

Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement

des outils au service de la qualité des opérations d'aménagement

La souplesse du code de l'urbanisme permet une diversité de rédaction des OPA

Le degré de précision sera fonction :

- **Du niveau d'engagement souhaité par la collectivité**
- **De l'avancement de la réflexion sur le devenir du site**

PLU un moyen de négociation

Les limites du document de planification

**Le PLU permet de pouvoir s'assurer d'une qualité du cadre de vie
(offre de services, etc... mais n'intervient pas sur la qualité de la « cellule habitat »)**

En Renouveau Urbain

15- Rue Gauthier de Rumilly/rue Lemattre



SITUATION - ENJEUX

Le site appartient à un îlot particulier, à l'articulation entre le paysage minéral du lotissement 19ème et le contexte fortement végétalisé de la fosse au lait et du lotissement de la reconstruction.

L'objectif du nouvel aménagement sera de conserver et de mettre en valeur ces particularités par le biais d'un nouvel espace public dont l'usage sera réservé aux piétons.

Il ne s'agit donc pas de reconstituer deux îlots "typiques" amiénois par le tracé d'une nouvelle rue traditionnelle.

L'aménagement et l'usage du nouvel espace public, l'implantation et le fractionnement des bâtiments devront au contraire souligner l'épaisseur et la traversée de l'îlot et offrir de nouvelles relations entre logements, espace public et cœur d'îlot.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

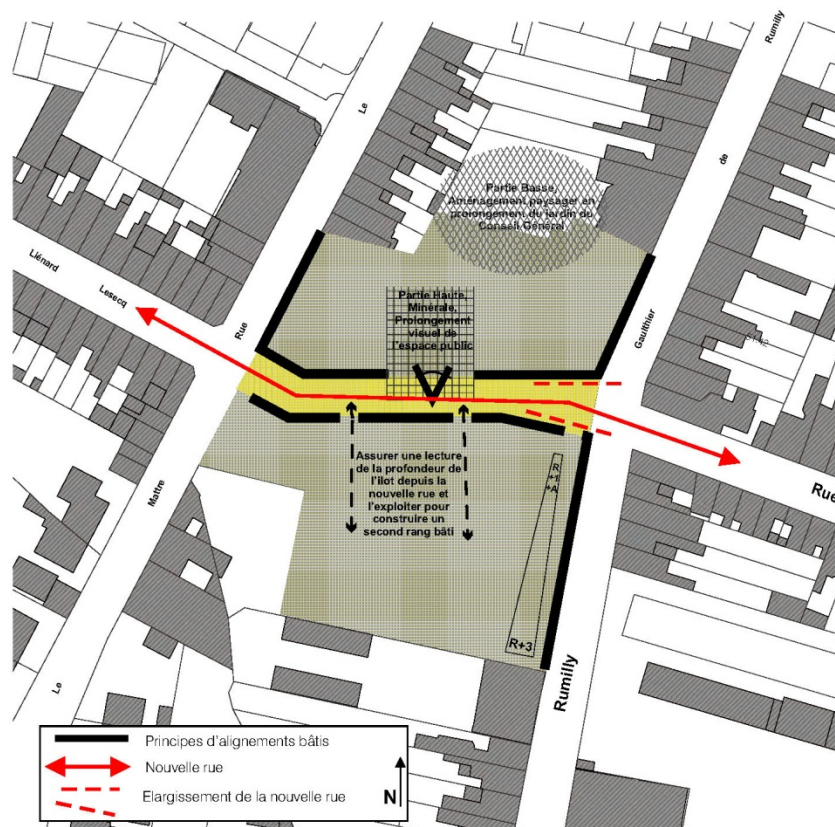
1- LOT NORD : poursuivre l'îlot traditionnel sans le fermer

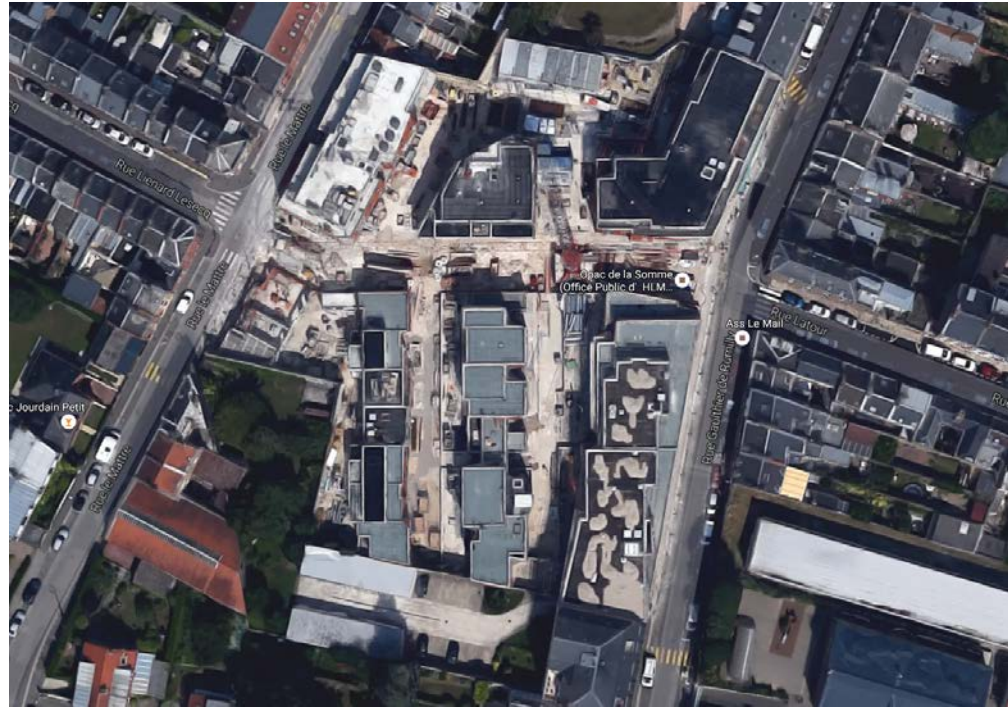
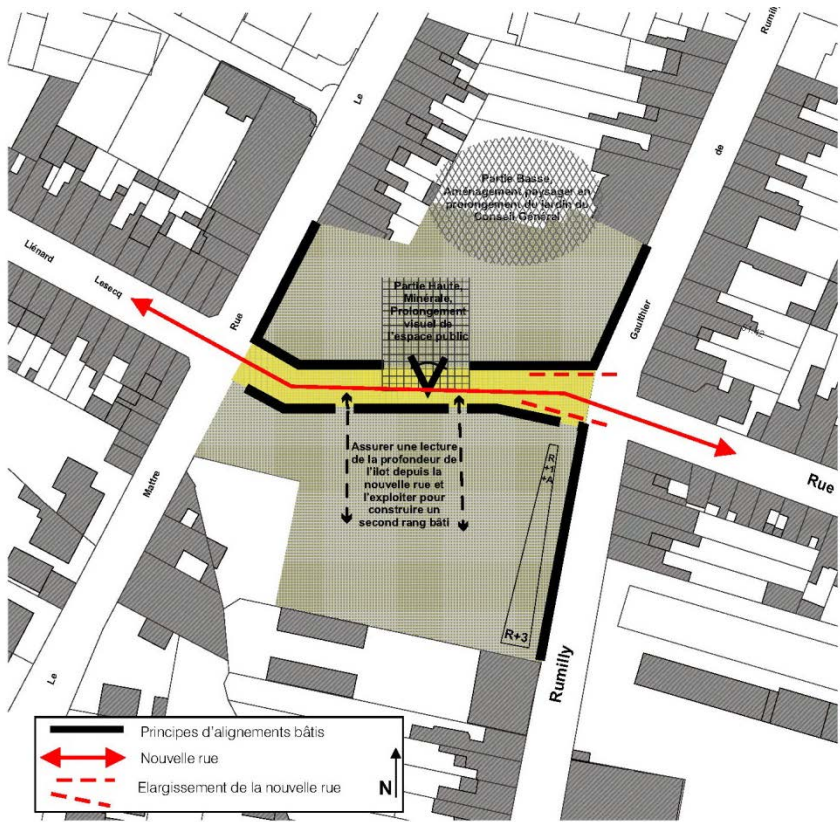
- Prolonger les alignements bâtis existants ;
- Maintenir une interruption du linéaire de façade le long de la nouvelle voie.
- Souligner la topographie du site : une partie basse, mitoyenne du jardin du Conseil Général, support d'un aménagement paysager de pleine terre, s'associant visuellement au jardin voisin ; une partie haute, minérale et plantée de quelques arbres, espace collectif, prolongement visuel de l'espace public de la rue.

2- LOT SUD : exploiter l'identité paysagère de la fosse au lait

Il sera privilégié sur cette partie de l'îlot la construction de typologies bâties intermédiaires, mêlant densité et habitat individuel, permettant notamment de proposer des relations différentes du logement à l'espace public et s'harmonisant avec les échelles bâties existantes :

- Assurer une progression des hauteurs bâties depuis une échelle basse le long du nouvel espace public (R+1+Attique) jusqu'à R+3 de l'immeuble collectif mitoyen, rue Gauthier de Rumilly.
- Fragmenter le linéaire de façade le long de la nouvelle voie afin de maintenir une lecture de la profondeur de l'îlot et de gérer l'accès piéton à un second rang bâti.
- Exploiter la profondeur de la parcelle pour construire en second rang bâti, une typologie de logements originaux, associant compacité de l'immeuble collectif et individualité des logements (accès extérieurs, terrasses / jardins).
- La majorité des logements de ce "lot sud" pourront bénéficier d'accès piétons individualisés directement depuis l'espace public ou par le biais d'espaces collectifs privatifs, de jardins/terrasses en RDC ou terrasses en étages.







SITUATION - ENJEUX

Etouvie est un quartier d'habitat social de 8500 habitants construit dans le fond de vallée aval de la Somme, situé à l'ouest d'Amiens, à cinq kilomètres du centre-ville.

Le quartier a été réalisé entre 1957 et 1977, par l'organisme de logement social de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Amiens (devenu aujourd'hui la Société Immobilière Picarde : SIP) pour répondre à la demande de logements des travailleurs de la Zone Industrielle Nord. Il compte 2930 logements, principalement des appartements, dont 2717 sont sociaux et appartiennent à la SIP.

Progressivement délaissé par les catégories les plus aisées, Etouvie est devenu un quartier populaire cumulant de nombreux handicaps économiques et sociaux, exacerbés par d'importants dysfonctionnements urbains. L'environnement paysager y est cependant agréable, notamment grâce à la proximité des bords de Somme et aux nombreux arbres présents dans ce quartier conçu comme un "parc habité".

La mono-fonctionnalité, le manque de liens avec les quartiers voisins, l'absence de centralité et la fragilité de la structure commerciale sont des obstacles à l'intégration d'Etouvie dans "la ville ordinaire".

Depuis juin 2010 une équipe pluridisciplinaire (URBICUS, urbaniste, architecte et paysagiste, CIVILITES, sociologue urbain, YL Aménagement, programmiste, URBATEC, bureau d'étude technique et URBAN ECO, bureau d'étude environnemental) a pour mission d'accompagner les opérations engagées (convention ANRU) et de mener une réflexion au sujet de l'avenir du quartier à moyen et long termes. L'objectif est d'aboutir à un plan stratégique partagé, qui fixerait les principes d'un projet urbain d'ensemble empreint d'une certaine flexibilité.

LES GRANDS PRINCIPES FONDATEURS DU PROJET URBAIN

Les enjeux

1. Penser le projet par îlots

Il s'agit de dépasser le "grand ensemble" en convoquant les notions d'îlots urbains et de parcelles, à l'image de la ville traditionnelle. Le quartier a été ainsi décomposé en 11 îlots, eux-mêmes divisibles. Il est notamment question de l'adressage des bâtiments sur des rues (nouvelles ou existantes), de "faire résidence" en identifiant les logements non plus par immeuble mais par entrées, de mobiliser les habitants à l'échelle de l'îlot, de permettre la mutabilité du foncier comme dans "la ville ordinaire", de clarifier les limites entre l'espace public et l'espace privé, etc.



3. Réécrire la trame des rues

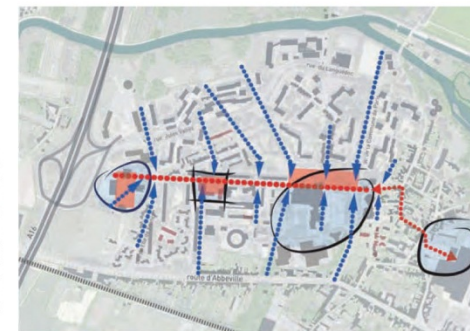
Il s'agit de développer le maillage inter-quartiers en créant de nouvelles continuités et de nouveaux accès, notamment d'est en ouest, de repenser et hiérarchiser la trame viaire en place afin de la rendre plus lisible et cohérente, de supprimer les nombreuses impasses, d'utiliser l'espace public comme outil de requalification du quartier, de développer la mixité des usages (modes doux, etc.), de rationaliser et d'organiser les stationnements, etc.

Par exemple, l'avenue de Bourgogne, qui ne dessert actuellement aucun bâtiment, sera fermée à la circulation et transformée en parc. A la place, le parking du square Thuillez sera changé en rue permettant une réorganisation du stationnement ainsi que l'adressage de l'ensemble des entrées de l'immeuble H. La rue de Lorraine sera prolongée jusqu'à la voie nouvelle. Les impasses Blanqui et Camélinat seront reliées, etc.



2. Refonder la centralité

Il s'agit d'affirmer l'axe majeur du quartier, qui s'étend de la place de l'Amitié entre les Peuples à l'esplanade de Bourgogne et au-delà, jusqu'à Montières Village. La Place des Provinces Françaises et l'avenue de Picardie reçoivent un aménagement d'espace urbain central ponctué d'équipements. Afin de mieux irriguer cette centralité depuis le sud comme le nord, des connexions à la rue d'Abbéville sont prévues et le bâtiment A pourrait être divisé en trois résidences. Un maillage de liaisons piétonnes transitant par cet espace doit ainsi être développé et requalifié.



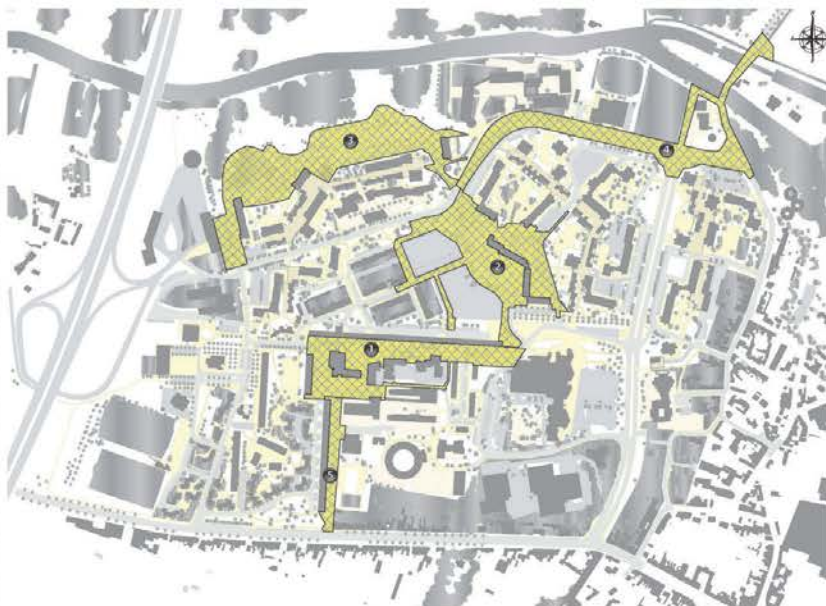
4. Habiter un parc en bordure de Somme

Il s'agit de faire en sorte que le quartier ne tourne plus le dos à la Somme et tire ainsi meilleur parti de son environnement naturel. Le "grand paysage" du fleuve doit être perceptible depuis le cœur du quartier et au-delà depuis la rue d'Abbéville à travers le parc d'Etouvie. La trame végétale du quartier sera enrichie, diversifiée et reliée au corridor écologique du fleuve. Il conviendra d'assurer la gestion et le renouvellement de celle-ci dans le temps. La biodiversité sera renforcée et des circulations douces seront développées et requalifiées afin de favoriser les accès aux rives de Somme, au Parc du Grand Marais et au-delà.



LES AMENAGEMENTS D'ESPACES PUBLICS

1. **PLACE DES PROVINCES FRANCAISES – AVENUE DE PICARDIE**
 - Requalification de la place des Provinces Françaises et de l'avenue de Picardie
 - Aménagement de la rue d'Alsace en parking et parvis de l'école Brassens Les Saules
 - Aménagements paysagers et piétonniers vers ces espaces centraux.
2. **SECTEUR BOURGOGNE – THUILLEZ – LORRAINE**
 - Conversion de la rue de Bourgogne en allée-parc
 - Aménagements des abords du groupe scolaire Lorraine-Morvan
 - Réaménagement du square Thuillez
 - Prolongement de la rue de Lorraine.
3. **SECTEUR VARLIN**
 - Raccordement des impasses Bianqui et Camélinat
 - Aménagement d'une esplanade piétonne circulaire formant belvédère sur la plaine
 - Requalification d'aires de stationnements
 - Aménagements paysagers et piétonniers vers les bords de Somme et le cœur du quartier.
4. **SECTEUR LANGUEDOC – CYGNES**
 - Ralentir la circulation et sécuriser les cheminements piétons/cycles
 - Favoriser les accès doux au futur groupe scolaire Bords de Somme et aux rives du fleuve
 - Retravailler les carrefours entre la rue du Languedoc et les avenues de la Commune de Paris et des Cygnes
 - Faciliter les accès au parc du Grand Marais
5. **SECTEUR VILLAGE DES ECOLES – RUE D'ABBEVILLE**
 - Réalisation de nouvelle(s) connexion(s) à la rue d'Abbeville pour désenclaver le quartier
 - Mise en place de plantations d'accompagnement
 - Favoriser les modes de déplacement doux.



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Réseau viaire à requalifier et/ou à compléter | | Mise en valeur des qualités paysagères |
| | Connexions viaires à étudier | | Espaces publics à forte intensité à conforter |
| | Continuités piétonnes à créer ou à valoriser | | Hauteur maximum 9 m hors tout et R+1+combles ou attique |
| | Sites de renouvellement urbain / de projets | | |



SITUATION-ENJEUX

Le secteur Gare la Vallée, dont l'évolution est étroitement liée à la Vallée de la Somme et aux voies ferrées, représente actuellement en enjeu pour le développement de la ville historique, il s'étend sur plus d'une centaine d'hectares au nord-est de la Gare.

Le projet s'inscrit dans une stratégie de renforcement de l'attractivité du centre-ville, de confortement du rôle de capitale régionale, de développement économique et touristique.

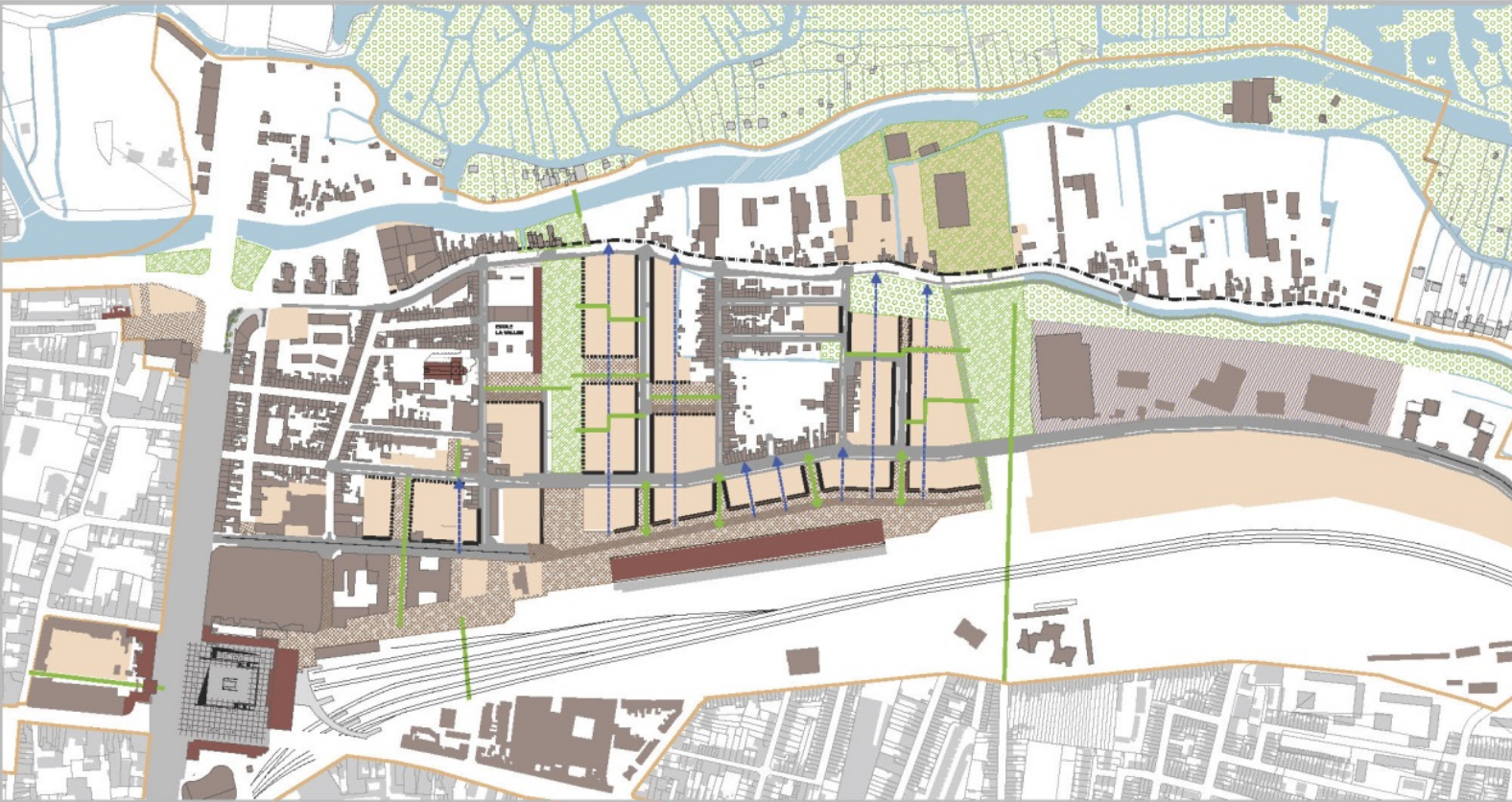
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- Limite de la ZAC
- Emprise mutable
- Principe d'espaces publics de voirie à créer, à modifier
- Espaces publics urbains
- Espaces publics paysagers
- Zone qui dans le cadre d'un renouvellement urbain devra respecter des percées visuelles vers le fond de la vallée
- Percées visuelles en RdC ou en hauteur dans l'épannelage
- Liaisons piétonnes à créer
- Zones paysagères préservées
- Front bâti aléatoire qui privilégie les percées visuelles

— Alignement matérialisé (mur ou bâti)



..... Alignement de principe

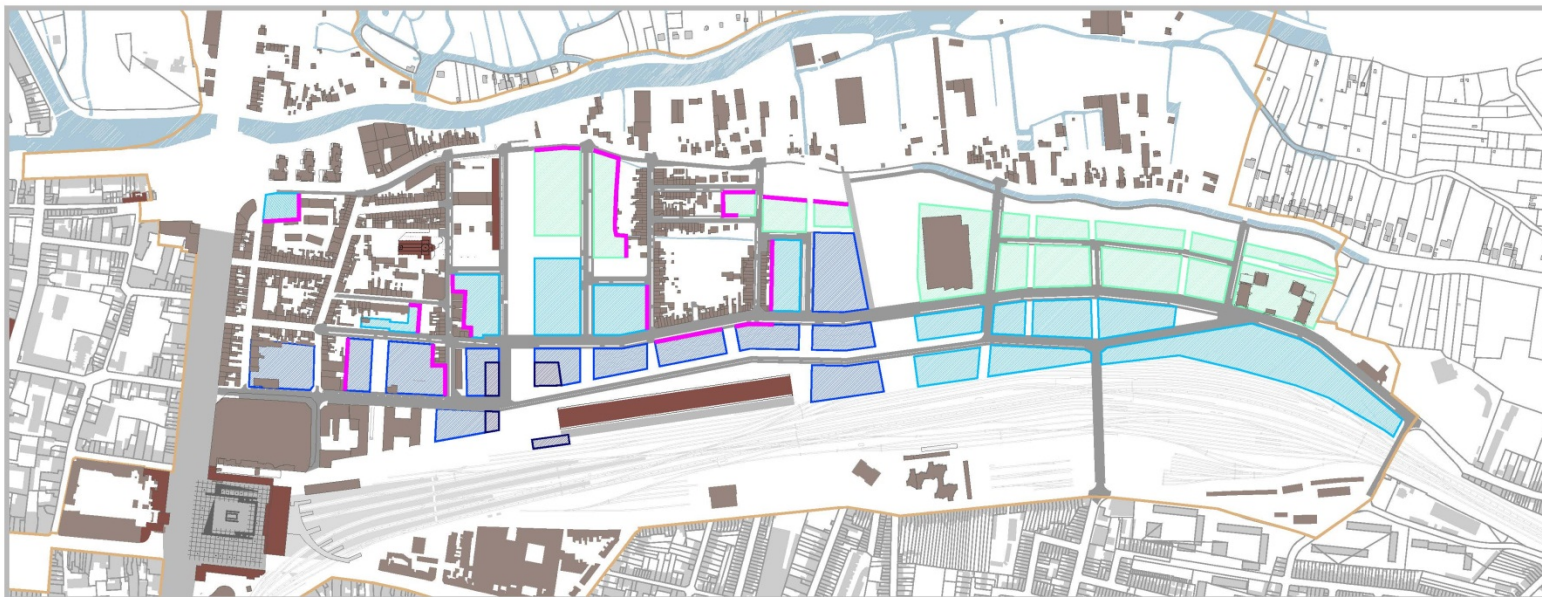


LA REPARTITION DES HAUTEURS

Le développement des hauteurs dans la ZAC suit le sens de la pente vers les paysages de la Somme. Le secteur autour de la place SERNAM sera identifiable par des constructions de hauteur plus importante. Les hauteurs de nouvelles constructions devront se raccorder de façon dégressive aux gabarits existants.

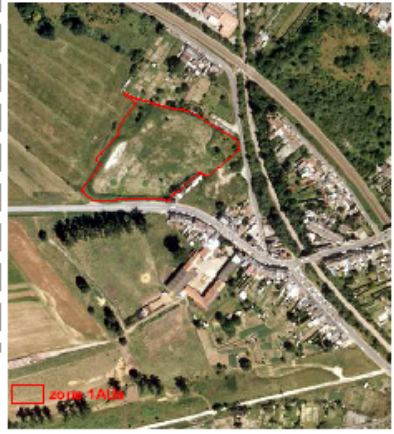
LEGENDE

- Limite de la ZAC
- Hauteur maximum 12.5 m
- Hauteur maximum 18 m
- Hauteur maximum 26 m
- Hauteur maximum +26 m
- Identification des contacts entre les bâtiments existants conservés et les îlots dans le projet, dans lesquels un raccord de hauteur sera nécessaire



ZONE 1AU - EXTENSION SECTEUR OUEST

9- SAVEUSE



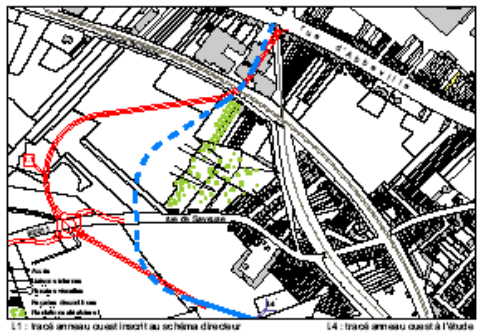
SITUATION - ENJEUX

Située sur le plateau, entre la rue de Saveuse et le Chemin de Dreuil, cette nouvelle opération doit s'inspirer des ambiances jardinées du site, de l'ouverture sur le grand paysage et ménager un maximum de liaisons avec les communications existantes.

Rue de Saveuse, une façade discontinue assurera la transition entre le tissu dense aligné du faubourg et les parcelles cultivées.

De même, une interface arborée entre champ et habitations tempèrera cette zone de contact et pourrait s'infiltrer sur l'ensemble du terrain, reconstituant un bosquet en vision lointaine.

- LES INTENTIONS D'AMENAGEMENT**
- Ménager des perspectives depuis le cœur bâti vers le paysage agricole,
 - Planter les fonds de parcelles contigus au domaine agricole pour créer une interface,
 - Organiser une façade discontinue sur la rue de Saveuse,
 - Travailler autour d'une dominante arborée.



- LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**
- Zones 1AU
 - Principes de connexions viaires
 - Principes de connexions viaires plantées
 - Interfaces ville/campagne
 - Perspectives
 - Liaisons piétonnes



Projet réalisé



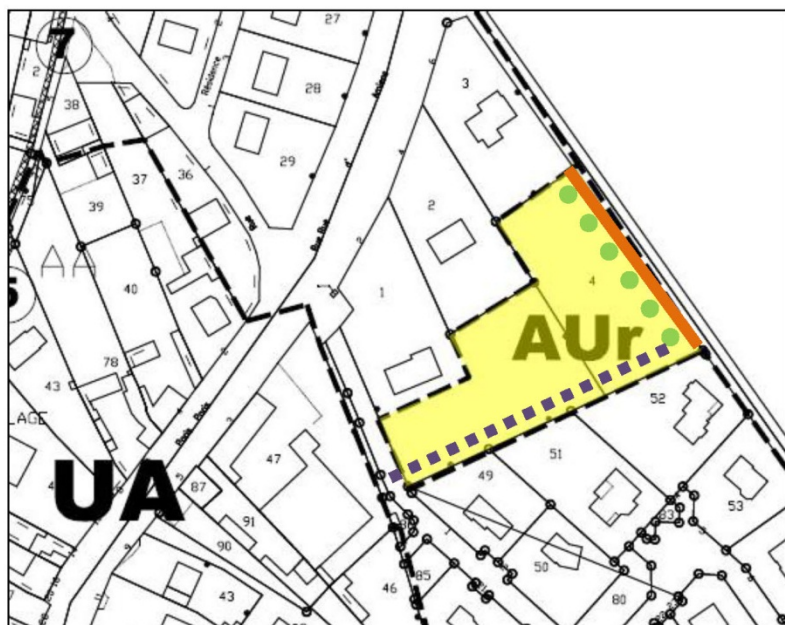
VUE PERSPECTIVE GENERALE - ETAT PROJETE

Dans les zones d'extension

3. ZONE AUr

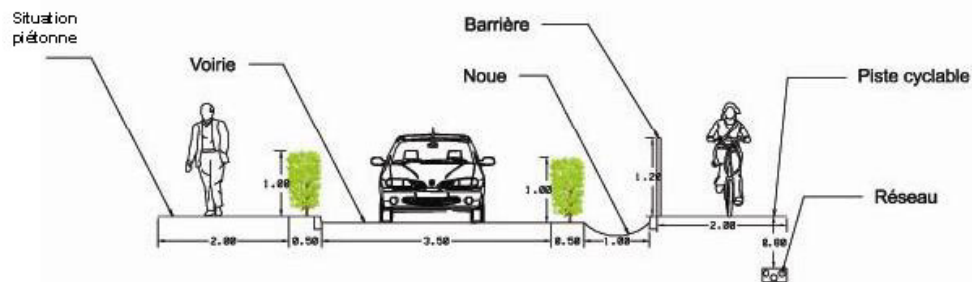
Principes d'aménagement proposés :

- Les apports régulés des eaux pluviales de cette zone AUr devront être traités sur l'ensemble de la zone AUr.
- Aucun accès ne sera autorisé depuis et sur le chemin de remembrement,
- Une voirie interne sera créée pour l'ensemble de cette zone, elle pourra être doublée d'une liaison douce vers le centre bourg, la crèche et l'école.
- Une structure paysagée devra être créée en limite d'espace à urbaniser / agricole.
- La programmation de la zone AUr s'oriente vers de l'accession à la propriété soit l'habitat individuel pur.
- La densité s'oriente ainsi vers environ 7 parcelles d'une surface moyenne maximale de 600 m².

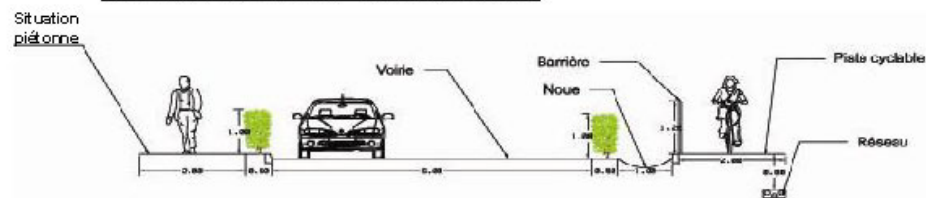


- ● ● ● ● Structure paysagée à créer
- Interdiction de créer un accès sur le chemin de remembrement
- ■ ■ ■ ■ Voirie interne à créer

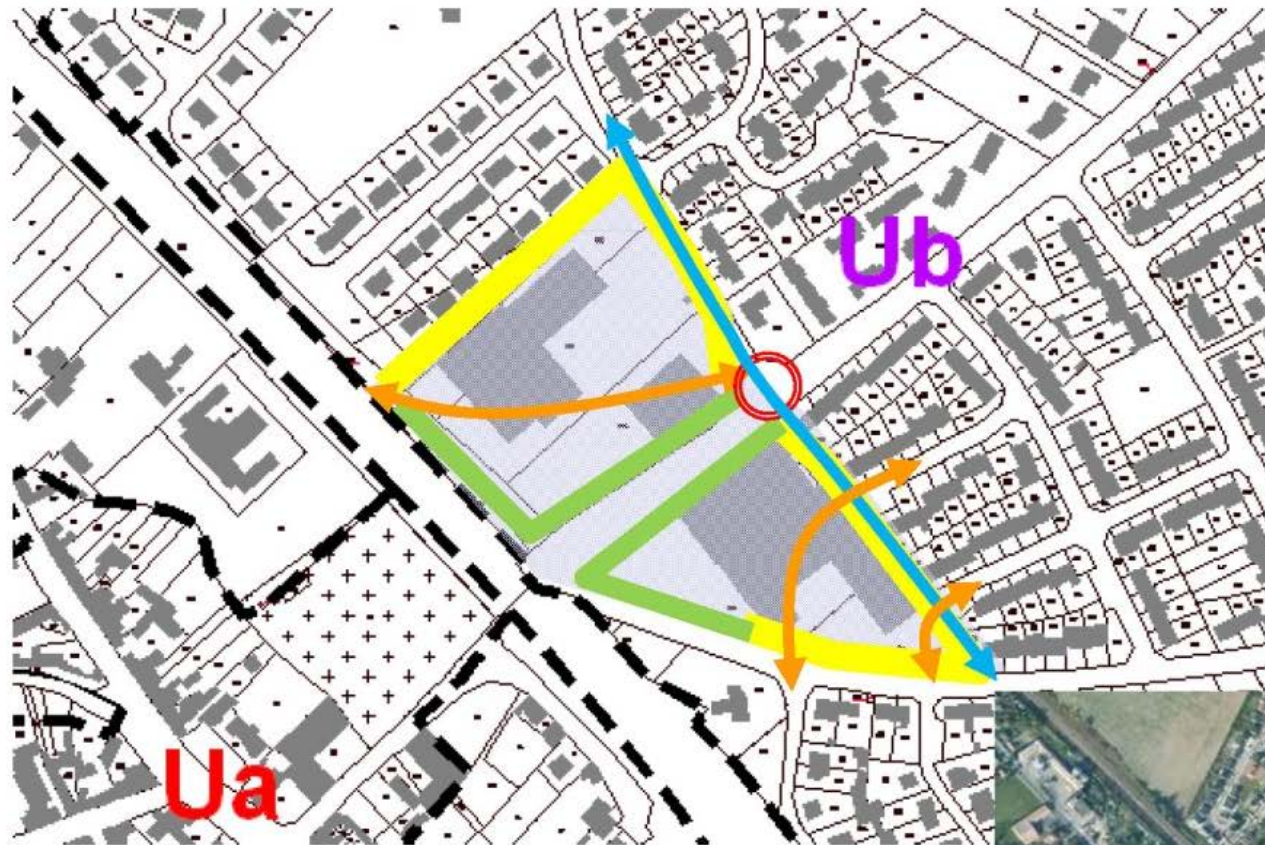
COUPE DE PRINCIPE DE VOIRIE DE 3,50 mètres




COUPE DE PRINCIPE DE VOIRIE DE 6 mètres





Dans les zones d'extension



-  Carrefour à modifier
-  Voie de desserte interne reliant les quartiers entre eux
-  Voie de liaison

 Transition paysagère composée de plantations de haies vives d'essences locales traditionnelles fruitières ou feuillues à créer à préserver ou à renforcer sur une profondeur de 6 mètres afin de limiter l'impact de la voie de chemin de fer et de la route D167.

 Effet de front bâti à créer

 Zone ayant pour vocation principale l'habitat et les services avec une densité minimale pour les opérations liées à l'habitat de 30 logements à l'hectare.



Dans les zones d'extension

OAP zone AUr1
OAP zone AUr2
OAP zone AUr3
OAP zone AUcom

- limite approximative des zones
- Secteur d'implantation petits collectifs
- principe des principaux accès et voies de distribution
- principe d'accès aux terrains
- traitement paysager végétal : haie vive, talus végétalisés, boisement...
- cheminements piétonniers, liaisons douces à maintenir ou à créer
- talus végétaux à maintenir ou à créer
- aménagement des accès
- possibilité de liaison bâtie au moyen des cellules commerciales

1/2000ème

AUr1

surface de la zone	2,04	hectares
constructibilité entre	25 et 30	logements
soit une moyenne de	13,7	logements à l'hectare

entre 35 et 45 %	petits collectifs
entre 25 et 35 %	logements intermédiaires
entre 25 et 35 %	maisons individuelles *

* la taille moyenne des terrains à usage d'habitat individuel pur est de 700 m² maximum

AUr2

surface de la zone	1,92	hectares
constructibilité entre	20 et 30	logements
soit une moyenne de	13	logements à l'hectare

0 %	petits collectifs
entre 45 % et 55 %	logements intermédiaires
entre 45 % et 55 %	maisons individuelles)

* la taille moyenne des terrains à usage d'habitat individuel pur est de 700 m² maximum

AUr3

surface de la zone	0,26	hectares
constructibilité entre	4 et 6	logements
soit une moyenne de	18,8	logements à l'hectare

100 %	petits collectifs ou logements intermédiaires
-------	---

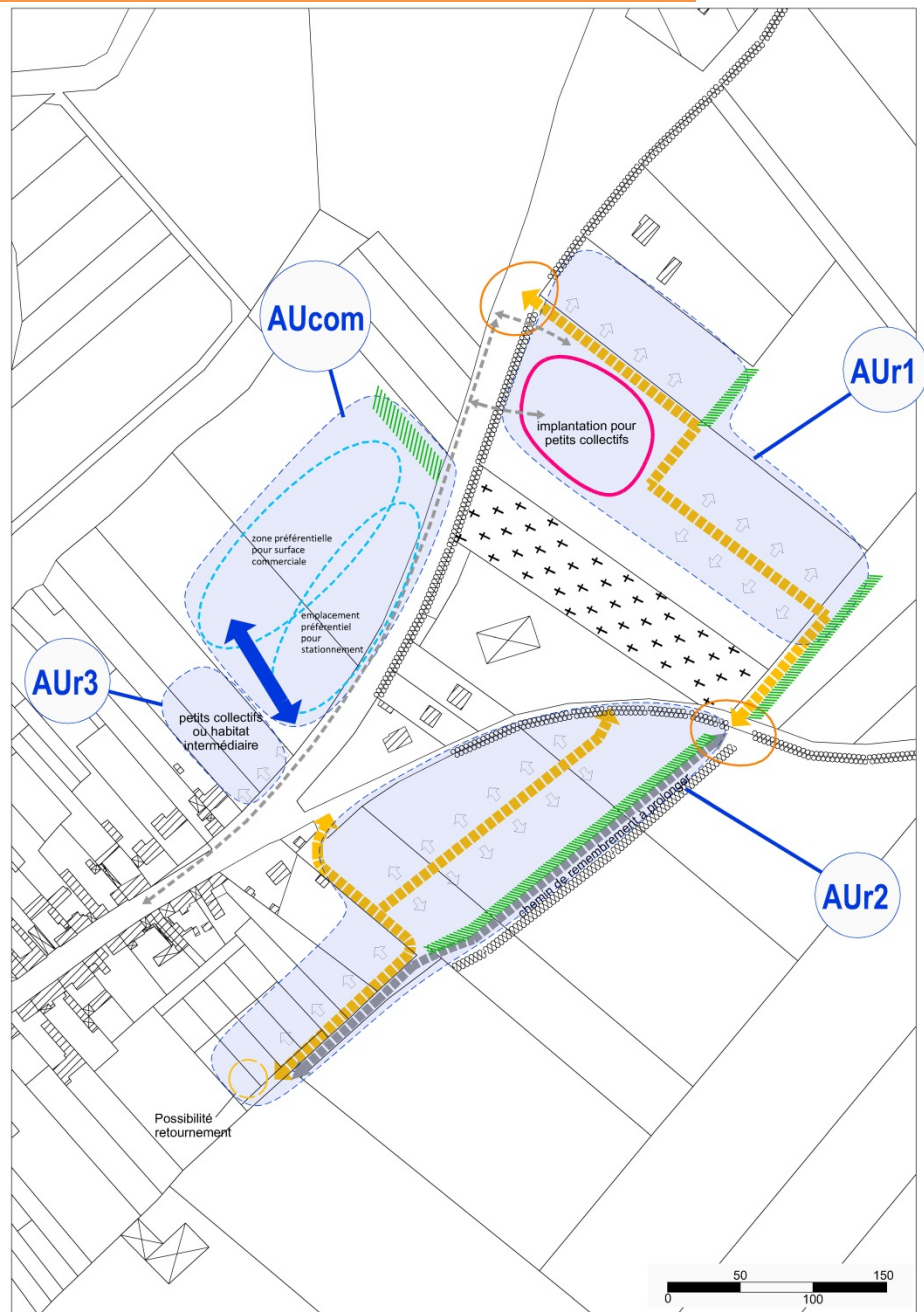
AUcom

surface de la zone	1,37	hectares
constructibilité maxi	1000	m ² de surface de vente

la zone inclut une aire de couverture

Arrêt **Approbation**

3.1

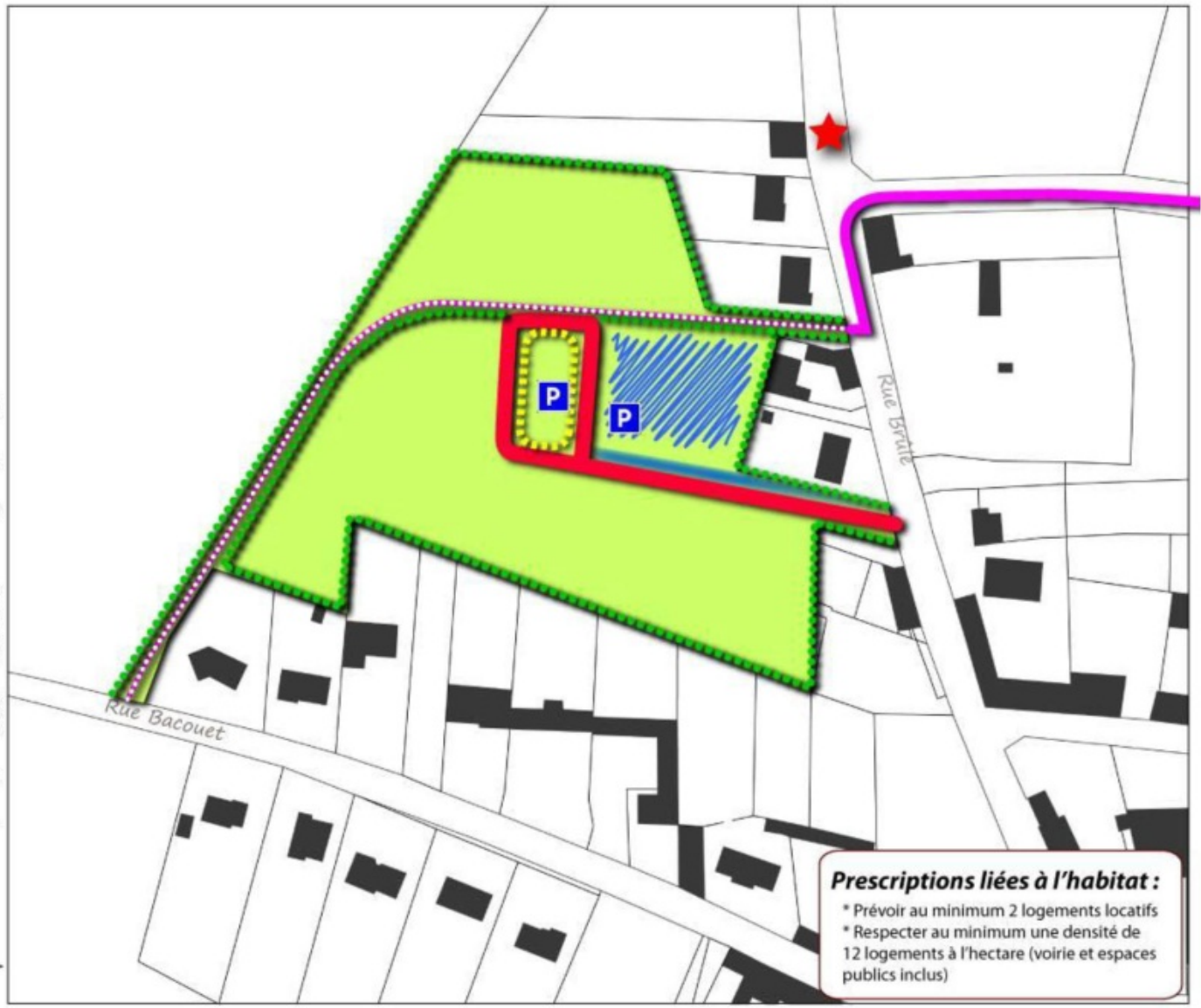


Dans les zones d'extension

Commune de Beaucourt en Santerre
Plan Local d'Urbanisme

Orientation d'Aménagement et de Programmation

- Éléments existants:**
 - Tour de village existant
- Éléments à créer:**
 - Emprise du projet
 - Emprise à vocation mixte (services à la personne / petite enfance mutable en logements locatifs)
 - Principe de voirie à créer (espace partagé avec priorité aux piétons)
 - Principe de cheminement doux et de tour de village à prévoir
 - Espace public structurant
 - Principe d'une noue paysagère pour la gestion hydraulique et l'intégration d'espaces verts (à disposer sur l'un des deux côtés de la voirie ou sur les deux côtés suivant les résultats techniques de l'étude portée sur la gestion des eaux pluviales)
 - Aménagements paysagers (haies d'essences bocagères agrémentées d'arbres de hautes tiges pour qualifier l'entrée de ville sur la frange Ouest de l'opération)
 - Espace de stationnement (deux scénarii d'implantation possible) - minimum 8 places
 - Principe d'un ralentisseur pour affirmer la sécurité piétonne



Prescriptions liées à l'habitat :

- * Prévoir au minimum 2 logements locatifs
- * Respecter au minimum une densité de 12 logements à l'hectare (voirie et espaces publics inclus)