PA 2: Notice de présentation

I. PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

A/ Contexte géographique à grande échelle

La commune de Bresles est située dans le département de l'Oise (60) et fait partie de la Communauté d'Agglomération du Beauvaisis. Elle est distante d'une quinzaine de kilomètres de Beauvais (préfécture du département) et de Clermont (une des sous préféctures du département). Le territoire communal est taversé par la RN31 (qui relie Rouen à Reims), cet axe permet de rejoindre facilement Beauvais à l'Ouest et Clermont puis Compiègne à l'Est. Ce même axe facilite également l'accès à l'autoroute A16 à l'Ouest ainsi qu'à l'autoroute A1 à l'Est.

Au sud imédiat de la commune se situe la forêt domanial de Hez-Froidmont, non loin de la vallée du Thérain. Cette importante foret du nord de la France de 2 800ha intégre le Mont César, des zones forestières humides et un relef accidenté qui accompagne de nombreux chemins. Au nord de Bresles, les grands champs ouverts s'étandent sur un relif peu accidenté.

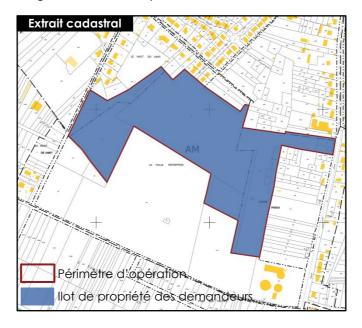
Il est à noter que sur le territoire communal l'Église Saint-Gervais-et-Saint-Prothais est classée monument historique, le château de Bresles, aujourd'hui Hôtel de ville est inscrit. Toutefois, le lotissement n'est situé dans aucun de leur périmètre de protection respectif.

B/ Présentation du site opérationnel

Le secteur opérationnel se situe au sud de la commune. Ce lotissement vient s'appuyer sur différentes rues : l'avenue de la Libération (RD n°125) à l'est, la rue du Wart à l'ouest et la rue Amiot au nord et s'inscrit sur un espace agricole.



Le présent Permis d'Aménager concerne les parcelles cadastrées AM 29, 40 à 42, 49, 81 à 84, 113p, 121p, 124 à 128 et AL n°235p et 236p. La superficie totale de l'opération projetée est de 86 300m² (après bornage contradictoire).



Les grandes parcelles du projet sont entourées par une multitude de parcelles en lanières. La carte de l'état-major (1820-1866) indique la présence d'une tourbière au sud du site. On peut donc supposer qu'une ancienne activité de maraîchage eu lieu sur les parcelles en lanières, contrairement aux grandes parcelle du projet. Cela suppose que le site doit avoir des terres moins humides.

La quasi totalité du site concernée par la demande est actuellement dédiée à l'agriculture sous forme de pâturages et de cultures de céréales. Aucun boisement n'est présent mais de nombreuses haies plus ou moins denses sont recensées. La contenance cadastrale de l'îlot de propriété du demandeur est de 8 ha 63 a et 00 ca (après bornage contradictoire). On peut noter la présence de jardins partagés à l'est et au nord de l'opération.

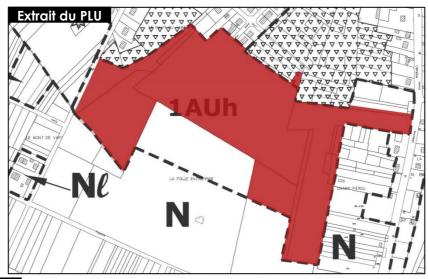


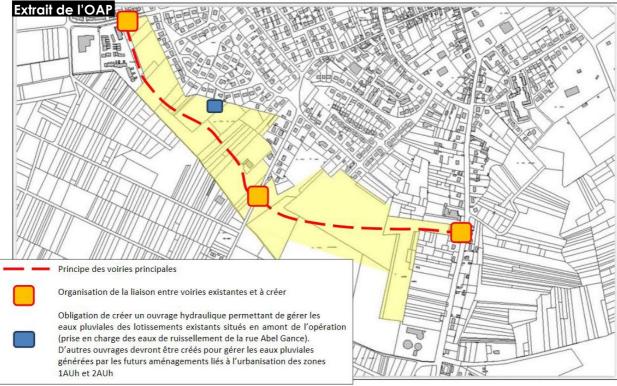
Différentes vues du site

Le terrain présente une pente avec une orientation principale du Nord vers le Sud (depuis la Rue Amiot vers la station d'épuration). Elle est d'environ 5% (au Nord) puis s'adouci au-dessous de 1% (au Sud). Suivant l'axe Est/Ouest le terrain est relativement plat avec quelques variations, la pente moyenne étant inférieure à 1% (cf. PA-5 pour plus de précisions).

C/ Contexte règlementaire

La commune de Bresles est couverte par un Plan Local d'Urbanisme. Le lotissement se situe dans la zone 1 AUh de ce dernier et doit donc se conformer au règlement correspondant ainsi qu'à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation existante.





II. PRESENTATION DU PROJET

A/ Objectif

Dans le respect des dispositions règlementaires de la zone 1AUh et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation évoquées précédemment, le futur projet de lotissement prévoit la viabilisation de 117 lots individuels et 2 macro-lots pour un total de 147 logements au minimum ainsi que l'aménagement d'équipements communs.

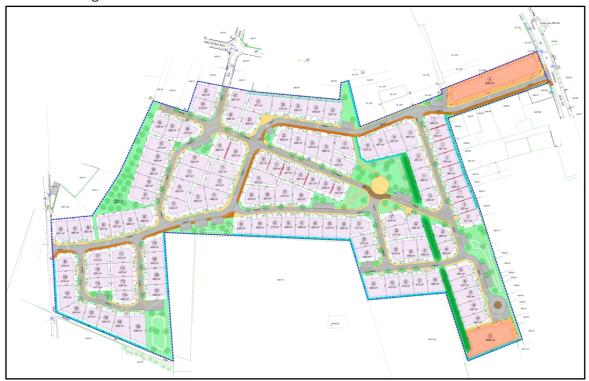
Le futur aménagement a été pensé de manière à éviter tout enclavement en assurant son insertion au sein du tissu urbain existant mais également futur (zone 2AUh située au nord-ouest de l'opération). Ainsi, le projet s'appuie sur son environnement proche avec la réalisation de plusieurs voies d'accès depuis l'Avenue de la Libération, la rue Amiot et la rue du Wart.

Conformément au règlement de la zone 1 AUh, qui impose au minimum 30 % de l'unité foncière en surface végétalisée, de pleine terre, hors stationnement et circulation, le projet prévoit environ 13 150 m² d'espaces verts communs et impose pour chaque parcelle un minimum de surface végétalisée – à l'échelle des 119 lots prévus, au minimum 17 400 m² seront maintenus en surface végétalisée, de pleine terre en plus des espaces verts précités.

B/ Plan de composition

L'aménagement retenu est fonction de la configuration du terrain, de son orientation, du réseau viaire préexistant, du contexte paysager et environnementale ainsi que de l'ensemble des dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Le projet prévoit la création de 117 lots individuels et 2 macro-lots permettant la construction de 147 logements au minimum. La taille moyenne des lots (hors macro-lots) est d'environ 443 m². Le macro-lot A devra accueillir au minimum 18 logements. Le macro-lot B devra accueillir au minimum 12 logements.



C/ La desserte du projet

L'accès au futur lotissement se fera depuis plusieurs voies existantes: l'Avenue de la Libération à l'est, la rue Amiot au nord et la rue du Wart à l'ouest. Ces accès permettront une desserte en toute sécurité du futur projet.

À partir de ces nouveaux accès, la desserte des différents lots sera assurée par la création d'une nouvelle voie principale à double sens traversant le site de l'est à l'ouest. Plusieurs voies à sens unique seront également créées afin de compléter le maillage routier.

Une piste cyclable s'étendra de l'avenue de la Libération, à l'est, vers la rue du Wart, à l'ouest. Les accès piétons seront complétés par des venelles permettant de se déplacer à pied ou à vélo à l'intérieur du lotissement mais aussi pour connecter la ville et les jardins partagés à l'est et au nord de l'opération.

Le futur terrain à bâtir sera raccordé aux réseaux d'Adduction d'Eau Potable (AEP), d'assainissement Eaux Usées (EU), Gaz, Télécom et Basse Tension (BT) au niveau des existants présents notamment avenue de la Libération.

