

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).

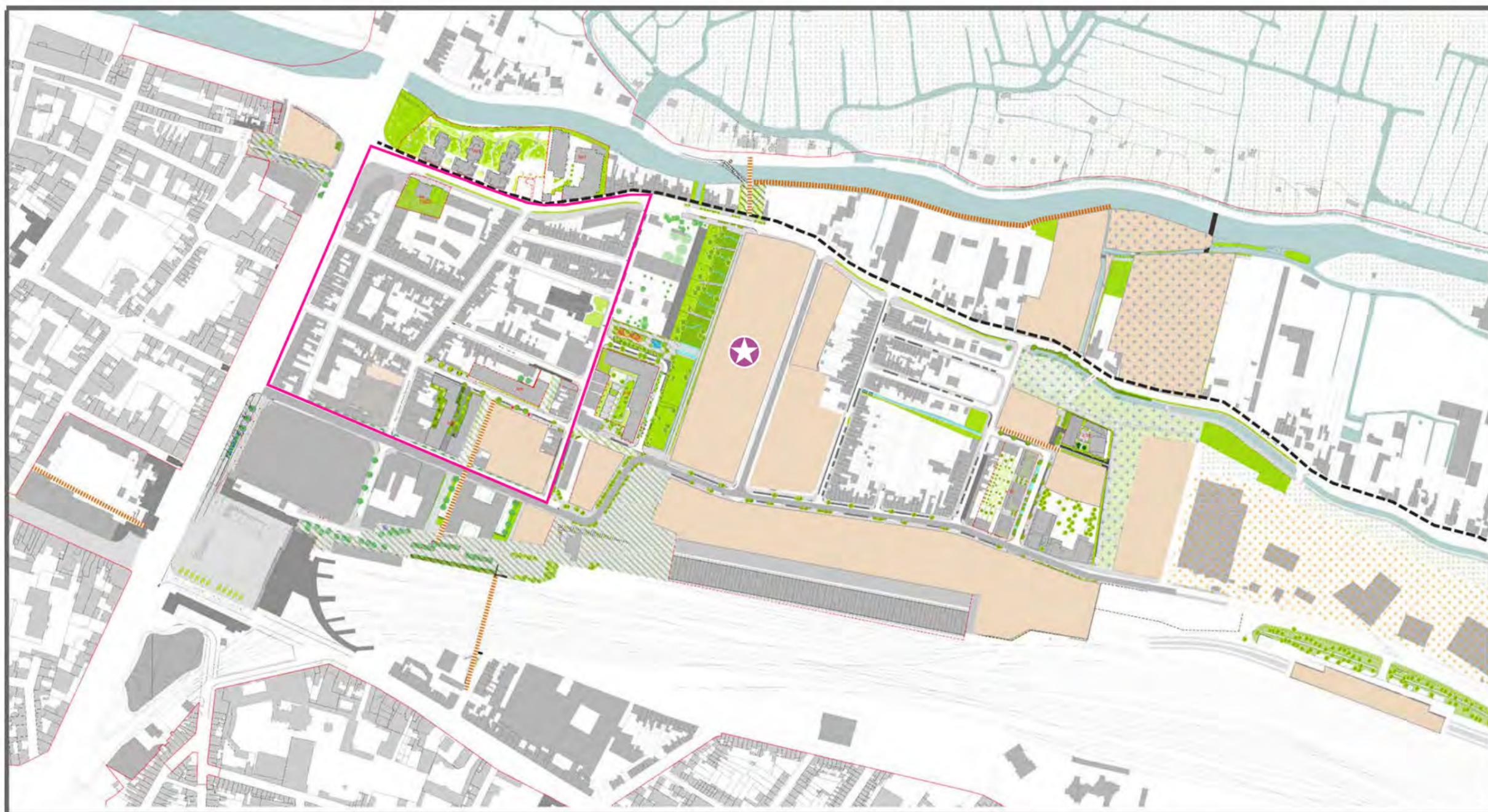
Objectifs de programmation à l'échelle de l'opération d'aménagement :

- 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'AMENAGEMENT

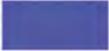
-  Limite de la ZAC
-  Emprises mutables
-  Principe d'espaces publics de voirie à créer, à modifier
-  Emprises mutables à fort caractère paysager
-  Espaces paysagers ou de loisirs
-  Zones paysagères préservées
-  Zone qui dans le cadre d'un renouvellement urbain devra respecter des percées visuelles vers le fond de la vallée
-  Espaces publics urbains
-  Front bâti aléatoire qui privilégie les percées visuelles
-  Liaisons piétonnes à créer
-  Zone soumise aux dispositifs 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 TERASSE

Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.



UCna art. 6

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

LES CONSTRUCTIONS SERONT IMPLANTEES AVEC UN RECUIL 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





REPERE 1



REPERE 2



REPERE 3



REPERE 4



REPERE 5



REPERE 6



REPERE 7



REPERE 8



REPERE 9