



Commune d'AMIENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 3 : Orientations d'Aménagement

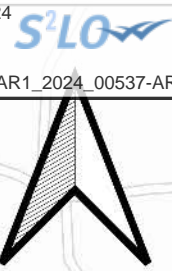
DOSSIER ENQUÊTE PUBLIQUE

17^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme

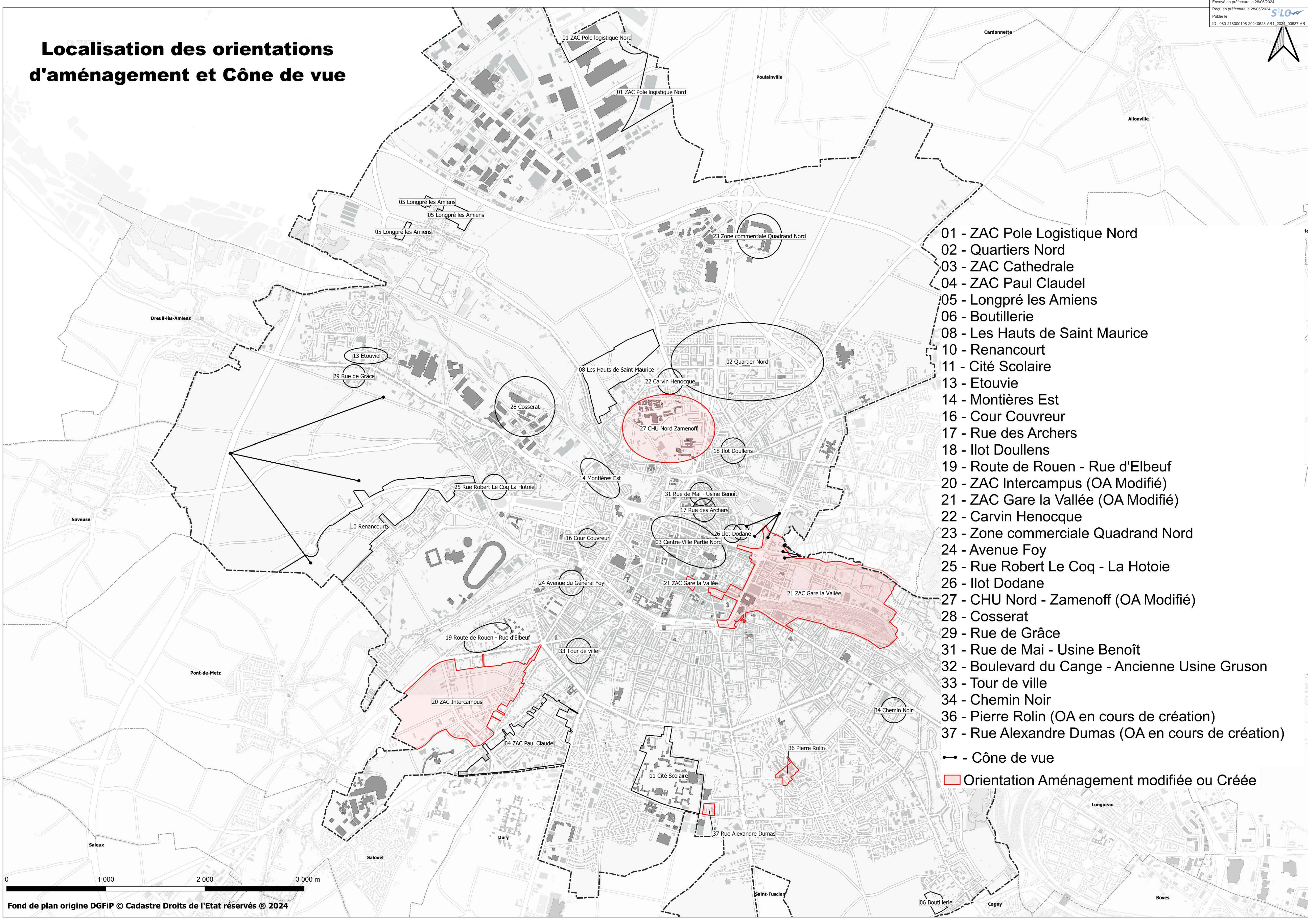
du mardi 18 juin 2024
au vendredi 19 juillet 2024 inclus

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal en date du





Localisation des orientations d'aménagement et Cône de vue



- 01 - ZAC Pole Logistique Nord
 - 02 - Quartiers Nord
 - 03 - ZAC Cathedrale
 - 04 - ZAC Paul Claudel
 - 05 - Longpré les Amiens
 - 06 - Boutillerie
 - 08 - Les Hauts de Saint Maurice
 - 10 - Renancourt
 - 11 - Cité Scolaire
 - 13 - Etouvie
 - 14 - Montières Est
 - 16 - Cour Couvreur
 - 17 - Rue des Archers
 - 18 - Ilot Doullens
 - 19 - Route de Rouen - Rue d'Elbeuf
 - 20 - ZAC Intercampus (OA Modifié)
 - 21 - ZAC Gare la Vallée (OA Modifié)
 - 22 - Carvin Henocque
 - 23 - Zone commerciale Quadrant Nord
 - 24 - Avenue Foy
 - 25 - Rue Robert Le Coq - La Hotoie
 - 26 - Ilot Dodane
 - 27 - CHU Nord - Zamenoff (OA Modifié)
 - 28 - Cosserat
 - 29 - Rue de Grâce
 - 31 - Rue de Mai - Usine Benoît
 - 32 - Boulevard du Cange - Ancienne Usine Gruson
 - 33 - Tour de ville
 - 34 - Chemin Noir
 - 36 - Pierre Rolin (OA en cours de création)
 - 37 - Rue Alexandre Dumas (OA en cours de création)
- - Cône de vue
- Orientation Aménagement modifiée ou Créée

SITUATION - ENJEUX

Le site présenté s'inscrit sur un site de 80 ha se situant entre les faubourgs et la périphérie sud-ouest du territoire communal. Le projet est entièrement situé sur la commune d'Amiens en frange de ville. Le site correspond à une dent creuse de 80 ha occupé par un vaste ensemble de jardins et de terres agricoles cultivés.

Le projet Intercampus prévoit la construction d'environ 200 000 m² de surface de plancher de logements sur une période de 10 à 15 ans comprenant des maisons individuelles, des logements intermédiaires et collectifs dont 50% de logements aidés.

Cet écoquartier comprendra également de l'activité tertiaire qui sera en interaction avec le CHRU et l'Université Jules Verne. Une attractivité commerciale à l'échelle du quartier ou de l'interquartier sera aussi localisée dans le projet.

L'aménagement du site intégrera le passage du futur Transport en Commun en Site Propre (TCSP) qui reliera le centre-ville au pôle Hôpital Sud et l'université, et constituera l'axe fort du futur quartier en structurant son urbanisation.

De plus le principal enjeu est d'assurer un équilibre entre l'aménagement d'un quartier d'habitation et la couture avec ce futur pôle d'excellence d'échelle régionale.

Le projet urbain de cet îlot de nature préservée inscrit le territoire des jardins et l'activité des jardiniers comme l'armature, la ressource et l'animation de ce nouveau quartier auquel il donne son sens profond et son urbanité : la ville des jardiniers.

La composition urbaine en éventail alternant îlots urbains et parcelles de jardins est déterminée par la topographie du site, calée sur sa ligne de crête et orientée sur les vues profondes de la vallée de la Selle au nord. Au rythme du parcellaire existant qui ancre le nouveau quartier en continuité et en harmonie avec la ville alentours, le projet est fondé sur la préservation et la mise en scène de la végétation existante sur le site, de ses plus beaux jardins et de ses meilleures terres.

Ainsi l'écoquartier renoue avec force et conviction, avec la tradition urbaine d'Amiens. Il est l'occasion d'inventer une composition urbaine nouvelle qui inscrit les jardins comme une armature d'une autre nature dans la ville, et célèbre les qualités environnementales, historiques et culturelles du jardin amiénois.

Le programme de constructions s'appuie sur une mixité des formes urbaines et la composition de grands ordonnancements urbains dans la tradition urbaine Amiénoise, le développement de la qualité architecturale et environnementale des bâtiments.

Objectifs de programmation à l'échelle de l'opération d'aménagement :

- 30 % de la surface de plancher créée à affecter à du logement locatif social (PLAI, PLUS, PLS)* et/ou de l'accession aidée à la propriété (PSLA, BRS) *
- un minimum de 50% du nombre de logements doit être affecté à des logements de type 3 et +, hors logement locatif social (PLAI, PLUS, PLS)* et/ou accession aidée (PSLA, BRS)* et/ou résidences gérées*

* se reporter aux définitions contenues dans l'article 24 des dispositions générales du règlement



Plan masse indicatif du projet



ORIENTATIONS GENERALES SUR L'ENSEMBLE DU PERIMETRE ZAC

UNE RÉSIDENCE GÉRÉE AUTORISÉE
(LOCALISATION APPROXIMATIVE)

GROUPE SCOLAIRE
Espace paysager
(accès au groupe scolaire, cour de récréation...)

ZAC

20 - ZAC INTERCAMPUS

Envoyé en préfecture le 28/05/2024
Reçu en préfecture le 28/05/2024
Publié le
ID : 080-218000198-20240528-AR1_2024_00537-AR



D'AMENAGEMENT

L'EPANNELAGE

L'opération consiste en une mixité d'habitats collectifs, Intermédiaires et individuels. Cette diversité se traduit aussi par un épannelage. En effet Le long de l'axe TCSP, se situent les îlots mixtes collectifs /intermédiaires dont la hauteur maximale des collectifs est égale à R+3/R+5(maximum 25m pour certains types de programmes type équipement) les intermédiaires varient de R+1 à R+3.

Le long du Cours Planté se trouvent les intermédiaires et semi collectifs, qui ont pour hauteur maximale 20m. Dans la partie Sud-Ouest du Cours Planté se situe les activités tertiaires qui ont une hauteur maximale de 25m. Pour tous les autres secteurs la hauteur maximale autorisée est de 15m. A proximité des jardins familiaux et des habitations existantes, la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas excéder un R+2, ceci afin que la transition entre l'existant et les nouvelles constructions se fassent de la manière la plus douce possible.



Plan indicatif de l'épannelage de l'opération

SITUATIONS ET ENJEUX

Le site occupe un vaste territoire de 112ha délimité par la Somme et les hortillonnages au nord, les voies ferrées au sud, le boulevard d'Alsace Lorraine à l'ouest et le pont de l'avenue de Londres à l'est.

L'opération a pour objectif de rendre son attractivité urbaine à une série de quartiers proches de l'hyper-centre, de la gare et de la Somme, qui, en raison de leur position centrale et stratégique pour la Ville, doivent trouver de nouvelles vocations urbaines dans un projet d'ensemble cohérent à moyen et long terme. L'opération vise à répondre à la demande de logements et à renforcer l'attractivité de l'agglomération en termes de développement économique et touristique. Elle s'inscrit dans la politique de développement durable de l'agglomération.

Cinq grands axes stratégiques ont été définis pour l'opération : le désenclavement et la mise en connexion avec le centre ville, la Somme et les faubourgs Sud ; le renouvellement de l'activité économique ; l'évolution quantitative et qualitative de l'habitat ; la prise en compte des risques naturels ; la valorisation du paysage.

Le programme prévisionnel des constructions de la ZAC Gare la Vallée, prévoit une capacité constructive d'environ 300 000 m² de surface de plancher, dont une majorité de logements de typologies variées (collectifs, intermédiaires).

Objectifs de programmation à l'échelle de l'opération d'aménagement :

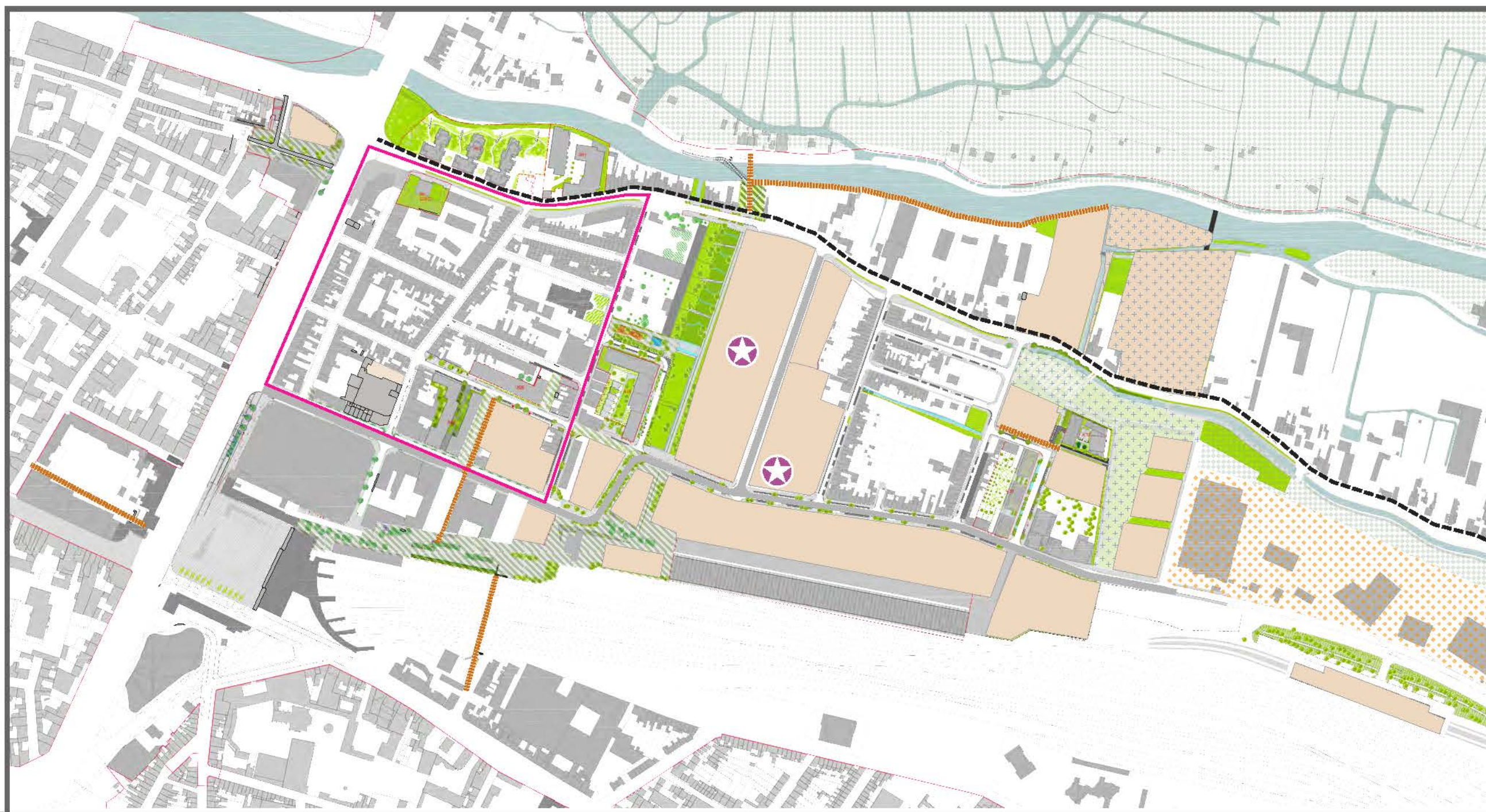
• **30 % de la surface de plancher créée à affecter à du logement locatif social (PLAI, PLUS, PLS)* et/ou de l'accession aidée à la propriété (PSLA, BRS) ***

• **un minimum de 50% du nombre de logements doit être affecté à des logements de type 3 et +, hors logement locatif social (PLAI, PLUS, PLS)* et/ou accession aidée (PSLA, BRS)* et/ou résidences gérées***

*** se reporter aux définitions contenues dans l'article 24 des dispositions générales du règlement**

ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT







-  Limite de la ZAC
-  Emprises mutables
-  Principe d'espaces publics de voirie à créer, à modifier
-  Emprises mutables à fort caractère paysager
-  Espaces paysagers ou de loisirs
-  Zones paysagères préservées
-  Zone qui dans le cadre d'un renouvellement urbain devra respecter des percées visuelles vers le fond de la vallée
-  Espaces publics urbains
-  Front bâti aléatoire qui privilégie les percées visuelles
-  Liaisons piétonnes à créer
-  Zone soumise aux dispositions du secteur de taille de logement n°1 (STL 1). En sus, tout nouveau programme relevant de l'hébergement hôtelier y est interdit
-  Une résidence gérée autorisée (localisation approximative)



LA RÉPARTITION DES HAUTEURS

Le développement des hauteurs dans la ZAC respecte le contexte urbain existant : les hauteurs peuvent être plus importantes lorsqu'elles ne sont pas en confrontation avec du bâti existant.

LÉGENDE

-  Limite de la ZAC
-  Hauteur maximum 15,0 m
-  Hauteur maximum 18,0 m
-  Hauteur maximum 26,0 m
-  Hauteur non réglementée
-  Identification des contact entre les bâtiments existants conservés et les îlots en projet dont la hauteur devra être compatible avec le bâti existant

TOITURE TERRASSE

Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.



RENOUVELLEMENT URBAIN

27 - CHU NORD - SECTEUR ZAMENHOF

ENJEUX

L'ouverture de la citadelle et la mutation des grandes emprises de ce secteur, dont le CHU Nord, vont progressivement faire émerger un nouveau quartier. Les présentes prescriptions visent à assurer sa bonne intégration à la ville.

Il s'agit de valoriser le coteau et notamment la rue Zamenhof dans sa forme de promenade paysagée reliant la vallée au plateau. Il est ainsi prescrit de conserver l'ambiance paysagère boisée qui accompagne cette rue ainsi que le relief, et assure une transition entre le faubourg Saint Maurice et les Quartiers Nord ; c'est-à-dire entre un tissu resserré composé d'amiénoises (un étage + comble) et un autre, plus ouvert, composé d'immeubles hauts et de faible emprise au sol. Il est ainsi également prescrit une zone de hauteur limitée réservée à de l'habitat individuel (ou intermédiaire), assurant une gradation des hauteurs bâties entre le faubourg et le plateau.

Rue Montesquieu

Valoriser l'ambiance actuelle de la rue et ses qualités paysagères :

- Mettre à distance des façades par le maintien d'une zone tampon végétalisée ;
- Mettre en scène des perméabilités visuelles vers la Citadelle et les cœurs d'îlots.

Retrouver une échelle plus urbaine,

- Recomposer des îlots au sein des grandes emprises foncières (percées visuelles, cheminements modes doux, ...) ;
- Offrir une typologie de logements diversifiée (maisons en bande avec jardins privatif, semi collectif...).

Valoriser l'ambiance de la rue Zamenhof

- Mettre à distance des façades par la création d'une zone tampon végétalisée ;
- Redonner un confort d'usage à la rue ;
- Adapter les volumes et typologies bâtis aux ambiances alentours, volumes hauts et collectifs vers les quartiers nord, volumes bas et individuels vers le quartier Saint-Maurice.

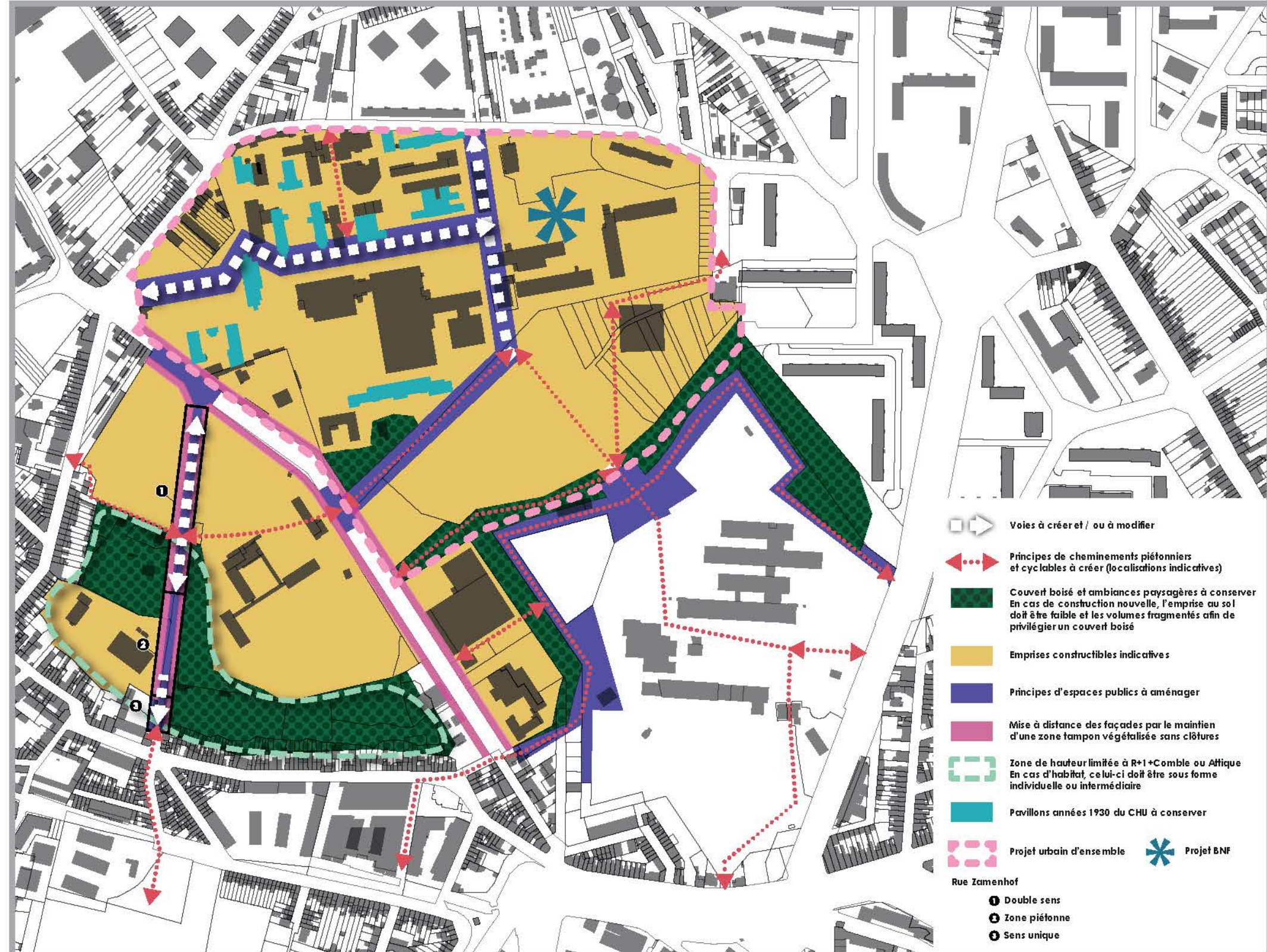
Site de l'Hôpital Nord

Conserver les qualités architecturales et paysagères existantes :

- Valoriser les axes de composition historiques du site (axes nord-sud et est-ouest) ;
- Conservation des pavillons des années 30.

En faire un véritable quartier, ouvert sur son environnement :

- Réutiliser le réseau viaire interne à l'hôpital et le raccorder la voirie publique ;
- Découper le site en îlots opérationnels
- Privilégier les accroches avec les quartiers voisins et la Citadelle ;
- Développer un quartier mixte au travers d'une programmation complémentaire.





LES ENJEUX DU PROJET :

1. Ouvrir le quartier, améliorer sa desserte et sa visibilité pour tous
2. Préserver et valoriser les qualités du quartier
3. Renforcer la polarité au coeur du quartier et créer des conditions favorables au maintien des commerces, services et activités

LES INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

POUR LE QUARTIER :

- Conforter, améliorer et magnifier les espaces publics qui font aujourd'hui la richesse du quartier :
 - l'Allée des Rencontres comme épine dorsale du quartier,
 - la placette événementielle du centre culturel Jacques Tati,
 - la plaine de jeux comme poumon vert du quartier.
- Préserver et développer les espaces de biodiversité et favoriser des aménagements durables et soutenables
- Réorganiser l'offre de stationnement public sur le quartier
- Renforcer les connexions modes doux
- Simplifier et rationaliser le foncier

POUR LA CENTRALITÉ :

- Créer une place ouverte sur le quartier et la rue Pierre Rollin
- Restructurer le centre commercial et son stationnement
- Réaménager la rue du 8 mai 1945 pour faciliter l'accessibilité et favoriser les modes de déplacement doux
- Construire un véritable pôle de services publics au coeur du quartier



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

--- Périmètre QPV

--- Périmètre de restructuration de la centralité

Espace public à réaménager / conforter / créer

Requalification de l'Allée des Rencontres

Résidentialisation des Rez-de-Chaussée

Reconfiguration de l'accès au coeur du quartier depuis la rue du 8 Mai 1945

Zone d'implantation des nouveaux commerces, supermarché, Pôle de service public

P Offre de stationnement à réorganiser

RENOUVELLEMENT URBAIN

37 - RUE ALEXANDRE DUMAS

Envoyé en préfecture le 28/05/2024
Reçu en préfecture le 28/05/2024
Publié le
ID : 080-218000198-20240528-AR1_2024_00537-AR

S²LO

ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT

CONTEXTE

Adressé sur la rue Alexandre Dumas, ce site bénéficie d'une position stratégique, à proximité de grands équipements tels qu'Aquapôle, la Cité Scolaire ou encore le pôle santé, il est au coeur d'une **zone mixte dédiée de préférence aux activités économiques** de type artisanal, commercial et tertiaire, qui peuvent être complétées par une offre de logement.

ENJEUX URBAINS ET ARCHITECTURAUX

- Mixité programmatique **privilégiant les activités économiques**
- Intérêt patrimonial portant sur la halle existante et son mur de clôture en briques
- Cohérence des rapports d'échelle ave l'environnement urbain proche
- Confortement de l'ambiance paysagère et renforcement de la place du végétal (ambiance de «bois habité»)
- Gestion intelligente des flux et des accès au site
- Limitation de la présence de la voiture dans le futur projet
- Qualité architecturale, harmonie des teintes et pérennité des matériaux

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1/ Intégration urbaine et architecturale

- l'activité économique devra privilégier une implantation le long de la rue Alexandre Dumas
- les accès au site devront être limités à 1 voire 2, éloignés le plus possible de la voie de desserte d'Aquapôle
- implantation des constructions nouvelles en retrait d'un minimum de 10m tel que figuré sur le plan ci-contre, à l'exception des constructions existantes préservées
- en cas de constructions à usage d'habitation, elles seront traitées sous forme de petits plots
- le linéaire des façades des nouvelles constructions ne pourra pas être supérieur à 25m
- toutes les façades devront être traitées comme des façades principales (pas de pignons aveugles...)
- qualité architecturale avec utilisation de matériaux qualitatifs, pérennes et aux teintes neutres et naturelles
- hauteur des constructions limitée à R+2+A à proximité d'Aquapôle avec une attention particulière portée aux vues générées vers cet équipement
- en cas d'habitat, privilégier de grands logements qualitatifs
- en cas de logements, prévoir des espaces extérieurs (jardins, balcons, terrasses...)

2/ Intégration paysagère

- coeur d'îlot traité sous forme d'espace vert végétalisé et planté d'un seul tenant dont l'implantation est laissée libre
- limites traitées par un dispositif perméable et un traitement paysager qualitatif (à l'exception du mur existant préservé)
- la présence de la voiture sur site sera minimisée notamment en réduisant les aires de stationnement aérien. 50% des places devront être réalisées en ouvrages (sous-terrain...)
- les espaces libres de construction et les aires de stationnement bénéficieront d'un traitement paysager de qualité
- le traitement paysager doit privilégier la plantation d'arbres





Commune d'AMIENS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 3 : Orientations d'Aménagement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

Approuvé le 22 juin 2006
1^{ère} Modification 27 Septembre 2007



[Signature]

le Maire
Gilles de Robien

3^{ème} Modification 15 octobre 2009
4^{ème} Modification 9 décembre 2010
5^{ème} Modification 8 décembre 2011
6^{ème} Modification 15 mars 2012
7^{ème} Modification du 7 Février 2013
8^{ème} Modification du 13 Février 2014
2^{ème} modification simplifiée du 13 Février 2014



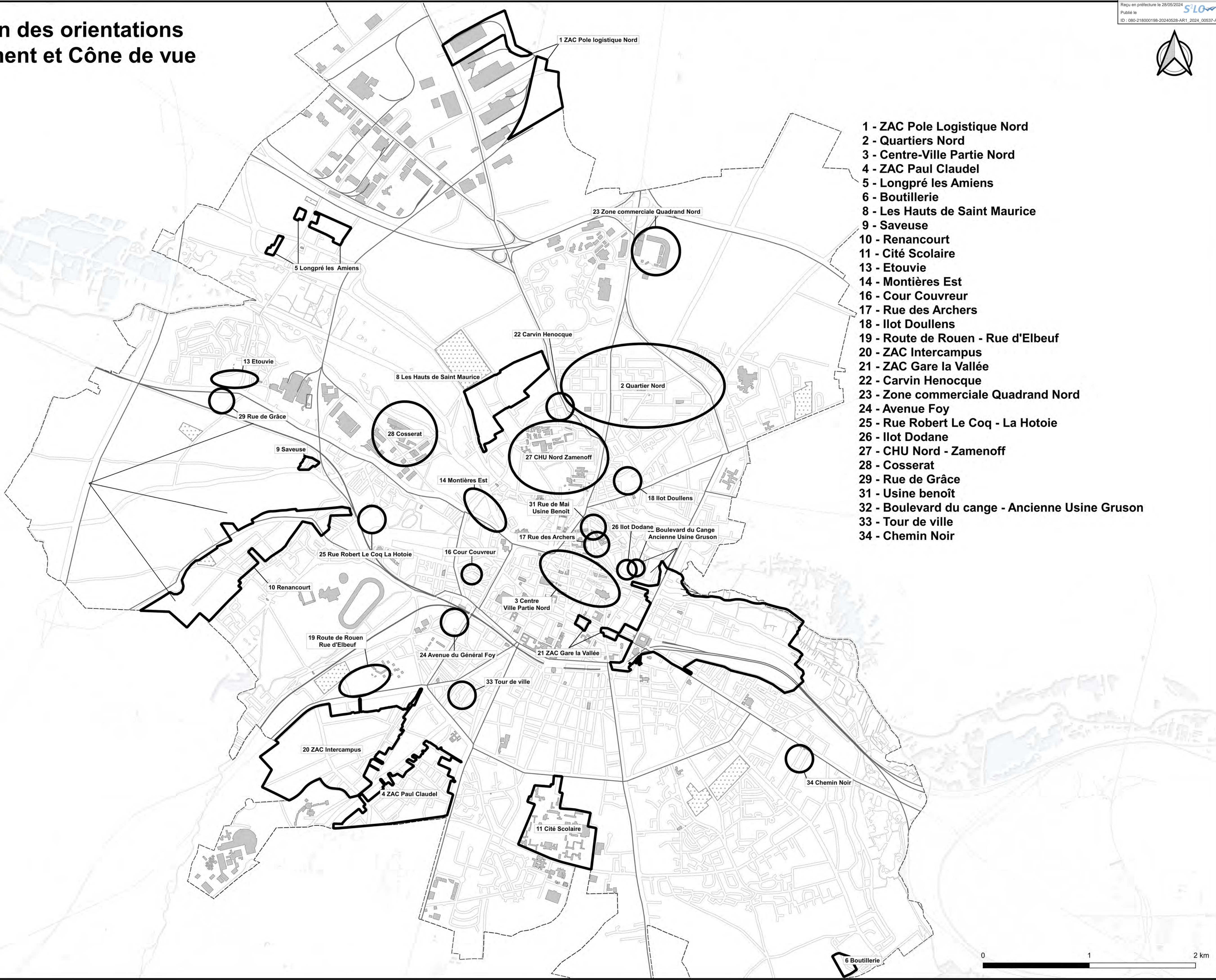
[Signature]

le Maire
Gilles Demailly

1^{ère} Déclaration de projet du 17 septembre 2015
9^{ème} Modification du 28 Janvier 2016
10^{ème} Modification du 15 Septembre 2016
11^{ème} Modification du 29 Juin 2017
12^{ème} Modification du 12 Avril 2018
13^{ème} Modification du 27 novembre 2019
14^{ème} Modification du 16 Septembre 2021
15^{ème} Modification du

le Maire
Brigitte Fouré

Localisation des orientations d'aménagement et Cône de vue



- 1 - ZAC Pole Logistique Nord
- 2 - Quartiers Nord
- 3 - Centre-Ville Partie Nord
- 4 - ZAC Paul Claudel
- 5 - Longpré les Amiens
- 6 - Boutillerie
- 8 - Les Hauts de Saint Maurice
- 9 - Saveuse
- 10 - Renancourt
- 11 - Cité Scolaire
- 13 - Etouvie
- 14 - Montières Est
- 16 - Cour Couvreur
- 17 - Rue des Archers
- 18 - Ilot Doullens
- 19 - Route de Rouen - Rue d'Elbeuf
- 20 - ZAC Intercampus
- 21 - ZAC Gare la Vallée
- 22 - Carvin Henocque
- 23 - Zone commerciale Quadrand Nord
- 24 - Avenue Foy
- 25 - Rue Robert Le Coq - La Hotoie
- 26 - Ilot Dodane
- 27 - CHU Nord - Zamenoff
- 28 - Cosserat
- 29 - Rue de Grâce
- 31 - Usine benoît
- 32 - Boulevard du cange - Ancienne Usine Gruson
- 33 - Tour de ville
- 34 - Chemin Noir

SITUATION - ENJEUX

Le site présenté s'inscrit sur un site de 80 ha se situant entre les faubourgs et la périphérie sud-ouest du territoire communal. Le projet est entièrement situé sur la commune d'Amiens en frange de ville. Le site correspond à une dent creuse de 80 ha occupé par un vaste ensemble de jardins et de terres agricoles cultivés.

Le projet Intercampus prévoit la construction d'environ 200 000 m² de surface de plancher de logements sur une période de 10 à 15 ans comprenant des maisons individuelles, des logements intermédiaires et collectifs dont 50% de logements aidés.

Cet écoquartier comprendra également de l'activité tertiaire qui sera en interaction avec le CHRU et l'Université Jules Verne. Une attractivité commerciale à l'échelle du quartier ou de l'interquartier sera aussi localisée dans le projet.

L'aménagement du site intégrera le passage du futur Transport en Commun en Site Propre (TCSP) qui reliera le centre-ville au pôle Hôpital Sud et l'université, et constituera l'axe fort du futur quartier en structurant son urbanisation.

De plus le principal enjeu est d'assurer un équilibre entre l'aménagement d'un quartier d'habitation et la couture avec ce futur pôle d'excellence d'échelle régionale.

Le projet urbain de cet îlot de nature préservée inscrit le territoire des jardins et l'activité des jardiniers comme l'armature, la ressource et l'animation de ce nouveau quartier auquel il donne son sens profond et son urbanité : la ville des jardiniers.

La composition urbaine en éventail alternant îlots urbains et parcelles de jardins est déterminée par la topographie du site, calée sur sa ligne de crête et orientée sur les vues profondes de la vallée de la Selle au nord. Au rythme du parcellaire existant qui ancre le nouveau quartier en continuité et en harmonie avec la ville alentours, le projet est fondé sur la préservation et la mise en scène de la végétation existante sur le site, de ses plus beaux jardins et de ses meilleures terres.

Ainsi l'écoquartier renoue avec force et conviction, avec la tradition urbaine d'Amiens. Il est l'occasion d'inventer une composition urbaine nouvelle qui inscrit les jardins comme une armature d'une autre nature dans la ville, et célèbre les qualités environnementales, historiques et culturelles du jardin amiénois.

Le programme de constructions s'appuie sur une mixité des formes urbaines et la composition de grands ordonnancements urbains dans la tradition urbaine Amiénoise, le développement de la qualité architecturale et environnementale des bâtiments.

- Objectifs de programmation à l'échelle de l'opération d'aménagement :
- 30 % de la surface de plancher créée à affecter à du logement locatif social (PLAI, PLUS, PLS)* et/ou de l'accession aidée à la propriété (PSLA, BRS) *
 - un minimum de 50% du nombre de logements doit être affecté à des logements de type 3 et +, hors logement locatif social (PLAI, PLUS, PLS)* et/ou accession aidée (PSLA, BRS)* et/ou résidences gérées*
- * se reporter aux définitions contenues dans l'article 24 des dispositions générales du règlement



Plan masse indicatif du projet



ORIENTATIONS GÉNÉRALES SUR L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE ZAC

ZAC

20 - ZAC INTERCAMPUS

Envoyé en préfecture le 28/05/2024
Reçu en préfecture le 28/05/2024
Publié le
ID : 080-218000198-20240528-AR1_2024_00537-AR



D'AMENAGEMENT

L'EPANNELAGE

L'opération consiste en une mixité d'habitats collectifs, Intermédiaires et individuels. Cette diversité se traduit aussi par un épannelage. En effet Le long de l'axe TCSP, se situent les îlots mixtes collectifs /intermédiaires dont la hauteur maximale des collectifs est égale à R+3/R+5(maximum 25m pour certains types de programmes type équipement) les intermédiaires varient de R+1 à R+3.

Le long du Cours Planté se trouvent les intermédiaires et semi collectifs, qui ont pour hauteur maximale 20m. Dans la partie Sud-Ouest du Cours Planté se situe les activités tertiaires qui ont une hauteur maximale de 25m. Pour tous les autres secteurs la hauteur maximale autorisée est de 15m. A proximité des jardins familiaux et des habitations existantes, la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas excéder un R+2, ceci afin que la transition entre l'existant et les nouvelles constructions se fassent de la manière la plus douce possible.



Plan indicatif de l'épannelage de l'opération

SITUATIONS ET ENJEUX

Le site occupe un vaste territoire de 112ha délimité par la Somme et les hortillonnages au nord, les voies ferrées au sud, le boulevard d'Alsace Lorraine à l'ouest et le pont de l'avenue de Londres à l'est.

L'opération a pour objectif de rendre son attractivité urbaine à une série de quartiers proches de l'hyper-centre, de la gare et de la Somme, qui, en raison de leur position centrale et stratégique pour la Ville, doivent trouver de nouvelles vocations urbaines dans un projet d'ensemble cohérent à moyen et long terme. L'opération vise à répondre à la demande de logements et à renforcer l'attractivité de l'agglomération en termes de développement économique et touristique. Elle s'inscrit dans la politique de développement durable de l'agglomération.

Cinq grands axes stratégiques ont été définis pour l'opération : le désenclavement et la mise en connexion avec le centre ville, la Somme et les faubourgs Sud ; le renouvellement de l'activité économique ; l'évolution quantitative et qualitative de l'habitat ; la prise en compte des risques naturels ; la valorisation du paysage.

Le programme prévisionnel des constructions de la ZAC Gare la Vallée, prévoit une capacité constructive d'environ 300 000 m² de surface de plancher, dont une majorité de logements de typologies variées (collectifs, intermédiaires).

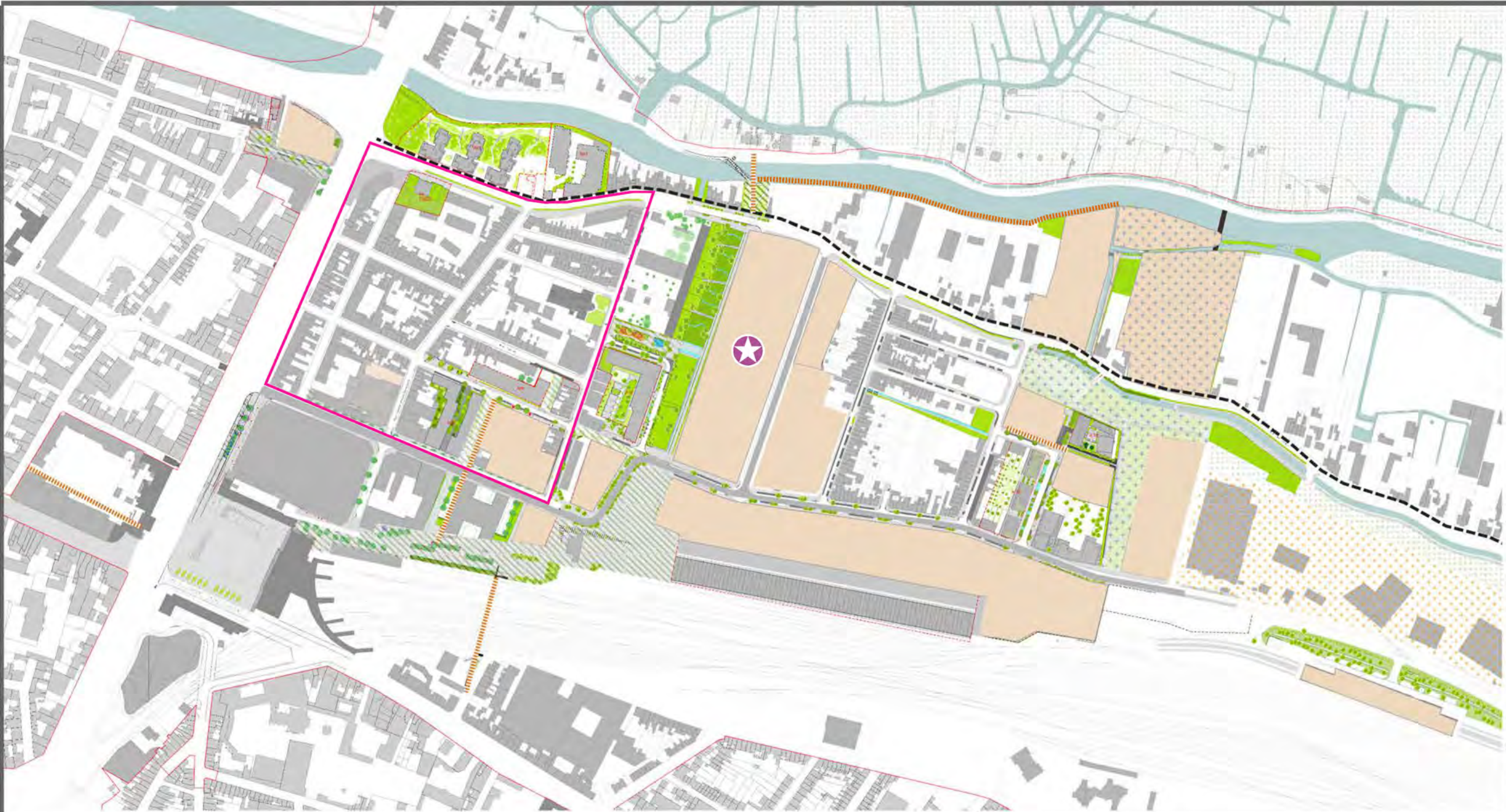
Objectifs de programmation à l'échelle de l'opération d'aménagement :

- 30 % de la surface de plancher créée à affecter à du logement locatif social (PLAI, PLUS, PLS)* et/ou de l'accession aidée à la propriété (PSLA, BRS) *
- un minimum de 50% du nombre de logements doit être affecté à des logements de type 3 et +, hors logement locatif social (PLAI, PLUS, PLS)* et/ou accession aidée (PSLA, BRS)* et/ou résidences gérées*

* se reporter aux définitions contenues dans l'article 24 des dispositions générales du règlement

ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT

- Limite de la ZAC
- Emprises mutables
- Principe d'espaces publics de voirie à créer, à modifier
- Emprises mutables à fort caractère paysager
- Espaces paysagers ou de loisirs
- Zones paysagères préservées
- Zone qui dans le cadre d'un renouvellement urbain devra respecter des percées visuelles vers le fond de la vallée
- Espaces publics urbains
- Front bâti aléatoire qui privilégie les percées visuelles
- Liaisons piétonnes à créer
- Zone soumise aux dispositons de la servitude de la taille de logement n°1 (STL1)
- Une résidence gérée autorisée (localisation approximative)



LA RÉPARTITION DES HAUTEURS

Le développement des hauteurs dans la ZAC respecte le contexte urbain existant : les hauteurs peuvent être plus importantes lorsqu'elles ne sont pas en confrontation avec du bâti existant.

LÉGENDE

- Limite de la ZAC
- Hauteur maximum 15,0 m
- Hauteur maximum 18,0 m
- Hauteur maximum 26,0 m
- Hauteur non réglementée
- Identification des contact entre les bâtiments existants conservés et les îlots en projet dont la hauteur devra être compatible avec le bâti existant

TOITURE TERRASSE

Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.



ZAC
21- GARE LA VALLEE

UCna art. 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies, ou aux emprises publiques:

LES CONSTRUCTIONS SERONT IMPLANTEES AVEC UN RECU AU MOINS EGAL A LA MOITIE DE LA HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION

A L'EXCEPTION DES RACCORDS PRESCRITS

AUX REPERES PATRIMONIAUX

ET DES RACCORDS POSSIBLES

AUX RETRAITS DE REFERENCE



UCna art. 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

ADOSSEMENT PRESCRIT

UCna art. 10

RACCORD DE HAUTEUR EN CAS D'ADOSSEMENT

AUX REPERES



ZAC
21- GARE LA VALLEE



RENOUVELLEMENT URBAIN

27 - CHU NORD - SECTEUR ZAMENHOF

Envoyé en préfecture le 28/05/2024
Reçu en préfecture le 28/05/2024
Publié le
ID : 080-218000198-20240528-AR1_2024_00537-AR



ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT

ENJEUX

L'ouverture de la citadelle et la mutation des grandes emprises de ce secteur, dont le CHU Nord, vont progressivement faire émerger un nouveau quartier. Les présentes prescriptions visent à assurer sa bonne intégration à la ville.

Il s'agit de valoriser le coteau et notamment la rue Zamenhof dans sa forme de promenade paysagée reliant la vallée au plateau. Il est ainsi prescrit de conserver l'ambiance paysagère boisée qui accompagne cette rue ainsi que le relief, et assure une transition entre le faubourg Saint Maurice et les Quartiers Nord ; c'est-à-dire entre un tissu resserré composé d'amiénoises (un étage + comble) et un autre, plus ouvert, composé d'immeubles hauts et de faible emprise au sol. Il est ainsi également prescrit une zone de hauteur limitée réservée à de l'habitat individuel (ou intermédiaire), assurant une gradation des hauteurs bâties entre le faubourg et le plateau.

Rue Montesquieu

Valoriser l'ambiance actuelle de la rue et ses qualités paysagères :

- Mettre à distance des façades par le maintien d'une zone tampon végétalisée ;
- Mettre en scène des perméabilités visuelles vers la Citadelle et les cœurs d'îlots.

Retrouver une échelle plus urbaine,

- Recomposer des îlots au sein des grandes emprises foncières (percées visuelles, cheminements modes doux, ...) ;
- Offrir une typologie de logements diversifiée (maisons en bande avec jardins privatif, semi collectif...).

Valoriser l'ambiance de la rue Zamenhof

- Mettre à distance des façades par la création d'une zone tampon végétalisée ;
- Redonner un confort d'usage à la rue ;
- Adapter les volumes et typologies bâtis aux ambiances alentours, volumes hauts et collectifs vers les quartiers nord, volumes bas et individuels vers le quartier Saint-Maurice.

Site de l'Hôpital Nord

Conserver les qualités architecturales et paysagères existantes :

- Valoriser les axes de composition historiques du site (axes nord-sud et est-ouest) ;
- Conservation des pavillons des années 30.

En faire un véritable quartier, ouvert sur son environnement :

- Réutiliser le réseau viaire interne à l'hôpital et le raccorder la voirie publique ;
- Découper le site en îlots opérationnels
- Privilégier les accroches avec les quartiers voisins et la Citadelle ;
- Développer un quartier mixte au travers d'une programmation complémentaire.

