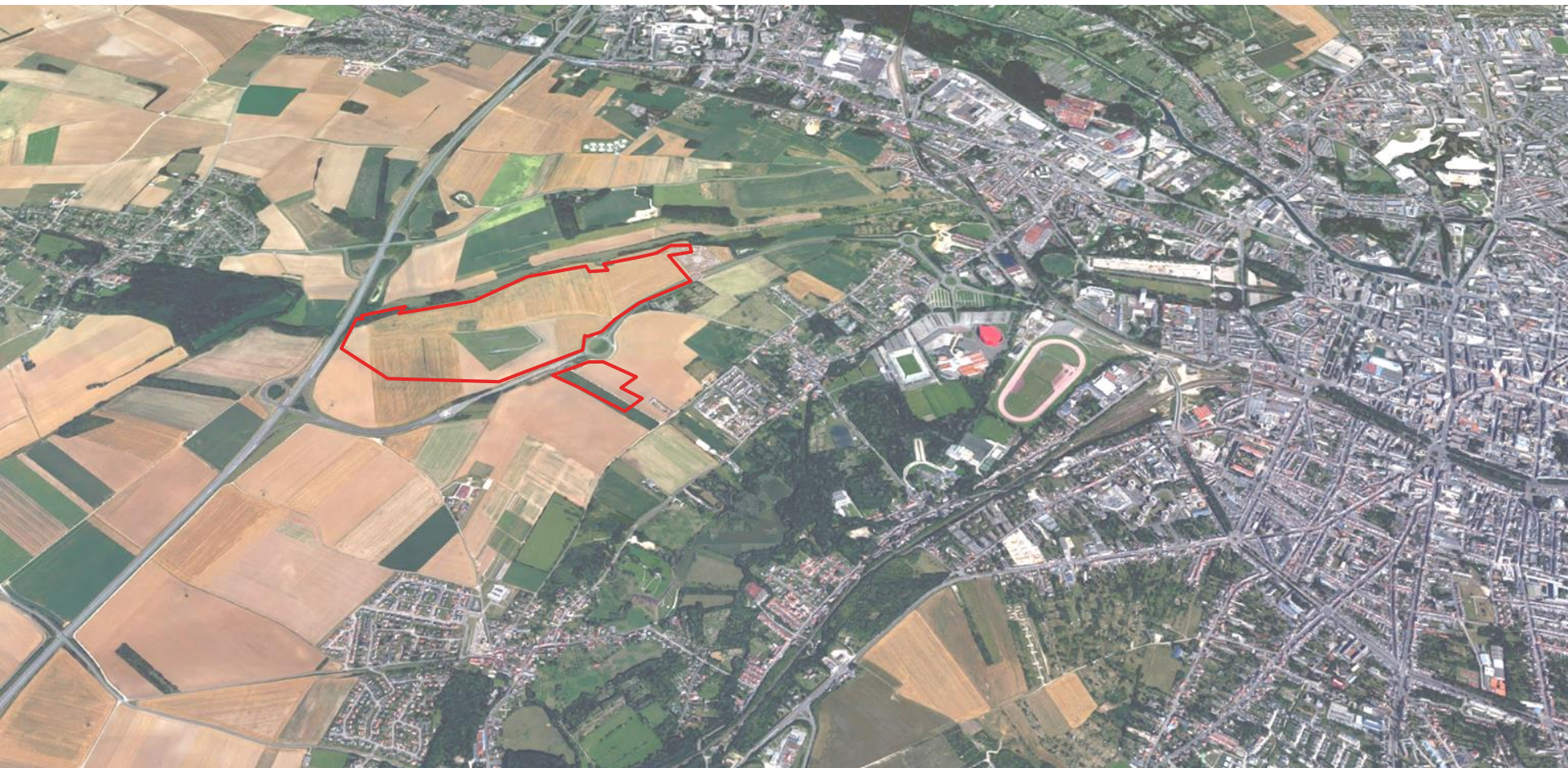


ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ **BORÉALIA 2**

DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC / Rapport de présentation

JUIN 2021 / version 1



1. OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DU PROJET	3
1.1 CONTEXTE HISTORIQUE : un projet anticipé depuis 1994	3
1.2 OBJECTIFS AU REGARD DES BESOINS IDENTIFIÉS	4
1.3 COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME	5
1.4 CHOIX DU SITE DU PROJET	6
1.5 PROJET DE PÉRIMÈTRE DE ZAC	7
2. DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	9
2.1 SITUATION : UN SITE ENTRE DEUX VALLÉES ET EN ENTRÉE DE VILLE	9
2.2 UN SITE ACCESSIBLE	11
2.3 ENVIRONNEMENT URBAIN ET NATUREL	13
2.4 CARTE DE SYNTHÈSE DES CONTRAINTES DU SITE	15
3. PROJET URBAIN ET PAYSAGER	16
3.1 PLAN DE COMPOSITION	16
3.2 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS	18
3.3 DÉCOUPAGE PARCELLAIRE FLEXIBLE dans le cadre du respect de cohérence du projet urbain et paysager	24
3.4 EXEMPLES DE FORMES ARCHITECTURALES SELON LA TAILLE DU PARCELLAIRE	25
4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU	26
4.1 RAPPEL DES SCENARI	26
4.2 UN PARC D'ACTIVITÉS FONCTIONNEL DANS UN CADRE PAYSAGER DE QUALITÉ	27

1. OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DU PROJET

1.1 CONTEXTE HISTORIQUE : un projet anticipé depuis 1994

En 1994, le syndicat mixte « Europamiens » est créé. Il regroupe la Ville d'Amiens, la Région, le Département, la Métropole et la commune de Pont-de-Metz. Les communes de Salouël et Saleux, ainsi que la CCI Amiens Picardie sont associés au projet. Ce syndicat mixte a pour mission de travailler au développement de 650 hectares, appelés « BOREALIA », qui s'étalent sur les communes d'Amiens, Saleux, Salouël et Pont-de-Metz.

En 2003, le projet est déclaré d'utilité publique et un schéma directeur d'intention, élaboré sur l'ensemble du secteur, prévoit la viabilisation en plusieurs tranches opérationnelles.

le **Schéma Directeur de BOREALIA** a été réalisé par l'équipe de maîtrise d'œuvre Archipel/Agence du Paysagiste/SETEC. Il a été approuvé par le syndicat mixte Europamiens le 13 décembre 2004.

Il pose des grandes bases d'un quartier à mixité urbaine et à diversité fonctionnelle, en continuité de quartiers existants.

Il **porte sur 650 hectares environ**, un vaste territoire qui doit s'urbaniser en 30 ans sur 5 secteurs identifiés

1. le secteur de Renancourt, directement relié à Amiens et à l'A16 par l'avenue François Mitterrand, actuellement en cours d'urbanisation. D'une superficie de 69ha, à vocation résidentielle, mais qui accueille aussi des activités tertiaires, des commerces et des équipements, et notamment des écoles élémentaires et primaires, il constitue la première tranche de BOREALIA. En 2015, un funéraire est également construit dans le secteur.
2. le secteur de Pont-de-Metz, qui accompagne la croissance de ce village,
3. le long de la RN29, pour valoriser la deuxième « porte » de BOREALIA,
4. le long de l'A16, pour marquer l'importance de ce grand projet actuellement en cours d'urbanisation,
5. la Vallée de Grâce, pour valoriser cet espace naturel d'agglomération.

Le projet du secteur BOREALIA a également permis de mettre en place une réserve foncière de moyen et long terme dans le cadre d'un protocole passé avec les professions agricoles.

En 2014, le syndicat mixte a acheté 450 hectares de terrains agricoles
En 2017, le Département de la Somme s'est retiré du syndicat mixte. Ce dernier a été repris par Amiens Métropole qui permet ainsi de poursuivre les études d'aménagement de BOREALIA 2.



L

1. OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DU PROJET

1.2 OBJECTIFS AU REGARD DES BESOINS IDENTIFIÉS

Amiens Métropole souhaite dynamiser l'activité économique de son territoire en créant **un parc d'activités de grande envergure en entrée d'autoroute et aux portes de la ville. les principaux objectifs posés sont :**

1/ réaliser un aménagement proposant un ensemble de parcelles de surfaces diversifiées pour répondre aux besoins du marché, notamment des très grands lots dont le manque est évident sur l'agglomération,

2/ offrir des capacités d'accueil pour les activités logistiques, industrielles, les services aux entreprises, les PME-PMI, etc.

3/ créer un espace de vie et de services au profit des entreprises et des salariés qui s'installeront au sein de ce nouveau parc d'activités,

4/ développer un projet dans une démarche de développement durable s'inscrivant notamment dans les grands objectifs de la Troisième Révolution Industrielle en Hauts-de-France (REV3).

Une **étude préalable des besoins et de programmation** a été réalisée en 2018-2019 par KATALYSE, un bureau d'études spécialisé en développement économique. Elle a identifié, au regard d'une analyse fine des parcs d'activités existants et des tendances macro-économiques nationales et régionales.

Cette étude a conclu que la demande en foncier économique est tirée par les besoins des PME-PMI et plusieurs projets logistiques. Ainsi, cette demande est majoritairement exprimée pour des parcelles de 2000 à 5000m² pour les PME-PMI et des parcelles plus grandes pour les projets logistiques, de l'ordre de 5 à 20 hectares.

Actuellement, l'offre de très grandes parcelles n'est pas suffisante sur l'agglomération d'Amiens.

La création de la ZAC BOREALIA 2 permettrait de répondre à ces besoins et de développer l'activité économique du territoire et l'attractivité de ce dernier.

La ZAC BOREALIA 2 est une opération d'aménagement à vocation économique.

Ce projet a pour but de constituer une offre foncière nouvelle, structurée et qualitative, à destination des entreprises.

Le présent rapport de présentation concerne la création de la ZAC Boréalia 2 sur la commune d'Amiens d'une superficie de 62,1ha. Bien que des études préalables ont été menées sur un périmètre de 195ha, le périmètre opérationnel a été réduit pour s'adapter au contexte réglementaire, au marché actuel et pour permettre de bien maîtriser l'impact du projet au regard des enjeux paysagers et environnementaux.

1. OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DU PROJET

1.3 COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

Ce projet s'inscrit dans les perspectives de développement économique de la Métropole d'Amiens décrites dans les documents d'urbanisme.

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Amiénois

Le SCoT du Grand Amiénois, arrêté le 26 février 2008, couvre le périmètre de 12 intercommunalités et 381 communes. Il fixe 29 actions regroupées dans 11 grands objectifs dont :

- **Adopter une consommation foncière raisonnée,**
- **Organiser un développement économique équilibré,**
- **Doter le Grand Amiénois d'un réseau d'équipements et de services structurants,**
- **Développer l'offre et l'usage des transports collectifs et alternatifs,**
- **Préserver et valoriser les richesses naturelles et la biodiversité,**
- **Conforter le potentiel agricole du Grand Amiénois,**
- **Maintenir la qualité des paysages et du cadre de vie,**
- **Valoriser et gérer les ressources du territoire,**
- **Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques et nuisances.**

PLU – Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Amiens / zonage

L'emprise de la ZAC de BOREALIA 2 est située dans la zone 2AU du PLU d'Amiens : cette zone regroupe des secteurs de projet à venir, des secteurs non équipés destinés à accueillir à moyen et long terme les extensions urbaines futures de la commune à la périphérie du tissu urbanisé.

La prochaine ouverture à l'urbanisation de l'actuelle zone 2AU, permettra de passer au zonage 1AU, compatible avec la création d'une zone d'aménagement concerté.

Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU d'Amiens

Le PADD, partie intégrante du Plan Local d'Urbanisme, expose les orientations générales de la politique d'aménagement de la commune, en articulation avec les documents de planification ou contractuels thématiques (Schéma Directeur, etc.).

Concernant l'attractivité et le rayonnement d'Amiens, **Boréalialia est identifié comme espace d'activités à créer** participant au dynamisme économique et à l'emploi.

Les grands axes et objectifs du PADD applicables à Boréalialia 2 sont :

Environnement et patrimoine :

- Mettre en place une politique de gestion des eaux pluviales visant à limiter les surfaces imperméabilisées et à limiter le ruissellement de surface,
- Favoriser les économies des ressources naturelles et l'utilisation des énergies renouvelables,
- Organiser le tri et la collecte sélective des ordures ménagères (adapter l'aménagement des quartiers et des constructions),
- Établir des relations harmonieuses entre les espaces bâtis et naturels,
- Affirmer la diversité et les spécificités du paysage végétal : aménager les franges de ville, les quartiers neufs sur le thème du jardin,
- Appuyer la structure urbaine de la ville par une trame arborée,
- Promouvoir la constitution d'un patrimoine innovant et identitaire, tant dans les formes urbaines que dans l'architecture.

Développement urbain et déplacements :

- Densification et reconstruction de la ville sur elle-même pour favoriser les déplacements en transports collectifs ou alternatifs,
- Désenclaver et relier les quartiers en favorisant le partage de la voirie par les différents modes de déplacement,
- Inciter à l'usage des modes de déplacement alternatifs à la voiture.

La ZAC Boréalialia 2 répond également aux enjeux du Schéma Directeur de Boréalialia en se donnant pour objectif de créer un parc d'activités attractif et respectueux de son environnement.

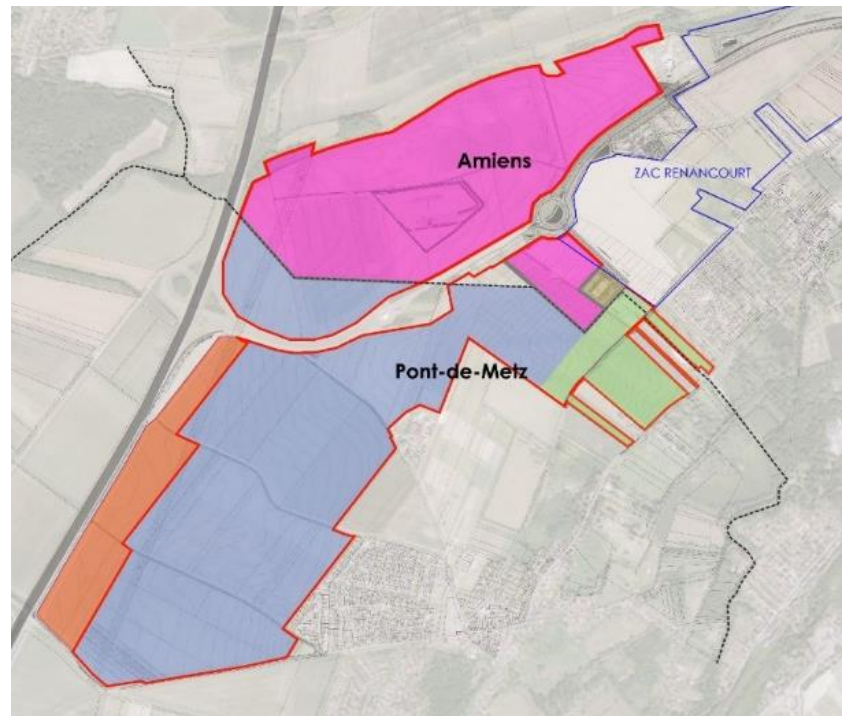
1. OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DU PROJET

1.4 CHOIX DU SITE DU PROJET

Les terrains du périmètre de ZAC sont sous maîtrise foncière publique et identifiés de longue date comme espaces stratégiques pour l'aménagement d'une zone d'activités à l'Ouest de la métropole.

La localisation de la ZAC est idéale pour les types d'activités envisagées (grand parcellaire industriel et logistique mais également PME et PMI) du fait de la proximité avec l'autoroute A16 et d'une bonne connexion à la ville d'Amiens par l'avenue François Mitterrand.

Des études préalables ont permis de définir un périmètre opérationnel tenant compte de l'ensemble des enjeux et contraintes.



- Périmètre d'étude

- SECTEURS EXCLUS DU PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL
- Parcelles du Conseil Départemental
- Parcelles sur la commune de Pont-de-Metz
- Déchetterie
- Secteur exclu au regard du projet paysager et environnemental à grande échelle

- **Projet périmètre ZAC Boréalia 2**

1. OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DU PROJET

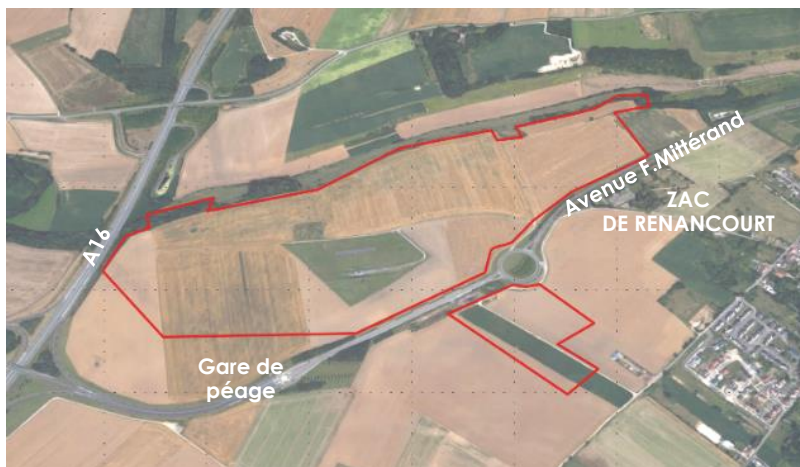
1.5 PROJET DE PÉRIMÈTRE DE ZAC / 62,1 hectares

Le périmètre opérationnel est entièrement situé sur la commune d'Amiens.

Il couvre essentiellement des terres agricoles (grandes cultures). Un terrain de modélisme existe aujourd'hui sur sa partie centrale.

L'emprise de la ZAC est délimitée :

- à l'Ouest, par l'Autoroute A16,
- au Sud par la limite communale avec Pont-de-Metz,
- à l'Est, par l'urbanisation (ZAC Renancourt),
- au Nord par la Vallée de la Grâce.



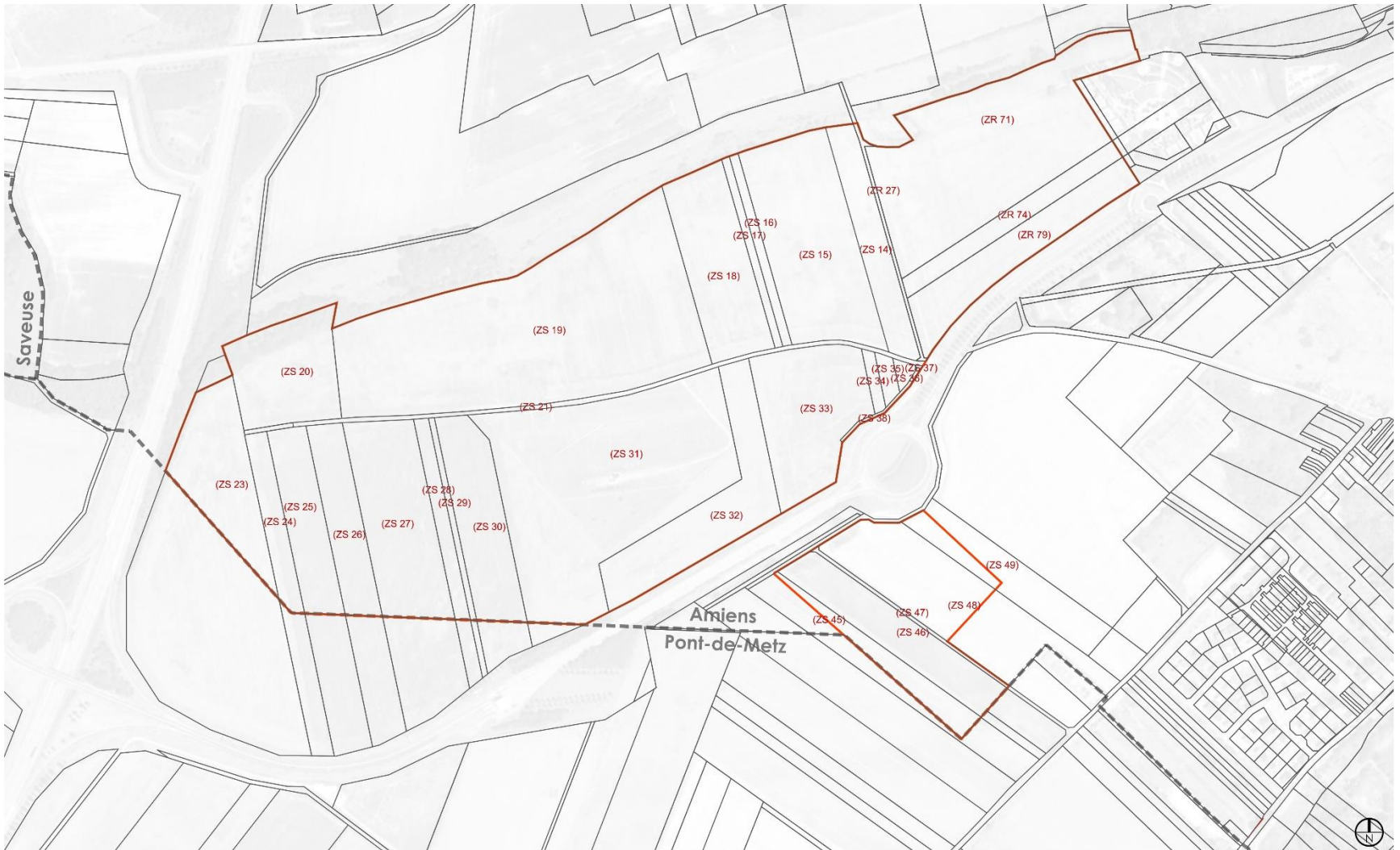
L'aménagement s'effectuera en intégrant les principes environnementaux appliqués à l'urbanisme dans le but de préserver la qualité paysagère du site.

En effet, le site se situe en balcon sur les vallées de la Selle et de la Somme et offre des points de vue magnifiques sur Amiens (notamment sur la Cathédrale Notre-Dame d'Amiens et la Tour Perret) et sur la vallée de la Selle.

1. OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DU PROJET

1.5 PROJET DE PÉRIMÈTRE DE ZAC / 62,1 hectares

Fond cadastral



2. DESCRIPTIONS DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

2.1 UN SITE ENTRE DEUX VALLÉES ET EN ENTRÉE DE VILLE

Le site s'insère entre la Vallée de la Selle, au Sud, et la Vallée de Grâce, au Nord, sur un plateau agricole, il présente des pentes douces de part et d'autre des lignes de crête Est-Ouest.

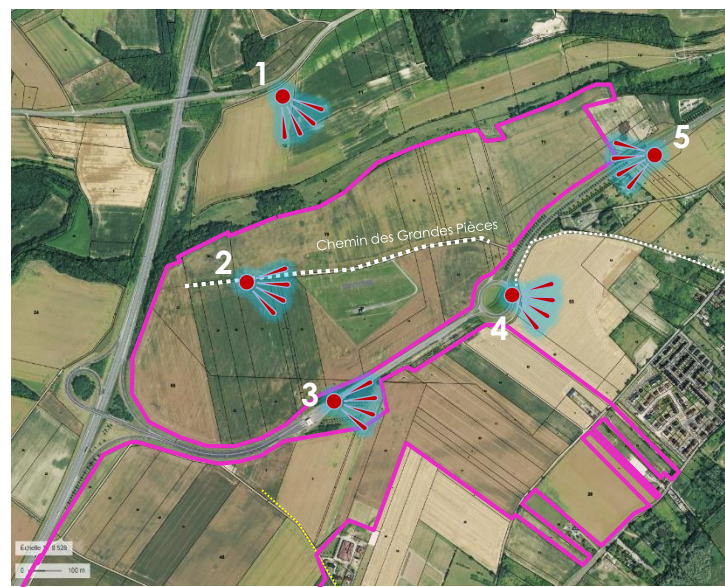
A moins de 5 km du centre ville d'Amiens, le site offre des vues lointaines et notamment vers le centre d'Amiens. Des éléments remarquables dans le paysage tels que la cathédrale et la tour Perret sont identifiables. Des **covisibilités** avec la vallée de la Grace, l'autoroute et ses bretelles puis l'avenue de François Mitterrand en entrée de ville d'Amiens, constituent des enjeux paysagers majeurs, à maîtriser



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

2.1 UN SITE ENTRE DEUX VALLÉES ET EN ENTRÉE DE VILLE

On constate la présence des vues lointaines vers et depuis le site, dont vers la cathédrale.



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

2.2 UN SITE ACCESSIBLE

Desserte directe par l'autoroute A16

Le projet est bordé par l'autoroute A16 à l'Ouest qui représente un double avantage : **accessibilité directe** (sortie directe / gare de péage) et **lisibilité majeure** (vitrine), mais également une contrainte environnementale par le bruit et la bande d'inconstructibilité générée de 100m de part et d'autre de l'axe (une étude au titre de la loi Barnier sera élaborée dans le cadre des études de réalisation de la ZAC).

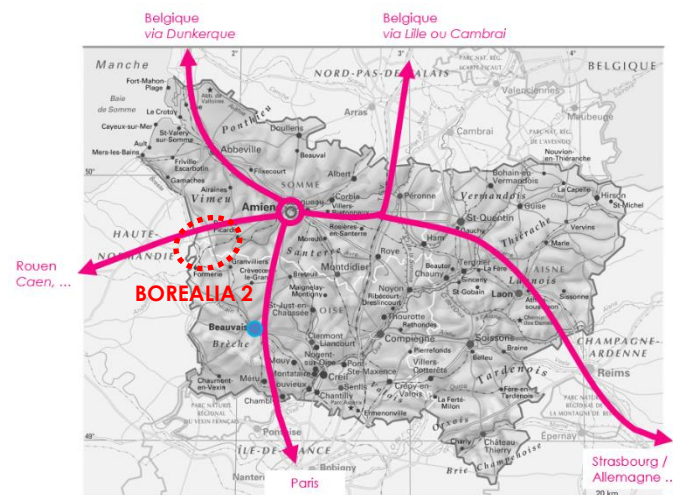
Connexion vers Amiens par l'avenue François Mitterrand

L'avenue Mitterrand offre le potentiel d'une desserte multimodale aisée de la ZAC vers les autres quartiers d'Amiens et le centre-ville.

Elle est déjà aménagée sous forme d'un boulevard à partir du funérarium (le long de la ZAC Renancourt).

Les gabarits sont compatibles avec la desserte par des transports en commun.

Les continuités douces doivent être renforcées.



HAUTS DE FRANCE AMIENS MÉTROPOLE
180 000 d'habitants

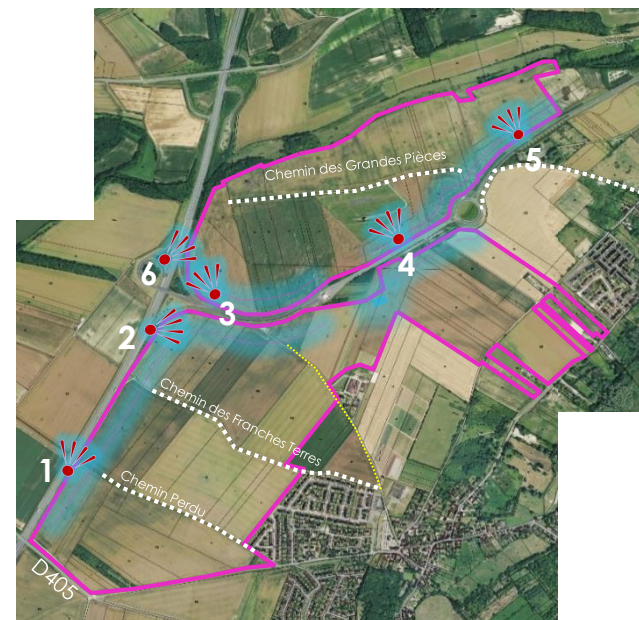
Avenue François Mitterrand / ZAC Renancourt



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

2.2 UN SITE ACCESSIBLE

Sensibilité visuelle de l'entrée de ville depuis l'A16, ses bretelles et l'avenue François Mitterrand.



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

2.3 ENVIRONNEMENT URBAIN ET NATUREL

Milieu physique

Le projet s'inscrit entre la Vallée de la Selle et la vallée de Grâce.

Le site présente une pente plutôt douce, de l'ordre de 2% sur le plateau et plus prononcée (jusqu'à 8%) sur des franges Nord et Sud (interface avec les vallées)

Le site est utilisé pour l'agriculture. Les sols, de bonne qualité agronomique, reposent sur des formations de limons des plateaux sur socle crayeux, relativement stables.

Il est localisé en limite directe du périmètre de protection du captage de Pont-de-Metz et la partie basse du site présente une vulnérabilité plus importante concernant la sensibilité à la pollution des eaux souterraines.

La zone d'étude est localisée sur les hauteurs des coteaux de la Selle et de la vallée de Grâce, de ce fait le risque d'inondation par débordement ou remontée de nappe est négligeable. Seul le risque d'inondation par ruissellement est à noter.

Des axes sont identifiés en partie est et Sud-Est du site. La vulnérabilité est particulièrement importante pour les habitations situées en contrebas du site.

Le site n'est pas concerné par un cours d'eau. Cependant, au vu de la topographie, des axes de ruissellement sont identifiés sur la partie sud du site et peuvent avoir une conséquence au vu de la présence des zones urbaines de Pont-de-Metz en limite.

Le climat est relativement marqué, typique d'un climat océanique. **Une attention particulière est nécessaire pour gérer les eaux de pluie.**

Milieu humain

Le site est limitrophe avec les **secteurs habités** de La Quesnoye et La Cavée à Pont-de-Metz. **Les interfaces entre ces zones habitées et le site présentent un enjeu majeur.**

Le site de projet accueille des activités agricoles actuellement (baux précaires).

Une activité de loisir est présente : le club d'aéromodélisme d'Amiens, au cœur du site de projet.

Le site, dans sa globalité, est considéré comme stratégique pour le développement économique de la Métropole.

Il est à noter la présence du funéraire en bordure est du site.

Tous les réseaux desservent le site de projet. La ligne à haute tension Argoeuves – Terrier traverse le site et génère une contrainte d'inconstructibilité de 10m de part et d'autre des câbles.

Une servitude relative aux télécommunications traverse le site, chemin de Saveuse, au droit de La Quesnoye.

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

2.3 ENVIRONNEMENT URBAIN ET NATUREL

Cadre de vie et santé humaine

La présence de l'A16 crée des nuisances acoustiques non négligeables, tout particulièrement de jour. L'Avenue François Mitterrand présente un enjeu acoustique beaucoup plus faible. Aucune activité bruyante n'est à recenser sur site.

Au vu des activités en place, le site présente une bonne qualité de l'air globale. Seule la présence de l'A16 dégrade la qualité de l'air à proximité immédiate de celle-ci.

Le site, actuellement agricole, ne produit pas de déchets ménagers ou recyclables. Amiens Métropole est en charge du ramassage.

La principale source de pollution lumineuse est la ville d'Amiens, située à proximité. Sur site, seule l'Avenue François Mitterrand et le péage autoroutier sont sources de pollution lumineuse.

Seul le péage autoroutier, la ligne à haute tension et les éventuels réseaux sans fils locaux créent des ondes électromagnétiques aux conséquences peu connues. Les zones urbaines denses présentent une concentration beaucoup plus importante d'ondes.

Milieu naturel

Les enjeux écologiques sur le site sont faibles.

Patrimoine culturel

Il existe un **potentiel archéologique** sur le site qui fait l'objet de diagnostics.

Des fouilles sont prescrites sur les secteurs les plus sensibles.

Des alignements d'arbres remarquables soulignent l'Avenue François Mitterrand et marquent les transitions avec les espaces bâtis de Pont-de-Metzil n'y a pas d'éléments patrimoniaux remarquables sur site. Seul le gisement quaternaire des Montières, situé au nord du site, fait l'objet d'une inscription au titre des Monuments Historiques.

Les covisibilités avec le site sont à prendre en compte, particulièrement sur la frange nord du site. Notons, de plus, la présence du cimetière de Renancourt, élément patrimonial situé en limite du site.

Paysage

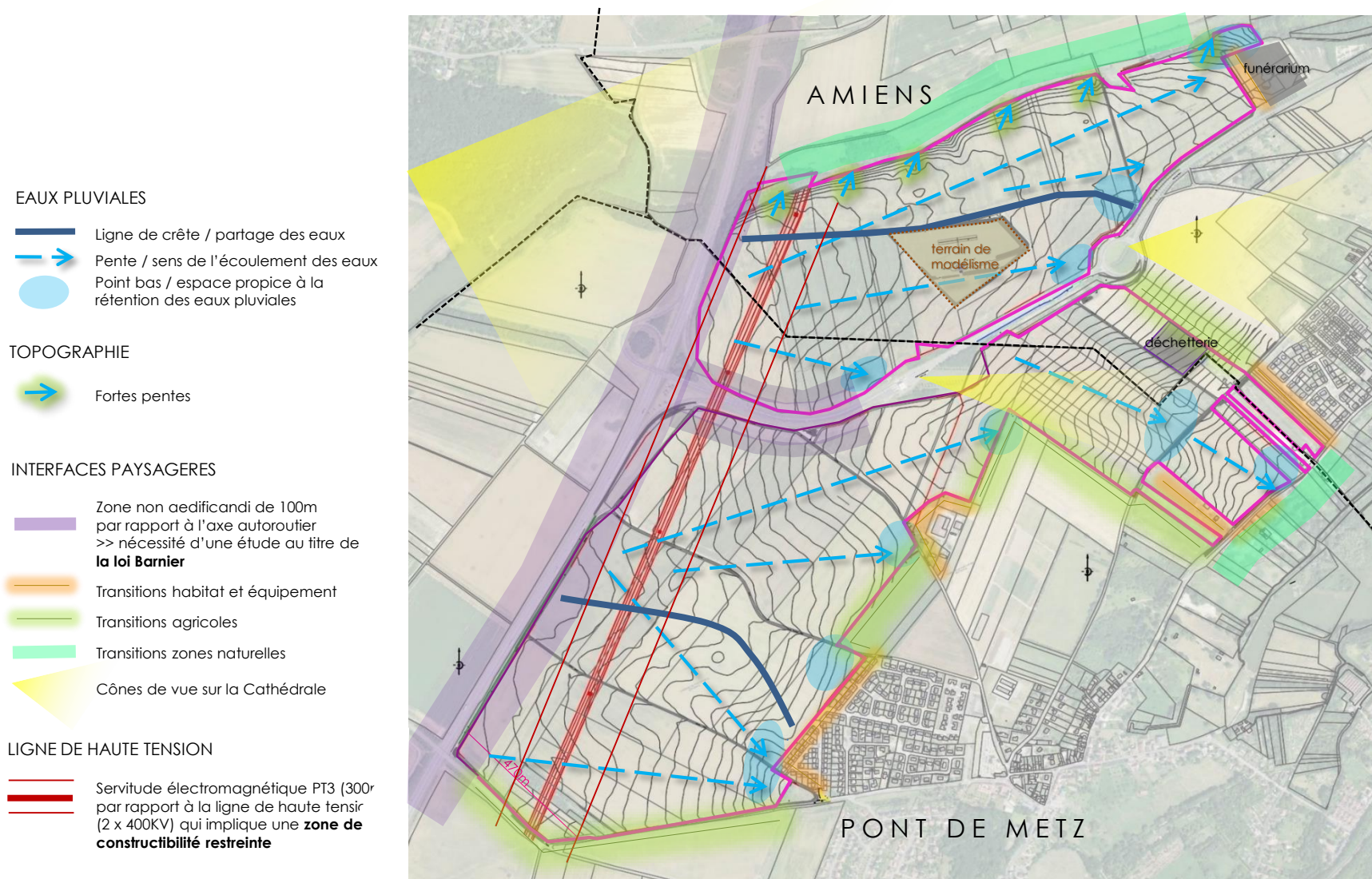
Le site s'inscrit en partie sur le plateau agricole favorisant les vues lointaines, notamment sur la vallée de la Somme et le centre d'Amiens.

Les éléments les plus hauts dans le paysage (Cathédrale, Tour Perret, etc.) sont très visibles. Des cônes de vue sur ces éléments présentent un enjeu majeur. Le site est également en limite des vallées de Selle et de Grâce, marquant fortement le relief sur site.

Il n'y a pas de sites inscrits ou classés sur site. Des covisibilités importantes sont à noter avec le centre-ville d'Amiens.

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

2.4 CARTE DE SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CONTRAINTES DU SITE

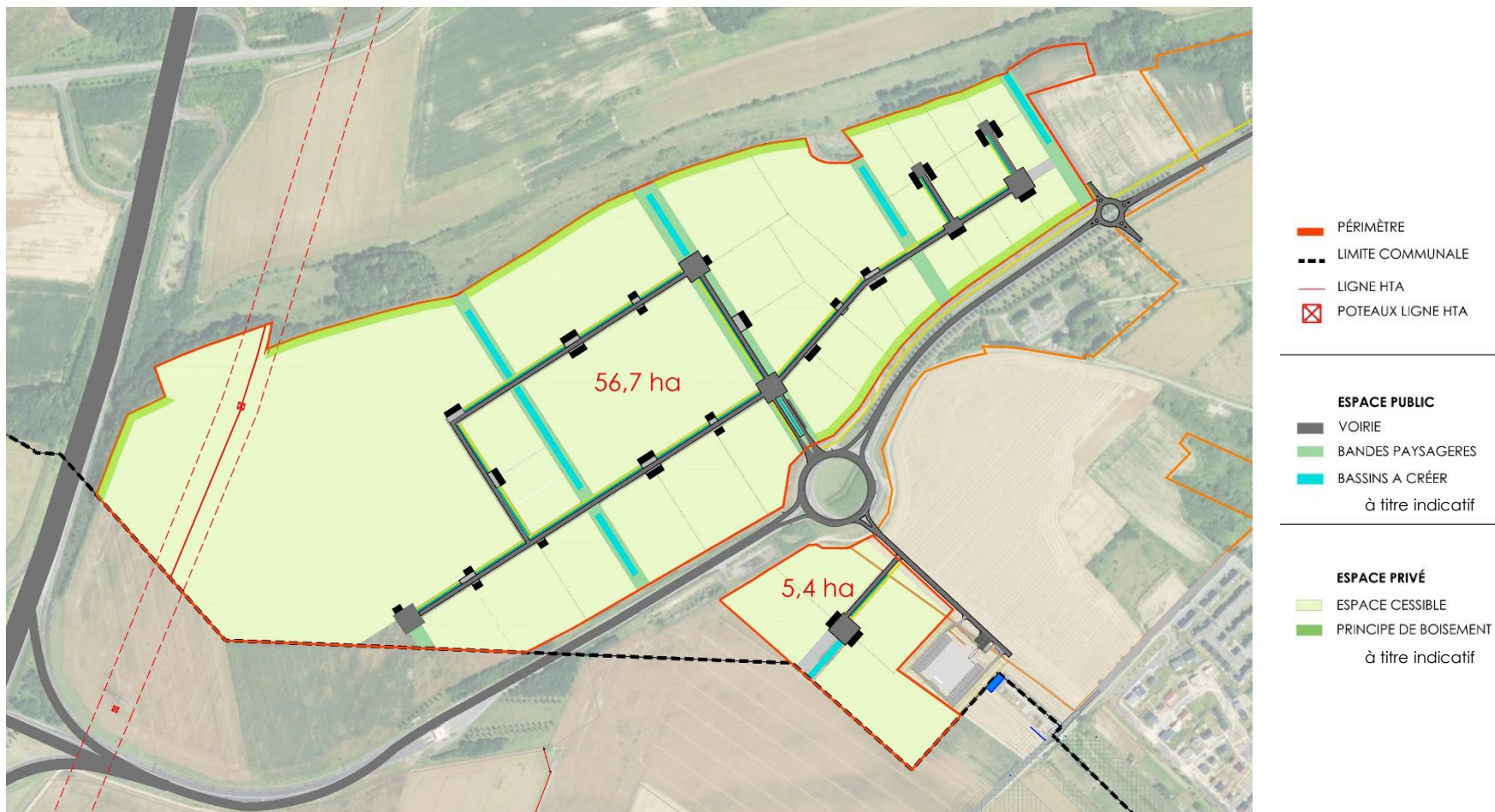


3. PROJET URBAIN ET PAYSAGER

3.1 COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE / à titre indicatif

Périmètre de ZAC : 62ha environ (62,1ha) / surface cessible : 50ha environ (49,8ha)

Voirie en boucle pour la desserte de la majorité du parcellaire puis en antennes primaires et secondaires, selon les besoins de la commercialisation. Des réserves foncières permettront d'envisager des extensions éventuelles.



3. PROJET URBAIN ET PAYSAGER

3.1 COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE

Le projet d'ensemble a été conçu de manière à concilier harmonieusement des enjeux socio-économiques de création d'un pôle d'activités et des enjeux environnementaux et paysagers aux portes de la ville.

L'intégration au site et la maîtrise des interfaces du parc d'activités avec son environnement sont les fils conducteur du projet urbain, paysager et environnemental.

Les principes proposés pour garantir la qualité se déclineront au niveau

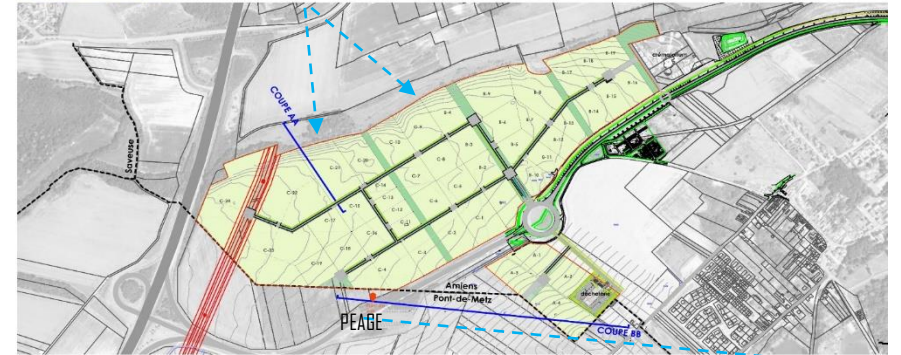
- des espaces publics
- du domaine privé / des prescriptions imposées aux acquéreurs et préverdissement.

Certaines vues seront particulièrement soignées :

- 1/ au niveau du péage d'autoroute,
- 2/ depuis le giratoire sur l'avenue Mitterrand, desservant le futur pôle d'activités,
- 3/ depuis la route de la Saveuse.

Les vues lointaines vers la cathédrale (site UNESCO) et la tour Perret sont préservées.

Repérage des coupes



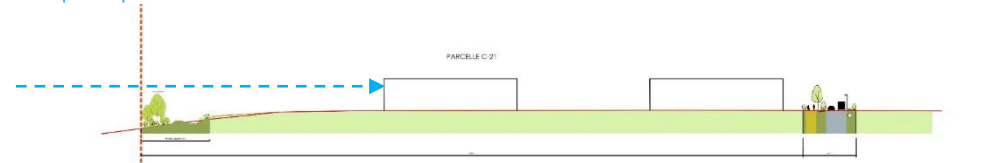
COUPE BB

Perception depuis la le péage autoroutier



COUPE AA

Perception depuis la route de la Savuese



3. PROJET URBAIN ET PAYSAGER

3.2 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

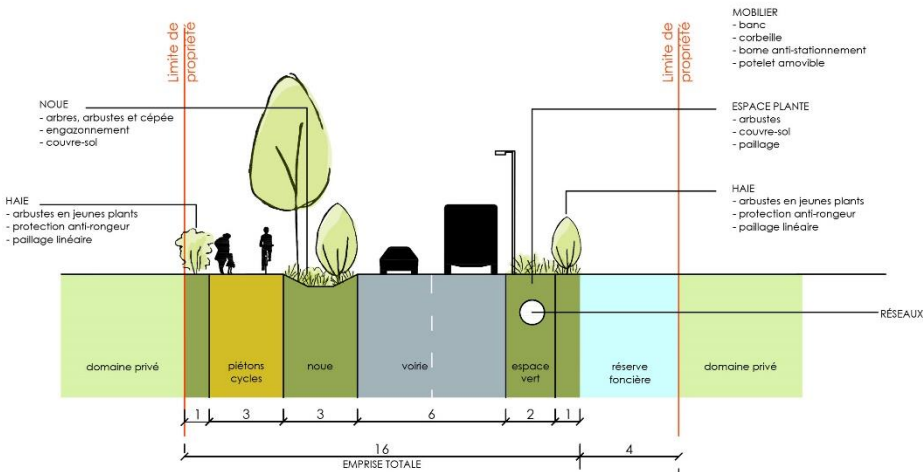
Profil type de voirie, à titre indicatif

Une **réserve foncière de 4m** de largeur sera conservée le long des voies principales **afin, si besoin, de permettre la réalisation d'une bande piétonne et d'une piste cyclable séparées.**

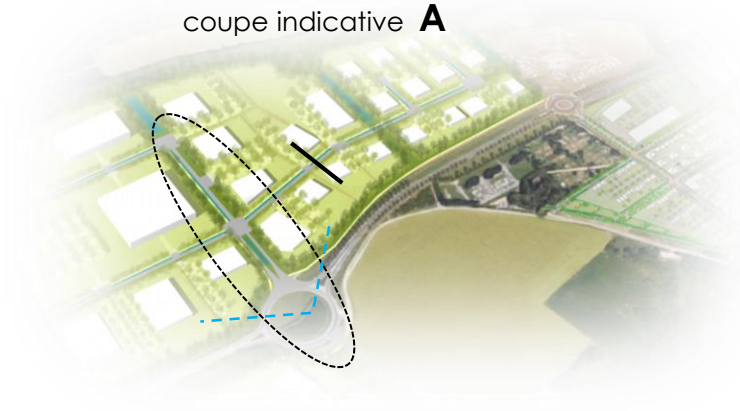
Des études ultérieures permettront d'adapter des aménagements selon des séquences identifiées.



coupe indicative **A**



coupe indicative **A**



traitement de l'entrée du parc, à titre illustratif

B



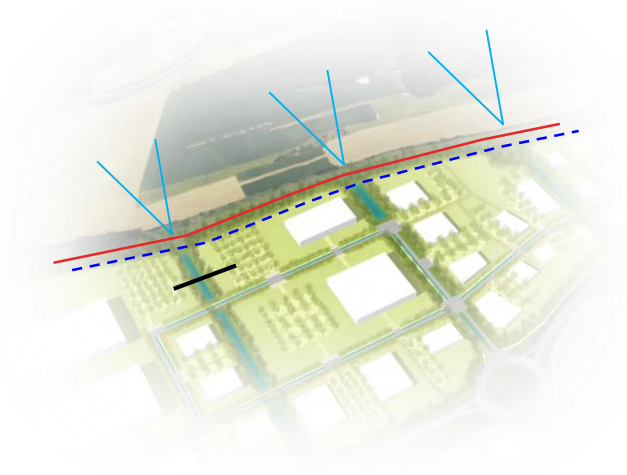
3. PROJET URBAIN ET PAYSAGER

3.2 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

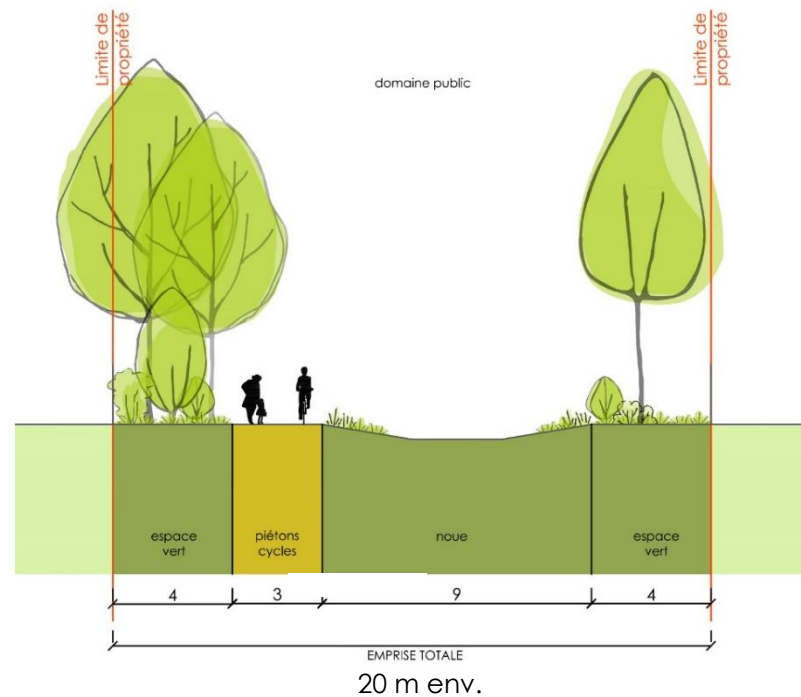
Bandes végétales, principe indicatif

Des espaces végétalisés participent à la trame du projet en traversant le site. Elles ont trois fonctions majeures :

- percées visuelles
- zones de stockage des eaux pluviales
- espaces de développement de la biodiversité



coupe indicative **B**



3. PROJET URBAIN ET PAYSAGER

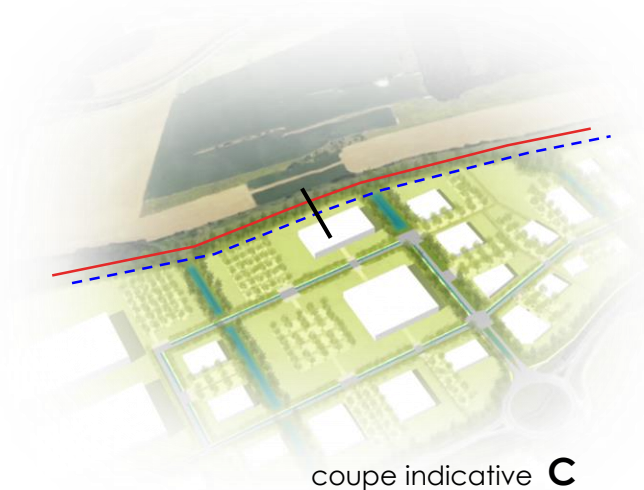
3.2 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Ceinture boisée, principe indicatif

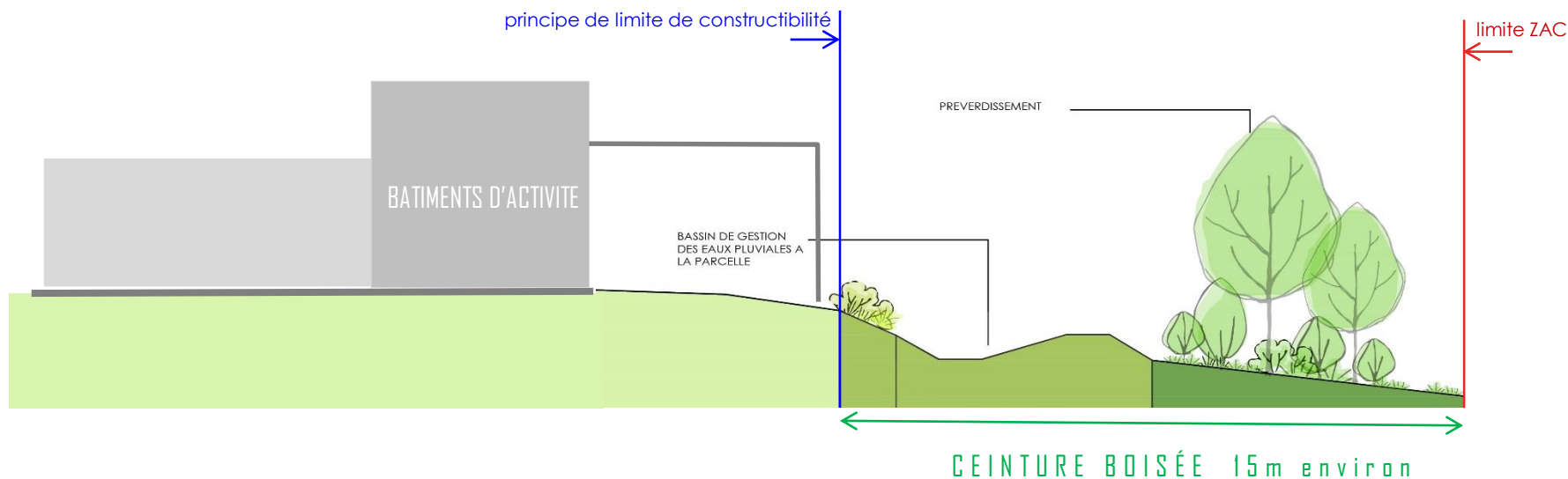
Un large pré-verdissement de type forestier sera mis en place en périphérie Nord de la ZAC.

Il participera également fortement de la gestion des eaux pluviales et du renforcement de la biodiversité. Il aura également en rôle majeur dans l'intégration du projet dans le paysage :

- Au Nord, amélioration des covisibilités lointaines avec le contexte rural,
- Au Sud, il accompagnera l'aménagement paysager de l'avenue François Mitterrand en créant une plinthe végétale.



coupe indicative **C**



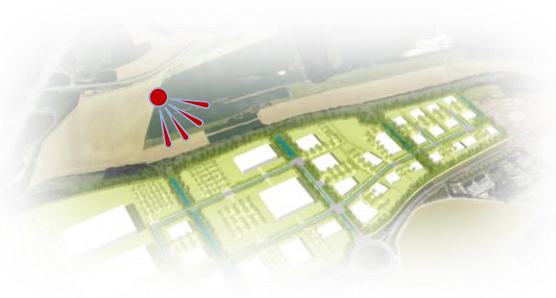
3. PROJET URBAIN ET PAYSAGER

3.2 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Vue depuis le route de la Saveuse, principe indicatif

La perception lointaine des futurs volumes bâtis, depuis la route de la Saveuse, sera atténuée par la plantation d'un large cordon arboré :

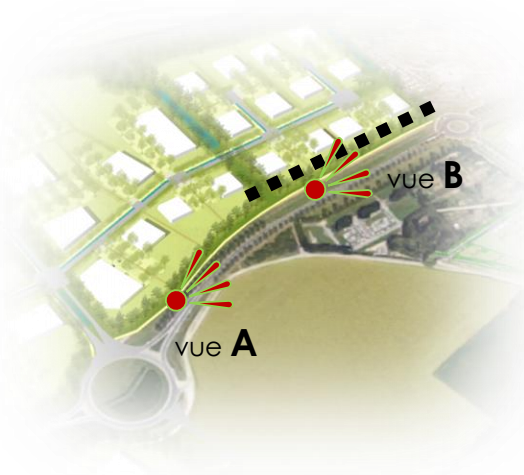
la ceinture boisée, sur la frange de la ZAC



3. PROJET URBAIN ET PAYSAGER

3.2 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Plinthes végétales sur l'avenue François Mitterand, principe indicatif



3. PROJET URBAIN ET PAYSAGER

3.2 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Arbres en alignement sur l'avenue François Mitterrand, principe indicatif



3. PROJET URBAIN ET PAYSAGER

3.3 DÉCOUPAGE PARCELLAIRE FLEXIBLE dans le cadre du respect de cohérence du projet urbain et paysager

Les études préalables à la création de la ZAC ont permis d'identifier un potentiel de **50ha cessibles environ**. (49,8 ha). A ce stade **3 phases d'aménagement (A,B,C)** ont été identifiées.

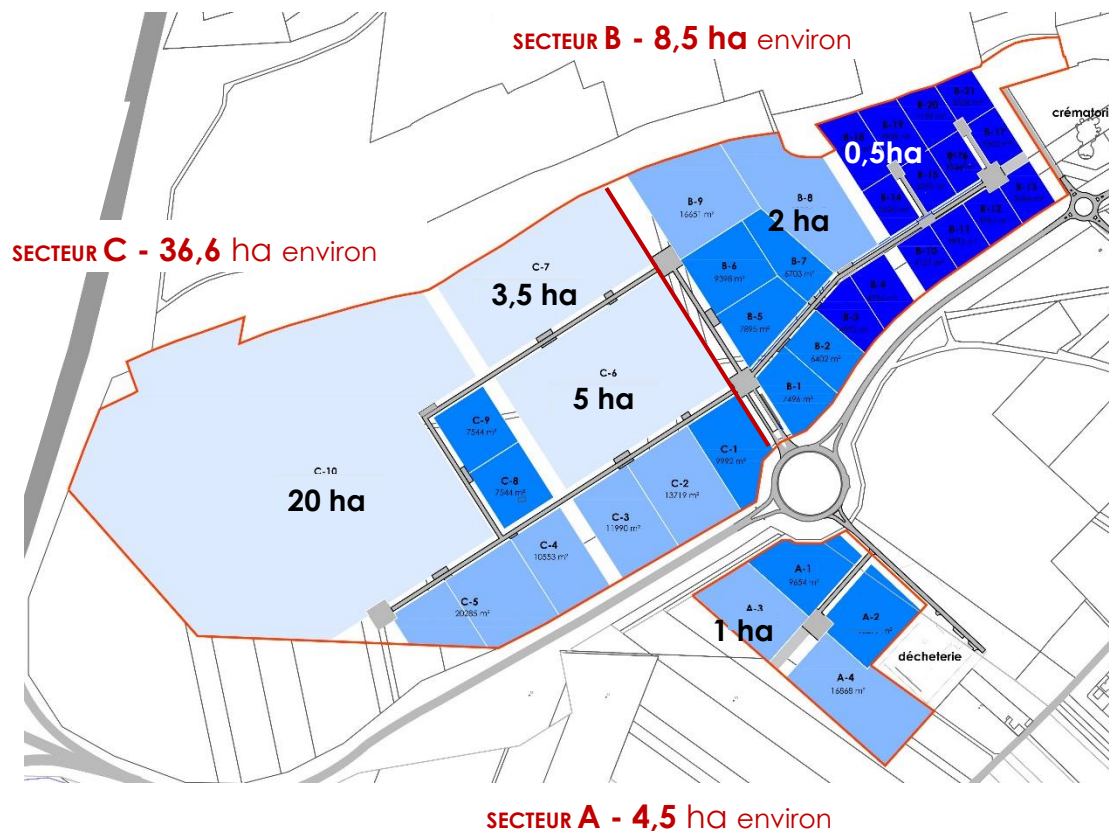
Pour répondre aux attentes du projet, une grande diversité de tailles de parcelles sera proposée permettant ainsi l'implantation d'activités diversifiées répondant à la demande de l'agglomération d'Amiens :

- Petites parcelles > services, TPE PME PMI
- Parcelles de taille intermédiaire > activités tertiaires,
- Grandes parcelles > activités industrielles et logistiques
- Très grandes parcelles > activités industrielles et logistiques de grande ampleur

Ce schéma illustre un découpage possible, conforme aux objectifs, qui offre **une diversité de tailles de parcelles**.

Il est préconisé de garder une **gradation de surfaces des parcelles pour structurer l'entrée de ville** et accompagner la montée de l'intensité urbaine depuis la bretelle de l'autoroute (plus grands lots), vers l'avenue F. Mitterrand (vers la ville / plus petites parcelles)

Exemple de découpage parcellaire, à titre indicatif



3. PROJET URBAIN ET PAYSAGER

3.4 EXEMPLE DE FORMES ARCHITECTURALES SELON LA TAILLE DU PARCELLAIRE

Grandes et très grandes activités industrielles et logistiques

3 ha et +



Activités économiques « mixtes »

2 ha



1 ha

Services



Parc TPE-PME-PMI



0,5

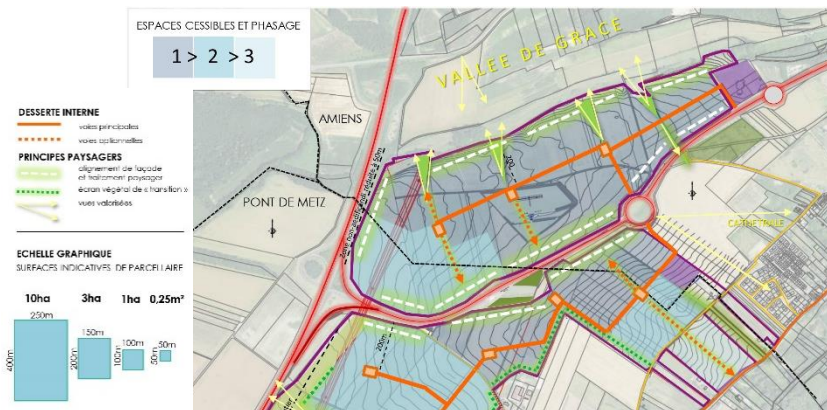


ÉCHELLES DE GRANDEURS

4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU

4.1 RAPPEL DES SCENARI

Scenario 1



Réseau viaire primaire linéaire partant de l'avenue de Grâce avec des sorties sur la voie nouvelle côté funéraire, au Nord-Est.
Antennes secondaires à réaliser selon les besoins de commercialisation.

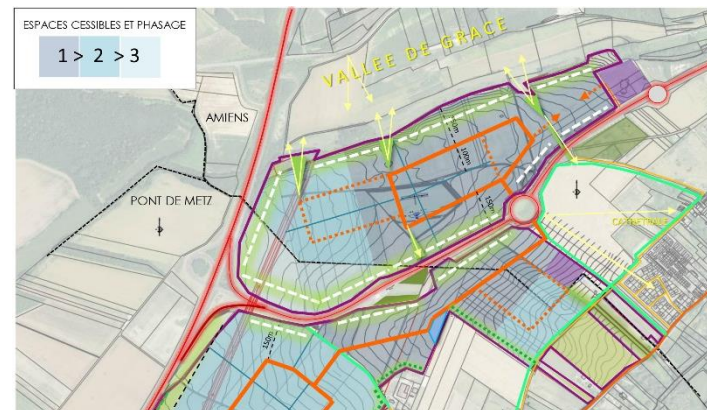
Rétention EP privées à la parcelle.

Scénario 2 a été considéré comme préférentiel

Ses avantages :

- Voirie en boucle pour un trafic plus fluide que la desserte en antennes
- Pas de sortie de voirie lourde coté funéraire, mais à ce stade la conservation d'une possibilité de connexion VL (suivant la nature des activités).
- Une graduation des tailles du parcellaire

Scenario 2



Réseau viaire primaire en boucle depuis le giratoire sur l'avenue de Grâce
avec la préservation des possibilités de création de boucles secondaires, selon les nécessités de la commercialisation et vers la voie nouvelle côté crematorium.

Rétention EP sur le domaine public.

4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU

4.2 UN PARC D'ACTIVITÉS FONCTIONNEL DANS UN CADRE PAYSAGER DE QUALITÉ

Le projet offre un ensemble de parcelles de surfaces variées et flexibles pour répondre aux besoins actuels et futurs de l'agglomération d'Amiens.

En complément d'une grande offre de petites parcelles, en connexion avec l'avenue François Mitterrand, la future ZAC met aussi à disposition de très grandes parcelles (jusqu'à 20 ha), manquantes sur le territoire.

L'offre permet l'implantation d'activités diversifiées : services, PME-PMI, activités industrielles et logistiques.

Une répartition équilibrée des espaces cessibles et des aménagements paysagers s'appuie sur une trame de bandes boisées. Cette organisation crée un espace de vie qualitatif pour les futurs usagers du Parc Boréalia 2.

Par ailleurs, l'ensemble des voiries sera encadré de plantations sur l'emprise publique (ou privé dans le cadre des Prescriptions paysagères).

Une qualité paysagère protégée et des covisibilités traitées avec soin.

La mise en place d'une large ceinture boisée en périphérie garantira la protection visuelle du paysage et participera au renforcement d'une biodiversité. Sur l'Avenue François Mitterrand, cette armature verte formera une plinthe végétale et sera poursuivie par un alignement d'arbres, qui accompagnera l'avenue.