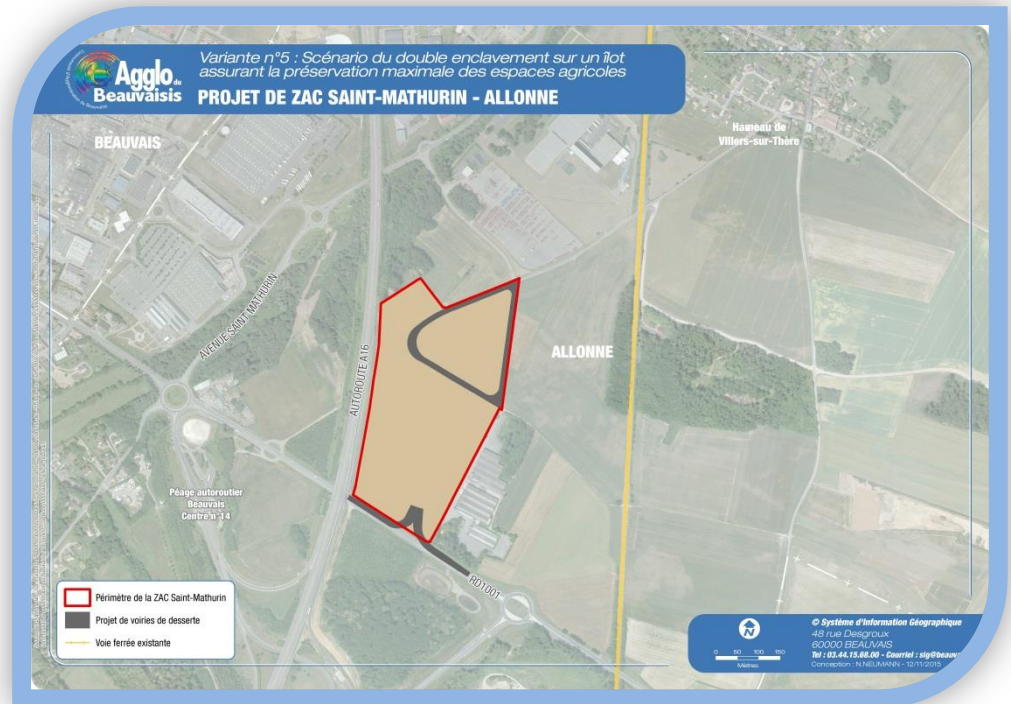


Approuvé par délibération du conseil communautaire de  
l'agglomération du Beauvaisis en date du 8 décembre 2016



Clayes

# DOSSIER DE REALISATION



## Dossier de réalisation de la ZAC Saint-Mathurin à Allonne

Novembre 2016

# SOMMAIRE

AVANT PROPOS.....	3
-------------------	---

## PARTIE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION

A) Contexte de l'opération.....	5
1) Périmètre du projet.....	5
2) Choix du site.....	6
3) Inscription du projet dans les documents d'urbanisme.....	8
B) Les objectifs poursuivis.....	10

## PARTIE N°2 : PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

A) La trame viaire .....	13
1) Organisation générale et connexion au réseau existant .....	13
2) La voirie principale .....	14
3) Les voies d'accélération et de décélération depuis la RD 1001.....	16
4) Le chemin vert le long de l'entreprise Ténart.....	18
B) L'assainissement .....	19
1) Les eaux usées (EU).....	19
2) La gestion des eaux pluviales.....	21
C) Les réseaux divers .....	23
1) Eau potable et défense incendie.....	23
2) Réseau électrique.....	24
3) Réseau de télécommunications.....	24
4) Eclairage public .....	24

## PARTIE N°3 : PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

A) Plan masse et occupation des sols dans la ZAC .....	26
B) L'approche foncière du projet .....	28

## PARTIE N°4 : MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

A) Equilibre financier de la ZAC .....	31
B) Tableau des dépenses prévisionnelles de la ZAC par phase.....	33

## AVANT PROPOS

La procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) est régie par les articles L 311-1 à L 311-8 et R 311-1 à R 311-12 du code de l'urbanisme.

### Rappel de l'article R 311-7 du code de l'urbanisme :

*« La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Le dossier de réalisation comprend :*

*a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;*

*b) Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;*

*c) Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.*

*Le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2, conformément au III de l'article L. 121-1-1 du code de l'environnement notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.*

*L'étude d'impact mentionnée à l'article R. 311-2 ainsi que les compléments éventuels prévus à l'alinéa précédent sont joints au dossier de toute enquête publique ou de toute mise à disposition du public concernant l'opération d'aménagement réalisée dans la zone. »*

# RAPPORT DE PRESENTATION

## PARTIE N°1

## A) Contexte de l'opération

### 1) Périmètre du projet

Le périmètre opérationnel retenu lors de l'approbation du dossier de création de la ZAC Saint-Mathurin le 10 décembre 2015 est d'une superficie de **15,2 hectares** formant un ensemble cohérent d'un seul tenant à l'entrée sud-est de l'agglomération de Beauvais.

Ce périmètre opérationnel est aujourd'hui composé majoritairement par des terres agricoles (à plus de 90%).

La ZAC Saint-Mathurin est bordée par trois grandes infrastructures majeures :

- à l'ouest de la zone, l'autoroute A16 présente l'avantage d'avoir un échangeur en entrée d'agglomération ;
- au sud de la zone, la RD 1001 mène au centre-ville de Beauvais en provenance de Warluis ;
- à l'est, la voie ferrée relie Beauvais – Persan - Paris;

L'accès au site se fait par l'avenue Saint-Mathurin qui a donné son nom à la zone.





## 2) Choix du site

La zone d'aménagement concerté Saint-Mathurin est une priorité stratégique pour le développement économique du Beauvaisis. Elle vient compléter l'offre foncière dans le Beauvaisis pour permettre à des activités qui n'ont pas vocation à s'implanter sur l'agroparc LaSalle ou l'écoparc Beauvais-Tillé, de trouver néanmoins des terrains afin de développer leurs entreprises.

En effet, l'agroparc LaSalle a vocation à former un cluster autour des agro-ressources. L'objectif est d'accueillir à la fois des activités tertiaires de recherche avec des bureaux et leurs applications concrètes à travers des industries de fabrication. L'écoparc Beauvais-Tillé présente quant à lui un atout majeur avec son accessibilité à l'échelle européenne et ses terrains de grandes surfaces. Il peut aussi bien voir le développement de bureaux qui recherchent un effet vitrine, que d'espaces de logistiques ou même l'implantation de très grandes industries.

De manière complémentaire et sur un tout autre créneau, la ZAC St-Mathurin à vocation à accueillir des petites et moyennes entreprises (PME), faisant du commerce de gros ou de l'artisanat, ainsi que des industries ayant une échelle moins grande que celles qui seront présentent sur l'écoparc.

L'objectif est donc d'attirer des entreprises qui ne recherchent pas d'effet vitrine et dont la présence n'est pas compatible avec le voisinage immédiat des zones habitées. Cela vise donc trois catégories d'entreprises:

- des entreprises nouvelles qui souhaitent venir s'implanter sur le Beauvaisis ;
- des entreprises déjà présentes dans l'agglomération mais qui ont besoin d'un plus grand espace foncier pour se développer ;
- des entreprises déjà présentes, mais qui sont actuellement situées en zone de renouvellement urbain et qui doivent déménager pour se réimplanter en périphérie loin des espaces d'habitations ;

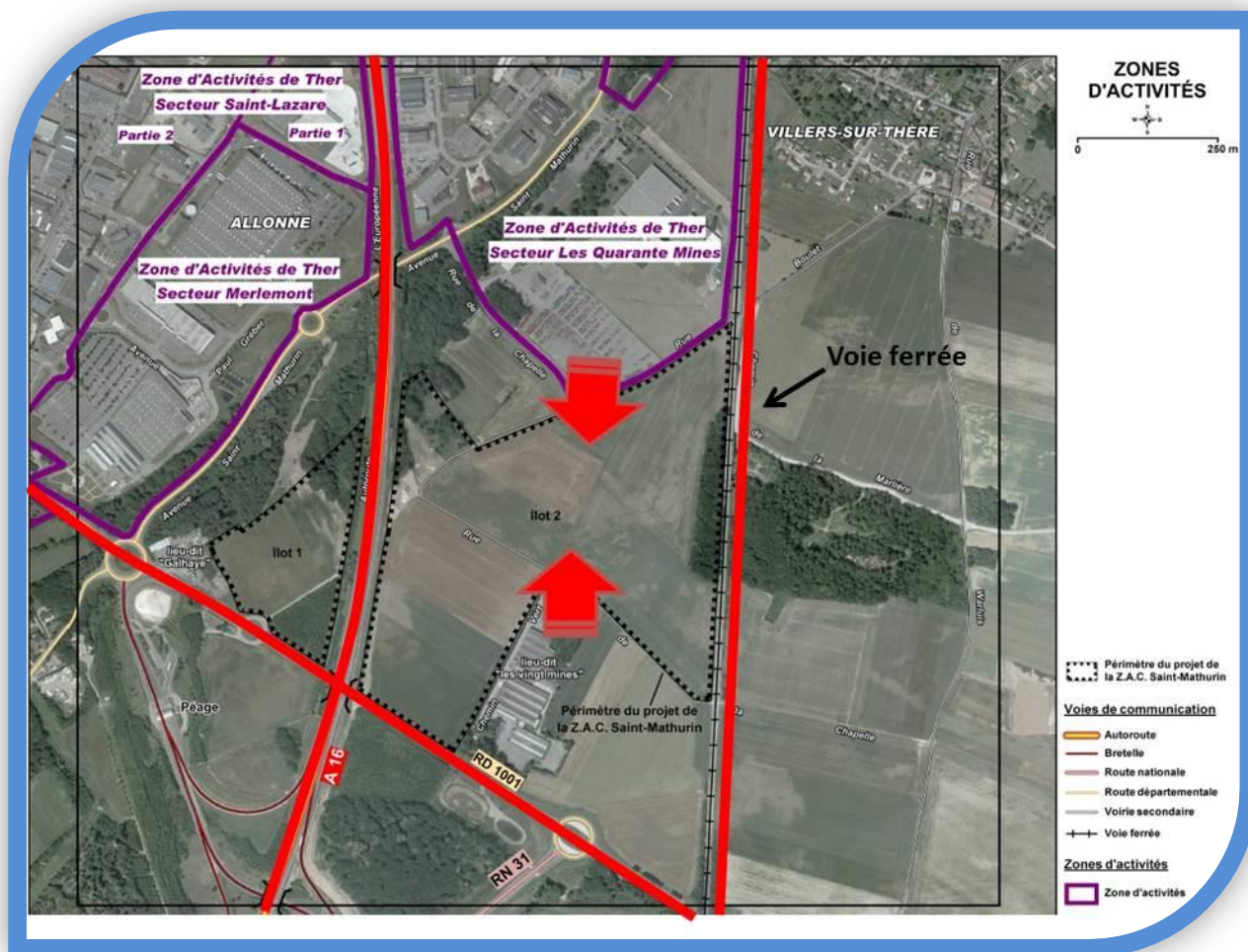
La première constatation urbaine que l'on peut faire sur ce secteur, concerne la présence de grandes infrastructures difficilement franchissables qui fragmentent et morcellent le territoire (l'autoroute A16 à l'ouest, la RD 1001 au sud et la voie ferrée à l'est). De ce point de vue, il apparaît logique qu'entre le secteur des vingt mines et des quarante mines qui accueillent tout deux des entreprises, les espaces non encore urbanisés aient vocation à former une continuité économique avec l'arrivée de nouvelles entreprises et cela dans le « cadre » au sens propre des infrastructures existantes.

Par ailleurs, la ZAC St-Mathurin est située en entrée d'agglomération à proximité d'une des grandes artères 2x2 voies menant au cœur de Beauvais (RD1001). Cela signifie que l'espace routier à proximité supporte parfaitement le trafic des poids-lourds et qu'il est facilement accessible. De plus, l'échangeur autoroutier de l'autoroute A16 se situe à moins d'1,5km de l'entrée de la zone par la rue de la Chapelle. Il s'agit donc d'un atout d'attractivité supplémentaire pour les entreprises de commerce de gros.

L'ensemble de ces aspects d'organisation spatiale, de géographie et d'infrastructures plaident donc pour le développement économique de cette zone.

Le choix du site géographique d'Allonne est aussi le fruit d'un constat et d'une réflexion spatiale du développement du Beauvaisis. En effet, la carte de ce secteur montre la proximité immédiate avec d'autres entreprises situées dans la zone d'activité de Ther (secteur Saint-Lazare, secteur Merlemont et secteur Les Quarante Mines) et du lieu-dit « les vingt mines ». Il est donc logique de poursuivre cette continuité urbaine et de combler un espace non encore urbanisé entre le secteur des vingt et des quarante mines.

Enfin, le PLU (plan local d'urbanisme) d'Allonne a pris en compte dans son PADD (projet d'aménagement et de développement durable) la nécessité de continuer l'urbanisation économique de la commune dans cette zone, compte tenu de la localisation du site, combiné à son accessibilité et dans un environnement à faibles enjeux pour la biodiversité. Ces terrains ont donc été classés en zone 2AUe (zone d'urbanisation future à vocation économique).



## Dates clés :

- **24 juin 2011** : délibération du conseil communautaire adoptant la réactualisation du schéma territorial des nouvelles zones d'activités économiques qui classe la zone d'Allonne en priorité n°1
- **28 juin 2012** : arrêt du PLU d'Allonne qui classe l'ensemble de la zone en 2AUe (zone d'urbanisation future à vocation économique)
- **14 décembre 2012** : délibération du conseil communautaire définissant le périmètre d'étude et les modalités de la concertation avec le public
- **24 juin 2013** : approbation du PLU d'Allonne qui classe une partie de la zone d'étude en 2AUe et une autre en A (agricole)

### 3) Inscription du projet dans les documents d'urbanisme

Le projet de ZAC Saint-Mathurin fait partie des zones d'extension d'activités économiques prioritaires pour le Beauvaisis comme cela a été rappelé dans les prescriptions du SCOT et repris également dans le PLU d'Allonne.

#### ***La conformité avec le SCOT du Beauvaisis***

En 2005, la CAB s'est engagée dans la réalisation de son schéma territorial des zones d'activités économiques. Il a été réactualisé en 2011 avec pour objectif de mener une réflexion autour de la faisabilité technique et financière des différentes zones d'activités et de définir la stratégie de développement du territoire en matière économique pour l'agglomération.

Par la suite, ce schéma a été repris et intégré en partie dans les orientations n°29 et n°30 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCOT (anciennement n°14 et n°20 du Document d'Orientation Général (DOG)). Ainsi l'orientation n°29 (anciennement n°14 dans le DOG) a pour objectif de « *soutenir l'artisanat en fournissant une offre foncière adaptée et en accompagnant le développement de ces activités. Pour accueillir des activités tertiaires et artisanales, la création de zones d'activités économiques est envisagée prioritairement sur Auneuil, Allonne, Troissereux et Warluis identifiées dans le PADD pour lesquelles une offre peut être développée.* »

L'orientation n°30 (anciennement n°20 du DOG) précise quant à elle que « *les documents communaux d'urbanisme prennent en compte, lorsqu'ils sont compatibles avec le PADD, les besoins liés à la création et à l'extension de zones d'activités d'intérêt communautaire identifiées dans le schéma territorial des zones d'activités économiques de la communauté d'agglomération du Beauvaisis* »

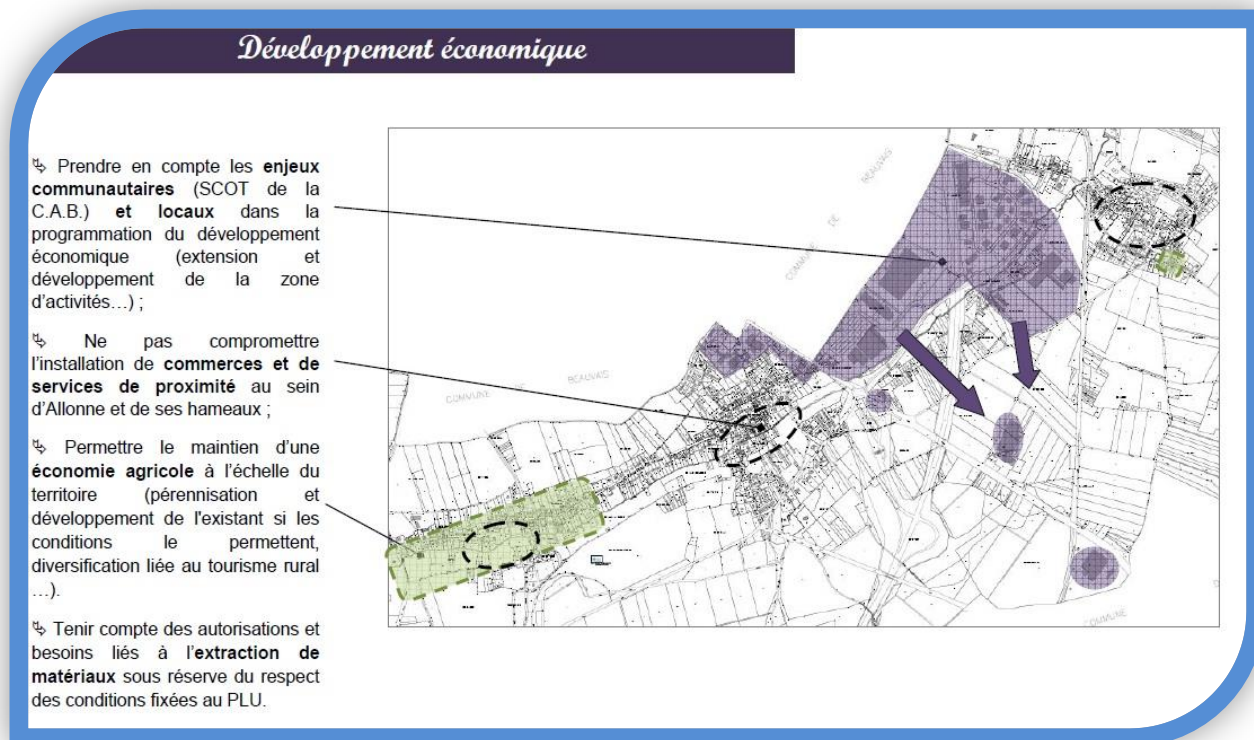
#### ***La cohérence avec le PLU d'Allonne***

Le PLU d'Allonne révisé en juin 2013 a donc bien pris en compte dans son PADD le projet de développement d'une zone économique sur la commune conformément au SCOT.



Le PADD précise donc dans son orientation économique le projet communal sur la zone Saint-Mathurin :

« Prendre en compte les enjeux communautaires (SCOT de la C.A.B.) et locaux dans la programmation du développement économique (extension et développement de la zone d'activités...).

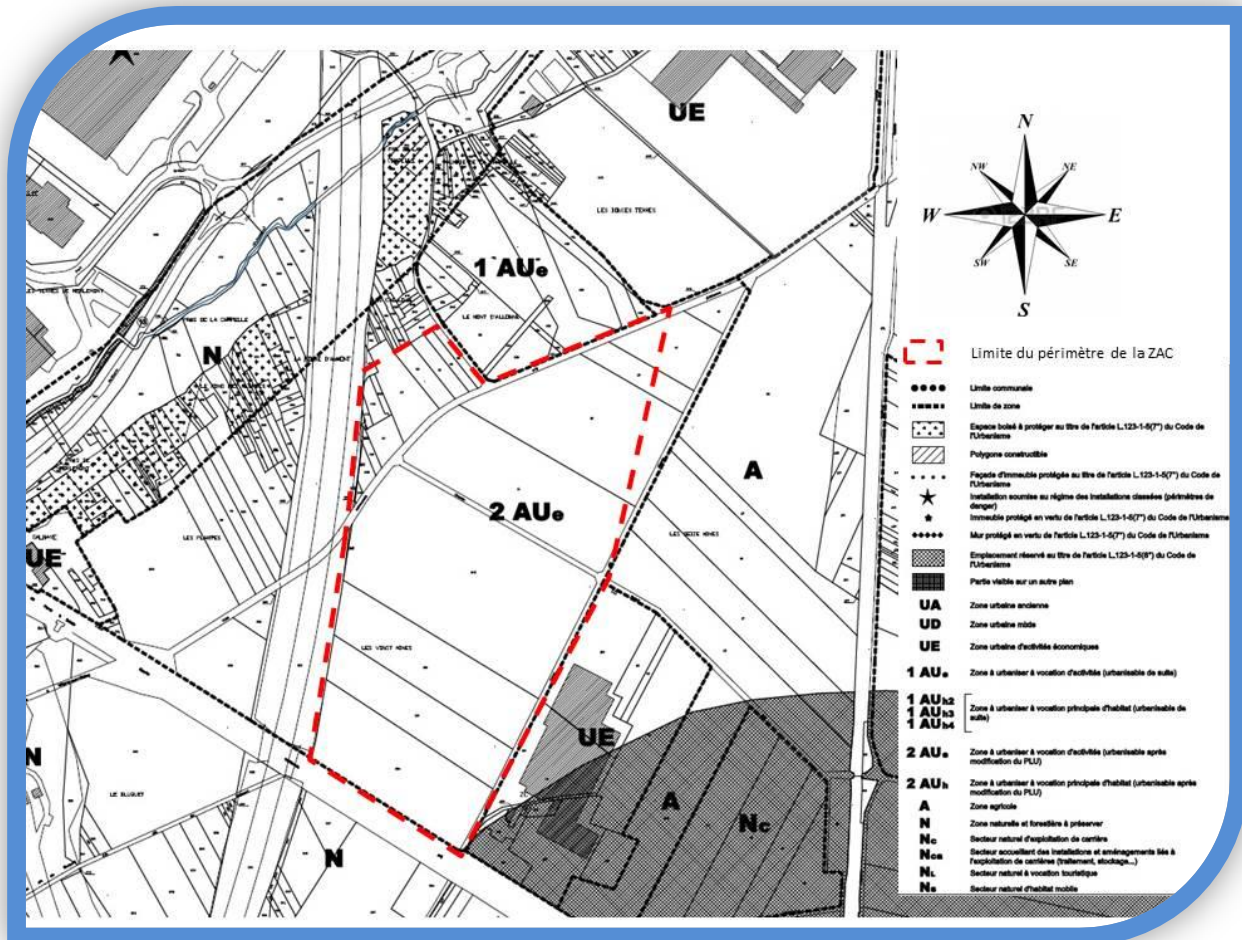


Source : PADD du PLU de la commune d'Allonne – Juin 2013

Ainsi, le PADD prévoit une poussée des zones économiques matérialisée par des flèches vers la ZAC et prend en compte les besoins de création ou d'extension de zones d'activités existantes.

Par ailleurs, la zone est d'ores et déjà classée en zone 2AUe qui est une zone non urbanisée peu ou pas équipée destinée à recevoir le développement économique futur. Dans cette zone le règlement actuel du PLU autorise les aménagements suivants :

- Les constructions et installations à usages industriel, d'entrepôt, artisanal et commercial ;
- Les constructions à usages de bureaux ;
- Les hôtels et restaurants ;
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public.



Le programme économique de la future ZAC prévoit de recevoir des activités industrielles, de commerce de gros, artisanales, de production et fabrications.

Par conséquent, le projet est cohérent et compatible avec le PADD, le zonage et le règlement de la zone 2AUe du PLU de la commune d'Allonne. Il n'y a donc pas lieu de mettre en compatibilité le PLU d'Allonne avec le projet de ZAC sauf pour ouvrir les secteurs à l'urbanisation lors de la viabilisation des réseaux.

## B) Les objectifs poursuivis

La communauté d'agglomération du Beauvaisis a inscrit dans son Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) l'objectif de créer de 4 000 emplois à l'horizon 2024, avec un rythme moyen de 400 emplois créés en moyenne chaque année. La réalisation sur la façade Est de l'agglomération de la ZAC Saint-Mathurin doit contribuer à la réalisation de cet objectif majeur du territoire, en complément des autres zones économiques sur l'agroparc et l'écoparc.

Le SCOT réserve pour cela près de 300 hectares parmi les futures zones à urbaniser pour permettre l'implantation de nouvelles entreprises et afin de soutenir la création d'emplois.

La position géographique de la communauté d'agglomération, porte de la Région Ile de France et interface entre la Picardie, la Normandie (et ses ports maritimes) et l'Ile de France, lui a permis de diversifier le tissu économique avec à la fois des activités industrielles mais aussi tertiaires. La zone Saint-Mathurin a quant à elle vocation à conforter ce réseau économique local pour des petites et moyennes entreprises d'artisanat principalement.

A cet égard, la proximité de l'échangeur autoroutier sud de Beauvais est un atout indéniable, puisqu'il permet un accès rapide aux autres métropoles urbaines.

Cette mise en synergie entre les axes de dessertes majeurs du territoire et la politique en faveur de l'emploi contribuent au dynamisme économique de l'agglomération. L'aire urbaine de Beauvais est de ce point de vue la seule grande aire picarde qui a créé beaucoup d'emplois entre 2006 et 2011 malgré la crise économique (+3.2%) (source : INSEE).

La ZAC St-Mathurin à vocation à accueillir des petites et moyennes entreprises (PME), faisant du commerce de gros ou de l'artisanat, ainsi que des industries ayant une échelle moins grande que celles qui seront présentes sur l'écoparc.

L'objectif est donc d'attirer des entreprises qui ne recherchent pas d'effet vitrine et dont la présence n'est pas compatible avec le voisinage immédiat des zones habitées. Cela correspond principalement à trois types d'entreprises :

- des entreprises nouvelles qui souhaitent venir s'implanter sur le Beauvaisis ;
- des entreprises déjà présentes dans l'agglomération mais qui ont besoin d'un plus grand espace foncier pour se développer ;
- des entreprises déjà présentes, mais qui sont actuellement situées en zone de renouvellement urbain et qui doivent déménager pour se réimplanter en périphérie loin des espaces d'habitations ;

Cette zone ambitionne d'accueillir près de 500 emplois sur les 15,2 hectares de terrains qui seront commercialisés.

# PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

## PARTIE N°2

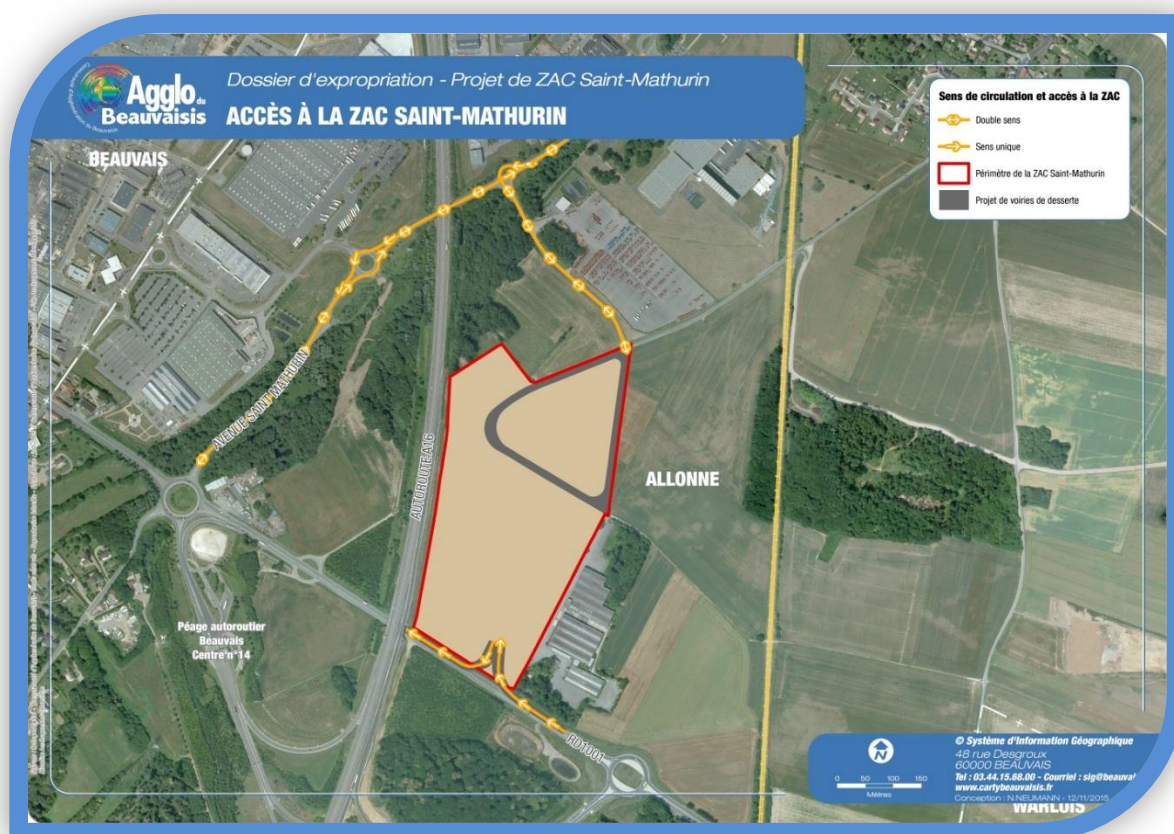


Il est prévu d'aménager la ZAC en deux phases. La première tranche de travaux a pour objectif de viabiliser les terrains proches de la RD 1001. La seconde phase de travaux vise à apporter les réseaux pour desservir les terrains le long de la voirie centrale en boucle.

## A) La trame viaire

### 1) Organisation générale et connexion au réseau existant

L'accès à la zone se fait par l'avenue Saint-Mathurin qui a donné son nom au projet de ZAC. Pour accéder véritablement à l'intérieur de la zone, il convient d'emprunter la rue de la Chapelle qui mène au secteur des vingt mines (vers le site de l'actuelle entreprise Ténart).



*Carte de principe concernant le schéma d'accès à la zone Saint-Mathurin.*

L'aménagement de la trame viaire s'appuiera en partie sur le tracé du réseau routier déjà existant rue de la chapelle, et plus précisément entre le carrefour de la route de Villers s/ Ther et l'entrée de l'entreprise Ténart. La voirie actuelle en mauvais état à certains endroits devra être entièrement reprise à l'occasion des travaux de raccordement.

L'aménageur prévoit à terme pour l'ensemble de la ZAC, la réalisation des surfaces dédiées aux espaces publics (voiries, trottoirs et noues végétalisées) sur environ 20 685m<sup>2</sup>.

Le maillage de la trame viaire à réaliser dans la ZAC St-Mathurin est étudié afin de permettre la diffusion des flux de circulation et le raccordement aux voiries périphériques (par l'avenue Saint-Mathurin). L'objectif est d'assurer une certaine continuité avec les zones d'activités qui jouxtent la ZAC, à savoir la ZA de Ther.



A noter, que l'accès par la RD1001 n'a pas vocation à devenir une entrée du site mais seulement à desservir les terrains à proximité immédiate de la route départementale, avec la création d'une voie de décélération et d'une voie d'accélération.

## 2) La voirie principale

La voirie principale en boucle, d'une longueur d'environ 900 mètres linéaires (ml) sera réalisée par l'aménageur, à savoir la communauté d'agglomération du Beauvaisis.

La majeure partie de cette voie est existante (environ 600ml), mais nécessitera d'être entièrement restructurée à l'occasion des travaux de viabilisation.



L'intégralité de la trame viaire est réalisée selon le même plan de coupe. Il n'y a donc pas de hiérarchisation ni de distinction entre voirie principale / voirie secondaire. Les voiries seront réalisées par l'aménageur.

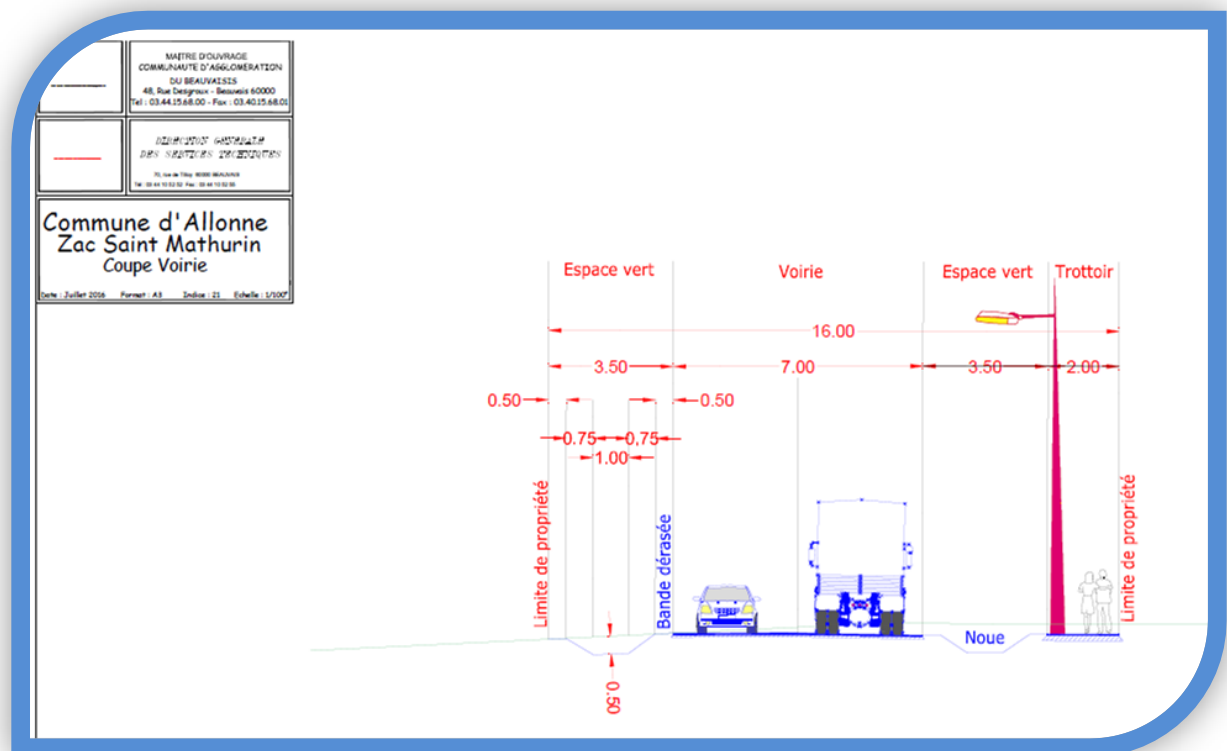
L'emprise publique totale de la voie principale à réaliser est de **16 mètres de large**. Pour rappel, la circulation piétonne est distincte de l'emprise routière.

La coupe de principe de la voirie se présente de manière asymétrique et comprend :

- 7m pour la bande de roulement
- 3,50m x 2 pour les noues
- 2m pour la bande piétonne d'un seul côté de la voirie

Il est envisagé de réaliser la zone selon les caractéristiques techniques suivantes :

- **Chaussée** : Béton bitumeux 0/10 dosé à 120 kg/m<sup>2</sup> épaisseur 6cm, grave bitume 0/20 dosé à 150 kg/m<sup>2</sup> épaisseur 8 cm, cloutage, traitement chaux ciment sur 40cm
- **Trottoir** : Béton bitumeux 0/6 dosé à 70kg/m<sup>2</sup> épaisseur 3cm, grave ciment 15cm
- **Bande dérasé**



La gestion des eaux pluviales se fera par la réalisation de noues de 3,5m de largeurs de chaque côté de la chaussée. Elles sont conçues et dimensionnées non seulement pour évacuer mais également pour stocker les eaux pluviales et en infiltrer une partie.

Le principe de fonctionnement est le suivant :

- L'introduction des eaux pluviales est généralement directe par ruissellement sur les surfaces adjacentes ;
- Le stockage des eaux recueillies s'effectue à l'air libre à l'intérieur de la noue et/ou au sein du bassin de rétention spécifique créé dans la ZAC.
- L'évacuation des eaux stockées se fait par infiltration dans le sol et par rejet en débit régulé vers le Ru de Berneuil.

L'ensemble des noues sera végétalisé et fera office d'espaces verts. Pour l'ensemble de la ZAC, les surfaces dédiées aux espaces verts correspondent environ à 4 300 m<sup>2</sup>.

La composition des espèces végétales et des plantations de la ZAC Saint-Mathurin est la suivante :

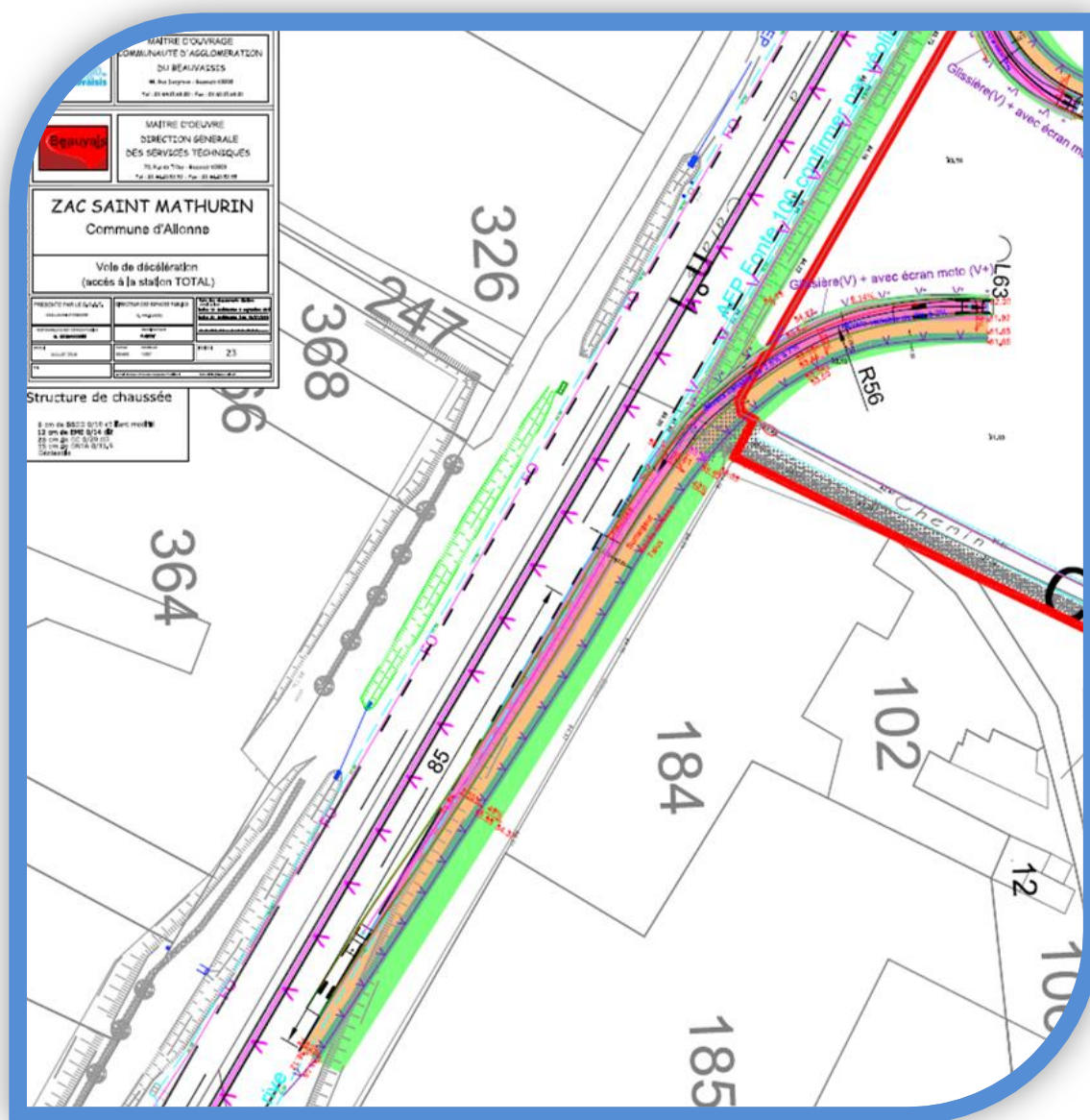
- Les noues seront engazonnées avec un mélange dit « rustique ». Le fauchage effectué une à deux fois par an permettra le développement de la faune locale sauvage. Ces noues seront maintenues avec un aspect naturel.
- Les noues seront enherbées et fauchées deux fois par an afin de favoriser le développement de la faune locale adaptée.

### 3) Les voies d'accélération et de décélération depuis la RD 1001

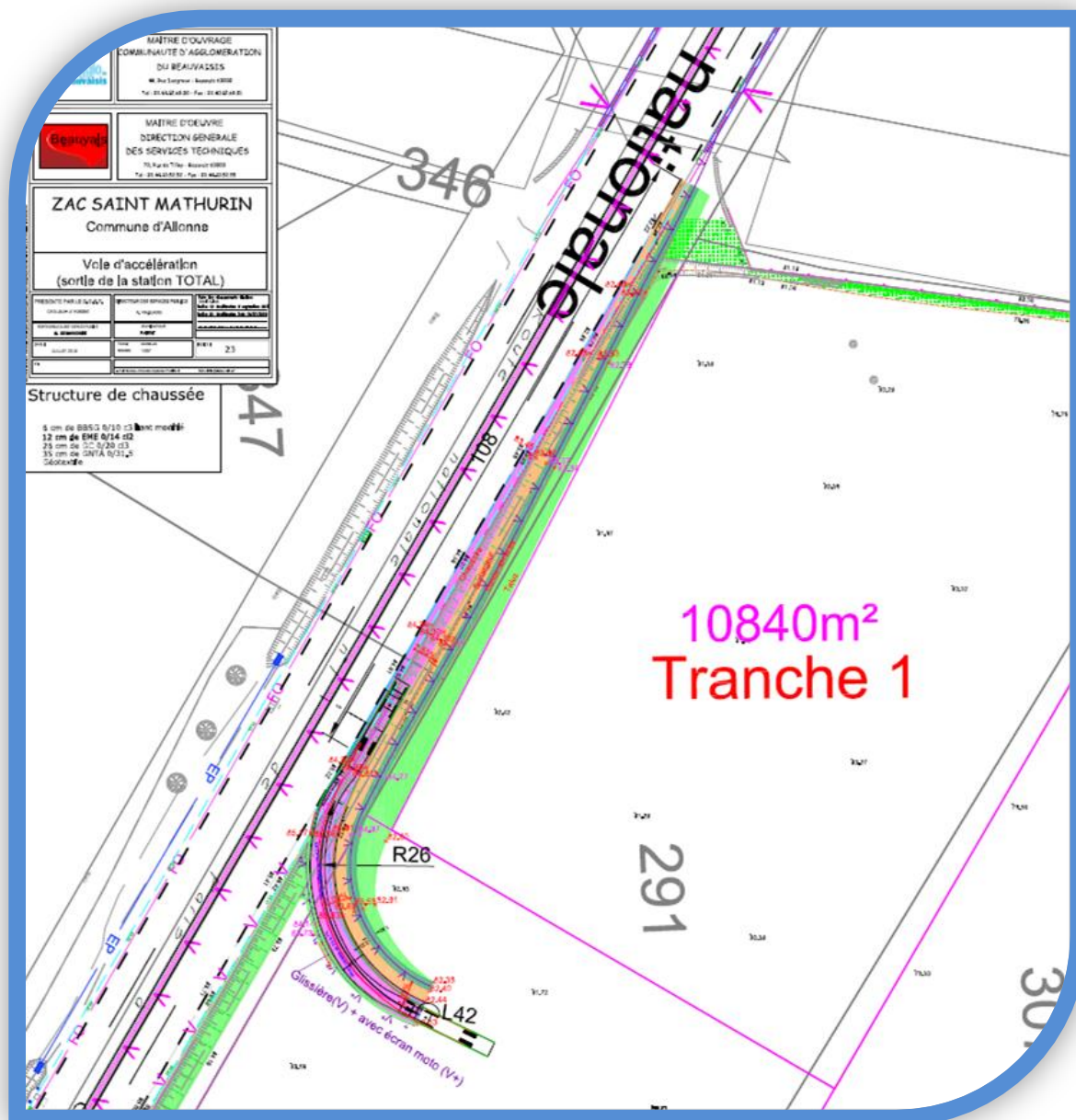
Il est prévu d'aménager un terrain de petite taille orienté uniquement vers la RD 1001 et tournant le dos au reste de la zone d'activité. Cet emplacement aura vocation à accueillir une ou deux entreprises qui seraient intéressées par un accès direct à la route départementale. Actuellement pour accéder aux terrains les plus proches de la RD 1001, les cultivateurs de ces parcelles doivent rentrer dans leurs champs par la rue de la Chapelle puisqu'il n'existe pas d'accès direct depuis la voie départementale.

L'objectif du projet d'équipement public est de rendre accessible ce fond d'îlot et de le valoriser en créant une bretelle d'accès pour une entreprise qui s'implanterait le long de la RD 1001.

Pour permettre la desserte des terrains le long de la RD 1001, il est prévu de réaliser une voie de décélération et une voie d'accélération qui se connectent directement sur la route départementale selon les plans suivants :



*Voie de décélération sur la RD 1001*



*Voie de d'accélération sur la RD 1001*

La structure de la chaussée est dimensionnée pour permettre le trafic de poids lourds :

- 6cm de BBSG 0/10 c3 liant modifié
- 12 cm de EME 0/14 c12
- 26 cm de GC 0/20 c13
- 35 cm de GNTA 0/31.5
- Géotextile

Pour chacune des 2 voies :

- dans la partie rectiligne, le dévers est de 2.5% (correspondant au dévers moyen actuel de la RD 1001),
- dans les parties courbes, le dévers augmente progressivement de 2.5% sur la RD 1001 pour atteindre les 7 % au milieu de la courbe puis diminue de même manière pour atteindre les 2% au niveau du terrain naturel sur les parties privatives.

Par ailleurs, il est prévu d'installer des glissières de sécurité, ainsi qu'un écran moto et des balises blanches et vertes type J11/J12 telles que celles utilisées habituellement par le Département gestionnaire de la RD1001.

#### **4) Le chemin vert le long de l'entreprise Ténart**

A l'occasion des travaux de viabilisation du terrain proche de la RD1001, il est prévu de faire passer les réseaux en dessous de l'emprise actuelle du chemin vert le long de l'entreprise Ténart (environ 300ml).

Lorsque les réseaux seront enterrés et les tranchées rebouchées, il est uniquement envisagé de stabiliser le chemin avec du grave ciment dosée à 4% épaisseur 0,15m.

A noter qu'il n'est pas prévu d'ouvrir ce chemin à la circulation.



## **B) L'assainissement**

### **1) Les eaux usées (EU)**

Le réseau d'assainissement sur la voie principale a été réalisé dans le cadre du raccordement de la commune de Warluis au réseau d'assainissement d'Allonne et de Beauvais en 2015.

Sur le plan ci-dessous, figure en bleu continu et en vert continu le réseau existant de raccordement de la commune de Warluis à la station d'épuration de Beauvais. La différence de couleur s'explique par un fonctionnement différent du réseau d'assainissement. En effet, sur la première partie en vert les eaux usées sont amenées par refoulement en provenance de Warluis et sur la seconde partie en bleu le réseau fonctionne de manière gravitaire.

Dans le cadre des travaux de la ZAC Saint-Mathurin, il est prévu de réaliser une extension du réseau d'eaux usées en gravitaire sur les parties suivantes:

- au nord dans la rue Boulet qui mène à Villers s/ Thère
- sous les voiries des deux boucles centrales
- et enfin sous le chemin vert (le long de l'entreprise Ténart) afin de raccorder l'entreprise qui sera implantée près de la RD 1001

Les ouvrages réalisés seront de type séparatif et le nouveau réseau d'assainissement des eaux usées de la zone St-Mathurin sera donc raccordé à la station d'épuration de Beauvais qui se situe avenue Blaise Pascal (dans la Zone Industrielle n°2, près de l'entreprise AGCO).

Il est important de rappeler que chaque parcelle doit disposer de son branchement au réseau d'eaux usées avec une boîte en limite du domaine public. Il est souhaitable que les branchements se fassent au fur et à mesure de la construction de la zone. Ceci, afin d'éviter les branchements inutilisés, mal placés, endommagés ou volés dans le temps. Cette solution donne également de la souplesse au découpage du parcellaire, permettant ainsi de s'adapter aux desideratas des acquéreurs.

### **Caractéristiques techniques :**

Le nouveau réseau d'assainissement de la zone en bleu pointillé sur le plan comprend :

- la pose de canalisations DN 150 PVC CR8
- la pose de regards de visites eaux usées en béton DN 1000



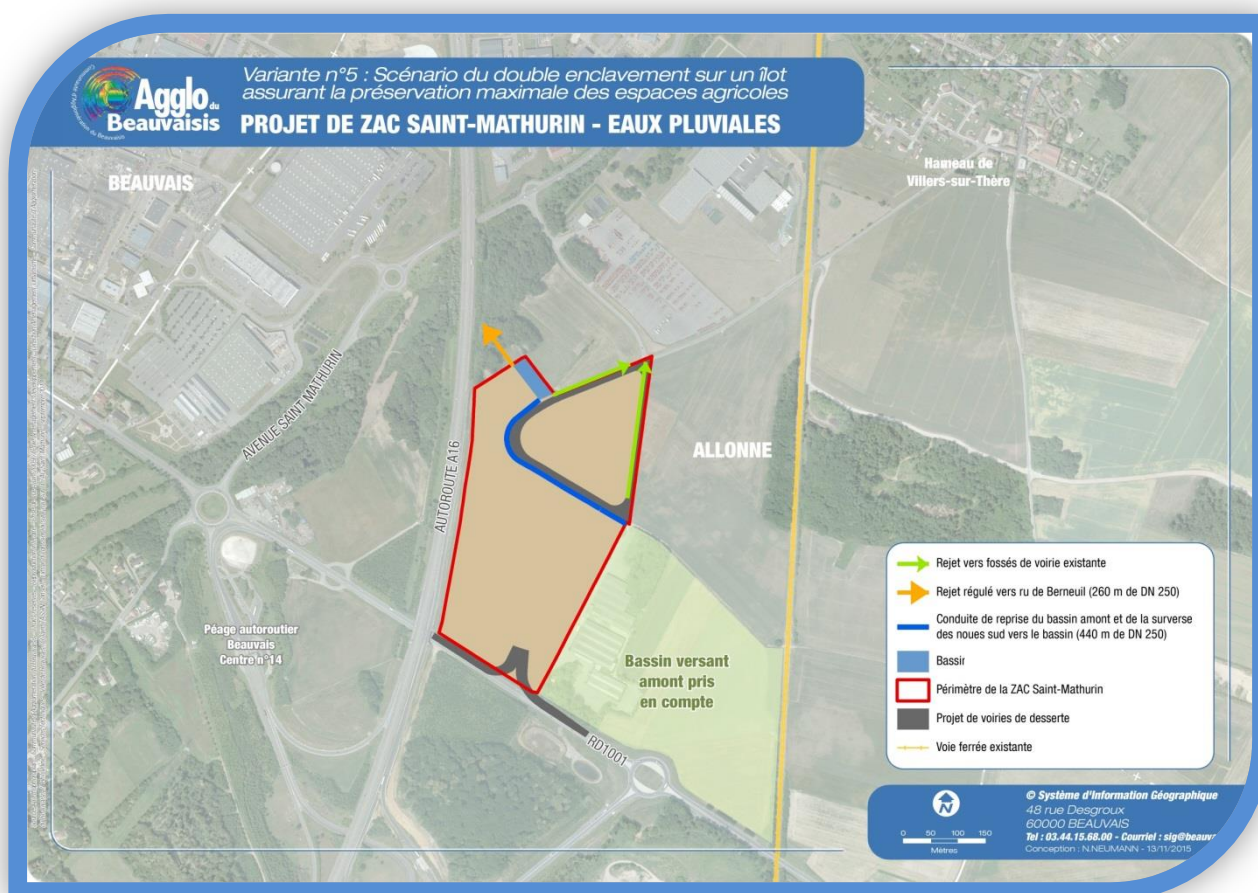


## 2) La gestion des eaux pluviales

Pour les espaces publics, la gestion des eaux de ruissellement des voiries sera assurée par une collecte dans des noues implantées de part et d'autres des voiries.

Le dispositif de collecte des eaux de pluie nécessite la pose de 440ml de DN 1000 en béton sous voirie.

Pour compléter ce dispositif, il est prévu de réaliser un bassin de gestion des eaux pluviales près de l'autoroute A16 avec un rejet vers le Ru de Berneuil à proximité. La taille du bassin sera affinée dans le cadre du dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, elle pourra varier entre 1 600 m<sup>3</sup> et 3000 m<sup>3</sup>. Le chemin rural existant pourra donc servir d'accès à l'emplacement où sera implanté le bassin.



Concernant la gestion des eaux pluviales sur les parties privatives, celle-ci devra se faire sur chaque parcelle conformément au règlement d'assainissement communautaire. Il appartiendra donc à chaque acquéreur dans le cadre de son projet de construction, de gérer les eaux de pluie sur son terrain en fonction des surfaces qu'il aura imperméabilisé.

### Caractéristiques techniques :

Les noues seront implantées de chaque côté de la voirie selon les caractéristiques suivantes :

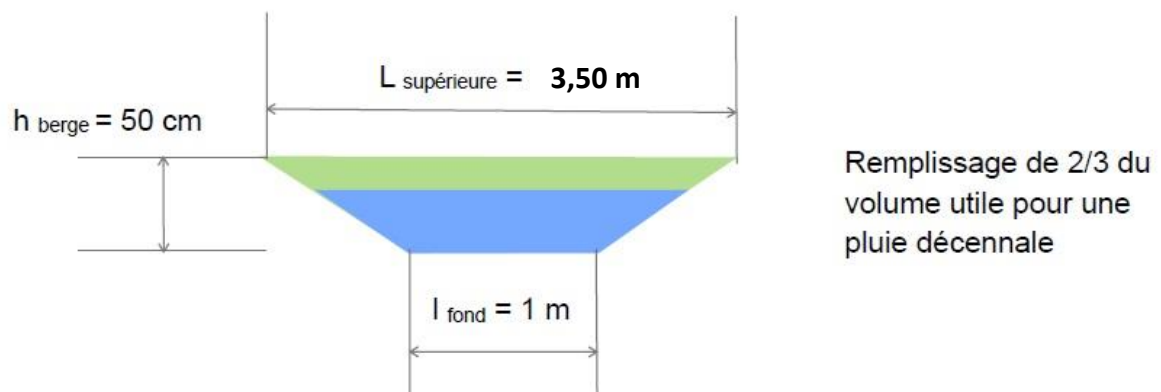
- largeur en haut : 3,5 m
- profondeur : 0,5m
- largeur en bas : 1 m

Le nouveau réseau d'eau pluviale de la zone en bleu clair sur le plan comprend :

- des canalisations en béton de diamètre 1000mm
- d'une longueur de 440 ml

Selon la typologie du terrain, le bassin de gestion des eaux pluviales pour les espaces publics pourra être calibré de la manière suivante :

- contenance entre 1 600 m<sup>3</sup> et 3 000m<sup>3</sup> (périmètre 1 600m à 3000m pour une profondeur moyenne d'1m)
- canalisation de rejet du bassin vers le cours d'eau (Ru de Berneuil) en DN 250 sur une longueur de 260m environ



*Coupe de noues envisagées*

## C) Les réseaux divers

### 1) Eau potable et défense incendie

La desserte en eau potable de la zone sera à assurer par des canalisations en fonte de diamètre 250, 150 et 100 selon les secteurs. Le linéaire de réseaux à poser est de l'ordre de 2 000 mètres sur l'ensemble de la ZAC.

L'alimentation en eau potable sur le site sera desservie par des captages dans la nappe de craie. Le réseau d'eau potable est actuellement géré par le Syndicat Intercommunal des Eaux de l'Agglomération Beauvaisienne (SIEAB) et son délégataire, sauf pour le raccordement sur la RD 1001 qui est un réseau géré par le Syndicat Intercommunal des Sources de Silly-Tillard.

Il faut toutefois préciser que pour des questions pratiques et d'optimisation budgétaire, il serait préférable d'établir une convention avec le SIEAB pour permettre à l'agglomération d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux d'eaux potable sur le périmètre de la ZAC.

Les réseaux d'eau potable doivent être maillés au Sud au niveau de la RD 1001 sur la canalisation existante en DN 100, ainsi qu'au Nord-Ouest sur le réseau existant en DN 250 sur l'avenue Saint-Mathurin pour garantir une sécurité minimale de la zone en cas de rupture d'une canalisation.

D'une manière générale sur l'ensemble de la zone, il y a lieu de prévoir la création d'un nouveau réseau pour alimenter en eau potable les futurs lots dans la ZAC St-Mathurin.

#### **Caractéristiques techniques :**

- Pose d'environ 370ml de DN 250 en fonte = rue de la Chapelle (hors ZAC)
- Pose d'environ 1 000ml de DN 150 en fonte = sur voirie principale
- Pose d'environ 360ml de DN 100 en fonte = sur chemin vert

Au total cela représente environ la pose de 1700 mètres de canalisation d'eau potable dont 370 mètres (hors ZAC entre l'avenue Saint-Mathurin et l'entrée de la ZAC).

Concernant la défense incendie, il y a lieu de prévoir des poteaux d'incendie au maximum tous les 300 mètres afin que chaque poteau puisse être accessible tous les 150 m de voirie carrossable. Ainsi pour permettre aux sapeurs-pompiers de lutter efficacement en cas de départ de feu, il est prévu d'installer sur la zone St-Mathurin environ 6 poteaux d'incendie. Toutefois en fonction de la taille des parcelles, et notamment de la profondeur il faudra peut-être compléter la défense incendie par la pose de poteaux au droit de ces parcelles. Le coût unitaire d'un poteau est estimé autour de 4 000 €HT.

#### **Caractéristiques techniques :**

- Environ 6 poteaux d'incendie (diamètre 150mm)



## 2) Réseau électrique

L'étude de faisabilité des besoins énergétiques auprès du concessionnaire de réseau ERDF, a défini les modalités suivantes de raccordement de la zone.

### **Caractéristiques techniques :**

Le raccordement de la ZAC nécessite la pose d'environ :

- 1 300m de câble souterrain S0240Alu
- 3 postes de Distribution Publique (DP)

Ces postes de distributions seront les points de départ d'où partiront les réseaux basse tension (BT) pour alimenter chaque entreprise.

Dans la mesure où le découpage des parcelles lors de la commercialisation se fera selon la demande des entreprises, les coffrets électriques individuels ne seront installés qu'au moment de la construction des bâtiments de l'entreprise.

## 3) Réseau de télécommunications

Le détail de la conception du réseau de télécommunication sera étudié directement avec le concessionnaire de réseau Orange qui passera les câbles dans les tranchés et fourreaux installé par l'aménageur.

## 4) Eclairage public

L'ensemble des installations nécessaires pour l'éclairage public seront alimentés depuis les armoires d'éclairages. Le réseau sera indépendant des réseaux existants en périphérie. Les travaux seront assurés par la communauté d'agglomération du Beauvaisis et comprendront la fourniture, la pose et le raccordement de l'ensemble des matériaux ainsi que le génie civil et l'alimentation.

### **Caractéristiques techniques :**

Il est envisagé d'implanter l'ensemble des candélabres de 10 mètres de haut disposés sur un seul côté de la voirie comme cela est prévu dans le plan de coupe. Ces derniers seront espacés d'environ 30 mètres chacun.

Ainsi pour l'ensemble de la zone, il faudra compter environ :

- 27 mâts Lumifil de 10m de haut (RAL 900 sablé équipé avec lanterne avant type lantana 6780 en 250W SHP) + Lanterne arrière (type lantana 6000 en 1 000W IM)
- Utilisation de LED pour l'éclairage
- 2 armoires d'éclairages

# PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS

## PARTIE N°3

## A) Plan masse et occupation des sols dans la ZAC

Pour mémoire, la volonté de l'agglomération est de créer une zone d'activité économique orientée vers l'accueil de petites et moyennes entreprises d'artisanats ou de commerces de gros, ainsi qu'une station-service en vitrine sur la RD 1001, sur un périmètre total de 15,2 ha.

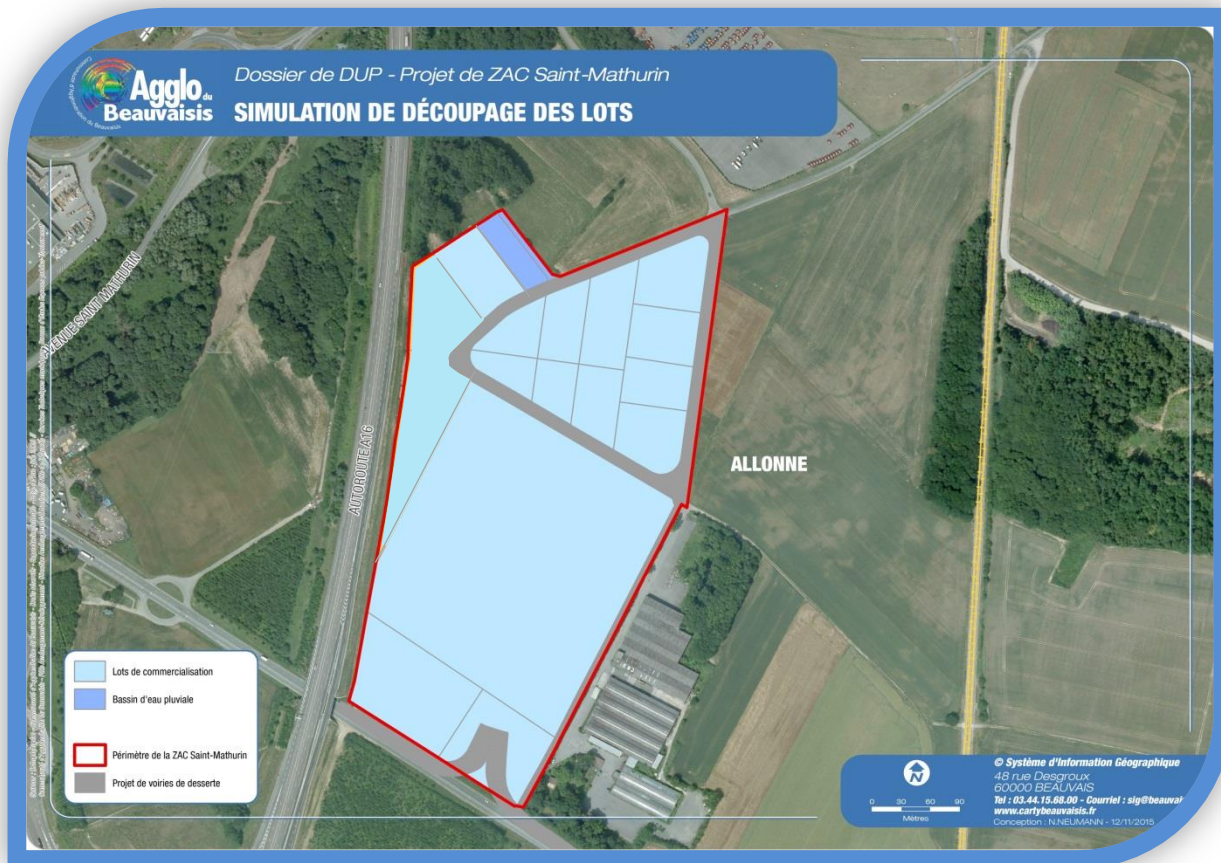
Il n'est prévu aucun équipement public de superstructure sur cette zone. Les seuls équipements publics sur la ZAC sont des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers).

Le découpage des parcelles se fera selon la demande des futurs acquéreurs, le plan ci-dessous ne représente qu'une simulation indicative des possibilités de découpage parcellaire du site.

Le plan général de travaux est composé de grandes parcelles comprises entre 1 500 m<sup>2</sup> et 7ha, d'une superficie totale de 12,5 hectares, soit une capacité d'environ 9 à 10 lots. Ce secteur peut accueillir des activités logistiques, artisanales et de commerce de gros sur des parcelles de grandes tailles pouvant aller jusqu'à 7 hectares.

La surface totale de terrain commercialisable est de l'ordre de 125 000 m<sup>2</sup> (soit 12,5 ha) et la surface de plancher totale pour l'ensemble de la ZAC (anciennement surface hors œuvre nette – SHON) est d'environ 70 000 m<sup>2</sup>.

A titre indicatif, compte tenu de la configuration du site il est possible de réaliser le découpage en lots suivant :



Concrètement, l'occupation des sols dans de la ZAC obéit aux principes suivants.

Toutes les règles relatives à la superficie minimale des terrains, à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, à l'emprise au sol des constructions, à leur hauteur maximale et l'occupation des sols ne sont pas réglementées dans le but de favoriser une consommation optimale des sols.

L'aspect extérieur des constructions n'est pas non plus réglementé car l'aménageur souhaite encourager la plus grande performance énergétique des bâtiments au sein de la zone. A ce titre, l'absence de règles contraignantes est retenue pour encourager et favoriser le recours à l'innovation technique dans le choix des matériaux.

Au demeurant, les facilités ainsi offertes pour une certaine densification du site seront limitées par le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) et notamment les obligations imposées en matière de stationnement.

Concrètement, voici ci-dessous la liste des règles d'occupation du sol qui pourraient être apportées dans la ZAC avec le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT):

- Afin que le stationnement des véhicules intervienne en dehors des voies publiques, les règles s'imposant en matière de stationnement prévoient :
  - Pour les constructions à usage d'habitation: 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement
  - Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
  - Pour les hôtels et restaurants: 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de surface de restaurant
  - Pour les locaux à usage de stockage et d'entrepôt: 1 place de stationnement par tranche de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Pour les constructions à usage d'activités autorisées: 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- il sera spécifié les modalités de gestion des eaux pluviales propre à la ZAC et en particulier le dispositif de gestion à la parcelle :  
« La gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'intérieur de la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin et puits d'infiltration,...);

Ainsi, l'infiltration doit être conçue en distinguant : les eaux pluviales de toitures / les eaux pluviales de ruissellement des parkings et voiries

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration, que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité, du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à

l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées, après autorisation :

- soit au caniveau de la rue
- soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/s/ha le débit initial issu de la parcelle avant aménagement.

L'obligation de prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et parkings ne concerne que les projets conséquents comportant des parkings d'une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds. »

- il sera prévu une liberté de choix pour les entrepreneurs de construire leur bâtiment à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives.

Afin de favoriser les constructions, les emprises au sol, les hauteurs des constructions, leurs aspects extérieurs, etc. seront règlementés dans le CCCT.

## **B) L'approche foncière du projet**

La communauté d'agglomération du Beauvaisis ne dispose pas à l'heure actuelle de la maîtrise foncière des terrains situés dans la ZAC. Les négociations amiables avec les propriétaires actuels ont donc été engagées dans ce sens. En parallèle, le préfet a déclaré la zone d'utilité publique le 11 juillet 2016 et a rendu un arrêté de cessibilité le 5 septembre 2016 sur la première phase d'aménagement de la ZAC.





Compte tenu des délais pré-opérationnels d'aménagement (avec le montage des dossiers de création et de réalisation de la ZAC, la procédure de DUP, etc...), La première phase du projet de ZAC devrait être mis en œuvre une fois les acquisitions foncières achevées c'est-à-dire probablement à partir de 2017/2018. Au final, il est envisagé de développer la ZAC durant une dizaine d'années.

La première phase des travaux débutera par le raccordement aux réseaux des terrains le long de la RD1001. Il sera également créé une voie de décélération et d'accélération pour permettre la desserte d'un seul îlot qui serait particulièrement adapté pour une entreprise de type drive ou station-service.

Dans un second temps, il est prévu de structurer la zone en amenant les voiries et réseaux nécessaires à la fois au bon fonctionnement des entreprises (eau potable, électricité, gaz, assainissement eaux usées), ainsi que pour la circulation des véhicules de cette nouvelle zone. Cela passe notamment par la réfection complète de la voirie déjà existante dans le périmètre de la ZAC, qui n'est pas à l'heure actuelle dimensionnée pour supporter un trafic de poids lourds régulier et par la création d'une nouvelle voie qui fermera la boucle entre l'entreprise Ténart et l'embranchement de la rue de la chapelle et de la rue boulet. Pour finir, un bassin de rétention d'eau pluviale sera créé ainsi qu'un réseau de noues pour gérer les eaux de ruissellement des parties publiques.

Une fois ce réseau d'infrastructure mis en place, les différentes entreprises de logistiques, d'artisanats ou de commerce de gros pourront venir réaliser leurs propres travaux de construction de leur bâtiment. Le découpage des parcelles se faisant à la demande, il sera possible de commercialiser des lots pouvant aller de 1 500 à 70 000 m<sup>2</sup>.

# MODALITES PREVISIONNELLES DE FINANCEMENTS

## PARTIE N°4

## A) Equilibre financier de la ZAC

Le tableau ci-dessous expose les conditions de l'équilibre financier de la ZAC, calculé toute phases confondues.

Les principaux postes budgétaires qui constituent les dépenses de la ZAC, hors emprunt, sont les suivants :

- *Les acquisitions foncières ;*
- *Les études (loi sur l'eau, étude d'impact), relevés topographiques (géomètre), architecte-conseil (en phase d'accompagnement des permis de construire) ;*
- *Les travaux intérieurs (voirie, terrassement, assainissement, réseaux divers, aménagements paysagers...);*
- *Les frais divers (sondage archéologique, fouilles et déminage) et financiers.*

A noter que les frais divers comprennent les dépenses et frais financiers exposé par l'aménageur et qui sont proportionnels à la durée de la ZAC : impôt foncier et intérêts d'emprunt. Ils sont déterminés sur la base d'un ratio de 7,5% du coût global de l'opération et s'élèvent à près de 320 000 euros HT.

Le coût global des travaux d'aménagement de la ZAC Saint-Mathurin, de ses espaces publics, de viabilisation, de desserte routière, d'assainissement et d'extension des réseaux, sont estimés à près de **3 100 000 euros HT**.

Enfin, le budget prévisionnel total pour les acquisitions (y compris par voie d'expropriation) est de l'ordre de **1,1 millions d'euros**.

**Le coût global de l'opération d'aménagement de la ZAC Saint-Mathurin sur 10 ans est estimé à 4 550 000 euros HT.**

Les équipements induits par le programme de la zone d'aménagement concerté seront entièrement mis à la charge de l'opération. Si leur capacité excède les besoins de l'opération, seule la fraction de coût proportionnelle à ces besoins seront pris en charge par le bilan de la ZAC.

DEPENSES (HT)	ETUDES	FONCIER	TRAVAUX	FRAIS DIVERS (ratio 7,5%)	Total général
PHASE 1	100 000 €	589 246 €	751 211 €	108 034 €	1 548 491 €
PHASE 2		455 000 €	2 339 000 €	209 550 €	3 003 550 €
<b>TOTAL par poste de dépenses</b>	<b>100 000 €</b>	<b>1 044 246 €</b>	<b>3 090 211 €</b>	<b>317 584 €</b>	<b>4 552 041 €</b>

RECETTES (HT)	Produit des cessions (hors TVA)	Subvention d'équilibre	Total général
PHASE 1	122 101 €* 135 000 €**	578 840 €	
PHASE 2 (123 870 m <sup>2</sup> à 30 euros/m <sup>2</sup> )	3 716 100 €		
<b>TOTAL des recettes</b>	<b>3 973 201 €</b>	<b>578 840 €</b>	<b>4 552 041 €</b>

*\* Les 122 101 €HT correspondent au produit de la vente du terrain (d'une superficie de 8 155m<sup>2</sup>) le long de la RD 1001*

*\*\* Les 135 000 €HT correspondent à la participation de l'acquéreur du terrain à la desserte routière depuis la RD1001 lors des travaux d'aménagement de la phase n°1. Le montant est calculé à hauteur de 50% du coût prévisionnel des voies de décélération et d'accélération dont le coût a été estimé au total à 270 000 €HT.*

Cette opération est financée par deux types de recettes : les produits de la vente des terrains et une subvention de la communauté d'agglomération du Beauvaisis.

Les travaux de la phase 2 permettront de raccorder tout le reste de la ZAC avec les terrains situés le long de la voirie centrale en boucle. Ce sont donc près de 123 870 m<sup>2</sup> qui pourront alors être commercialisé **sur la base d'un prix d'équilibre estimé à 30€/m<sup>2</sup>.**

Le budget de ZAC trouvera un équilibre avec la subvention versée par la communauté d'agglomération du Beauvaisis (CAB) autour de 600 000 €.



## B) Tableau des dépenses prévisionnelles de la ZAC par phase

	PHASE 1						PHASE 2						TOTAL
	2013 à 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
<b>ETUDES</b>													
Etudes diverses	70 000 €												
Géomètre	20 000 €	10 000 €											
Sous-Total ETUDES	90 000 €	10 000 €											100 000 €
<b>FONCIER</b>													
Acquisitions foncières		589 246 €					455 000 €						
Sous-Total ACQUISITIONS		589 246 €					455 000 €						1 044 246 €
<b>TRAVAUX INTERNE ZAC</b>													
Voirie chemin vert (génie civil, tranchées, fourreaux)		115 000 €											
Voie décélération RD 1001		150 000 €											
Voie accélération RD 1001		120 000 €											
Voirie principale								1 200 000 €					
Eclairage public voirie								100 000 €					
Telecom / Téléphonie		4 000 €						50 000 €					
Electricité (HTA) / BT / postes DP		35 100 €						160 000 €					
Assainissement EU canalisation – voie principale raccordement Warluis	207 111 €												
Assainissement EU canalisation – chemin vert		120 000 €											
Assainissement EU canalisation – voie principale barreau à créer								65 000 €					
Réseau gravitaire d'eaux pluviales								200 000 €					
Bassins d'eaux pluviales								200 000 €					
Adduction eau potable								235 000 €					
Poteaux défense incendie								27 000 €					
Espaces verts								17 000 €					
Sous-Total TRAVAUX		544 100 €						2 339 000 €					3 025 211 €
<b>TRAVAUX HORS ZAC</b>													
Adduction eau potable rue de la chapelle								85 000 €					
Sous-Total TRAVAUX								85 000 €					85 000 €
<b>FRAIS DIVERS</b>													
Sondages archéologiques, frais financiers, etc...		108 034 €						209 550 €					
Sous-Total FRAIS DIVERS		108 034 €						209 550 €					317 584 €
<b>TOTAL DEPENSES HT (Hors charges d'intérêts)</b>	297 111 €	1 215 380 €					455 000 €	2 548 550 €					4 552 041 €

