

DEPARTEMENT DE LA SOMME

COMMUNE DE BREILLY

=====

ROUTE DE FOURDRINOY

REMEMBREMENT URBAIN - PROJET DE L'AFUL DU BOIS DU QUESNEL

=====

NOTICE DESCRIPTIVE (PA2)

AVEC DES PHOTOGRAPHIES PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN

DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE (PA6) ET LE PAYSAGE LOINTAIN (PA7)

=====

LATITUDES

124 Boulevard Vauban

80100 ABBEVILLE

Tél : 03.22.24.08.71 – Fax : 03.22.24.45.87

E-mail : abbeville@latitudes-ge.fr

Dossier : 32911 – Date : Mars 2015

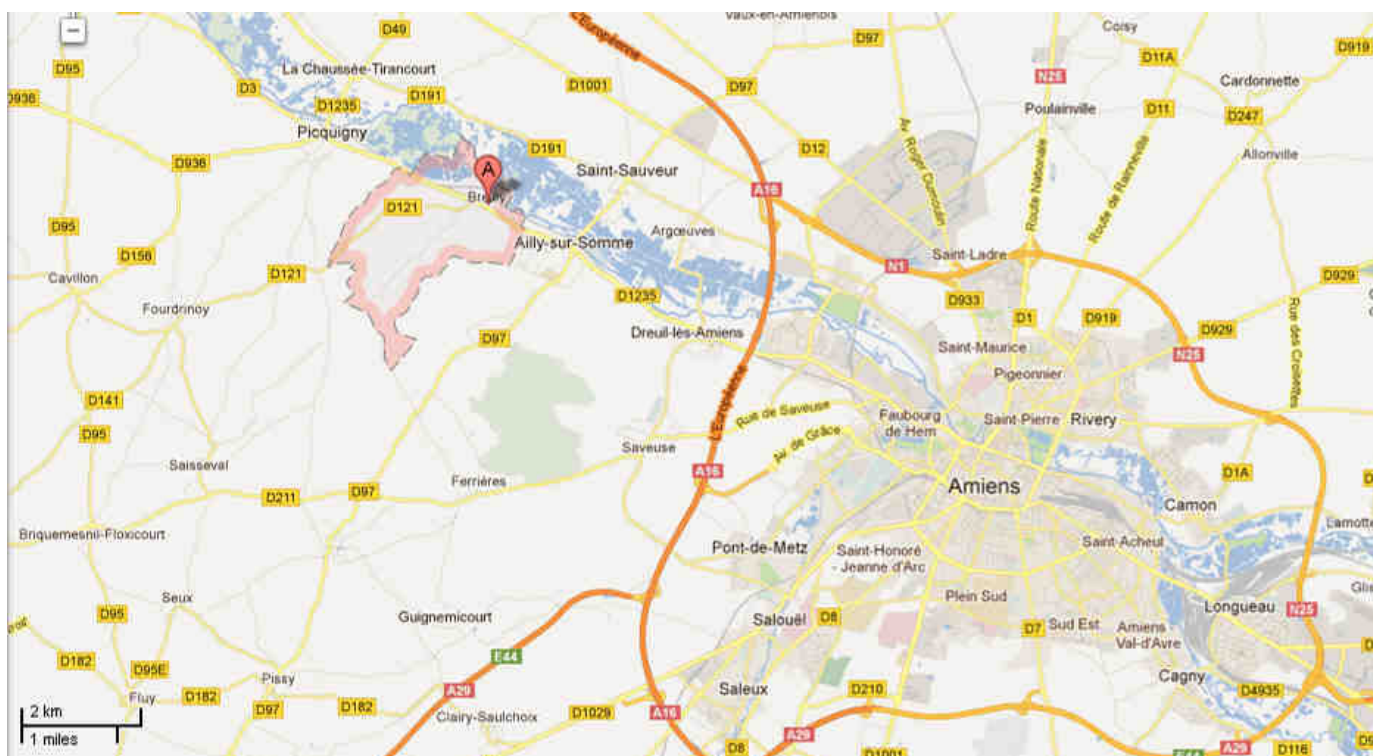
TABLE DES MATIERES

PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS.....	3
A. Situation géographique.....	3
B. Possibilités d'accès	6
C. Paysages lointains.....	8
D. Paysages proches	9
PRESENTATION DU PROJET.....	10
A. L'aménagement prévu	10
B. Orientations d'aménagement zone AUr au PLU	11
C. Aménagement de l'entrée de ville sur la Route de Fourdrinoy.....	12
D. Précisions sur les modifications de l'état des lieux.....	13
E. L'organisation et la composition du projet	13
F. La mixité d'habitat en respect des dispositions du SCOT	14
G. Les équipements à usage collectif	15
H. Les accès aux terrains et les aires de stationnement.....	16
ANNEXES.....	16

PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

A. Situation géographique

Le projet se situe sur la commune de BREILLY, distante de 10 Km au Nord-ouest d'Amiens.



La commune de BREILLY est établie au Sud de la vallée de la Somme.

Le projet s'inscrit dans la continuité du développement urbain du centre-bourg.

Le site se caractérise par une déclivité du Sud-ouest au Nord-Est en pente régulière de 5% sur le haut du plateau puis qui s'accroît jusqu'à 9% en allant vers le Nord.



Le projet d'une surface d'environ 2,75 ha se situe à l'Ouest du centre-bourg de BREILLY. Il s'appuie au Sud sur la Route de Fourdrinoy (RD121).



Vue aérienne issue de Géoportail (vue fournie par l'IGN)

Echelle: 1/2000



Plan de l'état des lieux avec localisation des prises de vue.

Le terrain support du projet est bordé :

- au Sud par la Route de Fourdrinoy (RD121)
- au Nord par des terrains privés puis par la RD 1235

Vues 1 et 2 : Accès par la Route de Fourdrinoy

**Vue 1 : depuis l'ancrage de l'opération vers la sortie
d'agglomération**



**Vue 2 : depuis l'ancrage de l'opération vers le centre-
bourg de BREILLY**



Vue 3 :Un aménagement à intégrer dans son environnement naturel et paysagé



Vue 4 : Un écrin végétal existant à poursuivre avec le nouvel aménagement



A. L'aménagement prévu

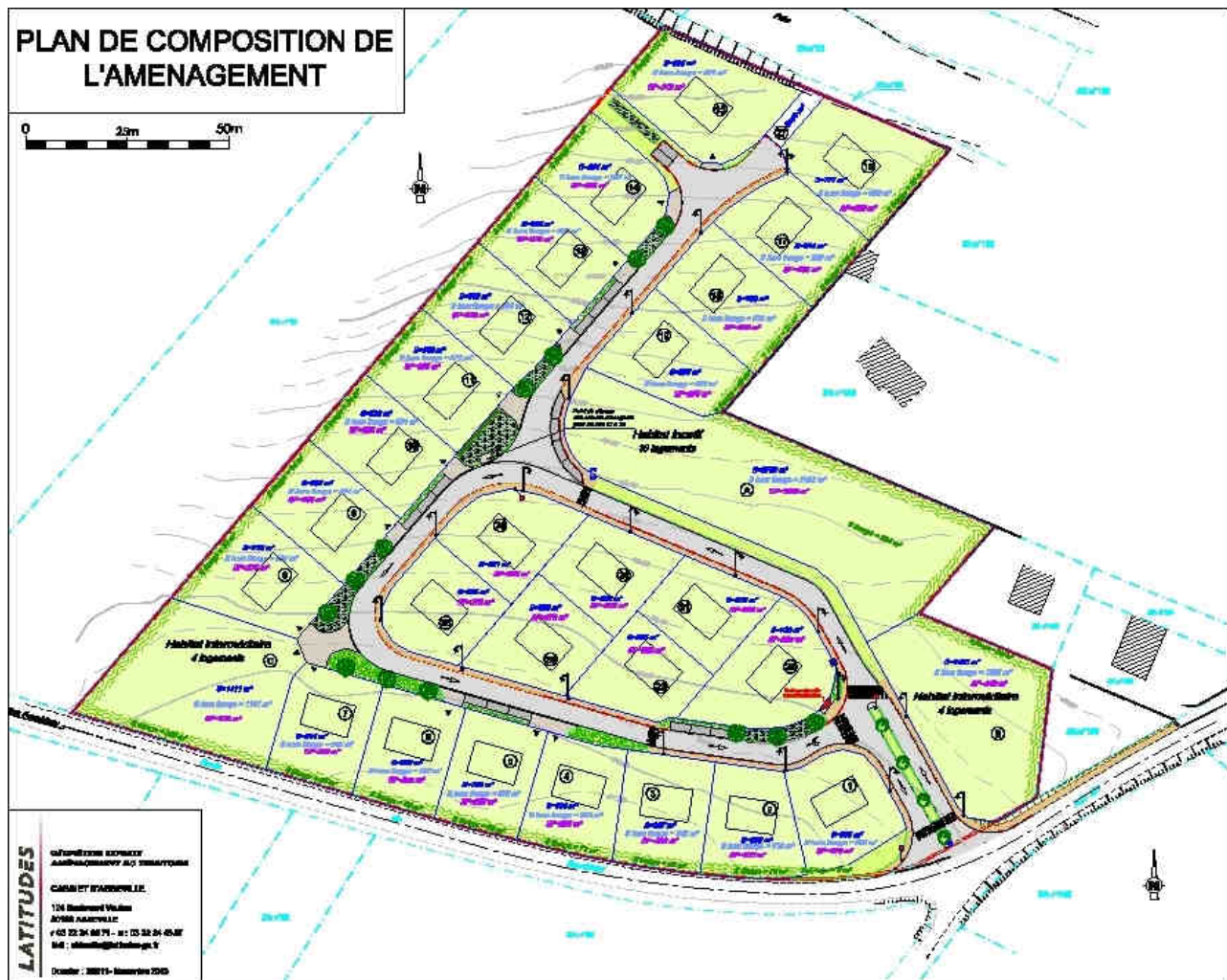
L'Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) du Bois du Quesnel projette l'aménagement des terrains cadastrés Section ZA n°20, 21, 26 et n°135, en vue de créer un quartier d'habitations.

Le projet porte sur une partie de la zone AUr du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Le reliquat de la zone Aur a été cédé au fond voisin pour rattachement à la propriété.

L'aménagement d'un trottoir est prévu le long de la Route de Fourdrinoy sur la façade de la zone Aur pour permettre le cheminement piéton vers le centre-bourg.

Le PLU sera respecté dans son ensemble et notamment sur les points de l'assainissement et de l'emplacement réservé prévu sur la Route de Fourdrinoy (voir pages suivantes).



L'aménageur est une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) constituée entre les propriétaires des terrains faisant l'objet du remembrement urbain. Cette opération est administrée et gérée par l'AFUL.

A l'acte translatif de propriété par remembrement urbain :

- l'AFUL recevra les espaces communs du quartier d'habitations sur lesquels elle réalisera les travaux de viabilisation sous sa maîtrise d'ouvrage
- l'AFUL recevra les macrolots A, B et C destinés à la création d'habitat groupé et/ou intermédiaire, pour cession à un aménageur professionnel
- les propriétaires recevront individuellement des lots en tout ou partie, cessibles en terrain d'habitation après viabilisation des espaces communs par l'AFUL constituée entre eux

B. Orientations d'aménagement zone AUr au PLU

Le site du projet fait l'objet de plusieurs orientations d'aménagements :

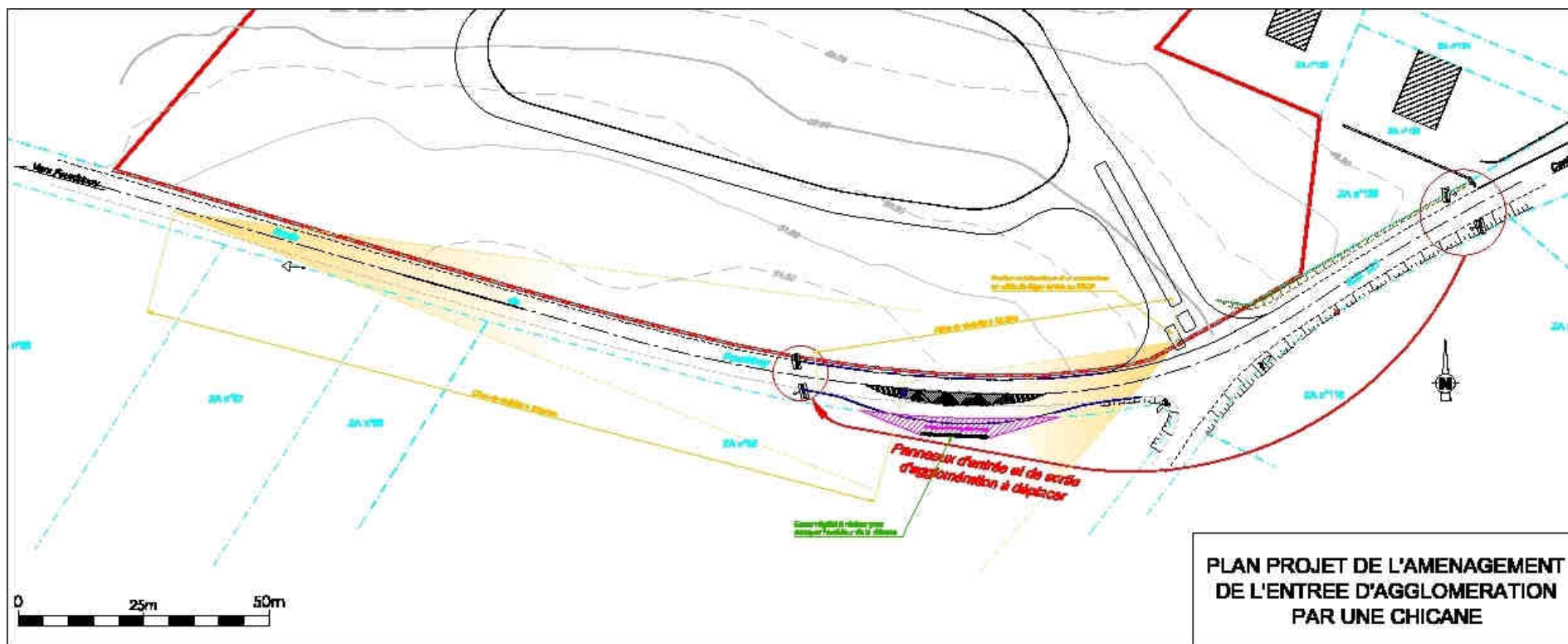
- Veiller à relier les nouveaux quartiers au cœur de village de BREILLY / Favoriser les échanges :
 - Un cheminement piétonnier est prévu en façade de la zone AUr pour assurer l'ancrage et la liaison du nouveau quartier avec le centre du village
- Traiter les franges de la zone :
 - Une frange végétale est prévue en fond des terrains sur la périphérie du nouveau quartier. Ce masque sera composé d'essences arbustives et arborescentes pour conforter l'aspect d'écrin végétal et réduire notablement la perception des nouvelles habitations depuis le versant opposé (Camp César) et depuis la plaine en venant de Fourdrinoy.
- Veiller à l'harmonie et à l'intégration des constructions :
 - La réflexion de l'aménagement a porté sur la taille et la forme des terrains, leurs orientations par rapport à la pente, l'apport de solutions techniques au vu des contraintes du site (réseau d'assainissement gravitaire, voirie au plus près du terrain naturel ...), la végétalisation, la réglementation d'aspect extérieur... La composition urbaine ainsi étudiée sur l'ensemble aboutit à un nouveau quartier optimisé sans dénaturer le site et son environnement.

C. Aménagement de l'entrée de ville sur la Route de Fourdrinoy

Une concertation a été menée avec le Conseil Général pour définir les modalités de réaménagement de l'entrée d'agglomération afin d'améliorer la sécurité de l'entrée de ville et d'assurer l'intégration au mieux de la desserte du nouveau quartier.

Le PLU prévoyait initialement l'aménagement du carrefour pour « un accès sécurisé commun aux deux zones AU ». Après des échanges avec le Conseil Général de la Somme, il a été convenu que l'attention devait être portée sur l'entrée en agglomération à aménager sous forme d'une chicane avant l'ancrage de la nouvelle voie sur la Route de Fourdrinoy.

Le plan ci-dessous représente l'aménagement dans sa dernière version après mises à jour suite aux observations du Conseil Général de la Somme.



Cet aménagement de chicane comprend l'acquisition d'environ 100 m² sur les propriétés du côté opposé à l'opération, le déplacement des panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération, la mise en place d'un écran végétal pour la chicane, le respect des cônes de visibilité et l'affichage préventif de la modification. La partie de parcelle à acquérir fait l'objet d'un emplacement réservé au PLU de la Commune.

Les modalités de réalisation et de financement des travaux ont été fixées par une convention de Projet Urbain Partenarial dont une copie est jointe au dossier.

D. Précisions sur les modifications de l'état des lieux

Le terrain est actuellement en friche sans aucun élément de végétation remarquable.

E. L'organisation et la composition du projet

La pluralité des thématiques abordées (urbanisme réglementaire et opérationnel, environnement, paysage, VRD ...) a apporté une vision globale et transversale dans les études de faisabilité, la conception et la composition du projet.

Une attention particulière a été portée sur :

- l'intégration du projet dans le site
 - La conception de la voirie qui prend en compte le relief du site pour minimiser les terrassements et les effets de surplomb et d'encaissement
- les déplacements :
 - un confort de circulation (4,50 m de largeur pour la voie principale et la voie secondaire et 3,70m de largeur pour les voies séparées par une bande paysagée en entrée et sortie de l'aménagement)
 - un ancrage de l'aménagement sur le réseau viaire existant par la Route de Fourdrinoy
- la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives

L'emploi de noues et bassins enherbés assure les besoins de rétention et dispersion par infiltration des eaux de pluie tout en confortant le caractère champêtre de la commune
- La composition urbaine
 - une largeur de terrain de 21,00m minimum au droit des constructions pour les terrains libres de constructeur
 - une volonté de densification à l'échelle périurbaine en respect des dispositions du SCOT
 - des espaces verts communs représentant une surface de 1274m²

F. La mixité d'habitat en respect des dispositions du SCOT

L'opération prévoit :

- 1 terrain dédié à 10 logements en habitat groupé
- 2 terrains dédiés à 8 logements en habitat intermédiaire
- 26 terrains dédiés à 1 logement par terrain en habitat individuel

Densité brute :

44 logements pour une surface constructible de 20151 m² soit une densité de 21,8 logements à l'hectare en respect du minimum de 20 logements à l'hectare défini par le SCOT

Part de l'habitat individuel :

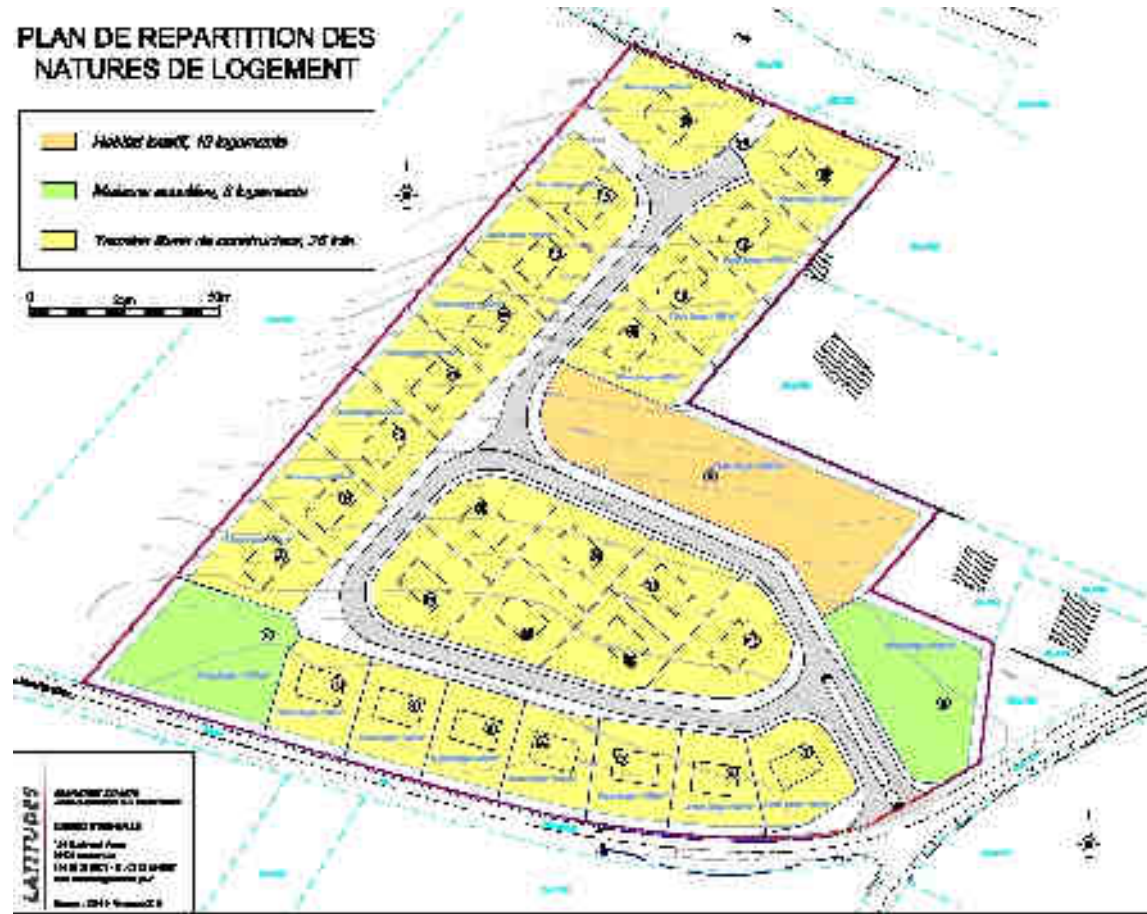
26 logements individuels pour un total de 44 logements soit une part de 59% en respect du maximum de 60% défini par le SCOT

Part de l'habitat groupé et intermédiaire :

18 logements d'habitat groupé et intermédiaire pour un total de 44 logements soit une part de 41% en respect du minimum de 40% défini par le SCOT

Taille moyenne maximale des terrains :

26 logements individuels pour une surface cessible totale hors disposition de frange paysagée de 15 349 m² soit une taille moyenne de 590 m² en respect du maximum de 600m² défini par le SCOT



G. Les équipements à usage collectif

Un poteau de défense incendie normalisé seront créés pour la sécurité des personnes et des biens de l'aménagement.

La Commune de BREILLY ne souhaitant pas d'assainissement individuel, l'opération prévoit la création d'un nouveau réseau d'assainissement des eaux usées conçu pour se raccorder à l'extension du réseau public d'assainissement sous la RD 1235 prévue par le schéma directeur d'assainissement. Pour cela, le terrain n°27 permettra le passage des réseaux. Le nouveau réseau sera poursuivi jusqu'au futur réseau public sous la RD 1235 par une servitude de passage grevant les parcelles cadastrées section ZA n°22 et n°23 (cf. acte de constitution de la servitude de passage de réseau en annexe).

Tout rejet des eaux ménagères et effluents non traités sur la voie publique ou dans les fossés est interdit.

Pour mémoire, la modification du PLU prévoit :

« Un permis d'aménager peut être autorisé sous réserve que les travaux d'aménagement prévoient la réalisation d'un réseau d'assainissement collectif interne à l'opération.

Un permis de construire peut être autorisé quand le réseau d'assainissement collectif interne à une opération d'ensemble est raccordé à une station de traitement :

- *soit publique via l'extension du réseau communal par la collectivité*
- *soit propre à l'opération.*

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction autorisée dans la zone.

L'évacuation des eaux résiduaires non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. »

Chaque terrain sera raccordé à la voirie et aux réseaux d'assainissement des eaux usées, électrique, de génie civil en télécommunications et d'adduction en eau potable. Ces travaux seront faits dans les règles de l'art et en respect du cahier des charges de chaque gestionnaire.

Les boîtes de branchement du réseau d'assainissement sont placées sur les espaces communs en limite avec les terrains privés pour être accessibles par le gestionnaire du réseau en toute circonstance.

Un point de collecte des ordures ménagères sera créé pour les terrains n°11 à 19 avec obligation pour ces terrains de déposer leurs ordures à cet endroit (cf. article 3 du règlement).

H. Les accès aux terrains et les aires de stationnement

La voirie interne du quartier est ancrée sur la Route de Fourdrinoy. Des échanges avec le Conseil Général de la Somme ont permis de définir les modalités d'aménagement de l'ancrage de la nouvelle voie sur la Route de Fourdrinoy (RD 121) comme décrit au paragraphe C de la présente notice de présentation.

L'aménagement comprend la réalisation de 18 places de stationnement : 16 places longitudinales et 2 places en bataille.

ANNEXES

Annexe 1 : Acte de constitution de la servitude de passage sur les parcelles ZA n°22 et 23