

ALLONVILLE

Plan Local d'Urbanisme APPROBATION

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 18 MARS 2024

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

« Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en terme de compatibilité, c'est à dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans les suivre au pied de la lettre. »

Article 19 de la loi Urbanisme et Habitat de 2003

1. Le développement d'Allonville

Allonville se positionne sur le plateau de l'Amiénois, incliné dans un profil Nord-Est/Sud-Ouest autour d'Amiens, et dont le paysage est dominé par les grandes cultures, avec des boisements soulignant généralement le tracé des vallées ou sous leur influence...

La commune fait partie des villages entourant l'agglomération principale et qui animent l'espace rural.

Rappelons qu'Allonville offre plusieurs caractéristiques :

- Au sein de l'Amiénois, la commune se positionne à l'interface « des Plateaux du Nord Amiénois » et de « la Vallée de l'Hallue », mais c'est à cette dernière qu'Allonville est rattachée, avec une topographie influencée par des vallées sèches principalement orientées vers cette vallée humide.
 - C'est en zone plane sur le plateau qu'a pris place le village ancien d'Allonville, avec un épanchement de l'urbanisation plus récente en déclivité vers le Sud, sous l'influence d'une vallée sèche orientée vers l'Ouest quant à elle.
 - Ses paysages sont fortement marqués par l'agriculture.
 - Ils sont également verdoyants, de par une belle végétation dont l'empreinte forme notamment un « fer à cheval », ponctué par le village à l'Ouest. La production de sapins, et la sylviculture participent à cet ensemble.
- Certaines pentes sont également ponctuées de bosquets, rideaux, talus et haies...

Le choix d'emplacement du secteur d'extension s'est porté sur le Nord-Est du village, dont la morphologie se prête à combler un dernier bouclage, en connexion directe avec les équipements communaux, scolaires, administratifs, culturels, sportifs et de loisirs...

La logique d'urbanisation vise à réaliser cet ultime bouclage, qui se positionne sur une zone plane, en tenant compte de sa position en entrée de village (en provenance de Querrieu), et de sa greffe sur un tissu bâti ancien de qualité, de par son architecture et son patrimoine (habitat, église, communs du château...).

En raison des objectifs de maîtrise du développement urbain, seule l'urbanisation d'une partie du secteur initialement pressenti est retenue.

L'urbanisation pourrait se faire en deux temps, avec :

- Une première phase sur la rue de la Terrière, et un prolongement de la rue des Magnus au sein de la zone,
- Et une seconde en bouclage avec la rue du Belvédère, voie qui avait été maintenue « en attente » en vue de cette dernière urbanisation (lors d'une procédure ultérieure).

Les principes d'urbanisation définis pour la zone d'extension d'ALLONVILLE doivent permettre de :

- **Etre en cohérence avec les objectifs d'un urbanisme durable**
 - ⇒ En favorisant la densité, une diversité des types de logements, afin de répondre aux besoins des populations
- **Offrir un cadre de vie qualitatif**
 - ⇒ Via le prolongement d'espaces publics, la végétalisation, la gestion des déplacements...
- **Structurer l'entrée Est d'Allonville**
 - ⇒ En assurant l'intégration visuelle à l'approche du village
 - ⇒ Et la qualité de la greffe avec le minéral traditionnel et le végétal
- **Terminer ultérieurement ce bouclage vers le Nord-Ouest**
 - ⇒ En faisant le lien avec la rue du Belvédère

LE SITE D'URBANISATION VU DEPUIS L'ENTREE EST DU VILLAGE,
EN PROVENANCE DE QUERRIEU



**Entrée dans le village - progression
(flèche noire et les 3 clichés)**

Une entrée à structurer avec la dernière urbanisation souhaitée...



L'entrée Est du village offre une perspective rurale de qualité avec la présence de l'église et une belle végétation.

La zone d'urbanisation future doit se blottir entre :

La rue de la Terrière, qui dessert l'édifice en vis-à-vis (1)

A l'arrière des communs de l'ancien château réinvestis en logement social (2)

Le lotissement des rues des Châtaigniers et du Belvédère (3).

Le maintien/la préservation de toute la végétation en place fait partie intégrante des réflexions d'aménagement.

LE SITE D'URBANISATION VU DEPUIS LE LOTISSEMENT NORD



LA RUE DU BELVEDERE est en attente de bouclage avec la zone AUR à terme...

La voie aujourd'hui en impasse présente une aire de retournement **(1)** : Elle offre une perspective sur la prairie **(2&3)**, en partie concernée par l'extension du village...



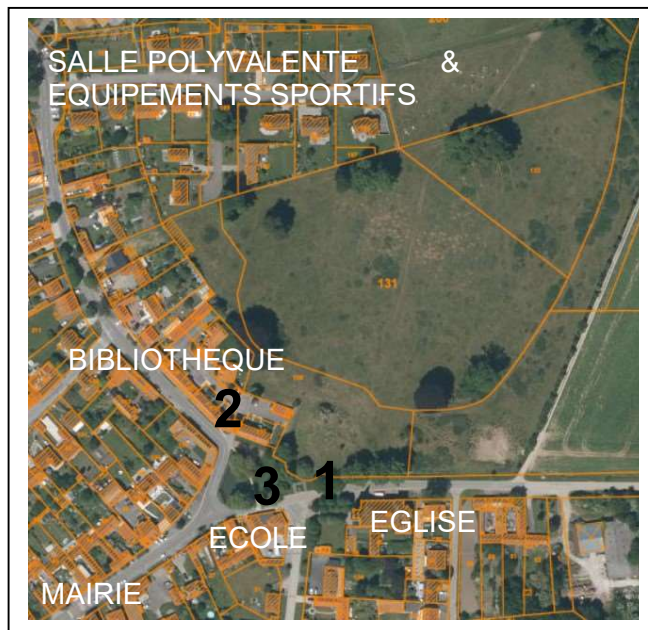
LES ABORDS DE LA ZONE AUr... EN VIS-A-VIS DE L'EGLISE ET DE L'ECOLE, DANS LA CONTINUITE DES COMMUNS DU CHATEAU



1 - L'alignement d'arbres longeant la rue de la Terrière et la zone AUr doit être conservé ;

Dans l'éventualité où un jour, il présenterait une dangerosité, alors des arbres de hautes tiges seraient replantés. De même, les sujets présents dans la zone, les haies, l'arbre planté pour le Bicentenaire de la Révolution, doivent tous être conservés, et l'aménagement de la zone s'adapter à leur présence.

2 - Les communs de l'ancien château constituent une référence architecturale, en termes de hauteur et de matériaux, dont il faut s'inspirer en bordure de la zone AUr le long de la rue de la Terrière, et en réponse à l'église – aux caractéristiques majestueuses...



3 - Certains éléments doivent également être conservés, tel ce muret en soubassement à l'interface avec le vaste espace public végétalisé de la Mare, trace d'un passé historique dont l'intégration au projet représente respect et richesse...

Le porche des communs peut constituer, pour la zone AUr, une sortie rue des Auges, mais pas une entrée du fait du virage dessiné par la voie à cet endroit.

Projet

En termes de programmation, une mixité sociale et générationnelle est souhaitée en proposant une offre de logements diversifiée.

Elle est garantie par différents engagements, dont les prescriptions du SCOT :

- une densité brute minimale de 15 logements à l'hectare
- une taille **moyenne** maximale des terrains à usage d'habitat pavillonnaire de 600 m²
- une proportion maximale de 70 % pour l'habitat pavillonnaire (et donc au moins 30% d'habitat accolé/habitat intermédiaire/petits collectifs...).

Et des choix politiques affirmés :

Par exemple, bien que non soumise à quota, la municipalité souhaite poursuivre l'accueil de logements sociaux (elle en abrite déjà 30 répartis sur plusieurs sites) et impose un minimum de 30% de logements en «location-accession » / logements locatifs aidés... sur la totalité de la zone AUr.

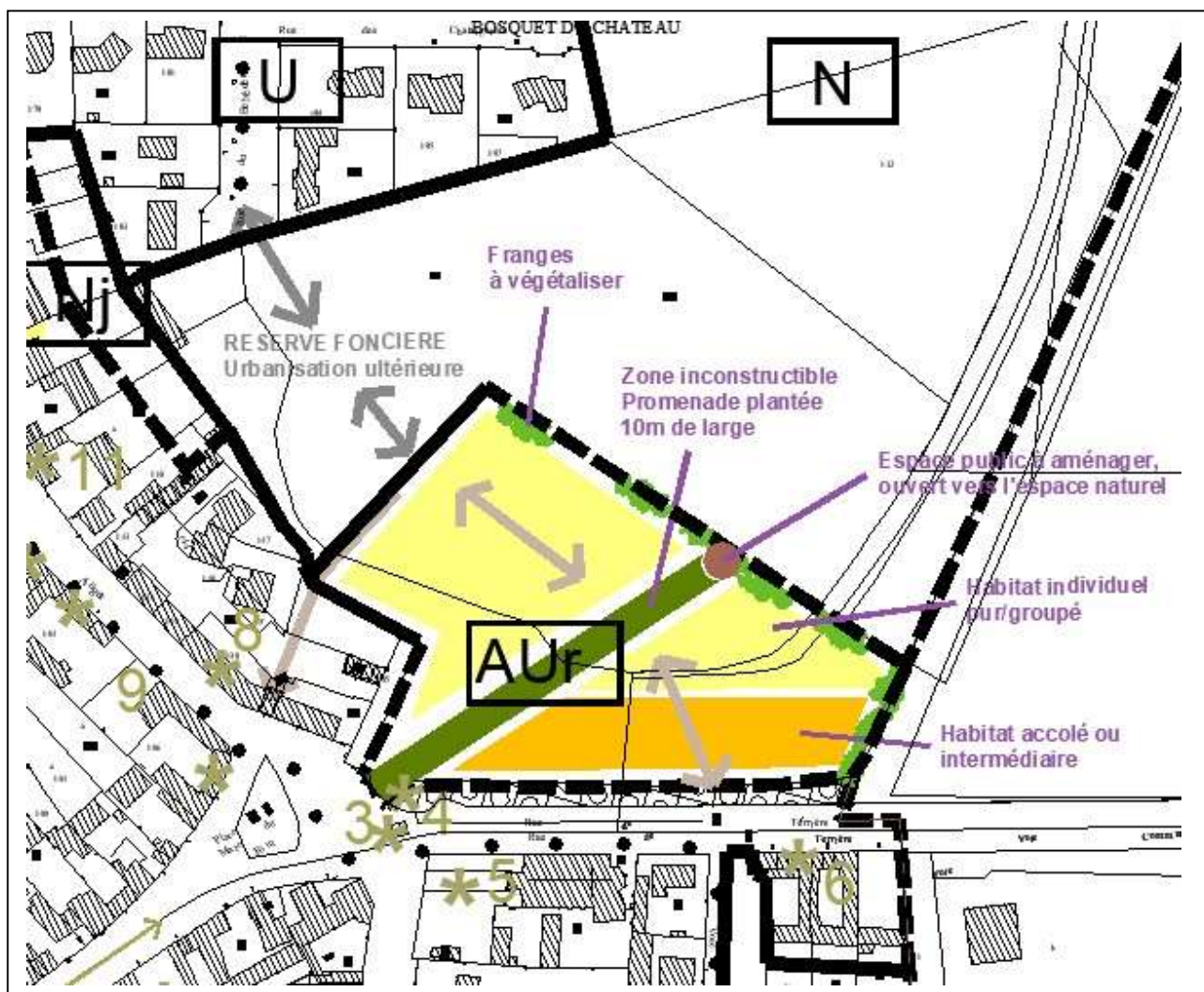
Les enjeux d'aménagement retenus pour ce secteur doivent en outre permettre de garantir un développement urbain durable et de qualité :

Il convient d'articuler la nouvelle zone d'urbanisation avec la partie ancienne du village, d'asseoir son emplacement et son organisation, de « coudre » avec les caractéristiques existantes, de réaliser une véritable « greffe » du nouveau bâti avec son enveloppe...

- En réponse au bâti ancien environnant, en vis-à-vis de l'église et à l'image des communs du Château dans la continuité (éléments patrimoniaux), il est décidé d'adopter un bâti soutenu rue de la Terrière avec :
 - Un habitat accolé (ou intermédiaire) de 2 ou 3 maisons maximum, formant des volumes bâtis alignés entre eux,
 - De hauteur rez-de-chaussée + 1 étage + combles,
Une animation des façades, par des matériaux rythmés/cohérents entre eux ; ainsi la brique devra être présente sur toutes les façades ; voire - des reliefs réguliers...
 - Des accès en sous-sols depuis l'extérieur interdits,
 - Imposer des techniques de construction et des aménagements liés à la préservation du climat, de la qualité de l'air, et aux économies d'énergie, tant sur le domaine privé que public, en adoptant au moins un principe, et si possible en en conjuguant plusieurs (isolation des constructions, installation de panneaux solaires, recueil des eaux de pluie, plantations pour l'ombrage, espaces perméables pour l'infiltration...).
- Dans l'organisation d'ensemble, il conviendra de :
 - Poursuivre les cheminements doux abordant la zone, à l'intérieur de celle-ci, conjuguant ainsi véhicules, cyclistes, piétons... La commune est desservie par les transports en commun, la ligne de bus n°9 en lien direct avec Amiens notamment, avec une desserte contigüe à la future zone,
 - Conserver l'alignement d'arbres de l'espace public rue de la Terrière, s'il ne présente aucune dangerosité ; dans le cas contraire, envisager de replanter,
Préserver les arbres remarquables présents au sein de la zone,
Végétaliser le pourtour de la zone d'extension, avec des essences et des teintes variées,
 - Créer un mail planté de 10m de large, qui poursuivra la charpente d'espaces publics présente dans le village (véritable colonne vertébrale, très végétalisée, très qualitative...), et prolongera la Place de la Mare, en direction de la prairie vers le Nord-Est. Au début du cheminement (bordant la place centrale actuelle) le muret de pierre ancien et le Gingko seront préservés, tandis qu'un espace public -ouvert sur la nature environnante- le terminera...

Ce mail planté alliera différentes fonctions – promenade, paysagement, gestion des eaux pluviales, continuité écologique...

PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS SUR LA ZONE D'EXTENSION



Afin de répondre à différents besoins et à différents profils d'habitants, le projet vise à instaurer des logements accolés en façade rue de la Terrière et éventuellement en entrée de la nouvelle pénétrante (une dizaine de logements), et des lots libres à l'arrière, pour constructions accolées et/ou individuelles (14 environ).

L'orientation du mail planté inconstructible, d'une surface d'environ 1600m², a été revue de manière à être dans le prolongement visuel et pratique de la Grande Rue.

Rappelons que la commune est desservie par les transports en commun, la ligne de bus n°9, avec un arrêt très proche de la future zone.

ZONE D'EXTENSION D'HABITAT - SIMULATION D'AMENAGEMENT ILLUSTRATIVE

