et elle-même pratiquement exclusivement sociale, malgré la présence de trois tours en copropriété mais qui possèdent une image architecturale des années 1960.

La trame viaire en fait un quartier introverti, en dépit des axes structurants qui bordent le quartier et donc d'une excellente desserte vers le centre-ville mais aussi vers les grands axes extérieurs.

Le Clos des Roses souffre donc :

- D'une offre résidentielle spécialisée sur le logement social ;
- D'une image négative ;
- De trafics de drogue et rodéos urbains ;
- D'une offre de services et commerces peu visible, certains équipements étant peu fréquentés et parfois vieillissants ;
- D'une population en difficulté d'insertion à la fois professionnelle et sociale (fort taux de chômage, nombre important de familles monoparentales, part importante d'habitants immigrés non francophones) ;
- D'un fonctionnement introverti, du fait de l'architecture et de la composition urbaine qui tranche avec l'environnement d'une part, d'autre part du fait de la trame urbaine qui multiplie les impasses et les coudes, d'une lecture difficile du statut public ou privé des espaces extérieurs,
- Du caractère routier et de l'absence d'accroches viaires sur l'axe Saint-Edmunds / Clément Bayard, circulé à 70 km/h ;
- Un patrimoine bâti vieillissant, stigmatisé et inadapté aux attentes actuelles pour le logement, notamment le vieillissement ;
- Les bâtiments sont déconnectés de l'environnement urbain mais les espaces libres sont pour partie paysagers. Sans réel maillage, les quartiers sont enclavés, ponctués de parcs de stationnement et d'impasses.

L'enjeu est donc une amélioration de l'attractivité du parc notamment ses liens avec les bords de l'Oise et une diminution des usages indésirables, un désenclavement et une déspecialisation du quartier. Son tissu urbain doit être raccroché à la ville tant par le maillage viaire et celui des transports en commun que par son image architecturale.

La Victoire

Le quartier prioritaire de la Victoire comprend le quartier de la Victoire proprement dit et celui des Maréchaux, soit 3 488 habitants dont le revenu fiscal médian par habitant est de 11 100 euros. Les Maréchaux comptent 955 logements collectifs, exclusivement sociaux, et la Victoire 468, dont 8 appartiennent à des propriétaires privés. Le quartier est donc quasi-exclusivement composé de logements sociaux, dont l'ensemble appartient à l'OPAC de l'Oise.

La Victoire est un ensemble du milieu des années 1950 jouissant d'une architecture et d'une composition urbaine très qualitatives, avec une échelle et des aménagements paysagers valorisants, un centre commercial attractif et quelques équipements de proximité. Le gabarit des bâtiments, leur rapport à la rue et le plan des espaces publics font du quartier un ensemble relativement bien connecté à la ville.

Les Maréchaux nord et sud, par rapport à l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, constituent un ensemble de barres et de tours des années 1970, toutes propriétés de l'OPAC de l'Oise. La composition urbaine distingue clairement le quartier de ses abords pavillonnaires. Cette partie du QPV est monofonctionnelle, à l'exception d'une école maternelle et d'un groupe scolaire en bordure ouest et du centre de rencontres de la Victoire, également positionné sur la frange. Ce centre accueille pour une part des locaux associatifs, dont certains sont dévolus aux associations de quartier, et une grande salle, qui sert à divers événements, dont des événements à l'échelle du quartier. S'y tiennent par exemple des bourses aux vêtements, des thés dansants, la fête de quartier...

Dans ce quartier, le réseau d'impasses et les espaces extérieurs par endroit peu qualitatifs et peu utilisés sont propices aux trafics et à l'insécurité, principalement dans le secteur des Maréchaux, phénomène accru suite au PNRU sur le Clos des Roses Sud en raison des transferts de trafic sur ce secteur. La paupérisation croissante va de pair avec la baisse d'attractivité. Par ailleurs la morphologie et la longueur de certains immeubles amènent à une insertion urbaine très différenciée. Les bâtiments sont déconnectés de l'environnement urbain mais les espaces libres sont pour partie paysagers. Sans réel maillage, les quartiers sont enclavés, ponctués de parcs de stationnement et d'impasses.

Le QPV de la Victoire se caractérise ainsi par une nette fragilisation et un accroissement des usages déviants, générés par un déplacement des trafics consécutifs au PNRU d'une part, et aux départs des familles de militaires et de personnes âgées occupants d'origine au profit de ménages plus fragiles. Le parc de logements montre des signes de vieillissement et est inadapté au vieillissement de la population.

L'enjeu est avant tout la diversification de l'offre résidentielle, la requalification des espaces publics vers une véritable trame viaire, la lutte contre les usages déviants et l'insécurité réelle et ressentie.

La stratégie développée du projet urbain est articulée sur les objectifs et orientations stratégiques suivantes :

Objectif : Redonner de l'attractivité aux quartiers pour attirer une population nouvelle

- *Orientations stratégiques :*
 - > *Proposer une offre résidentielle nouvelle dans les QPV afin d'accroître la mixité sociale dans ces quartiers,*
 - > *Améliorer les espaces publics, notamment autour des équipements publics et commerciaux existants,*
 - > *Requalifier les espaces publics, notamment les axes structurants dessinant les limites des QPV pour effacer les barrières physiques et fondre le tissu bâti dans l'environnement urbain environnant,*

Objectif : Atténuer l'effet de frontière urbaine généré par les grands axes,

Orientations stratégiques :

- > *Implanter les constructions nouvelles en partant des franges pour initier une reconquête centripète ;*
- > *Utiliser les axes structurants pour créer un lien visible entre les quartiers, notamment en aménageant des espaces publics traversants par des liaisons est-ouest et nord-sud ;*
- > *Requalifier l'axe Clément Bayard / Saint-Edmunds en boulevard urbain : création de carrefours offrant une porosité avec le Clos des Roses et facilitant les accès modes doux aux bords de l'Oise et à leurs équipements ;*
- > *Tirer parti de l'urbanisme « des vides » assez largement végétalisés à Compiègne pour faire du lien avec les voies principales, elles-mêmes paysagées.*

Objectif : Réintégrer les quartiers dans le « droit commun » de la ville

Orientations stratégiques :

- > *Créer une vraie trame viaire jusqu'au cœur des quartiers, traversante, hiérarchisée, facilitant la lecture de la domanialité (publique / privée collective/privée individuelle),*
- > *Éradiquer les vecteurs de trafic et d'insécurité que sont les impasses,*
- > *Faciliter le changement d'image des quartiers en proposant une offre architecturale nouvelle, en lien avec les projets de démolitions des bailleurs sociaux validés dans la convention de renouvellement urbain*
- > *Permettre l'émergence progressive d'un parcellaire banalisé.*

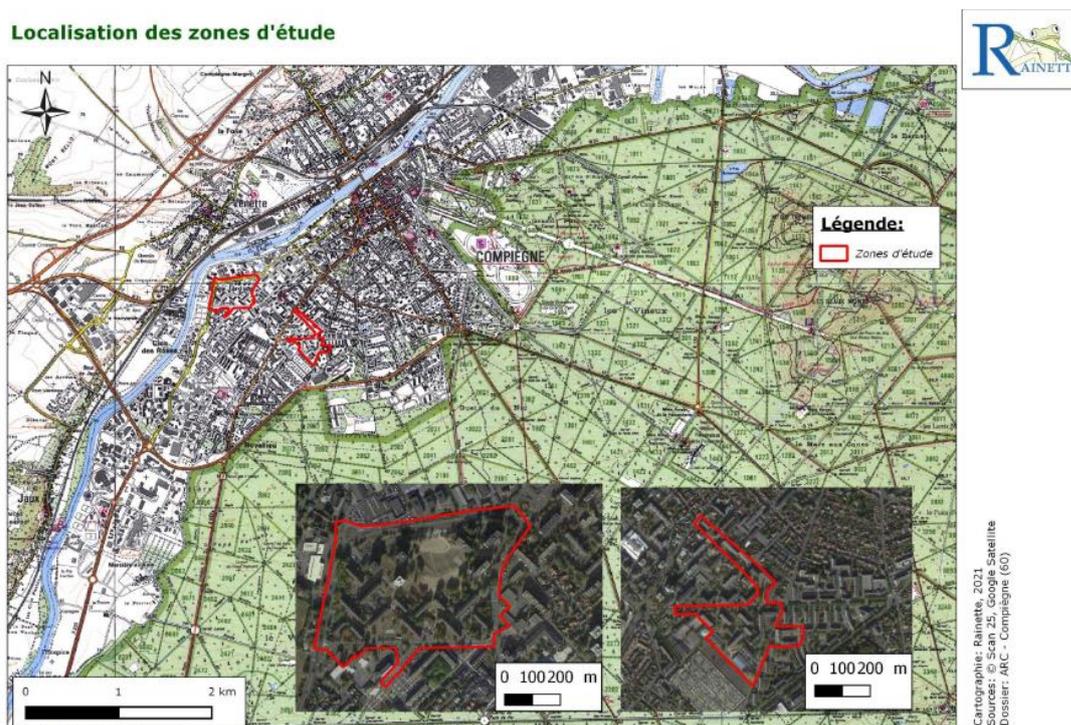
4. DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Ce chapitre constitue une synthèse des éléments contenus dans l'étude d'impact de la ZAC, à consulter pour plus de précisions.

4.1. L'environnement du site

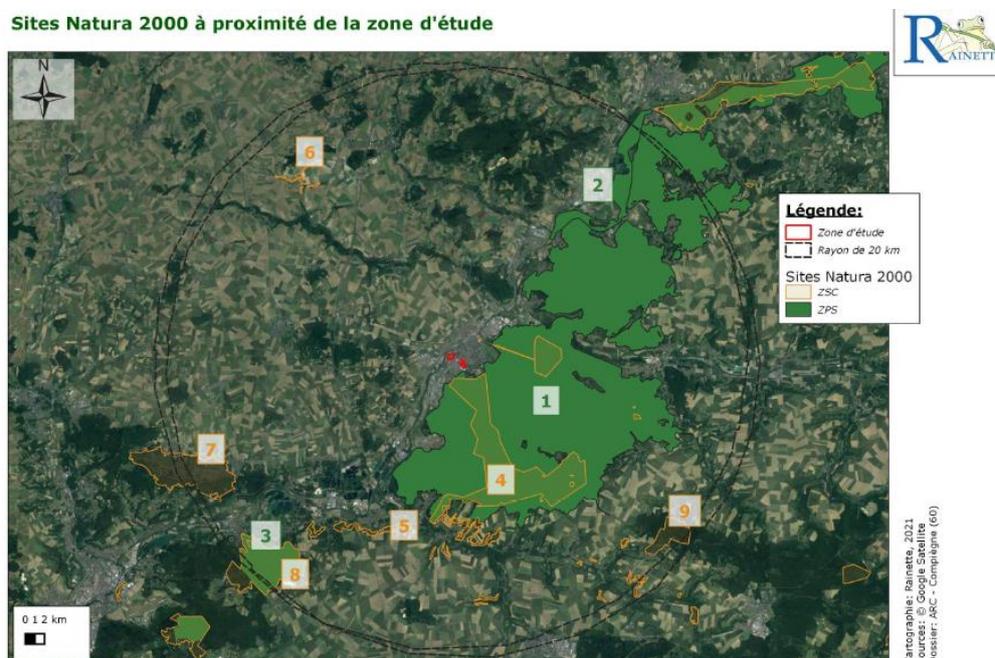
Les périmètres du projet se situent au sein du tissu résidentiel compiégnois, et plus particulièrement des deux QPV éligibles au NPNRU, sur un principe de renouvellement urbain. Ils sont situés tous les deux à 2 km du centre-ville, et bordés par des axes de transport important, qui forment des coupures urbaines (boulevard Bury St Edmunds/Clément Bayard pour les Musiciens, avenue de Lattre de Tassigny pour les Maréchaux).

Localisation des zones d'étude



Aucun site Natura 2000 n'est situé au droit du site. Néanmoins, 9 sont localisés dans un rayon de 20 km autour de la zone de projet. La zone du projet n'est pas non plus concernée par une entité du SRADDET.

Sites Natura 2000 à proximité de la zone d'étude



4.2. Les sites en eux-mêmes

Les sites sont au nombre de deux : d'un côté le secteur des Musiciens, sur environ 14 ha, de l'autre les Maréchaux, sur environ 6 ha.

4.2.1. Milieu physique

4.2.1.1. *Climat, relief et topographie*

La commune de Compiègne est influencée par un climat tempéré océanique à influence semi-continentale, et balayée par les courants de l'Atlantique nord. À l'heure actuelle, le climat local ne présente pas de probabilité significative d'évènements climatiques extrêmes.

Le territoire du département de l'Oise présente globalement un relief peu élevé, façonné par les trois principales rivières qui traversent le département, à savoir l'Oise, l'Aisne et le Thérain. La ville de Compiègne est implantée sur les rives de l'Oise qui s'écoule selon une direction nord-est vers sud-ouest. La zone d'étude se situe au sein de la vallée de l'Oise.

Les quartiers concernés sont globalement plans. Le quartier des Musiciens atteint environ 38m d'altitude, le quartier des Maréchaux 57m.

Ils sont situés sur des espaces globalement plats ne représentant pas d'enjeux majeurs.

4.2.1.2. *Sol et sous-sol*

La vallée de l'Oise délimite les formations géologiques différentes et leurs différents substrats. Le territoire présente une géomorphologie contrastée avec trois types de formations géologiques situées de part et d'autre de la vallée. La zone d'étude s'inscrit sur des alluvions anciennes à l'ouest, et sur de la craie du Campanien à l'est.

Les sondages géotechniques réalisés indiquent la présence de remblais, qui reposent sur des sols argileux et calcaires. La perméabilité mesurée lors de ces sondages s'échelonne entre $7,95 \times 10^{-7}$ à $1,1 \times 10^{-5}$, donc une perméabilité plutôt faible.

4.2.1.3. *Eaux superficielles et souterraines*

Les deux secteurs appartiennent au territoire couvert par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) réglementairement en vigueur est le SDAGE 2022-2027. Les zones d'étude sont également concernées par le périmètre du SAGE Oise Aronde. Le projet devra respecter les enjeux et les règles établis par ces documents. L'aire d'étude est en particulier visée par les aspects gestion des eaux pluviales, gestion de la ressource en eau et des captages et prévention du risque inondation. L'enjeu est évalué modéré.

L'Oise borde l'ouest de l'aire d'étude. Il s'agit d'un cours d'eau navigable, support économique, touristique et de biodiversité. L'aire d'étude ne recoupant pas le lit mineur de l'Oise, l'enjeu relatif aux eaux superficielles est évalué faible.

La zone d'étude surplombe plusieurs masses d'eau souterraines, dont la masse d'eau « Alluvions de l'Oise », connectée au cours d'eau du même nom. Plusieurs captages d'eau potable sont répertoriés sur le secteur. La zone d'étude recoupe l'aire d'alimentation du captage des Hospice, sans être concernée par les zones de protection prioritaires. L'enjeu est évalué modéré.

4.2.2. Milieu naturel

4.2.2.1. *Espaces naturels protégés*

Aucun zonage réglementaire ne recoupe la zone d'étude. Des ZNIEFF et zones Natura 2000 sont situées à proximité, au niveau de la forêt de Compiègne. Les espèces remarquables de ces espaces sont inféodées principalement à des végétations de pelouses calcicoles, de boisements caducifoliés, de végétations amphibies ou aquatiques, habitats non retrouvés sur l'aire d'étude. L'enjeu est faible.

4.2.2.2. *Continuités écologiques, trame verte et bleue*

Dans la région des Hauts-de-France, le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) a été approuvé par arrêté préfectoral le 4 août 2020. La cartographie des continuités écologiques régionales est représentée dans l'annexe 3 de l'atlas cartographique du SRADDET.

La zone d'étude s'intègre en milieu urbain en dehors de toute continuité écologique. L'enjeu est faible.

4.2.2.3. *Habitats, faune, flore*

Concernant la flore, les habitats présentent des enjeux allant de très faibles à nuls. Aucune espèce protégée ou patrimoniale n'est présente sur les 2 sites d'études. La majorité des habitats présents sont artificialisés et anthropogènes. Aucune zone humide n'a été déterminée dans la zone, ni d'après le critère floristique, ni d'après le critère pédologique.

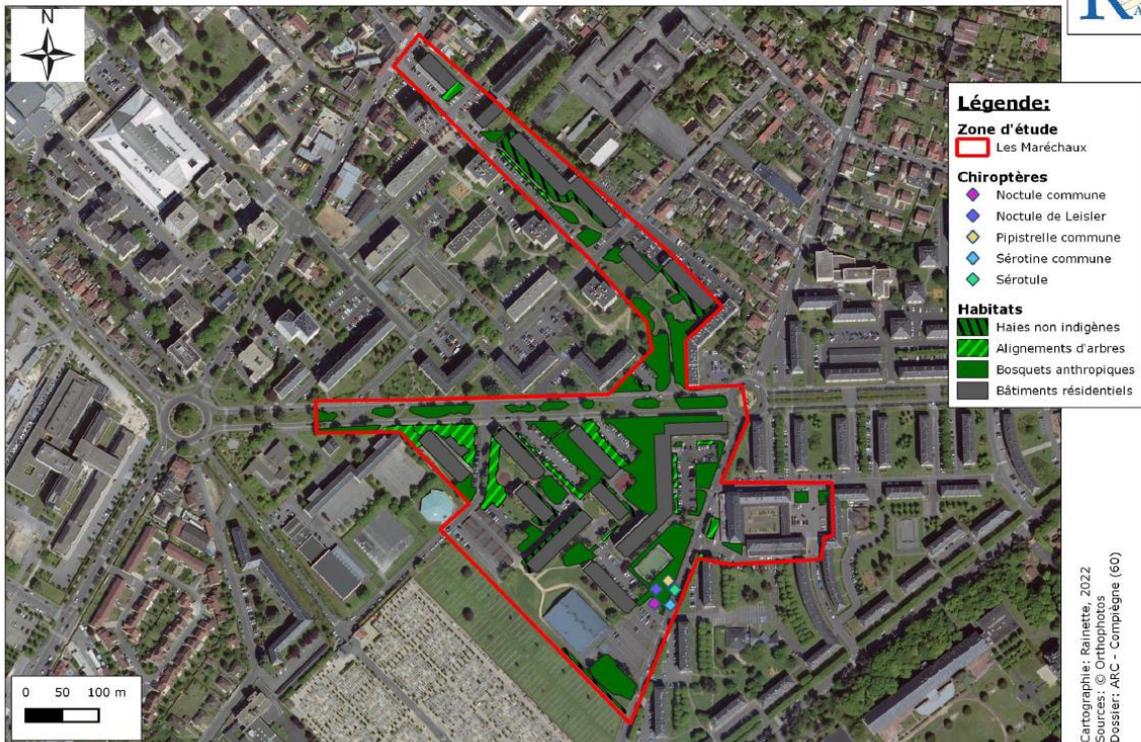
Concernant la faune, les enjeux concernant l'avifaune sont très faibles (hivernants et migrateurs) à moyens (avifaune nicheuse). Notons que d'anciens nids d'hirondelles de fenêtre ont été observés au sein des bâtiments de la zone d'étude, mais ne semble pas avoir été occupés durant l'année 2021. Concernant l'herpétofaune, l'entomofaune et les mammifères, les enjeux varient de très faibles à faibles. Enfin, les enjeux concernant les chiroptères sont jugés moyens avec des habitats potentiellement favorables à la reproduction et au gîte.

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DES SECTEURS MUSICIENS ET MARÉCHAUX
DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC

Chiroptères et habitats favorables de la zone d'étude "Les Musiciens"



Contacts des chiroptères et habitats favorables de la zone d'étude "Les Maréchaux"



ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DES SECTEURS MUSICIENS ET MARÉCHAUX
DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC

Habitats	Enjeux écologiques					Niveau d'enjeux potentiels global de l'habitat		
	Flore	Faune						
		Avifaune	Herpétofaune	Entomofaune	Mammalofaune		Chiroptères	
Pelouses urbaines	Habitat régulièrement géré (tontes), peu propice au développement de la flore. Des jeunes pousses d'Erable négondo (<i>Acer negundo</i>), espèce exotique envahissante, sont observées sur le site des Musiciens Enjeux floristiques très faibles.	Présence d'espèces communes non menacées. Habitat peu favorable aux espèces hormis des espèces communes en déplacement. Enjeux très faibles	Aucune espèce d'intérêt recensée ou potentielle. Habitat peu favorable à ce groupe d'espèces. Enjeux très faibles	Présence d'espèces communes non menacées. Habitat peu favorable aux espèces hormis des espèces communes en déplacement. Enjeux très faibles	Présence d'espèces communes et non menacées. Enjeux très faibles	Sur le site des Maréchaux, habitat de chasse de faible surface et de faible qualité. Enjeux faibles. Sur le site des Musiciens, habitat de chasse de toutes les espèces contactées et potentielles, notamment la zone centrale pouvant offrir une certaine ressource en insectes. Enjeux faibles à moyens	Très faibles à moyens	
Aménagements paysagers	Habitat anthropogène présentant une diversité floristique limitée. Il est composé majoritairement d'espèces cultivées et/ou ornementales Enjeux floristiques très faibles.	Habitat de reproduction d'espèces protégées ou non, non menacées. Enjeux faibles			Présence d'espèces communes et non menacées. Enjeux très faibles	Habitat de déplacement des chiroptères contactés, de faible surface et de faible qualité. Enjeux très faibles	Faibles	
Haies non indigènes	Habitat anthropogène composé d'espèces non indigènes, ornementales et/ou exotiques Enjeux floristiques très faibles.	Habitat de nidification de deux espèces protégées d'intérêt patrimonial (Chardonneret élégant, Verdier d'Europe). Toutefois, ces haies de petite hauteur et leur intérêt reste limité pour ces espèces. Des espèces protégées peuvent y nicher (Troglodyte migon). Enjeux faibles			Habitat favorable au déplacement d'une espèce protégée présente sur le site (observée par les habitants), le Hérisson d'Europe. Enjeux faibles	Habitat de déplacement des chiroptères contactés, de faible surface et de faible qualité. Enjeux très faibles	Faibles	
Alignements d'arbres	Habitat anthropogène, le plus souvent paucispécifique. La forte gestion de cet habitat ne permet pas à la flore de se développer. Une espèce exotique envahissante est observée : le Robinier faux-acacia (<i>Robinia pseudoacacia</i>). Enjeux floristiques très faibles.	Habitat de nidification de deux espèces protégées d'intérêt patrimonial (Chardonneret élégant, Verdier d'Europe). Les sites étant fortement urbanisés, cet habitat représente un enjeu moyen pour les sites d'étude			Habitat favorable au déplacement d'une espèce protégée présente sur le site (observée par les habitants), le Hérisson d'Europe. Enjeux faibles	Habitat de chasse des quatre espèces identifiées, plus trois groupes indéterminés et de deux espèces potentielles. Présence d'un arbre à cavités sur le site des Musiciens, pouvant servir de gîte aux espèces. Enjeux faibles à moyens	Faibles à moyens	
Bosquets anthropiques	Habitat anthropogène composée d'espèces indigènes ou non. Deux espèces exotiques envahissantes avérées sont observées sur celui-ci : le Robinier faux-acacia (<i>Robinia pseudoacacia</i>) et l'Erable négondo (<i>Acer negundo</i>). Il est très peu probable que des espèces à enjeu s'y installent. Enjeux floristiques très faibles.	Habitat de nidification de deux espèces protégées d'intérêt patrimonial (Chardonneret élégant, Verdier d'Europe). Les sites étant fortement urbanisés, cet habitat représente un enjeu moyen pour les sites d'étude			Habitat de reproduction possible pour une espèce protégée présente sur le site (observée par les habitants), le Hérisson d'Europe. Enjeux faibles	Habitat de chasse des quatre espèces identifiées, plus trois groupes indéterminés et de deux espèces potentielles. Présence d'arbres à cavités sur le site des Musiciens, pouvant servir de gîte aux espèces. Enjeux faibles à moyens	Faibles à moyens	
Sentiers	Habitat d'origine anthropique peu diversifié. Ces sentiers sont des habitats de substitution maintenus par le passage régulier des riverains, favorisant le développement d'espèces à caractère rudéral. Enjeux floristiques très faibles.	Aucune espèce d'intérêt recensée ou potentielle. Habitat peu favorable aux espèces hormis des espèces communes en déplacement. Enjeux très faibles			Présence d'espèces communes et non menacées. Enjeux très faibles	Présence d'espèces communes et non menacées. Enjeux très faibles	Habitat de déplacement des chiroptères contactés, de faible surface et de faible qualité. Enjeux très faibles	Très faibles
Bâtiments résidentiels	Milieux artificiels non favorables à l'installation de la flore. Enjeux floristiques nuls.	Habitat de nidification d'espèces protégées ou non, communes et non menacées (très nombreux couples d'étoimeaux et de moineaux). Toutefois, certains bâtiments portent la trace de nids d'hirondelle (possiblement Hirondelle de fenêtre), espèce protégée et menacée. Les enjeux sont donc moyens sur ces bâtiments et faibles ailleurs			Aucune espèce d'intérêt recensée ou potentielle. Habitat peu favorable à ce groupe d'espèces. Enjeux très faibles	Présence d'espèces communes et non menacées. Enjeux très faibles	Activité forte de certaines espèces anthropophiles associée à des fentes, cavités et fissures bien réparties. Enjeux moyens	Faibles à moyens
Bâtiments publics		Habitat de nidification d'espèces protégées ou non, communes et non menacées (très nombreux couples d'étoimeaux et de moineaux). Toutefois, certains bâtiments portent la trace de nids d'hirondelle (possiblement Hirondelle de fenêtre), espèce protégée et menacée. Les enjeux sont donc moyens sur ces bâtiments et faibles ailleurs			Aucune espèce d'intérêt recensée ou potentielle. Habitat peu favorable à ce groupe d'espèces. Enjeux très faibles	Présence d'espèces communes et non menacées. Enjeux très faibles	Activité forte de certaines espèces anthropophiles associée à des fentes, cavités et fissures bien réparties. Enjeux moyens	Très faibles à moyens
Réseaux routiers		Aucune espèce d'intérêt recensée ou potentielle. Habitat très peu favorable aux espèces. Enjeux nuls					Nuls	

4.2.3. Milieu humain

4.2.3.1. Population

La commune de Compiègne représente environ 50 % de la population de l'agglomération pour un peu plus de 40 000 habitants.

Le NPNRU a déjà commencé via la démolition de la résidence étudiante du CROUS aux Musiciens, représentant 227 logements étudiants. Trois immeubles d'habitations complémentaires vont être démolis aux Musiciens, représentant 102 logements, et deux immeubles et demi aux Maréchaux, pour 120 logements. Le projet prévoit à terme la construction de 181 logements aux Musiciens et de 45 logements aux Maréchaux, soit au total, une légère dé-densification sur les deux quartiers.

L'enjeu environnemental relatif au contexte démographique est jugé faible.

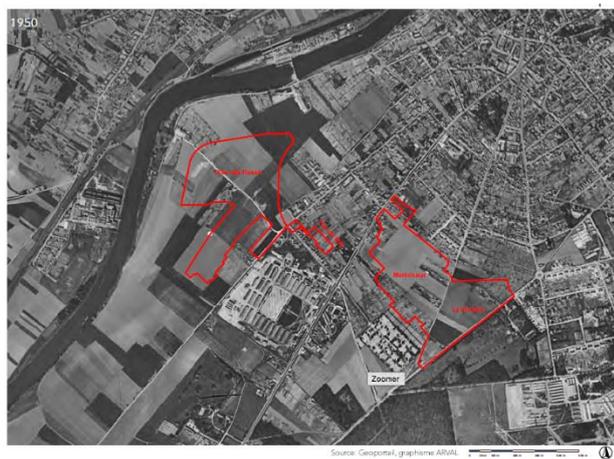
4.2.3.2. Les activités et emplois

Bien desservie, la commune de Compiègne est attractive pour les entreprises et dynamique en termes d'emplois, notamment pour les employés et les professions intermédiaires. Le taux de chômage y reste cependant supérieur à la moyenne départementale.

L'enjeu environnemental de cette thématique est évalué faible.

4.2.3.3. L'occupation des sols

L'aire d'étude s'insère en zone urbanisée, au sein d'un tissu urbain discontinu d'habitations et d'installations commerciales et publiques. Les quartiers sont constitués de logements collectifs, sous formes de barres d'immeubles et de tours, construits entre les années 1950 et 1990 en extension urbaine. Les quartiers sont aujourd'hui non plus en périphérie, mais au cœur du tissu urbain compiégnois.





L'enjeu est évalué modéré.

4.2.3.4. Réseau viaire et circulation

La commune de Compiègne est desservie par des infrastructures routières structurantes. À l'échelle des quartiers, les avenues constituent des ruptures du tissu urbain :

- Aux Musiciens, la pénétrante (avenue de Bury-St Edmunds / rue Clément Bayard) constitue une rupture dans le tissu urbain ;
- Aux Maréchaux, l'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny constitue un axe structurant, mais coupe le quartier en deux sous-secteurs non reliés.

La trame viaire sur les deux secteurs est peu structurée et peu lisible, constituée majoritairement d'impasses, contribuant à l'enclavement des secteurs.

L'enjeu est fort.

Au vu des modifications du réseau viaire envisagées dans le cadre du projet sur le secteur des Musiciens, notamment au droit du boulevard Clément Bayard -/ Bury-St-Edmunds, une étude de circulation a été menée sur le secteur. Le trafic sur l'axe avenue de Bury St-Edmunds/ rue Clément Bayard présente une pendularité marquée de flux modérés et d'une fluidité actuelle importante compte tenu du gabarit de la voirie, orientée depuis le centre-ville vers le sud, en liaison avec la D1331. Au vu de la modélisation projetée, les conditions de circulation resteront fluides aux heures de pointes sur l'artère urbaine, de même que sur les voiries de desserte encadrant le projet où les vitesses pratiquées sont plus réduites.

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DES SECTEURS MUSIENS ET MARÉCHAUX
DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC

Nombre de véhicules actuellement (en carrés roses) et projetés (en carrés blancs) :
Heure de pointe matin :



Heure de pointe soir :



4.2.3.5. *Stationnement*

Sur l'aire d'étude des Musiciens, il existe 925 places de stationnement en surface et 100 places en ouvrage dans un parking de Clésence. De nombreux stationnements sauvages sont observés à différents endroits du quartier, sous-entendant un nombre de places disponibles insuffisants sur le secteur ou mal réparties. Sur les Maréchaux sud, le nombre de places est de 413. Peu de stationnements sauvages sont constatés sur l'aire d'étude des Maréchaux. Le nombre de places de parking est estimé suffisant, mais éventuellement à réaménager pour que les places soient situées de manière optimale, en trouvant un équilibre entre proximité des entrées des bâtiments et conservation d'espaces verts et de vie. L'enjeu est ainsi évalué comme modéré.

4.2.3.6. *Transports collectifs*

Le quartier des Musiciens est desservi par les lignes 2 et 3 du réseau de bus TIC, ainsi que prochainement par la ligne express. Le projet permettra de faire passer la ligne 2 au cœur du quartier plutôt qu'à sa périphérie comme c'est le cas actuellement. Le quartier des Maréchaux est desservi par les lignes 1, 2 et 6 sur son pourtour. Ces lignes permettent toutes de desservir la gare de Compiègne, située à deux kilomètres des deux secteurs.

Pour exemple, voici les chiffres de la fréquentation des arrêts des Musiciens en 2019, sur une semaine du lundi au samedi, montée/descentes par arrêt :

- Centre de secours vers gare : 470 montées/descentes
- Centre de secours vers F de Lesseps : 261 montées/descentes
- Les Jardins vers gare : 319 montées/descentes
- Les Jardins vers F de Lesseps : 276 montées/descentes
- Raleigh vers gare : 355 montées/descentes
- Raleigh vers F de Lesseps : 126 montées/descentes

L'enjeu est évalué comme faible.

4.2.3.7. *Les circulations douces*

Les cheminements piétons sont aujourd'hui au sein de ces secteurs peu structurés et discontinus. Les entrées des immeubles sont mal reliées aux circuits piétons et des cheminements sauvages se dessinent.

L'avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny coupe en deux le quartier des Maréchaux, les deux sous-secteurs manquant de connexions.

Les deux secteurs manquent d'aménagement cyclables, que ce soit pour les déplacements ou le stationnement.

L'enjeu est évalué comme modéré.

4.2.3.8. *Les équipements urbains*

Les deux secteurs se trouvent à quasi équidistance du centre-ville de Compiègne, mais aussi des plus importantes polarités commerciales et économiques de l'ARC, comme par exemple la ZAC de Mercières et la ZAC de Jaux-Venette. La proximité du pôle technologique de l'UTC constitue également un fort atout.

La grande majorité des équipements ne se situent pas dans le périmètre de l'aire d'étude restreinte, mais dans sa proximité immédiate, dans la « zone de vie » des quartiers : établissements scolaires, culturels, commerciaux, sportifs, associatifs...

De nombreux équipements se trouvent à proximité immédiate de l'aire d'étude restreinte, mais ne sont pas toujours facilement accessibles aux habitants du quartier. L'enjeu est évalué modéré.

4.2.3.9. *Cadre de vie*

Le parc immobilier est essentiellement constitué de barres d'immeubles plus ou moins hautes. Le quartier des Musiciens présente un bâti hétérogène d'un point de vue architectural, mais très monotone et déstructuré. Le quartier des Maréchaux présente un bâti plus homogène, mais enclavé spatialement. Les cartes thermiques laissent supposer une mauvaise isolation de certains bâtiments, notamment sur le secteur des Musiciens. Les espaces publics sont nombreux mais souvent déqualifiés et ne correspondent plus aux usages et modes de vie actuels des habitants.

L'enjeu est évalué modéré sur cette thématique.

4.2.3.10. *Patrimoine et paysage*

Les aires d'étude s'inscrivent dans le grand paysage de la vallée de l'Oise, une plaine alluviale où de nombreuses activités humaines se sont installées. Les quartiers en eux-mêmes s'inscrivent en milieu urbain dense, comprenant de nombreux logements collectifs et des espaces verts discontinus. L'enjeu paysage est qualifié comme faible.

Aucun périmètre de protection de monument historique ne recoupe l'aire d'étude élargie. L'enjeu relatif aux monuments historiques est nul. La ville de Compiègne dispose d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR), qui longe l'aire d'étude des Maréchaux sans l'intercepter. L'enjeu est faible.

Aucun site protégé ne recoupe l'aire d'étude élargie, l'enjeu est nul pour cette thématique.

4.2.4. *Vulnérabilité du territoire aux risques naturels et technologiques*

4.2.4.1. *Risques naturels*

L'aire d'étude n'est pas concernée par le risque mouvements de terrain. L'enjeu est nul.

En revanche, étant donné sa proximité avec l'Oise, le périmètre du projet sur les Musiciens est concerné par le risque d'inondation. Le site est ainsi compris en Territoire à Risque Important d'inondation (TRI) et couvert par le PPRI de l'Oise dans le bief de Compiègne – Pont Sainte Maxence.

L'aire d'étude est concernée par le risque inondation par débordement de l'Oise et par remontée de nappe phréatique. L'aire d'étude restreinte des Musiciens est concernée par le PPRI en cours de révision. Tout projet sur ce secteur devra se conformer au règlement de la zone urbaine inondable. **L'enjeu relatif au risque inondation est fort.**

4.2.4.2. *Risques technologiques*

Deux installations classées pour la protection de l'environnement sont présentes au sein de l'aire d'étude élargie. Soumises au régime d'autorisation, elles ne sont cependant pas classées en SEVESO; et ne sont pas inscrites dans les emprises directes des quartiers. L'enjeu relatif aux ICPE est évalué faible.

5. PARTI PRIS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

5.1. Le parti d'aménagement

Les axes de composition suivants ont inspiré la conception du quartier. Ils mettent à profit l'identité singulière du site et les perspectives que l'on peut attendre :

- Désenclaver les quartiers en aménageant des rues qui les traversent, en supprimant les impasses et les coupures urbaines, en liant les quartiers aux aménités urbaines proches ;
- Rendre lisible la trame viaire en aménageant des rues donnant des perspectives, qui soient utilisées par les piétons, cycles et voitures ;
- Répondre aux besoins de stationnement ;
- Développer une variété architecturale pour casser la monotonie du bâti existant et pour accueillir des populations nouvelles au sein du quartier, en partie grâce à la démolition préalable d'immeubles ;
- Aménager des espaces verts, de détente et de jeux de qualité, afin de répondre aux aspirations des habitants vivant en immeubles collectifs et agrémenter les quartiers d'ilots de fraîcheur ;
- Infiltrer autant que possible les eaux de pluie de l'espace public in situ en dimensionnant les ouvrages en fonction des degrés de perméabilité des sols ;
- Mettre en œuvre au maximum la prévention situationnelle.

5.2. Les plans d'aménagement

1. Secteur Musiciens

Le projet prévoit de restructurer le quartier autour de trois rues principales et des rues de dessertes fines, ce afin de recréer une trame urbaine structurée en îlot, avec des bâtiments adressés sur les rues. Des espaces publics qualitatifs (places, aires de jeux, espaces verts) viendront compléter cette trame urbaine. Les rues seront, autant que possible bordées de noues paysagères, permettant au maximum des possibilités du terrain d'infiltrer les eaux de pluie des espaces publics.

Le secteur de diversification correspond au sud à des maisons individuelles, faisant ainsi le lien entre le secteur du PNRU et du NPNRU, et des immeubles collectifs au nord, à proximité des immeubles collectifs existants.

Ce projet s'inscrit dans la suite logique de la démolition de la résidence étudiante du CROUS de trois immeubles et 227 logements étudiants, square Saint-Saëns. Il nécessite également au préalable la démolition par Clésence de trois immeubles : le 5-6 square Debussy, le 7-11 et le 12-14 square Charpentier, soit 102 logements.

Le projet porte une attention particulière à garder un cadre paysager arboré tout en permettant le renouvellement du parc arboré actuel, à maintenir et renforcer les ilots de fraîcheur et à proposer un bon compromis entre les différents modes de transport, y compris la place réservée au stationnement automobile.

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DES SECTEURS MUSICIENS ET MARÉCHAUX
DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC

Plan guide des aménagements



- Périmètre de projet
- Bordure principale projet
- Bordure secondaire projet
- Bordure existante
- Marquage au sol
- ▴ Rampant de chaussée
- ▭ Abrisbus
- ▭ Crose gaine de chauffage
- Ilot/Macrolot
- ▭ Parcelle
- Muret et/ou soutènement
- ▭ Bâtiment existant
- ▭ Bâtiment nouveau
- ▭ Bâtiment existant déconstruit
- ▭ Scénario d'accès?
- ▴ Accès non PMR bâtiment existant
- ▴ Accès PMR bâtiment existant
- ▴ Accès bâtiment nouveaux
- ▴ Accès de service (cave, espace résidentialisé,...)
- ▴ Accès VP
- ▭ Chaussée enrobé
- ▭ Chaussée Béton
- ▭ Trottoir
- ▭ Cycle
- ▭ Espace public à dominante minérale
- ▭ Stationnement ilot
- ▭ Stationnement voie
- ▭ Aire de jeux
- ▭ Espace public à dominante végétale
- ▭ Noue
- ▭ Gazon
- ▭ Strate basse
- ▭ Strate arbustive
- ▭ Jardin privé
- Arbre planté espace public
- Arbre planté ilot
- Arbre existant
- ⊕ Arbre existant supprimé

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DES SECTEURS MUSICIENS ET MARÉCHAUX
DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC

Plan des typologies bâties : existantes et neuves



ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DES SECTEURS MUSICIENS ET MARÉCHAUX
DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC

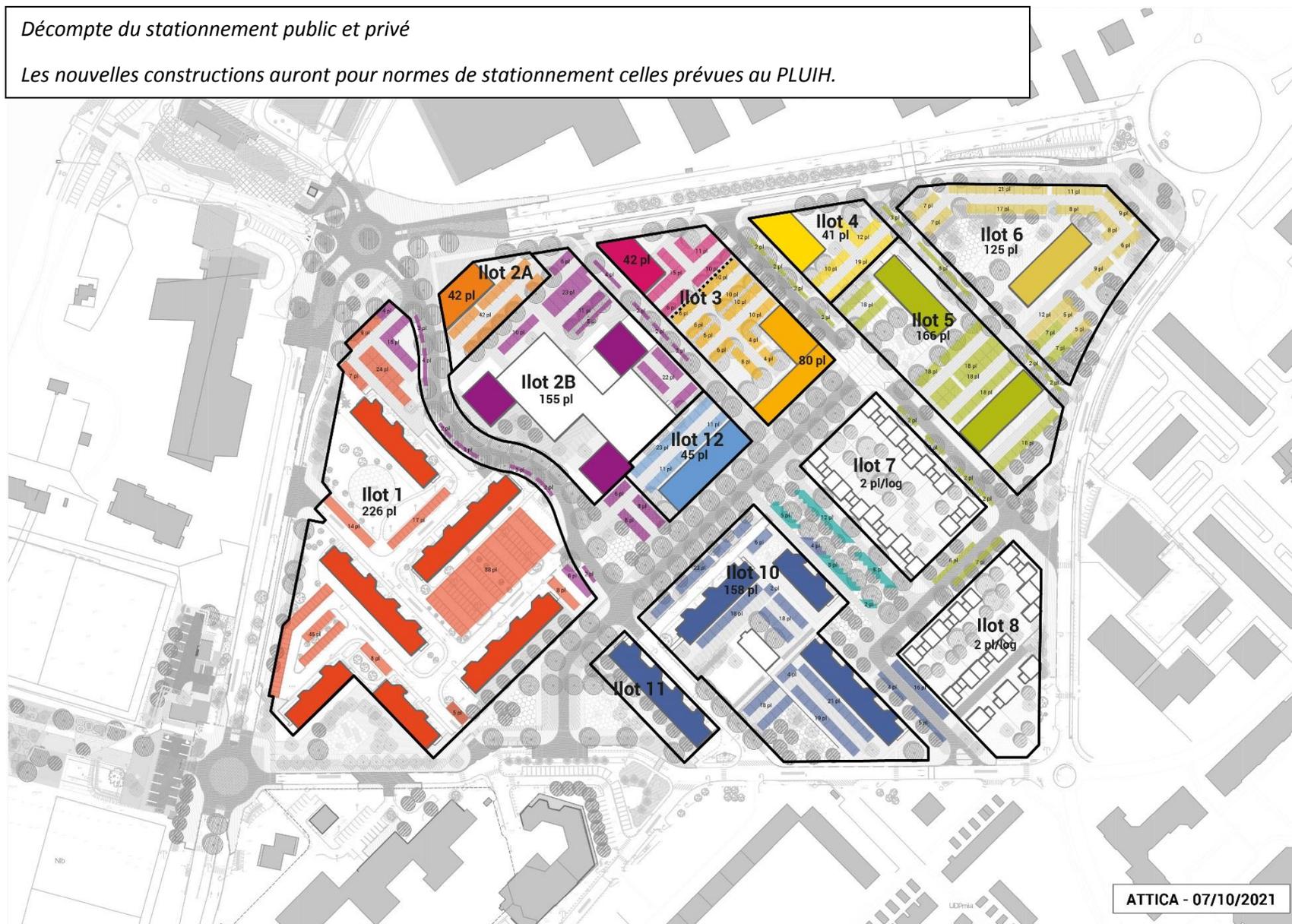
Bilan arboré prévisionnel



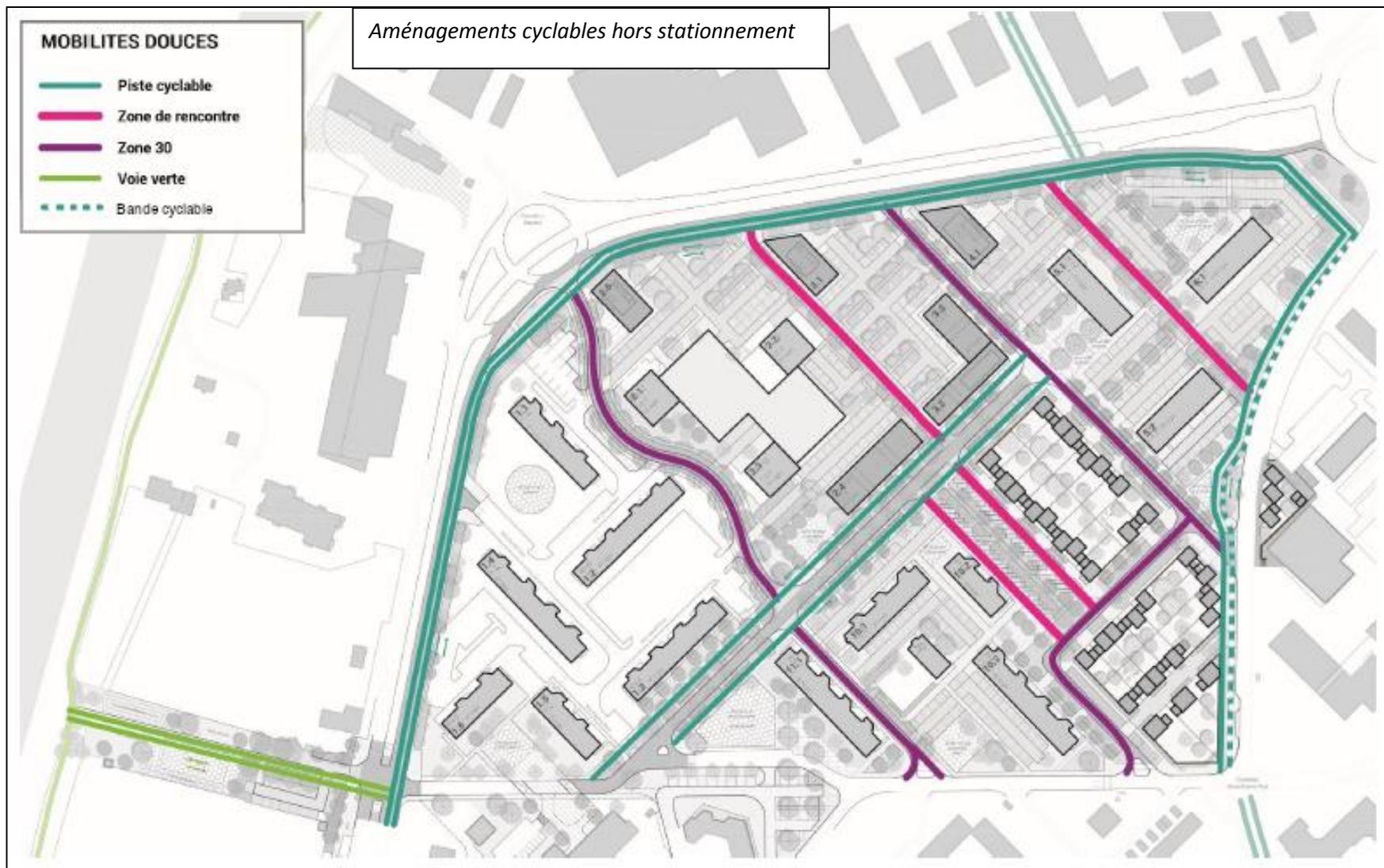
ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DES SECTEURS MUSIENS ET MARÉCHAUX
DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC

Décompte du stationnement public et privé

Les nouvelles constructions auront pour normes de stationnement celles prévues au PLUIH.



ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DES SECTEURS MUSICIENS ET MARÉCHAUX
DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC



2. Secteur Maréchaux

Le projet prévoit de restructurer le quartier autour de deux rues principales se raccordant rue St Joseph et avenue de Lattre de Tassigny ; ainsi que de trois principaux espaces de vie : une place au centre du secteur de diversification, un espace sportif à l'arrière de l'école Robida, et un espace de jeux et de détente au cœur des squares Driant et Raynal. Les rues seront, autant que possible bordées de noues paysagères, permettant au maximum des possibilités du terrain d'infiltrer les eaux de pluie des espaces publics.

Le secteur de diversification, situé le long de la rue St Joseph, prévoit la construction de maisons individuelles le long de l'axe, afin de diversifier la forme architecturale du quartier, de réduire l'effet de frontière créé par les grands ensembles du quartier, et ainsi se rapprocher du tissu urbain existant le long de la rue St Joseph entre le quartier et le centre-ville. Un immeuble signal complètera le secteur, faisant le lien entre les squares conservés et le centre commercial de la Victoire.

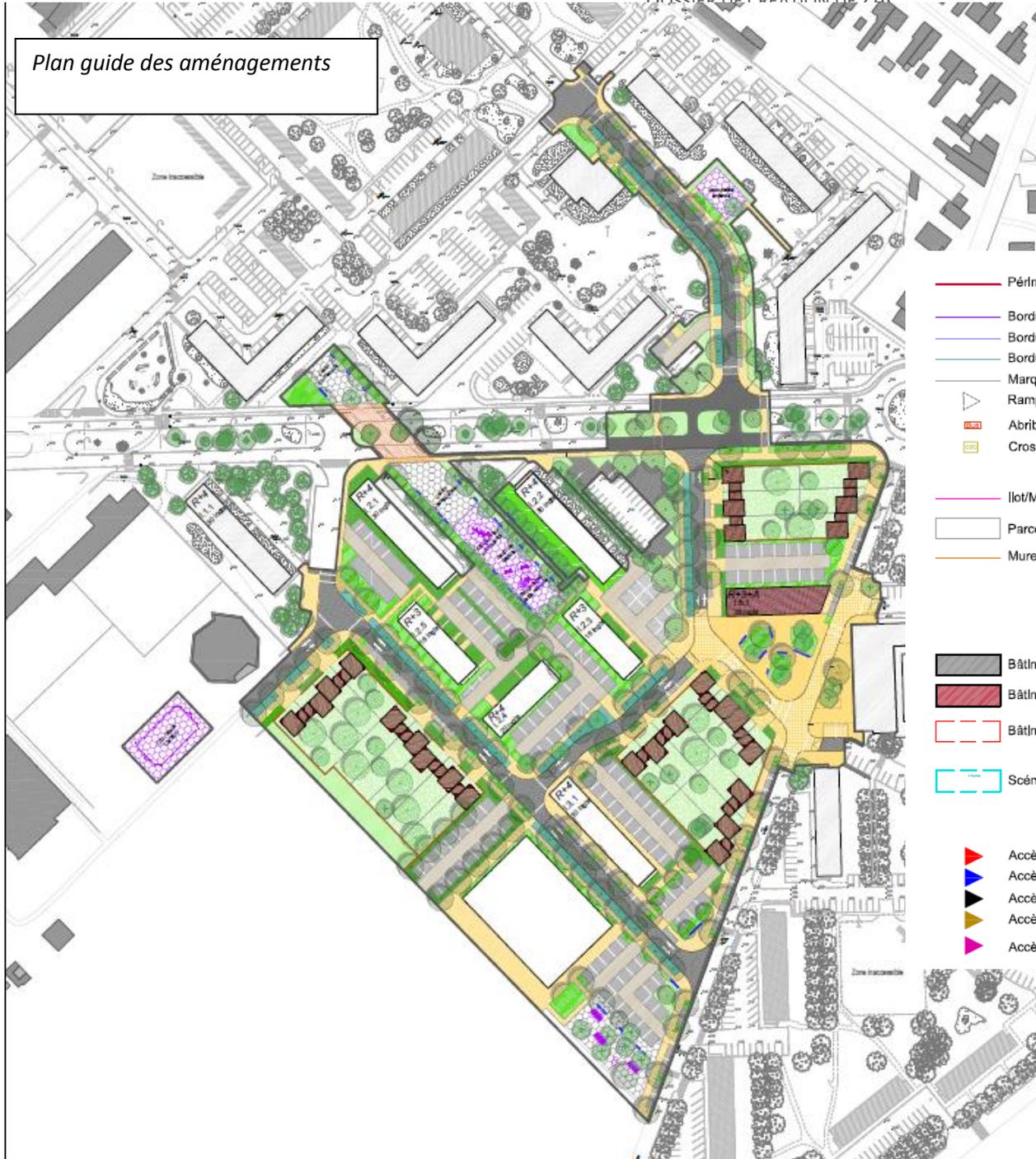
Le projet de diversification nécessite au préalable la démolition par l'OPAC de l'Oise de deux immeubles complets, à savoir le 4-10 et le 11-13 square du Maréchal Lyautey pour 100 logements, et d'une démolition partielle d'un immeuble, le 3 et 4 square du Colonel Driant, pour 20 logements. Il nécessite également la démolition par l'OPAC de l'Oise d'une soixantaine de boxes de garages, situés entre la rue du Maréchal French et l'arrière du Centre de Rencontres de la Victoire.

Le projet porte une attention particulière à garder un cadre paysager arboré tout en permettant le renouvellement du parc arboré actuel, et à proposer un compromis entre les différents modes de transport, y compris la place réservée au stationnement automobile.

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DES SECTEURS MUSIENS ET MARÉCHAUX

DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC

Plan guide des aménagements



- Périmètre de projet
- Bordure principale projet
- Bordure secondaire projet
- Bordure existante
- Marquage au sol
- Rampant de chaussée
- Abrisbus
- Crosse gaine de chauffage
- Ilot/Macrolot
- Parcelle
- Muret et/ou soutènement

- Bâtiment existant
- Bâtiment nouveau
- Bâtiment existant déconstruit
- Scénario d'accès?

- ▶ Accès non PMR bâtiment existant
- ▶ Accès PMR bâtiment existant
- ▶ Accès bâtiment nouveaux
- ▶ Accès de service (cave, espace résidentialisé,...)
- ▶ Accès VP

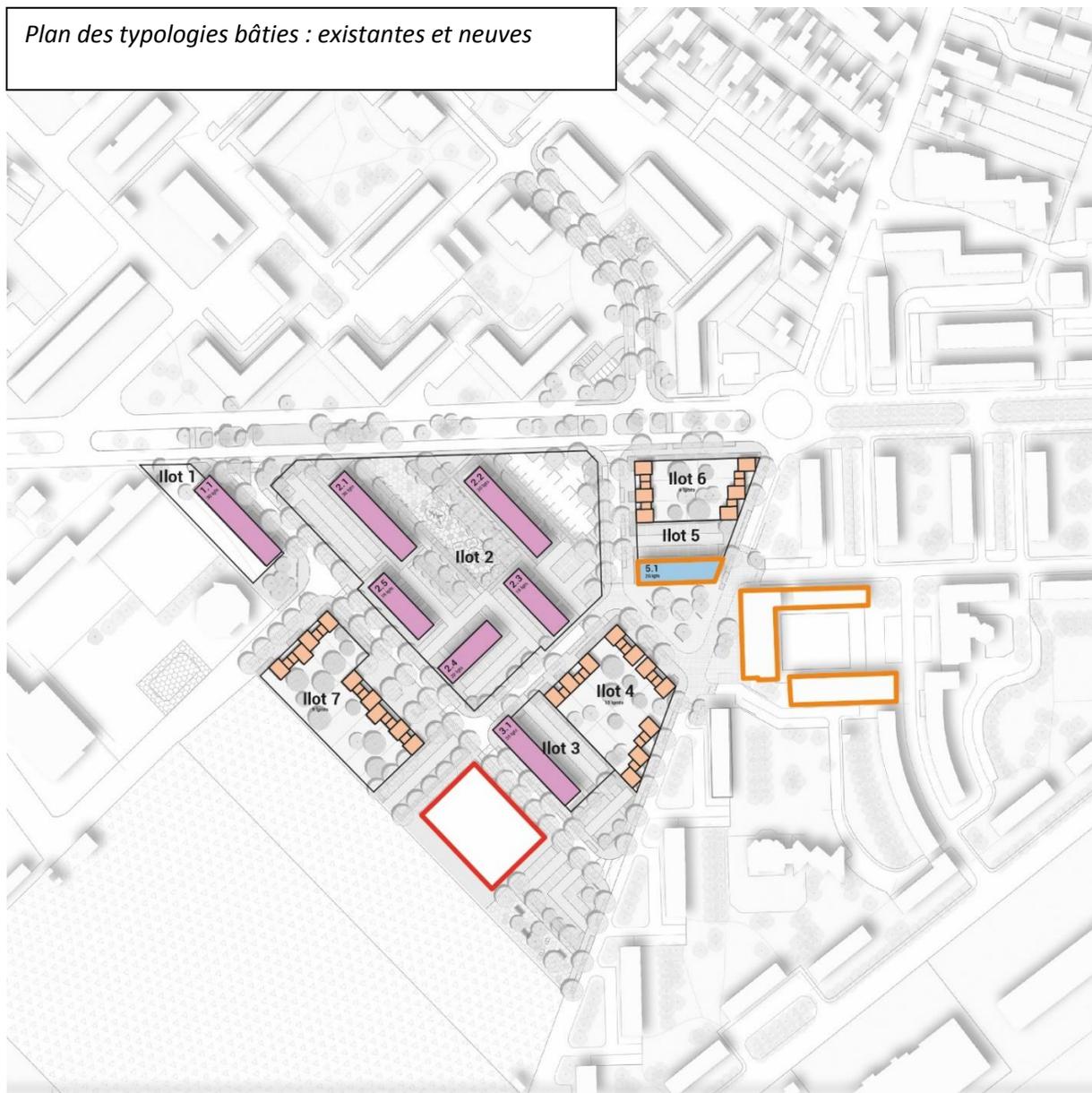
- Chaussée enrobé
- Chaussée Béton
- Trottoir
- Cycle
- Espace public à dominante minérale
- Stationnement ilot
- Stationnement voie
- Aire de jeux
- Espace public à dominante végétale

- Noue
- Gazon
- Strate basse
- Strate arbustive
- Jardin privé

- Arbre planté espace public
- Arbre planté ilot
- Arbre existant
- ⊕ Arbre existant supprimé

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DES SECTEURS MUSIENS ET MARÉCHAUX
DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC

Plan des typologies bâties : existantes et neuves

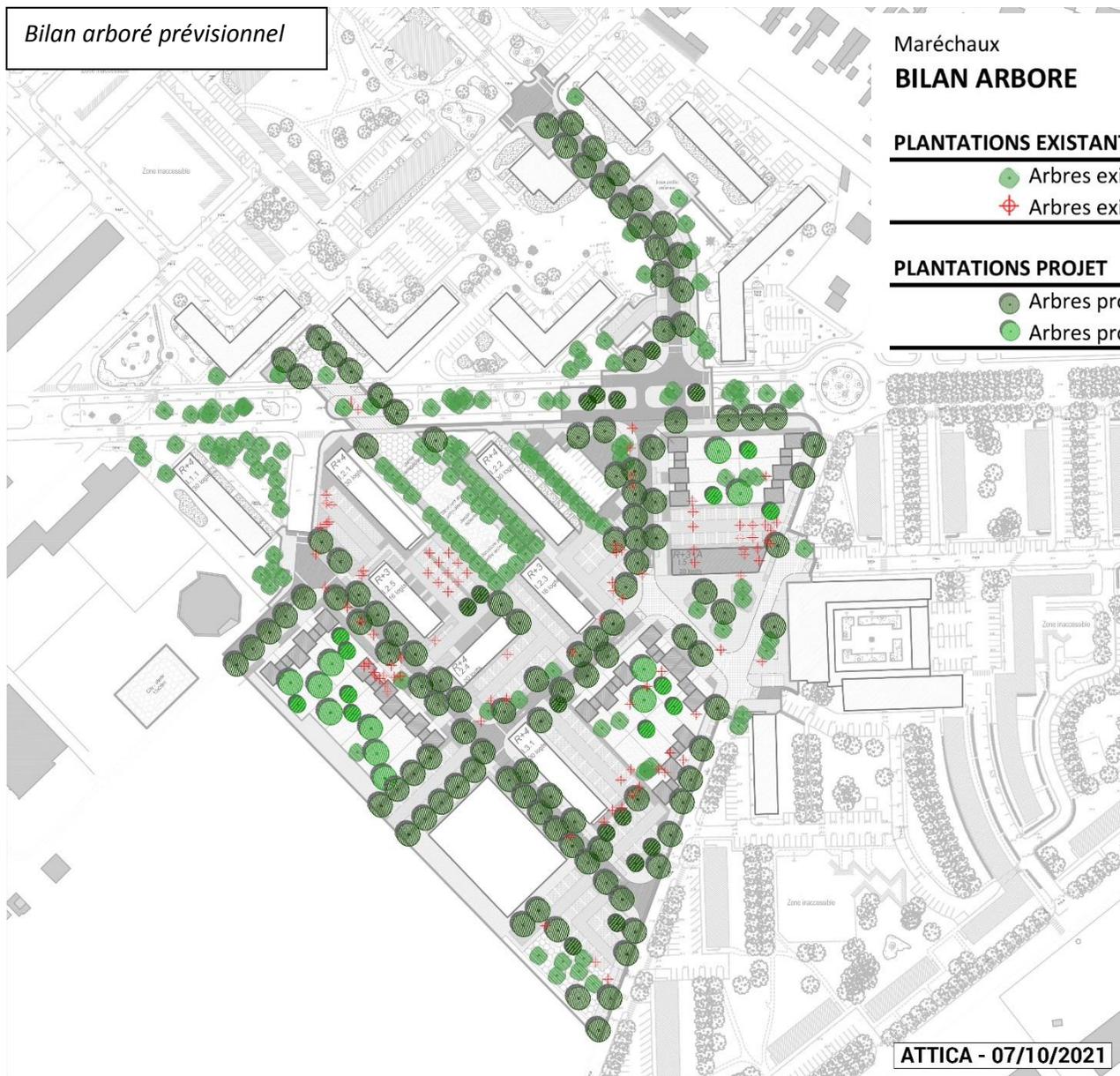


TYPLOGIES BATIES

-  Logement social collectif existant
-  Logement collectif en accession projeté
-  Logement individuel en accession projeté
-  Commerces en RDC
-  Locaux associatifs

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DES SECTEURS MUSIENS ET MARÉCHAUX
DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC

Bilan arboré prévisionnel



Maréchaux

BILAN ARBORE

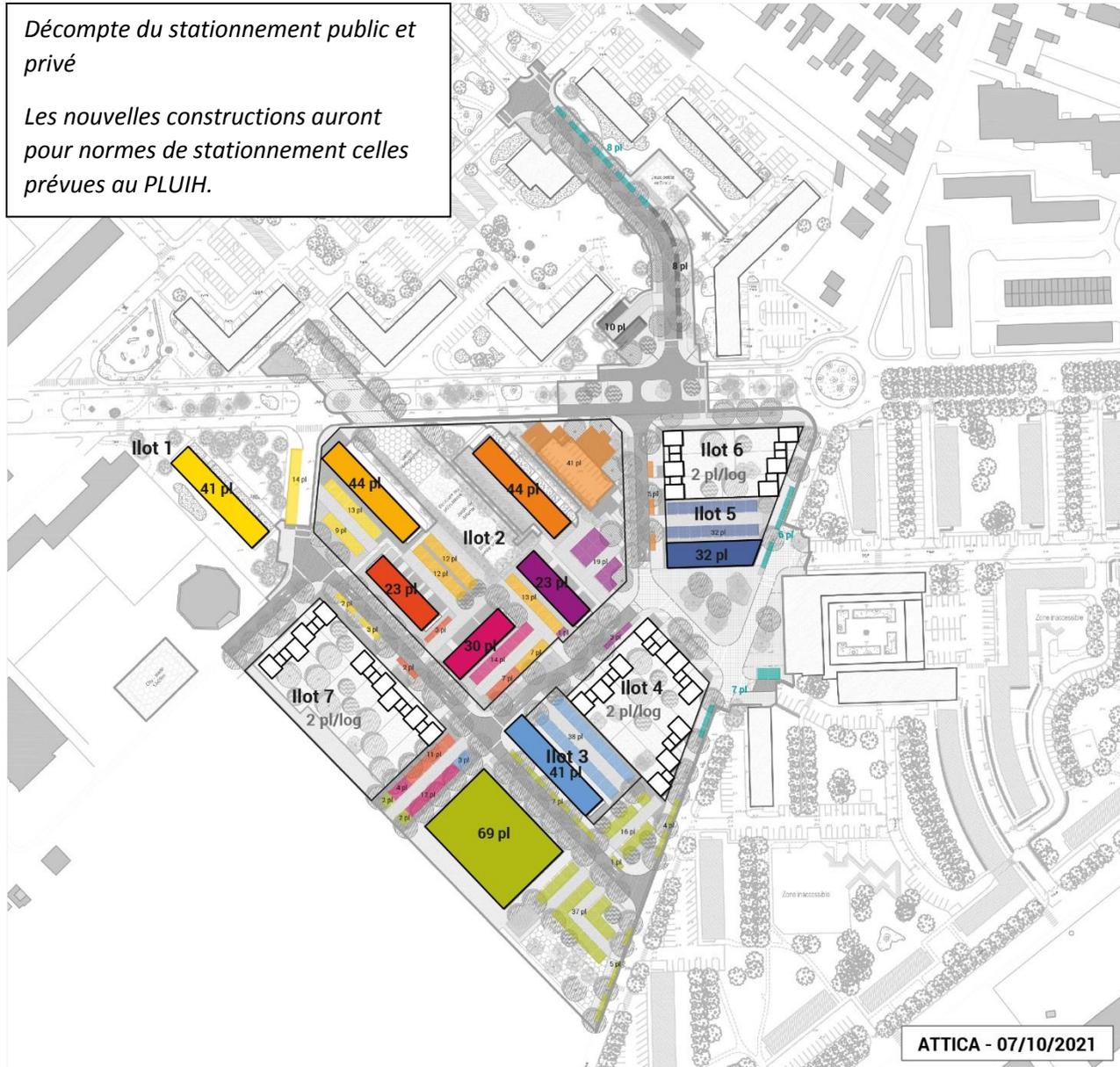
PLANTATIONS EXISTANTES

● Arbres existants conservés	150
⊕ Arbres existants abattus	101

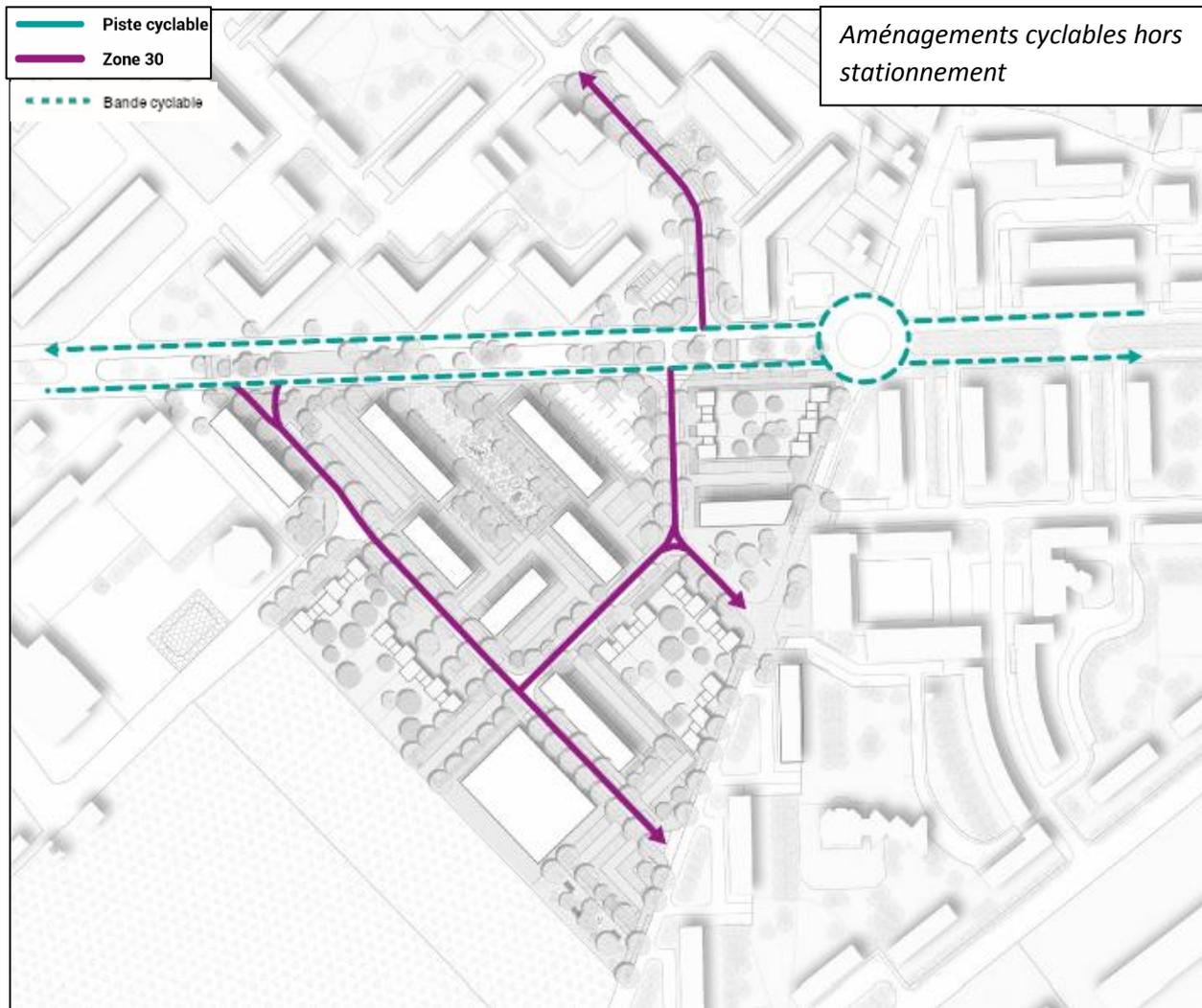
PLANTATIONS PROJET

● Arbres projet espaces d'usage public	135
● Arbres projet espaces d'usage à l'échelle de l'ilot	22

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DES SECTEURS MUSIENS ET MARÉCHAUX
DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC



ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ DES SECTEURS MUSICIENS ET MARÉCHAUX
DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC



5.3. Programme global prévisionnel des constructions

La programmation, spatialisée dans les plans d'aménagement précédemment, est la suivante pour la composante résidentielle des futurs quartiers (cf. cartes présentées en pages 21 et 27) :

- Secteur Musiciens : 181 logements, dont 45 logements collectifs sociaux (24,86%), 52 logements collectifs en PLSA ou LLI (28,72%), 52 logements en accession abordable ou classiques (28,72 %) et 32 maisons individuelles de ville en accession abordable ou classique (17,67%) ;
- Secteur Maréchaux : 45 logements en accession, donc 20 logements collectifs (PSLA, LLI, accession abordable ou classique) et 25 maisons individuelles de villes (PSLA, accession abordable ou classique) ;

Soit un total de 226 logements sur les deux secteurs.

Un immeuble tertiaire de 2400 m² maximum de surface de plancher pour des bureaux est également envisagé aux Musiciens. Selon la dynamique commerciale, il pourrait éventuellement être transformé en immeuble d'habitation.

De manière générale, le programme global de construction ne planifie pas d'équipements publics de superstructure (école, gymnase, etc.) car il prévoit de bénéficier des nombreux services et équipements proches. Compte tenu du phasage de la ZAC, un lissage dans le temps des besoins liés à l'arrivée d'une population nouvelle est prévu.

6. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

1. Choix du projet au regard des dispositions d'urbanisme

Il ne s'agit pas ici de reprendre les développements exposés dans l'étude d'impact jointe au dossier faisant la démonstration détaillée de la compatibilité du projet avec les documents cadres de la communauté d'agglomération. D'ores et déjà, le PLUih de l'agglomération intègre ce projet.

On peut indiquer que l'aménagement de ces deux secteurs concourt aux grandes ambitions exprimées au travers du PLUih, à savoir :

- Conforter le rôle de pôle urbain rayonnant de l'agglomération ; maintenir son niveau de développement économique et renforcer son attractivité locale,
- Assurer une gestion maîtrisée de son développement en privilégiant la requalification de l'existant et en limitant l'extension urbaine,
- Développer une offre de logements en accession abordable,
- Se mettre en capacité de s'adapter au changement climatique et penser le territoire dans une vision stratégique de long terme,
- Mettre en œuvre une politique de déplacements.

2. Choix du projet au regard de son insertion dans l'environnement naturel et urbain

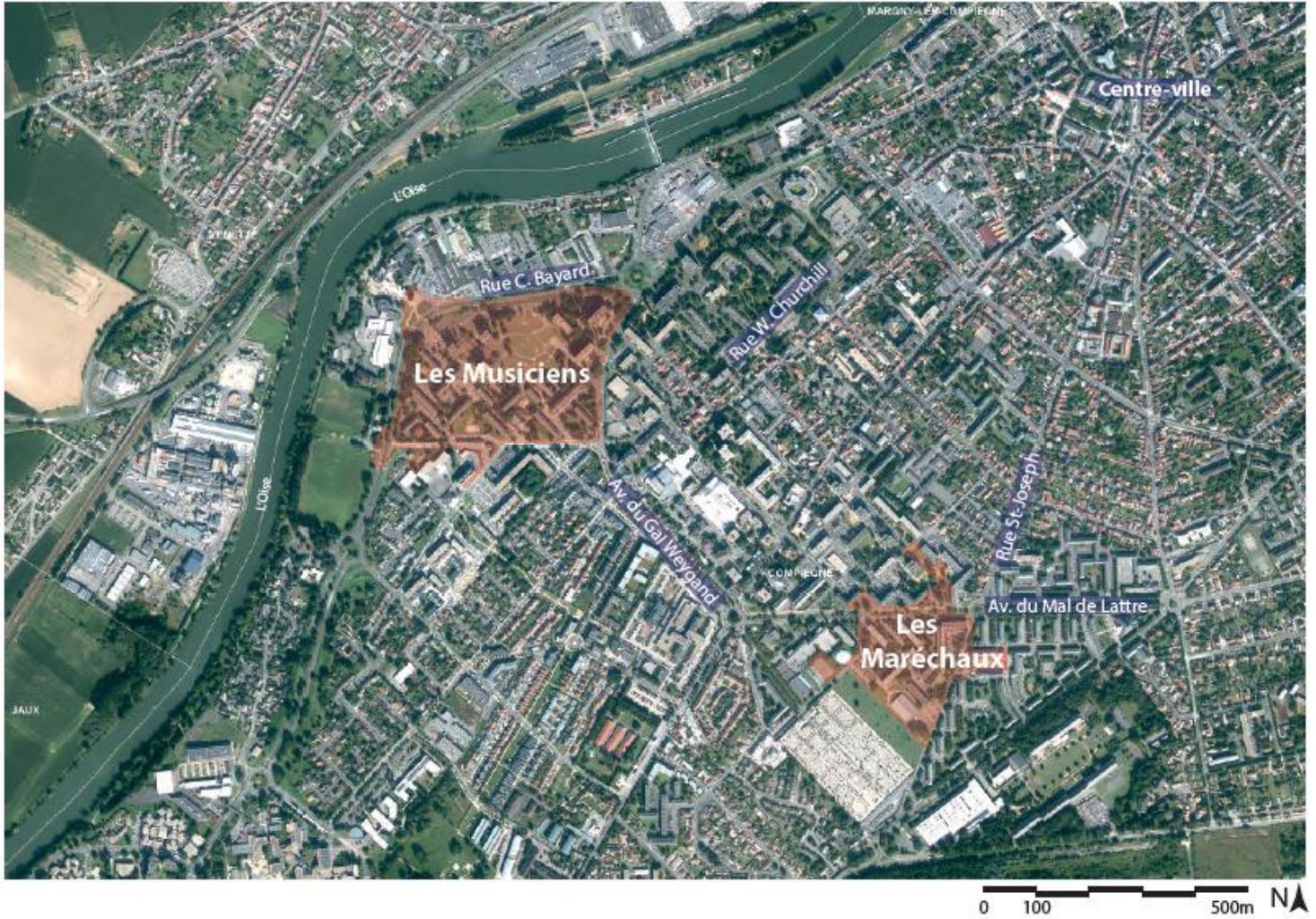
D'un point de vue socio-économique et environnemental, le projet retenu présente le bilan avantages/inconvénients le plus favorable dans le sens où :

- Il offre une masse de logements suffisante pour faire face aux besoins exprimés dans le SCOT et le PLUih de l'agglomération et conforte les services et équipements présents à proximité en gardant une densité ;
- Il restaure des secteurs dégradés et stigmatisés, pourtant en cœur d'agglomération, et a pour ambition de leur donner une nouvelle image ;
- Il permettra une qualité paysagère plus importante que celle présente avant le projet ;
- Il développe les connexions internes à ces secteurs, mais aussi en lien avec les tissus urbains environnant, grâce à un nouveau maillage viaire adapté à l'ensemble des modes de circulation, contribuant ainsi à leur désenclavement ;
- Il développe une meilleure adaptation aux crues de la rivière sur le secteur des Musiciens.

S'agissant de ce dernier point, le PPRI s'applique et s'impose, en totale compatibilité, à toutes constructions nouvelles en fonction de son règlement.

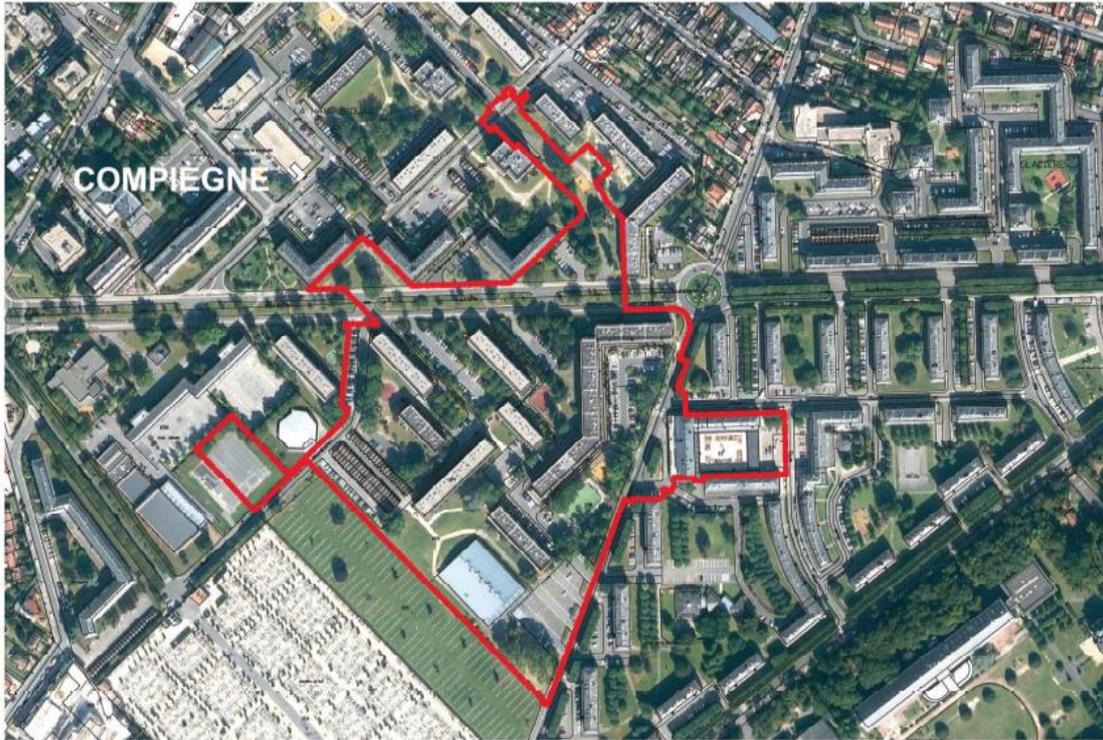
PLAN DE SITUATION

Plan de situation des projets «Les Musiciens» et «Les Maréchaux»



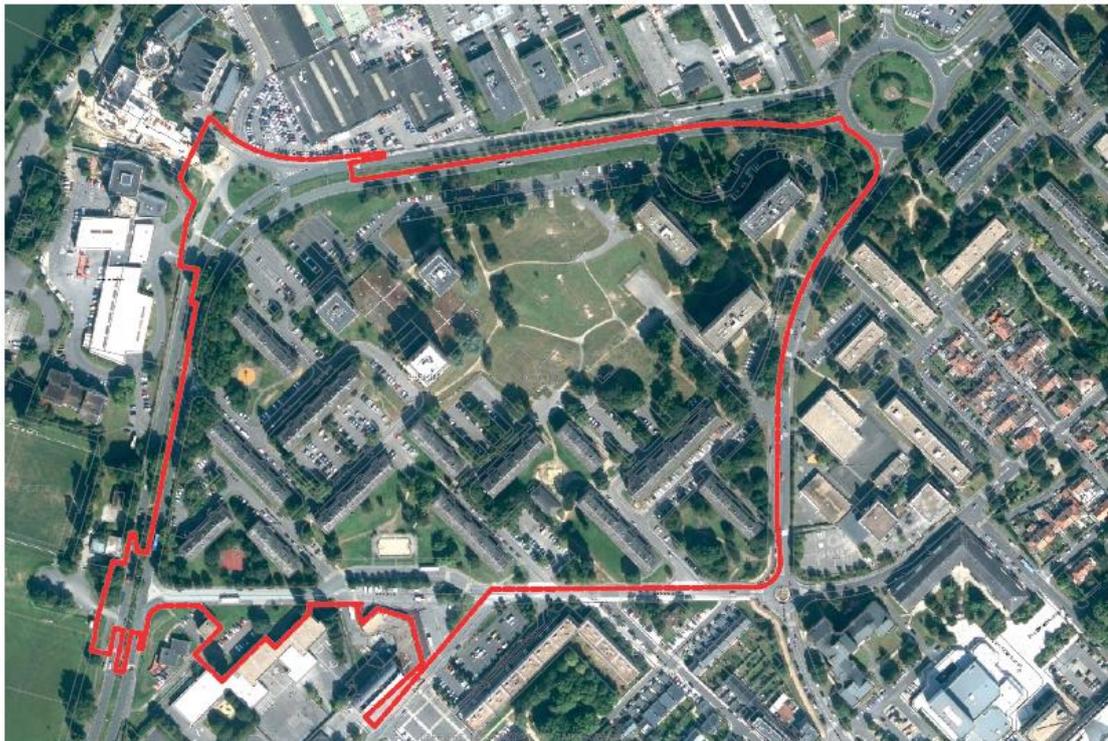
PLANS DE PÉRIMÈTRE

Plan de périmètre du projet «Les Maréchaux»



1:2000 N

Plan de périmètre du projet «Les Musiciens»



1:2000 N

NON EXIGIBILITÉ DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT DANS LE PÉRIMÈTRE DE LA ZAC DES MUSICIENS ET MARÉCHAUX

Concernant le contenu du dossier de création de ZAC, l'article R 311-2 du code de l'urbanisme dispose que :

« Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone. »

La ZAC multisites des Musiciens et Maréchaux est exclue du champ d'application de la taxe d'aménagement. Par conséquent, toutes les constructions dans la zone seront exonérées de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.