

# PLAN LOCAL D'URBANISME DU VAL DE NOYE

ARRÊT DU PROJET – 06/07/2017

*Ailly-sur-Noye*  
*Aubvillers*  
*Chaussoy-Epagny*  
*Chirmont*  
*Cottenchy*  
*Coullemelle*  
*Dommartin*  
*Esclainvillers*  
*Flers-sur-Noye*  
*Folleville*  
*Fouencamps*  
*Fransures*  
*Grivesnes*  
*Guyencourt-sur-Noye*  
*Hallivillers*  
*Jumel*  
*La Faloise*  
*Lawarde-Mauger-L'Hortoy*  
*Louvrechy*  
*Mailly-Raineval*  
*Quiry-le-Sec*  
*Rogy*  
*Rouvrel*  
*Sauvillers-Mongival*  
*Sourdon*  
*Thory*



REGLEMENT

Communauté de communes  
Avre Luce Noye (CCALN)



---

# SOMMAIRE

---

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>3</b>
<b>1 DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
1.1 Préambule .....	5
1.2 Champ d'application territorial .....	5
1.3 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relevant de l'occupation des sols.....	5
1.4 Division du territoire en zones .....	7
1.5 Adaptations mineures .....	7
<b>2 DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....</b>	<b>8</b>
2.1 Rappel préalable.....	8
2.2 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	8
2.3 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	9
2.4 Equipements et réseaux .....	12
<b>3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES.....</b>	<b>15</b>
<b>Zone UA .....</b>	<b>16</b>
3.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	16
3.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	16
<b>Zone UN .....</b>	<b>20</b>
3.3 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	20
3.4 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	20
<b>Zone UB .....</b>	<b>23</b>
3.5 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	23
3.6 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	23
<b>Zone UC.....</b>	<b>26</b>
3.7 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	26
3.8 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	26
<b>4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPECIFIQUES.....</b>	<b>29</b>
<b>Zone UJ .....</b>	<b>30</b>
4.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	30
4.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	30
<b>Zone UE.....</b>	<b>32</b>
4.3 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	32
4.4 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	32
<b>Zone UL.....</b>	<b>36</b>

4.5	Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	36
4.6	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	36
<b>Zone US</b>	.....	<b>38</b>
4.7	Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	38
4.8	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	38
<b>5</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>40</b>
<b>Zone AU</b>	.....	<b>41</b>
5.1	Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	41
5.2	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	41
5.3	Equipements et réseaux .....	43
<b>6</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>44</b>
<b>Zone A</b>	.....	<b>45</b>
6.1	Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	45
6.2	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	46
<b>Zone Aa</b>	.....	<b>48</b>
6.3	Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	48
6.4	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	49
<b>7</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>51</b>
<b>Zone N</b>	.....	<b>52</b>
7.1	Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité .....	52
7.2	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	53
<b>8</b>	<b>ANNEXES DU REGLEMENT.....</b>	<b>55</b>
<b>Lexique</b>	.....	<b>56</b>
<b>Guide des essences locales</b>	.....	<b>60</b>
<b>Couleurs et enduits</b>	.....	<b>61</b>
<b>Conseils du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine</b>	.....	<b>63</b>
<b>Cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC du Val de Noye</b>	.....	<b>68</b>

---

# 1 DISPOSITIONS GENERALES

---

## 1.1 Préambule

---

Le présent règlement est établi conformément aux articles R.151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme.

Ce règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Il s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, de plans de zonage et de plans du patrimoine sur chaque commune ainsi que des annexes prévues aux articles R.151-51 et R. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

## 1.2 Champ d'application territorial

---

Le présent règlement s'applique sur les communes de : Ailly-sur-Noye, Aubvillers, Chaussoy-Epagny, Chirmont, Cottenchy, Coullemelle, Dommartin, Esclainvillers, Flers-sur-Noye, Folleville, Fouencamps, Fransures, Grivesnes, Guyencourt-sur-Noye, Hallivillers, Jumel, La Faloise, Lawarde-Mauger-L'Hortoy, Louvrechy, Mailly-Raineval, Quiry-le-Sec, Rogy, Rouvrel, Sauvillers-Mongival, Sourdon et Thory.

## 1.3 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relevant de l'occupation des sols

---

Demeurent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme (article L421-6 et suivants) qui permettent de refuser le permis ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

\* si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.

\* si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

\*s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

\*si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du PLUi.

2°) Sans préjudice des autorisations à recueillir, les prescriptions plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre de législations particulières et notamment celles relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

3°) Les dispositions issues des lois suivantes, ainsi que des décrets pris pour leur application :

- la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991, dite " L.O.V. ou Loi d'Orientation pour la Ville ",
- la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite " loi sur l'eau ",
- la loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 dite " loi sur les déchets ",
- la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages,
- la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement,
- la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999,
- la loi du 30 juillet 2003 relative aux risques naturels et technologiques,
- la loi du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche,
- la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement du août 2009 dite « Grenelle I »,
- la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II »,
- la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

4°) Les servitudes légales de droit privé instituées en application du Code Civil, et notamment des servitudes de passage sur fonds privé, des servitudes de cour commune ou de droits de vues instituées entre propriétaires.

Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLUi.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupations ou d'utilisations des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental, le règlement de voirie, etc.

## 1.4 Division du territoire en zones

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

Chaque zone est désignée par un indice :

- Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice AU. Il s'agit de secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Les zones agricoles sont repérées par un indice A. Elles ont pour vocation d'accueillir les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
- Les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par un indice N. Il s'agit des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

## 1.5 Adaptations mineures

---

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, conformément à l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

---

# 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

---

## 2.1 Rappel préalable

---

Certains secteurs sont soumis au risque d'inondation au regard du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de la Somme et ses affluents. Tout pétitionnaire prendra connaissance du PPRI annexé au PLUI et dont les dispositions prévalent à celui du règlement du PLUI dès lors qu'elles sont les plus contraignantes.

A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques (délimités sur le plan des servitudes), les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et le permis de démolir y est obligatoire. L'Article L 621-32 Code du Patrimoine s'applique.

Certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies par les Règlements Sanitaires Départementaux (RSD) ou par la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Le principe de réciprocité énoncé à l'article L. 111-3 du Code Rural impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles et prévoit des cas d'exception.

Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde. Les arrêtés ainsi que les zones de présomption de prescriptions archéologiques figurent en annexe du document PLUI.

Dans une bande de 300 m de part et d'autre des infrastructures terrestres de catégorie 1 (A16 et voie ferrée) et de 100 mètres des infrastructures terrestres de catégorie 1 (N1), les constructions sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément aux arrêtés du 9 Janvier 1995 et du 30 Mai 1996 annexés au PLUI.

## 2.2 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

---

### I. Sont interdits :

- Les terrains de camping et de caravaning sauf pour la zone NI ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et l'habitat léger de loisir ;
- Le stationnement de caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire ;
- Les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'usage ou de déchets de toute nature ;
- Toute décharge de déchets industriels ou domestiques ;
- Les opérations isolées de garages groupés non liés à des opérations d'habitat.

Sur les zones situées à proximité d'un axe d'écoulement ou à proximité d'un point d'accumulation d'eaux, les sous-sols sont interdits.

## **II. Sont autorisés sous conditions :**

- Les exhaussements et affouillements de sols lorsqu'ils sont nécessaires pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière lorsqu'elle est liée à l'activité agricole autorisée dans la zone.

## **2.3 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **2.3.1 Volumétrie et implantation des constructions**

#### **I. Implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques**

Dans un souci d'intégration à l'existant, l'implantation ne pourra induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. L'autorité compétente pourra imposer l'alignement ou le recul de la construction, en cohérence avec la séquence bâtie qu'elle intègre.

Toute construction doit être implantée avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe de la vallée de la Noye.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par un fossé identifié au « Plan du patrimoine », les constructions nouvelles doivent se faire en retrait de ce fossé, afin d'éviter un busage et de conserver les caractéristiques d'écoulement des eaux.

#### **II. Implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives**

Dans un souci d'intégration à l'existant, l'implantation d'une construction ne pourra induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. L'autorité compétente pourra alors imposer une implantation soit sur une ou deux limites séparatives latérales, soit en retrait en cohérence avec cette séquence bâtie.

#### **III. Implantation des constructions sur une même propriété**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre la libre circulation des véhicules de défense incendie.

#### **IV. Hauteur**

La hauteur maximale des constructions est mesurée depuis le point le plus haut du sol naturel (avant aménagement) jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage). Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, garde-corps, acrotère, etc..., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Dans un souci d'intégration harmonieuse à l'existant, la hauteur de la construction tiendra compte des constructions existantes situées de part et d'autre de l'unité foncière.

## 2.3.2 Qualité urbaine et architecturale, environnementale et paysagère

### **I. Aspect extérieur des constructions**

#### ***1) Dispositions générales***

Les dispositions de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme s'appliquent : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Il doit être tenu compte des recommandations figurant dans les brochures du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Somme annexées au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

#### ***2) Dispositions relatives aux bâtiments et éléments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme***

Les éléments architecturaux remarquables à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme figurent au « Plan du patrimoine ». Tous travaux exécutés sur un bâtiment ou un élément architectural identifié doivent permettre le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale. Les éventuels travaux engagés sur les éléments protégés doivent respecter l'architecture du bâtiment et l'emploi des matériaux existants.

#### ***3) Dispositions diverses***

Les plaques fibrociment grandes ondes sont interdites en couverture des habitations.

Les citernes à gaz liquéfié, citernes de récupération individuelles d'eaux de pluies ou installations similaires seront implantées de manière à être non visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrés.

Les ouvrages techniques tels que antennes, gaines de ventilation, climatiseur, doivent être invisibles de la rue ou peints de façon à s'intégrer dans la toiture sauf intégration dans une architecture contemporaine.

### **II. Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles n'excéderont pas 2 mètres de hauteur.

## 2.3.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces non affectés aux constructions, voiries, accès, aires de stationnement, aires de jeux doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Les essences plantées seront choisies parmi les essences locales détaillées en annexe du présent document.

### **Superficie minimale de terrain perméable.**

L'aménagement des terrains devra respecter les prescriptions du schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLUI lequel impose notamment des surfaces minimales de terrain perméable en fonction des zones d'aléas définies.

Les zones d'aléa sont les suivantes :

- Zone A0 = Aléa "inondation par ruissellement" faible ;
- Zone A1 = Aléa "inondation par ruissellement" modéré ;
- Zone A2 = Aléa "inondation par ruissellement" élevé.

La cartographie délimitant ces zones figure au document graphique intitulé « Zonages d'aléa inondation par ruissellement ».

Zones	Surface minimale perméable
A0	/
	/
A1	30%
	45%
	35%
	50%
A2	40%
	55%
	45%
	60%

Les bassins d'orages paysagers dimensionnés pour accueillir des capacités de pluies décennales peuvent être combinés avec les espaces communs récréatifs. Ils peuvent être conçus pour recevoir du public dans un espace de qualité. L'aménagement du projet devra tenir compte du sens d'écoulement des eaux pluviales et donc de la topographie du lieu pour une meilleure intégration à l'environnement.

Toutefois, ces espaces pourront être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situées à une distance n'excédant pas 200 mètres.

**Les éléments paysagers participant à la gestion des eaux pluviales à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Des bois, fossés, haies, talus et mares ont été identifiés et sont reportés sur le « Plan du patrimoine » afin de limiter le ruissellement des eaux pluviales en amont ou servir d'exutoire en aval. Ces éléments sont à préserver.

Sauf cas spécifique lié à des obligations d'aménagement (création d'un ouvrage d'accès à une propriété, nécessité de stabilisation de berges...), la couverture et le busage des fossés sont interdits, ainsi que leur bétonnage. Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés ou roubines sont proscrits. L'élévation de murs, de digues en bordure de fossés ou de tout autre aménagement ne sera pas autorisée, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Une analyse hydraulique pourra être demandée suivant le cas.

### **Les espaces boisés classés**

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurant au « Plan du patrimoine » sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi qu'à l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme qui soumet toute coupe et abattage d'arbres à déclaration.

### **Les arbres remarquables et alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les arbres remarquables et alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme figurent au « Plan du patrimoine » et doivent être conservés. L'abattage de tout arbre intéressant n'est admis que pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, l'âge ou le caractère dangereux des sujets. Tout arbre intéressant abattu doit être remplacé par un sujet de la même espèce ou par une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

### **Les haies à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les haies protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme figurent au « Plan du patrimoine » et doivent être conservées. La destruction des haies n'est admise que pour des motifs liés à leur état phytosanitaire. Les haies détruites doivent être remplacées in situ par un sujet à la hauteur de leur valeur écologique et paysagère.

## **2.3.4 Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Par ailleurs, une plantation minimale d'arbre à grand et moyen développement pour la végétalisation des parkings est exigée. Elle sera de l'ordre de 1 arbre pour 8 places de stationnement.

## **2.4 Equipements et réseaux**

---

### **2.4.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et réglementaires en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### **I. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et la collecte des déchets ménagers.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne pour l'utilisateur des voies ou risque pour la circulation peut être interdit.

## **II. Voirie**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées, et doivent notamment permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent également permettre d'assurer la sécurité et le confort des piétons.

## **III. Les chemins protégés**

Les cheminements identifiés sur le plan de zonage doivent être maintenus.

### **2.4.2 Desserte par les réseaux**

#### **I. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes et conformément aux règlements en vigueur.

#### **II. Assainissement**

##### ***1) Eaux usées***

Lorsque l'unité foncière est desservie par un réseau collectif d'assainissement, toutes eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux usées domestiques et assimilées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement non collectif, installé sur l'unité foncière et conforme à la réglementation en vigueur. Ce dispositif devra permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Dans tous les cas, le raccordement doit être réalisé en conformité de la réglementation et des prescriptions du service gestionnaire.

##### ***2) Eaux résiduaires professionnelles et agricoles***

L'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée par le gestionnaire, est subordonnée à un prétraitement approprié.

### **3) Eaux pluviales**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces derniers doivent être réalisés sur le terrain d'assiette à la construction. Ils doivent être conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à la nature du terrain et dimensionnés à l'opération.

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux pluviales en infiltration sur la parcelle. Toutes les techniques de collecte et réutilisation des eaux pluviales favorisant l'infiltration ou ralentissant les écoulements pourront être mises en œuvre, sous réserve que les mesures nécessaires soient prises pour que la qualité des effluents soit compatible avec le milieu récepteur.

Dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée de protection des champs captant d'eau potable, l'infiltration est interdite sauf avis favorable de l'hydrogéologue agréé par la Préfecture.

L'aménageur doit prendre toutes les dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Lorsque la pollution apportée par les eaux pluviales risque de nuire à la salubrité publique ou au milieu naturel aquatique, des dispositifs spécifiques de prétraitement ou de traitement, tels que la filtration et/ou décantation et/ou tout autre traitement permettant de ne pas dégrader la qualité du milieu récepteur et de lutter efficacement contre les pollutions sont appliqués.

Ainsi, pour les zones pouvant engendrer des risques de pollution avérée (aires industrielles, artisanales, parkings, stations-services) et ayant une surface de stationnement supérieure à 20 stationnements, un niveau de traitement à atteindre est imposé sur le territoire de la Communauté de Communes du Val de Noye.

Pour toute création d'aire de stationnement supérieure à 20 stationnements, un traitement des eaux est obligatoire avant le rejet à l'exutoire afin d'éviter la pollution des milieux naturels.

### **III. Electricité, téléphone et télédistribution**

Les branchements privés aux réseaux électriques, téléphoniques et câblés doivent être enterrés.

### **IV. Réseaux de communications électroniques**

En prévision de l'arrivée de la fibre optique, des fourreaux devront être installés lors de tous travaux, installations et aménagements de voirie.

---

## **3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES MIXTES**

---

Les zones urbaines ont vocation à être multifonctionnels afin de favoriser une gestion économe de l'espace et le renouvellement urbain, de limiter les déplacements et de renforcer les centralités.

Ces zones intègrent la partie urbanisée des bourgs / villages.

Les zones U, UA, UB, UC ont une vocation mixte d'habitat, d'équipements, de commerces, services et d'activités (artisanales, commerciales, ...).

La zone recouvre le centre ancien et à l'hyper centre du bourg d'Ailly-sur-Noye, principalement occupé par de l'habitat, des commerces, des activités, des services et des équipements. Son tissu urbain se caractérise par une densité plus importante, le bâti est le plus souvent implanté à l'alignement des voies et emprises publiques et de manière contiguë.

## 3.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

---

### 3.1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations

#### I. Sont interdits :

- les nouvelles exploitations agricoles et forestières ;
- les industries ;
- les entrepôts ;
- les commerces dont la surface de vente est supérieure à 300m<sup>2</sup>.

## 3.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### 3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### I. Implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement en partie ou en totalité.

Une autre disposition peut être adoptée :

- Lorsqu'il s'agit d'une annexe à l'habitation ou d'une extension d'une construction existante ;
- Lorsqu'il s'agit de la réfection, de l'adaptation ou du changement de destination d'une construction qui n'est pas à l'alignement (en partie ou en totalité).

Lorsqu'une construction nouvelle, n'est pas implantée à l'alignement en totalité, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées au 2.2.2 *Qualité urbaine et architecturale, environnementale et paysagère II. Clôtures.*

#### II. Implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

### **III. Hauteur**

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 mètres au faîtage, soit au maximum R+1+C pour les constructions à destination d'habitation.

Un dépassement de hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

### **IV. Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions destinées aux commerces ne peut excéder 50%.

## **3.2.2 Qualité urbaine et architecturale, environnementale et paysagère**

### **I. Aspect extérieur des constructions**

Toute architecture de style ou de caractère empruntée à d'autres régions est interdite.

En cas de construction contiguë, le projet devra respecter les principes d'édification (gabarits, rythmes d'implantation, hiérarchie des niveaux, formes des baies, ...) des constructions voisines afin que le bâtiment s'inscrive en continuité.

#### ***1) Dispositions relatives aux toitures***

Les toitures seront à 2 pans pour les constructions principales d'une inclinaison comprise entre 40 et 45°. Les toitures terrasses et à une pente sont autorisées pour la construction principale.

Les toitures terrasses et à une pente sont autorisées pour les bâtiments annexes, extensions et bâtiments inférieurs à 50% de la surface bâtie existante

Les matériaux de couverture des constructions doivent respecter les tonalités des matériaux traditionnels : bleu ardoise, brun, orangé. L'emploi de matériaux d'aspect brillant est interdit.

Ces dispositions règlementaires ne s'appliquent pas aux vérandas et pergolas.

#### ***2) Parements extérieurs***

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, béton cellulaire). Cette interdiction s'applique uniquement aux parements extérieurs des constructions.

En cas de rénovation d'une construction ancienne, l'emploi de matériaux comme la pierre, la brique ou le torchis est recommandé. La conservation et la restauration des percements, murs et murets anciens sont recommandés.

Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduits lisses, de type gratté fin ou taloché de teinte rappelant les enduits anciens (gamme de gris, sable, ocre, brun) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc. La mise en place d'enduit de même tonalité sur la façade principale est autorisée. Un nuancier détaillant les teintes des enduits autorisés est annexé au présent règlement.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées soit de briques pleines de teintes rouge en terre cuite, soit de briques de parements de teintes rouge. L'emploi de brique « léopard » est interdit.

Les maçonneries faites de pierres calcaires seront constituées de pierre de taille ou de moellons.

Lorsque les façades sont faites de briques, les joints saillants sont interdits.

Lorsque les façades sont faites de pierre de taille, les joints seront de faible épaisseur. Les joints seront réalisés à la chaux et au sable, de même teinte que le matériau principal. L'emploi du ciment pour les joints est interdit. Lorsque les façades sont faites de moellon, les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse et sable. Ils épouseront la forme du moellon dit « à pierre vue ».

### **3) Menuiseries**

Les menuiseries doivent respecter les proportions de menuiseries traditionnelles et respecter les tonalités du nuancier annexé au présent règlement.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas saillant et que les volets battants traditionnels soient mis en place (dans le cas d'une construction nouvelle) ou conservés (dans le cas d'une construction existante). Dans le cas d'une construction existante, les volets battants traditionnels seront conservés.

### **4) Les ouvertures**

Les ouvertures en toiture doivent être alignées avec les ouvertures situées sur la façade de la construction. Elles seront de type lucarne à 2 pans.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculant sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu du plan de la couverture. Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

Les baies situées en façades principales des constructions à usage d'habitation seront plus hautes que larges.

### **5) Dispositions diverses**

Les façades et les couvertures des abris de jardins doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant.

## **II. Clôtures**

En front de rue et en limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales,
- soit d'un dispositif à claire-voie (type grillage) doublé ou non d'une haie,
- soit d'un mur bahut de 0,80 m maximum de hauteur, surmonté d'une grille simple à barreaux verticaux ou d'un barreaudage vertical ou horizontal doublé ou non d'une haie,
- soit d'une clôture pleine.

Les plaques de ciments sont interdites en front de rue et quand elles sont visibles de la rue. Dans tous les cas, les treillis soudés sont interdits.

Lorsqu'une construction nouvelle à usage d'habitation n'est pas en totalité implantée à l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en front de rue d'une clôture minérale constituée soit de murs pleins, soit de murets de 0,80 à 1,20 m surmontés d'une grille ou d'une palissade ajourée. Les palissades ajourées en béton sont interdites.

### 3.2.3 Stationnement

#### Construction à usage d'habitation

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

Conformément aux dispositions de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

Dans les Disques de Valorisation des Axes de Transports reportés au plan de zonage et correspondant à un périmètre de 500 mètres autour de la gare, il est exigé au minimum 1 place par logement.

#### Les bureaux et les établissements recevant du public (sauf le commerce de détail)

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour toute opération à destination d'habitation ou mixte, le constructeur peut satisfaire aux obligations imposées de réaliser les places de stationnement dans un parc de stationnement mutualisé.

Pour toute opération intégrant au moins 2 logements, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par logement. Pour les constructions à destination de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

La zone recouvre une partie urbanisée d'Ailly-sur-Noye caractérisée par une mixité du bâti, dans ses typologies et ses images urbaines. Elle est à dominante d'habitat et peut comporter pour des besoins de proximité des activités de services, commerciales, artisanales, des équipements publics compatibles avec l'habitat.

---

### 3.3 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

---

#### **I. Sont interdits :**

- Les industries
- Les nouvelles exploitations agricoles et forestières
- Les entrepôts
- Les commerces de gros

---

### 3.4 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

#### 3.4.1 Volumétrie et implantation des constructions

##### **I. Implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 5 mètres.

##### **II. Implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives**

Les constructions s'implantent soit sur une ou deux limites séparatives latérales, soit en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment à implanter au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point haut de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative, ( $L = H/2$ ). Le retrait ne peut être inférieur à 3 mètres.

##### **III. Hauteur**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faitage.

#### 3.4.2 Qualité urbaine et architecturale, environnementale et paysagère

##### **I. Aspect extérieur des constructions**

Toute architecture de style ou de caractère empruntée à d'autres régions est interdite.

### **1) Dispositions relatives aux toitures**

Les toitures seront à 2 pans pour les constructions principales d'une inclinaison comprise entre 40 et 45°. Les toitures terrasses et à une pente sont autorisées pour la construction principale, les bâtiments annexes et extensions.

Ces dispositions règlementaires ne s'appliquent pas aux vérandas et pergolas.

### **2) Parements extérieurs**

Les menuiseries et enduits doivent respecter les tonalités du nuancier annexé au présent règlement.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, béton cellulaire). Cette interdiction s'applique uniquement aux parements extérieurs des constructions.

Les matériaux hétéroclites sont interdits.

En cas de rénovation d'une construction ancienne, l'emploi de matériaux comme la pierre, la brique ou le torchis est recommandé. La conservation et la restauration des percements, murs et murets anciens sont recommandés.

Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduits lisses, de type gratté fin ou taloché de teinte rappelant les enduits anciens (gamme de gris, sable, ocre, brun) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc. La mise en place d'enduit de même tonalité sur la façade principale est autorisée. Un nuancier détaillant les teintes des enduits autorisés est annexé au présent règlement.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées soit de briques pleines de teintes rouge en terre cuite, soit de briques de parements de teintes rouge. L'emploi de brique « léopard » est interdit.

Les maçonneries faites de pierres calcaires seront constituées de pierre de taille ou de moellons.

Lorsque les façades sont faites de briques, les joints saillants sont interdits.

Lorsque les façades sont faites de pierre de taille, les joints seront de faible épaisseur. Les joints seront réalisés à la chaux et au sable, de même teinte que le matériau principal. L'emploi du ciment pour les joints est interdit. Lorsque les façades sont faites de moellon, les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse et sable. Ils épouseront la forme du moellon dit « à pierre vue ».

### **3) Menuiseries**

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas saillant. Dans le cas d'une construction existante, les volets battants traditionnels seront conservés.

## **II. Clôtures**

En front de rue et en limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales,
- soit d'un dispositif à claire-voie (type grillage) doublé ou non d'une haie,
- soit d'un mur bahut de 0,80 m maximum de hauteur, surmonté d'une grille simple à barreaux verticaux ou d'un barreaudage vertical ou horizontal doublé ou non d'une haie,
- soit d'une clôture pleine.

Les plaques de ciments sont interdites en front de rue et quand elles sont visibles de la rue. Dans tous les cas, les treillis soudés sont interdits.

#### Dans le cas d'une séquence bâtie implantée à l'alignement

Lorsqu'une construction nouvelle à usage d'habitation n'est pas en totalité implantée à l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en front de rue d'une clôture minérale constituée soit de murs pleins, soit de murets de 0.80 à 1,20 m surmonté d'une grille ou d'une palissade ajourée. Les palissades ajourées en béton sont interdites.

### **3.4.3 Stationnement**

#### Construction à usage d'habitation

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

Conformément aux dispositions de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

Dans les Disques de Valorisation des Axes de Transports reportés au plan de zonage et correspondant à un périmètre de 500 mètres autour de la gare, il est exigé au minimum 1 place par logement.

#### Les bureaux et les établissements recevant du public (sauf le commerce de détail)

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour toute opération à destination d'habitation ou mixte, le constructeur peut satisfaire aux obligations imposées de réaliser les places de stationnement dans un parc de stationnement mutualisé.

Pour toute opération intégrant au moins 2 logements, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par logement. Pour les constructions à destination de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

La zone recouvre la partie urbanisée des villages et hameaux du Val de Noye hormis la commune de Lawarde-Mauger-L'Hortoy qui dispose d'un sous-secteur UBc du fait de la présence de cavités souterraines. Elle est à dominante d'habitat et peut comporter pour des besoins de proximité des activités de services, commerciales, artisanales, des équipements publics compatibles avec l'habitat. Son tissu urbain se caractérise par une densité moyenne avec une implantation diversifiée des constructions.

Un périmètre d'attente de projet d'aménagement (PAPA) est institué sur la commune de La-Faloise pour une durée de 5 ans conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme.

### 3.5 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

---

#### **I. Sont interdits :**

- les industries
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en secteur UBc

II. Dans le secteur assujéti à un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme, seules sont autorisées le changement de destination et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 3.6 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

#### 3.6.1 Volumétrie et implantation des constructions

##### **I. Implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 5 mètres.

##### **II. Implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives**

Les constructions s'implantent soit sur une ou deux limites séparatives latérales, soit en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment à implanter au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point haut de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative, ( $L = H/2$ ). Le retrait ne peut être inférieur à 3 mètres.

### **III. Hauteur**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faitage.

## **3.6.2 Qualité urbaine et architecturale, environnementale et paysagère**

### **I. Aspect extérieur des constructions**

Toute architecture de style ou de caractère empruntée à d'autres régions est interdite.

#### ***1) Dispositions relatives aux toitures***

Les toitures seront à 2 pans pour les constructions principales d'une inclinaison comprise entre 40 et 45°.

Les toitures terrasses et à une pente sont autorisées pour la construction principale uniquement pour les communes suivantes : Ailly-sur-Noye, Chaussoy-Epagny, Coullemelle, Dommartin, Esclainvillers, Flers-sur-Noye, Folleville, Fransures, Guyencourt-sur-Noye, Louvrechy, Quiry-le-Sec, Rogy, Rouvrel et Sourdon.

Les toitures terrasses et à une pente sont autorisées pour les bâtiments annexes, extensions et bâtiments inférieurs à 50% de la surface bâtie existante.

Ces dispositions règlementaires ne s'appliquent pas aux vérandas et pergolas.

#### ***2) Parements extérieurs***

Les menuiseries et enduits doivent respecter les tonalités du nuancier annexé au présent règlement.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, béton cellulaire). Cette interdiction s'applique uniquement aux parements extérieurs des constructions.

Les matériaux hétéroclites sont interdits.

En cas de rénovation d'une construction ancienne, l'emploi de matériaux comme la pierre, la brique ou le torchis est recommandé. La conservation et la restauration des percements, murs et murets anciens sont recommandés.

Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduits lisses, de type gratté fin ou taloché de teinte rappelant les enduits anciens (gamme de gris, sable, ocre, brun) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc. La mise en place d'enduit de même tonalité sur la façade principale est autorisée. Un nuancier détaillant les teintes des enduits autorisés est annexé au présent règlement.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées soit de briques pleines de teintes rouge en terre cuite, soit de briques de parements de teintes rouge. L'emploi de brique « léopard » est interdit.

Les maçonneries faites de pierres calcaires seront constituées de pierre de taille ou de moellons.

Lorsque les façades sont faites de briques, les joints saillants sont interdits.

Lorsque les façades sont faites de pierre de taille, les joints seront de faible épaisseur. Les joints seront réalisés à la chaux et au sable, de même teinte que le matériau principal. L'emploi du ciment pour les joints est interdit. Lorsque les façades sont faites de moellon, les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse et sable. Ils épouseront la forme du moellon dit « à pierre vue ».

### 3) Menuiseries

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas saillant. Dans le cas d'une construction existante, les volets battants traditionnels seront conservés.

## II. Clôtures

En front de rue et en limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales,
- soit d'un dispositif à claire-voie (type grillage) doublé ou non d'une haie,
- soit d'un mur bahut de 0,80 m maximum de hauteur, surmonté d'une grille simple à barreaux verticaux ou d'un barreaudage vertical ou horizontal doublé ou non d'une haie,
- soit d'une clôture pleine.

Les plaques de ciments sont interdites en front de rue et quand elles sont visibles de la rue. Dans tous les cas, les treillis soudés sont interdits.

Dans le cas d'une séquence bâtie implantée à l'alignement

Lorsqu'une construction nouvelle à usage d'habitation n'est pas en totalité implantée à l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en front de rue d'une clôture minérale constituée soit de murs pleins, soit de murets de 0.80 à 1,20 m surmonté d'une grille ou d'une palissade ajourée. Les palissades ajourées en béton sont interdites.

### 3.6.3 Stationnement

Construction à usage d'habitation

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

Conformément aux dispositions de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

Dans les Disques de Valorisation des Axes de Transports reportés au plan de zonage et correspondant à un périmètre de 500 mètres autour de la gare, il est exigé au minimum 1 place par logement.

Les bureaux et les établissements recevant du public (sauf le commerce de détail)

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour toute opération à destination d'habitation ou mixte, le constructeur peut satisfaire aux obligations imposées de réaliser les places de stationnement dans un parc de stationnement mutualisé.

Pour toute opération intégrant au moins 2 logements, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par logement. Pour les constructions à destination de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

La vocation de la zone est principalement à usage d'habitat mais peut accueillir des équipements, des commerces et des services. Elle correspond au développement urbain récent de type pavillonnaire et lotissement à vocation essentiellement d'habitat individuel des communes d'Ailly-sur-Noye, Cottenchy et Jumel.

### 3.7 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

---

#### **I. Sont interdits :**

- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les commerces de gros ;
- Les nouvelles exploitations agricoles et forestières.

### 3.8 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

#### 3.8.1 Volumétrie et implantation des constructions

##### **I. Implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

##### **II. Implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives**

Les constructions s'implantent soit sur une ou deux limites séparatives latérales, soit en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment à implanter au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point haut de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative, ( $L = H/2$ ). Le retrait ne peut être inférieur à 3 mètres.

##### **III. Hauteur**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faitage.

##### **IV. Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40%.

#### 3.8.2 Qualité urbaine et architecturale, environnementale et paysagère

##### **I. Aspect extérieur des constructions**

Toute architecture de style ou de caractère empruntée à d'autres régions est interdite.

### **1) Dispositions relatives aux toitures**

Les toitures seront à 2 pans pour les constructions principales d'une inclinaison comprise entre 40 et 45°. Les toitures terrasses et à une pente sont autorisées pour la construction principale uniquement pour la commune d'Ailly-sur-Noye.

Les toitures terrasses et à une pente sont autorisées pour les bâtiments annexes, extensions et bâtiments inférieurs à 50% de la surface bâtie existante

Ces dispositions règlementaires ne s'appliquent pas aux vérandas et pergolas.

### **2) Parements extérieurs**

Les menuiseries et enduits doivent respecter les tonalités du nuancier annexé au présent règlement.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, béton cellulaire). Cette interdiction s'applique uniquement aux parements extérieurs des constructions.

En cas de rénovation d'une construction ancienne, l'emploi de matériaux comme la pierre, la brique ou le torchis est recommandé. La conservation et la restauration des percements, murs et murets anciens sont recommandés.

Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduits lisses, de type gratté fin ou taloché de teinte rappelant les enduits anciens (gamme de gris, sable, ocre, brun) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc. La mise en place d'enduit de même tonalité sur la façade principale est autorisée. Un nuancier détaillant les teintes des enduits autorisés est annexé au présent règlement.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées soit de briques pleines de teintes rouge en terre cuite, soit de briques de parements de teintes rouge. L'emploi de brique « léopard » est interdit.

Les maçonneries faites de pierres calcaires seront constituées de pierre de taille ou de moellons.

Lorsque les façades sont faites de briques, les joints saillants sont interdits.

Lorsque les façades sont faites de pierre de taille, les joints seront de faible épaisseur. Les joints seront réalisés à la chaux et au sable, de même teinte que le matériau principal. L'emploi du ciment pour les joints est interdit. Lorsque les façades sont faites de moellon, les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse et sable. Ils épouseront la forme du moellon dit « à pierre vue ».

### **3) Menuiseries**

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas saillant. Dans le cas d'une construction existante, les volets battants traditionnels seront conservés.

## **II. Clôtures**

En front de rue et en limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales,
- soit d'un dispositif à claire-voie (type grillage) doublé ou non d'une haie,
- soit d'un mur bahut de 0,80 m maximum de hauteur, surmonté d'une grille simple à barreaux verticaux ou d'un barreaudage vertical ou horizontal doublé ou non d'une haie,
- soit d'une clôture pleine.

Les plaques de ciments sont interdites en front de rue et quand elles sont visibles de la rue. Dans tous les cas, les treillis soudés sont interdits.

#### Dans le cas d'une séquence bâtie implantée à l'alignement

Lorsqu'une construction nouvelle à usage d'habitation n'est pas en totalité implantée à l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en front de rue d'une clôture minérale constituée soit de murs pleins, soit de murets de 0,80 à 1,20 m surmonté d'une grille ou d'une palissade ajourée. Les palissades ajourées en béton sont interdites.

### **3.8.3 Stationnement**

#### Construction à usage d'habitation

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

Conformément aux dispositions de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

Dans les Disques de Valorisation des Axes de Transports reportés au plan de zonage et correspondant à un périmètre de 500 mètres autour de la gare, il est exigé au minimum 1 place par logement.

#### Les bureaux et les établissements recevant du public (sauf le commerce de détail)

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour toute opération à destination d'habitation ou mixte, le constructeur peut satisfaire aux obligations imposées de réaliser les places de stationnement dans un parc de stationnement mutualisé.

Pour toute opération intégrant au moins 2 logements, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par logement. Pour les constructions à destination de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

---

## **4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES SPECIFIQUES**

---

Ces zones sont équipées. Elles sont à préserver de l'urbanisation (zone UJ) ou ont une vocation dédiée à certaines activités (Zones UE, UL et US). Leur spécification des zones repose sur des motifs de sécurité ou de salubrité publique : activités dangereuses ou risque de nuisances pour les populations.

La zone recouvre les espaces de respiration au sein (cœur d'îlot) ou à proximité des villages (courtils), équipés mais à préserver de l'urbanisation. Elle concerne toutes les communes du Val de Noye hormis Fouencamps et Mailly-Raineval.

## 4.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

---

### **I. Sont interdits :**

Toutes les constructions, installations, aménagements autres que celles admises ci-après.

### **II. Sont autorisés :**

- Les aménagements et constructions liés au jardin d'agrément, les abris de jardins et les annexes ;
- Les installations techniques et aménagements liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux d'extension des constructions existantes et les annexes sous réserve que la surface de plancher de l'extension n'excède pas 20% celle du bâtiment existant.

## 4.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### 4.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### **I. Implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

#### **II. Implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives**

Les constructions s'implantent soit sur une limite séparative latérale soit en retrait.

#### **III. Hauteur**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres au faitage.

#### **IV. Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 15 m<sup>2</sup>.

## 4.2.2 Qualité urbaine et architecturale, environnementale et paysagère

### **I. Aspect extérieur des constructions**

#### *Parements extérieurs*

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, béton cellulaire). Cette interdiction s'applique uniquement aux parements extérieurs des constructions.

### **II. Clôtures**

Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales,
- soit d'un dispositif à claire-voie (type grillage) de couleur foncée doublé d'une haie.

La zone a vocation à accueillir des activités économiques secondaires et tertiaires, d'artisanat, de commerces, de services, elle concerne les communes d'Ailly-sur-Noye, Cottenchy, Dommartin et Jumel. Elle correspond au périmètre de la ZAC du Val de Noye située à Ailly-sur-Noye ainsi qu'à l'entreprise Bourgeois située sur la commune de Dommartin.

**Le cahier de prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC du Val de Noye est reporté en annexe du présent document. Ce document complète et affine les prescriptions du règlement du PLUI. Il est obligatoire de s'y référer.**

### 4.3 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

---

#### **I. Sont interdits :**

Toutes les constructions, installations, aménagements autres que celles admises ci-après.

#### **II. Sont autorisés sous conditions :**

- Les activités des secteurs secondaires ou tertiaires ;
- Les commerces et activités de services ;
- Les constructions à destination d'habitation, sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux ;
- Les installations techniques et aménagements liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les déblais sont autorisés lorsqu'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans son environnement ;
- Les remblais partiels sont autorisés à condition d'équilibrer les déblais admis.

### 4.4 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

#### 4.4.1 Volumétrie et implantation des constructions

##### **I. Implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 15 mètres.

##### **II. Implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment à implanter au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la construction, (L = H). Le retrait ne peut être inférieur à 5 mètres.

### **III. Implantation des constructions sur une même propriété**

Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance de 4 m minimum.

### **IV. Hauteur**

La hauteur maximale des constructions à destination d'industrie est fixée à 12,5 mètres au faitage.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 9 mètres au faitage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, gaine d'aération, cheminée, réservoir, silo, etc.

### **V. Emprise au sol**

La surface des espaces libres de toute construction ne peut être inférieure à 50% de la surface totale de la parcelle. 15% supplémentaires sont accordés si la construction intègre des systèmes de production d'énergie renouvelable.

## **4.4.2 Qualité urbaine et architecturale, environnementale et paysagère**

### **I. Aspect extérieur des constructions**

Toutes les façades devront être traitées avec soin. Une attention particulière sera apportée à l'harmonie des couleurs entre façades et couvertures. Les façades visibles depuis la RD90 doivent faire l'objet d'une attention particulière.

#### **1) Gabarit**

Pour les bâtiments de grande ampleur, il est fait obligation de recouper les volumétries trop imposantes :

- Soit en découpant le bâtiment en plusieurs petites entités de tailles différentes pour atténuer l'effet massif ;
- Soit en implantant des masses végétales aux abords du bâtiment en fonction des vues sensibles ;
- Soit en jouant sur des ruptures telles que changements de matériaux, failles, châssis vitrés dans le sens de la longueur et soubassement, bandeaux (...) dans le sens de la hauteur.

#### **2) Dispositions relatives aux ouvertures**

Les ouvertures situées en façade seront alignées horizontalement et verticalement.

#### **3) Dispositions relatives aux toitures**

Les toitures seront de teintes foncée ou végétalisées.

#### **4) Parements extérieurs**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, béton cellulaire est proscrit.

L'emploi dans de couleurs claires et vives (blanc, jaune, rouge...) est interdit dans de grandes proportions (pas plus de 10% de la façade).

### **5) Menuiseries**

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas saillant. Dans le cas d'une construction existante, les volets battants traditionnels seront conservés.

### **6) Les enseignes**

Les enseignes doivent être en harmonie avec la façade principale (couleur foncées et sobres.)

Les enseignes doivent être positionnées dans le haut de la façade et respecter le gabarit du bâtiment.

Les enseignes sont interdites dans la marge de recul entre les constructions et les emprises publiques.

Sont interdits :

- Les totems en enseigne sur mât ;
- Les enseignes drapeau sauf les enseignes saillantes du volume bâti à condition que les 2/3 de leur hauteur au moins soient comprises dans l'emprise de la façade ;
- Les caissons lumineux (à l'exception des logos) ;
- Les enseignes de couleurs vives, fluorescentes ou réfléchissantes sont interdites.

## **II. Clôtures**

Les clôtures si elles existent seront implantées sur la limite parcellaire.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales,
- soit d'un dispositif à claire-voie (type grillage) de couleur foncée doublé d'une haie.

### **4.4.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

La surface des espaces libres de toute construction, desserte et aire stationnement ne peut être inférieure à 20% de la surface totale de la parcelle.

Les surfaces ne faisant l'objet d'aucun aménagement spécifique seront engazonnées.

Le long de la RD 90, la marge de recul sera traitée en espace vert paysager. Les parcelles devront accueillir 4 arbres de haute tige sur l'espace libre entre l'alignement et la façade bâtie.

Les aires de stationnement et les aires de manœuvre doivent être paysagées. Un arbre de haute tige sera planté par groupe de 5 places de stationnement.

### **4.4.4 Stationnement**

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux et 1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les autres locaux.

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Le constructeur peut satisfaire aux obligations imposées de réaliser les places de stationnement dans un parc de stationnement mutualisé.

Pour les bureaux et activités artisanales, Il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement vélo pour 10 places de stationnement voiture.

Pour les constructions à destination d'industrie, Il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement vélo pour 15 places de stationnement voiture.

La zone accueille les équipements supérieurs dédiés à l'enseignement et la formation que sont le lycée agricole du Paracllet et l'ONEMA (Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques). Situés sur les communes de Cottenchy et Fouencamps de part et d'autre de la vallée de la Noye en vis à vis, ces équipements constituent, depuis la RD 90 ou la voie ferrée, une porte d'entrée dans le territoire de la Communauté de Communes du Val de Noye, en venant d'Amiens.

### 4.5 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

---

#### **I. Sont interdits :**

Toutes les constructions, installations, aménagements autres que celles admises ci-après.

#### **II. Sont autorisés sous conditions :**

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement des équipements ;

### 4.6 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

#### 4.6.1 Volumétrie et implantation des constructions

##### **I. Implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

##### **II. Hauteur**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## 4.6.2 Qualité urbaine et architecturale, environnementale et paysagère

En cas d'extension ou de construction nouvelle, le bâtiment devra respecter une unité architecturale avec l'existant.

### **I. Clôtures**

Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales,
- soit d'un dispositif à claire-voie (type grillage) de couleur foncée doublé d'une haie.

Les clôtures constituées de poteaux en bois sont recommandées. Dans tous les cas, les treillis soudés sont interdits.

## 4.6.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La surface des espaces libres de toute construction, desserte et aire stationnement ne peut être inférieure à 40% de la surface totale de la parcelle.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement créées.

## 4.6.4 Stationnement

Il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement vélo pour 10 places de stationnement voiture.

La zone accueille les activités sportives et de loisirs sur les pôles principaux et les pôles relais. Elle concerne les communes d'Ailly-sur-Noye, Chaussoy-Epagny, Cottenchy, Dommartin, Jumel, Quiry-le-Sec et Sourdon.

### 4.7 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

---

#### **I. Sont interdits :**

Toutes les constructions, installations, aménagements autres que celles admises ci-après.

#### **II. Sont autorisés :**

- Les équipements sportifs et de loisirs

### 4.8 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

#### 4.8.1 Volumétrie et implantation des constructions

##### **I. Implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

##### **II. Hauteur**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faitage.

#### 4.8.2 Qualité urbaine et architecturale, environnementale et paysagère

##### **I. Clôtures**

Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales,
- soit d'un dispositif à claire-voie (type grillage) de couleur foncée doublé d'une haie.

Les clôtures constituées de poteaux en bois sont recommandées. Dans tous les cas, les treillis soudés sont interdits.

#### 4.8.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La surface des espaces libres de toute construction, desserte et aire stationnement ne peut être inférieure à 40% de la surface totale de la parcelle.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement créées.

#### **4.8.4 Stationnement**

Il est exigé au minimum 1 place de stationnement vert par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface équipée. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 8 places de stationnement créés.

---

## **5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

Ces zones sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Elles ont vocation à accueillir principalement de l'habitat, des équipements collectifs ainsi que des activités de commerces et de services compatibles avec sa vocation principale.

Ces zones font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation. Elle est destinée à accueillir principalement de l'habitat, des équipements collectifs ainsi que des activités de commerces et de services compatibles avec sa vocation principale. Elle concerne les communes d'Ailly-sur-Noye, Chaussoy-Epagny, Cottenchy, Guyencourt-sur-Noye, Jumel, La-Faloise et Mailly-Raineval

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à la suite d'une procédure de modification du PLUI.

## 5.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

---

### **I. Sont interdits :**

- les industries

## 5.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### 5.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### **I. Implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 5 mètres.

#### **II. Implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives**

Les constructions s'implantent soit sur une ou deux limites séparatives latérales, soit en retrait.

#### **III. Hauteur**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faitage.

### 5.2.2 Qualité urbaine et architecturale, environnementale et paysagère

#### **I. Aspect extérieur des constructions**

Toute architecture de style ou de caractère empruntée à d'autres régions est interdite.

### **1) Dispositions relatives aux toitures**

Les toitures seront à 2 pans ou en terrasses.

Ces dispositions règlementaires ne s'appliquent pas aux vérandas et pergolas.

### **2) Parements extérieurs**

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, béton cellulaire),
- Les imitations de matériaux (fausse pierre, faux bois)

## **II. Clôtures**

En front de rue et en limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales,
- soit d'un dispositif à claire-voie (type grillage) doublé ou non d'une haie,
- soit d'un mur bahut de 0,80 m maximum de hauteur, surmonté d'une grille simple à barreaux verticaux ou d'un barreaudage vertical ou horizontal doublé ou non d'une haie,
- soit d'une clôture pleine.

Les plaques de ciments sont interdites en front de rue et quand elles sont visibles de la rue. Dans tous les cas, les treillis soudés sont interdits.

Dans le cas d'une séquence bâtie implantée à l'alignement

Lorsqu'une construction nouvelle à usage d'habitation n'est pas en totalité implantée à l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en front de rue d'une clôture minérale constituée soit de murs pleins, soit de murets de 0.80 à 1,20 m surmontés d'une grille ou d'une palissade ajourée. Les palissades ajourées en béton sont interdites.

## **5.2.3 Stationnement**

Construction à usage d'habitation

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

Dans les Disques de Valorisation des Axes de Transports reportés au plan de zonage et correspondant à un périmètre de 500 mètres autour de la gare, il est exigé au minimum 1 place par logement.

Conformément aux dispositions de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

« Les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des besoins en stationnement, ainsi que des flux automobiles et piétons qui seront générés. »

Les bureaux

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour toute opération à destination d'habitation ou mixte, le constructeur peut satisfaire aux obligations imposées de réaliser les places de stationnement dans un parc de stationnement mutualisé.

Pour toute opération intégrant au moins 2 logements, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par logement. Pour les constructions à destination de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 % de la surface de plancher.

## 5.3 Equipements et réseaux

---

### Desserte par les voies publiques ou privées

Les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie et des besoins en stationnement.

---

## **6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

Les zones agricoles concernent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres exploitées. Il s'agit d'espaces préservés de l'urbanisation.

La zone recouvre les espaces réservés à l'agriculture, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres exploitées.

## 6.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

---

### I. Sont interdits :

Toutes les constructions, installations, aménagements autres que celles admises ci-après.

### II. Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations techniques sous réserve d'être nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ;
- Les installations techniques et aménagements directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve que ces constructions se situent sur le site d'exploitation et soient exclusivement destinées aux logements de personnes dont la présence permanente est nécessaire
- Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage sous réserve que le changement de destination remplisse les conditions suivantes :
  - Le changement de destination ne compromet pas le caractère agricole de la zone,
  - Les travaux ne modifient pas le volume des bâtiments,
  - La nouvelle destination est affectée à des activités liés à l'hébergement (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, tables d'hôtes...), au commerce des produits de la ferme ou du terroir, ou à l'accueil du public en vue d'actions pédagogiques et d'activités de découverte et de promotion du monde agricole.
- Les travaux d'extension des constructions à usage d'habitation existantes et les annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Les aménagements et constructions liés au jardin d'agrément, les abris de jardins et les annexes ;
- Les carrières nécessaires à l'activité agricole ;
- Les locaux commerciaux sous réserve qu'ils servent à commercialiser des produits issus de l'exploitation et les aménagements nécessaires à la transformation des produits agricoles produits ;
- Les installations de production d'électricité, notamment à partir de l'énergie mécanique du vent ou l'énergie solaire à condition de respecter les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relatives aux installations d'éoliennes.

Dans le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) délimité au plan de zonage, sont également admis les constructions à destination d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergements hôteliers et touristiques, de restauration, de centre d'exposition, de commerces de détail, de bureau, de salles d'arts et de spectacles et d'autres équipements recevant du public.

## 6.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### 6.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### **I. Implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

#### **II. Hauteur**

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 15 mètres au faitage.  
La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 10 mètres au faitage.

### 6.2.2 Qualité urbaine et architecturale, environnementale et paysagère

#### **I. Aspect extérieur des constructions**

##### ***1) Dispositions relatives aux toitures***

Les toitures seront à 2 pans pour les constructions principales d'une inclinaison comprise entre 40 et 45°.

Les toitures terrasses et à une pente sont autorisées pour la construction principale uniquement pour les communes suivantes : Ailly-sur-Noye, Chaussoy-Epagny, Coullemelle, Dommartin, Esclainvillers, Flers-sur-Noye, Folleville, Fransures, Guyencourt-sur-Noye, Louvrechy, Quiry-le-Sec, Rogy, Rouvrel et Sourdon.

Les toitures terrasses et à une pente sont autorisées pour les bâtiments annexes, extensions et bâtiments inférieurs à 50% de la surface bâtie existante.

Ces dispositions règlementaires ne s'appliquent pas aux vérandas et pergolas.

##### ***2) Parements extérieurs***

Les menuiseries et enduits doivent respecter les tonalités du nuancier annexé au présent règlement.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, béton cellulaire). Cette interdiction s'applique uniquement aux parements extérieurs des constructions.

Les matériaux hétéroclites sont interdits.

En cas de rénovation d'une construction ancienne, l'emploi de matériaux comme la pierre, la brique ou le torchis est recommandé.

La conservation et la restauration des percements, murs et murets anciens sont recommandées.

##### ***3) Dispositions applicables aux bâtiments agricoles***

Afin de diminuer leur impact visuel, les volumes importants des constructions à destination d'exploitation seront fractionnés et ne pourront dépasser 35 mètres dans le sens de la pente.

Le blanc est proscrit.

## **II. Clôtures**

Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales,
- soit d'un dispositif à claire-voie (type grillage) de couleur foncée doublé d'une haie.

### **6.2.3 Stationnement**

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

La zone recouvre les espaces réservés à l'agriculture, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres exploitées. Sa situation à 50 mètres maximum des espaces urbanisés des bourgs et villages justifie des prescriptions particulières en termes de caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions afin de garantir l'insertion du bâti dans son environnement.

### 6.3 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

---

Toutes les constructions, installations, aménagements autres que celles admises ci-après.

#### II. Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations techniques sous réserve d'être nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole ;
- Les installations techniques et aménagements directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve que ces constructions se situent sur le site d'exploitation et soient exclusivement destinées aux logements de personnes dont la présence permanente est nécessaire
- Le changement de destination des bâtiments agricoles sous réserve que le changement de destination remplisse les conditions suivantes :
  - Le changement de destination ne compromet pas le caractère agricole de la zone,
  - Les travaux ne modifient pas le volume des bâtiments,
  - La nouvelle destination est affectée à des activités liées à l'hébergement (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, tables d'hôtes...), au commerce des produits de la ferme ou du terroir, ou à l'accueil du public en vue d'actions pédagogiques et d'activités de découverte et de promotion du monde agricole.
- Les travaux d'extension des constructions à usage d'habitation existantes et les annexes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Les carrières nécessaires à l'activité agricole ;
- Les locaux commerciaux sous réserve qu'ils servent à commercialiser des produits issus de l'exploitation et les aménagements nécessaires à la transformation des produits agricoles produits ;
- Les installations de production d'électricité, notamment à partir de l'énergie mécanique du vent ou l'énergie solaire.

## 6.4 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### 6.4.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### **I. Implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimum de 5 mètres.

#### **II. Implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives**

Les constructions s'implantent soit sur une limite séparative latérale minimum.

#### **III. Hauteur**

La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 12 mètres au faitage.  
La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 10 mètres au faitage.

### 6.4.2 Qualité urbaine et architecturale, environnementale et paysagère

#### **I. Aspect extérieur des constructions**

##### ***1) Dispositions relatives aux toitures***

Les toitures seront à 2 pans pour les constructions principales d'une inclinaison comprise entre 40 et 45°.

Les toitures terrasses et à une pente sont autorisées pour la construction principale uniquement pour les communes suivantes : Ailly-sur-Noye, Chaussoy-Epagny, Coullemelle, Dommartin, Esclainvillers, Flers-sur-Noye, Folleville, Fransures, Guyencourt-sur-Noye, Louvrechy, Quiry-le-Sec, Rogy, Rouvrel et Sourdon.

Les toitures terrasses et à une pente sont autorisées pour les bâtiments annexes, extensions et bâtiments inférieurs à 50% de la surface bâtie existante.

Ces dispositions réglementaires ne s'appliquent pas aux vérandas et pergolas.

##### ***2) Parements extérieurs***

Les menuiseries et enduits doivent respecter les tonalités du nuancier annexé au présent règlement.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, béton cellulaire). Cette interdiction s'applique uniquement aux parements extérieurs des constructions.

Les matériaux hétéroclites sont interdits.

En cas de rénovation d'une construction ancienne, l'emploi de matériaux comme la pierre, la brique ou le torchis est recommandé.

La conservation et la restauration des percements, murs et murets anciens sont recommandées.

### **3) Dispositions applicables aux bâtiments agricoles**

Le blanc est proscrit.

## **II. Clôtures**

Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales,
- soit d'un dispositif à claire-voie (type grillage) de couleur foncée doublé d'une haie.

### **Dans le cas d'une séquence bâtie implantée à l'alignement**

Lorsqu'une construction n'est pas implantée à l'alignement en totalité ou en partie, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en front de rue d'une clôture minérale constituée soit de murs pleins, soit de murets de 0.80 à 1,20 m surmontés d'une grille ou d'une palissade ajourée. Les palissades ajourées en béton sont interdites.

Les plaques de ciments sont interdites en front de rue et quand elles sont visibles de la rue.

### **6.4.3 Stationnement**

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

---

## 7 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

La zone N recouvre les espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages.

Elle comprend 5 sous-secteurs :

- **Nh** correspondant aux zones à dominante humide qui caractérisent le couloir de la vallée de la Noye et les communes suivantes : Ailly-sur-Noye, Chaussoy-Epagny, Cottenchy, Dommartin, Folleville, Fouencamps, Guyencourt-sur-Noye, Jumel et La-Faloise.
- **Nc** correspondant aux couronnes vertes des villages et courtils de toutes les communes du Val de Noye hormis Dommartin, Guyencourt-sur-Noye et Jumel.
- **Nmh** correspondant aux châteaux et ses dépendances pour les communes suivantes : Chaussoy-Epagny, Folleville, Grivesnes et Guyencourt-sur-Noye.
- **Ns** correspondant aux équipements légers destinés à un usage sportif récréatif et de loisirs des communes suivantes : Cottenchy, Esclainvillers, Lawarde-Mauger-L'Hortoy et Louvrechy.
- **Nl** correspondant aux équipements à vocation touristique (plan d'eau, espace de camping-car et camping et terrain d'aventure d'Ailly-sur-Noye).

## 7.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

---

### I. Sont interdits :

Toutes les constructions, installations, aménagements autres que celles admises ci-après.

### II. Sont autorisés sous conditions :

Dans la zone N à l'exception des sous-secteurs, sont autorisés :

- Les installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- Les installations techniques et aménagements liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les travaux d'extension des constructions à destination d'habitation existantes.

Dans le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) délimité au plan de zonage, sont également admis les constructions à destination d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hébergements hôteliers et touristiques et de restauration.

Dans le sous -secteur Nh, sont autorisés :

- Les ouvrages techniques, installations, constructions liés au bon écoulement des eaux.

Dans le sous -secteur Nmh, sont autorisés :

- Les affouillements, aménagements, constructions et ouvrages techniques liés à la rénovation et réhabilitation du château et de ses annexes et dépendances ;
- Les installations techniques et aménagements liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le sous -secteur Nc

- Les installations techniques et aménagements liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aménagements et constructions liés au jardin d'agrément, les abris de jardins et les annexes ;
- Les travaux d'extension des constructions existantes et les annexes sous réserve que la surface de plancher de l'extension n'excède pas 20% de celle du bâtiment existant.

Dans le sous -secteur Ns

- Des équipements légers et démontables destinés à un usage sportif, culturel, socio-éducatif, récréatif, de loisirs ;
- Les installations techniques et aménagements liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

Dans le sous -secteur NI

- Les équipements, installations, constructions et aménagements sous réserve d'être destiné à un usage sportif, culturel, socio-éducatif, récréatif, de loisirs ;
- L'hébergement touristique : les résidences démontables ou les résidences mobiles (de type roulotte, yourte, cabane en bois...) ;
- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des campings ;

- Les commerces de détail, les activités de services où s'effectue une clientèle ;
- Les installations techniques et aménagements liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## 7.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

### 7.2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### **I. Implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques**

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

#### **II. Hauteur**

Dans toute la zone à l'exception des sous-secteurs **Ns** et **NI**

La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 mètres au faitage.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres au faitage.

En sous-secteur **Ns**

Il n'est pas fixé de règle.

En sous-secteur **NI**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres au faitage.

#### **III. Emprise au sol**

Dans toute la zone à l'exception des sous-secteurs **Ns** et **NI**

L'emprise au sol des extensions ne peut excéder 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 20m<sup>2</sup>.

### 7.2.2 Qualité urbaine et architecturale, environnementale et paysagère

#### **I. Aspect extérieur des constructions**

Dans les sous-secteurs **Ns** et **NI** :

Les couleurs vives sont interdites.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, parpaings, béton cellulaire) est proscrit.

#### **II. Clôtures**

Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales,
- soit d'un dispositif à claire-voie (type grillage) de couleur foncée doublé d'une haie.

### **7.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Dans les sous-secteurs Ns et NI :

- La surface des espaces libres de toute construction, desserte et aire stationnement ne peut être inférieure à 40% de la surface totale de la parcelle.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

### **7.2.4 Stationnement**

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement à l'exception des sous-secteurs Ns et NI

Dans les sous-secteurs Ns et NI

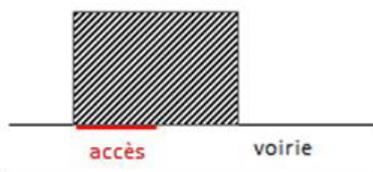
Il est exigé à minima un espace de stationnement vélos correspondant aux besoins des usagers de ces équipements.

---

## 8 ANNEXES DU REGLEMENT

---

**Accès** : l'accès est le point de jonction de l'unité foncière avec une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.



**Affouillement de sol** : Creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain

**Alignement** : Limite du domaine public (voirie, places et squares publics, emprises ferroviaires, cimetières...) au droit des propriétés privées riveraines.

**Arbre remarquable à protéger** : Arbre mentionné notamment au plan de patrimoine architectural urbain et paysager. Un arbre est considéré comme « intéressant » de part tout ou partie des caractéristiques suivantes : son essence, son âge, sa valeur paysagère, son envergure remarquable, ...

**Busage** : Fait d'installer des buses (conduit rigide de gros calibre) permettant l'écoulement d'un fluide

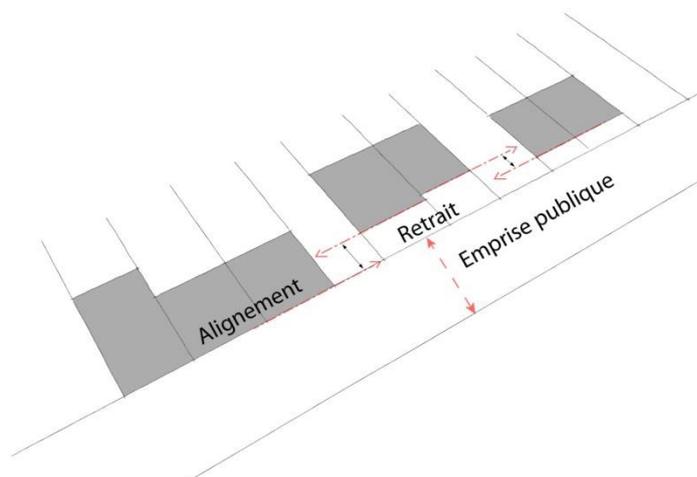
**Châssis de toit** : Le châssis de toit est une fenêtre percée sur un toit dont le châssis, en bois ou métallique d'une seule pièce, s'ouvre par rotation, par rotation et/ou projection panoramique.

**Changement de destination** : Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

**Construction annexe** : Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment, tels que remises, ateliers...

**Emprise au sol des constructions** : c'est la projection sur le sol du volume de la construction – bâtiment principal et annexes inclus.

**Emprise publique** : l'étendue de terrain appartenant au domaine public.



**Equipements publics et d'intérêt collectif** : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public

**Espace Boisé Classé (EBC)** : en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, le PLU peut classer des bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies, plantations d'alignement... à conserver, protéger ou créer, qu'ils soient ou non soumis au code forestier, enclos ou non. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements. Le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le code forestier, et entraîne la création d'un régime de déclaration administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres

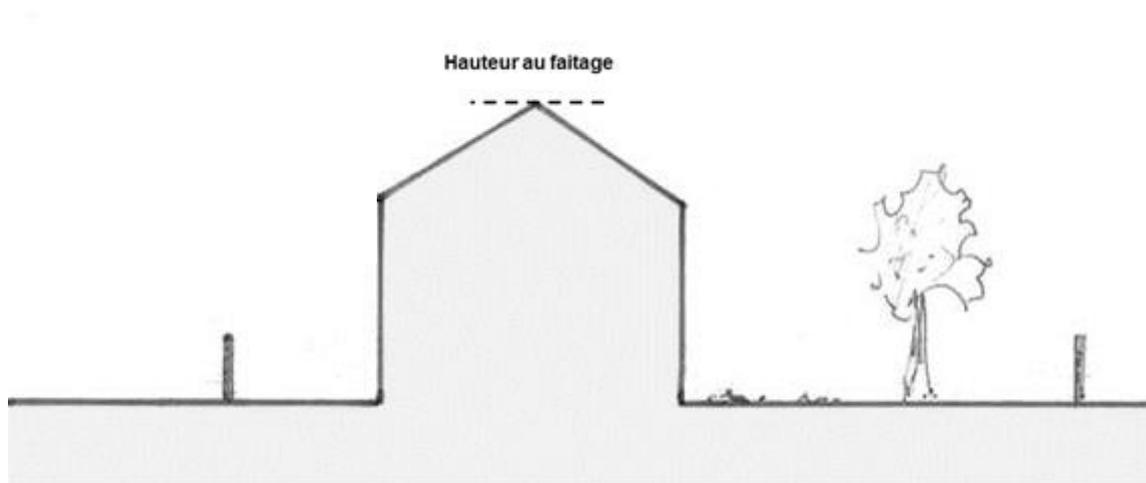
**Espaces libres** : Les espaces libres correspondent aux espaces non affectés aux constructions, voiries, accès, aires de stationnement, aires de jeux.

**Exhaussement de sol** : Remblaiement d'un terrain.

**Extension** : construction additionnelle à la construction principale et destinée au même usage que cette dernière.

**Façades** : Faces verticales en élévation d'un bâtiment.

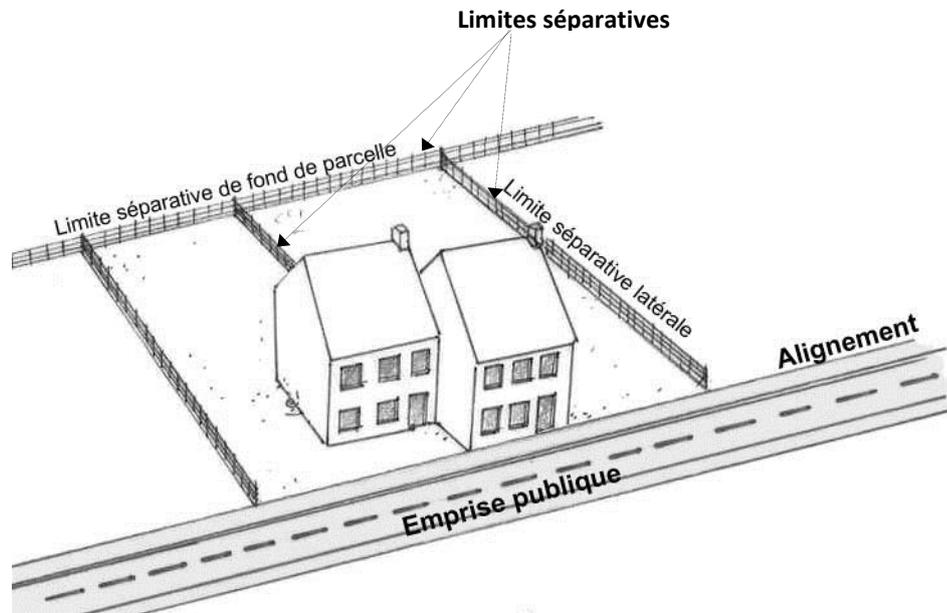
**Faîtage** : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ; partie supérieure d'un comble.



**Fourreaux** : Toute gaine, tout tube ou toute canalisation en conduite souterraine permettant la pose de tubes, de sous-tubes ou de câbles à fibre optique.

**Front de rue** : Limite de la parcelle contiguë à la voie publique

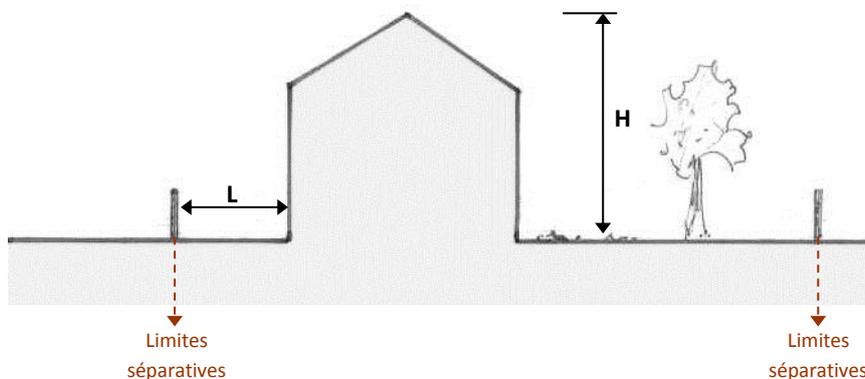
**Limites séparatives** : limites de l'unité foncière autres que celle qui est placée en façade de rue (= alignement).



**Limite séparative de fond de parcelle** : il s'agit d'une limite séparative qui n'a aucun contact avec une voie publique, une emprise publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique et qui est située à l'opposé de celles-ci.

**Marge de retrait** : espace de retrait imposée ou volontaire par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

La marge de retrait peut être définie suivant le rapport  $L = H/2$  illustré ci-après.



**H** = la hauteur maximum de la construction

**L** = Marge de retrait

**Séquence bâtie** : Suite ordonnée de bâtiments

**Terrain naturel** : Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi-enterré, par exemple.

**Unité foncière** : une unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

**Voie** : La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

---

# Guide des essences locales

---

## 1 - FONDS DE VALLEES & secteurs humides

### Arbres pour plantation en isolé ou alignement :

Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Orme résistant	<i>Ulmus x resistata</i>
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>
Saule blanc	<i>Salix alba</i>

### Arbustes pour haies :

Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>

## 2- VERSANTS & PLATEAUX

### Arbres pour plantation en isolé ou alignement :

Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i> ),
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Érable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Érable plane	<i>Acer platanoides</i>
Orme résistant	<i>Ulmus x resistata</i>
Pommier et poiriers locaux	
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>
Tilleul d'Europe	<i>Tilia x vulgaris</i>

### Arbustes pour haies :

Bourdaïne	<i>Frangula alnus</i>
Cornouiller	<i>Cornus sanguinea</i>
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
Prunellier épine noire	<i>Prunus spinosa</i>
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Viorne obier	<i>Vinurnum opulus</i>

---

# Couleurs et enduits

---

## Nuancier



## Les enduits : finition

Le choix de l'enduit joue également sur la qualité de traitement de la façade : par la matière et la texture qu'il apporte, il modifie la perception de la couleur et induit une finition plus ou moins fine de l'ensemble.

Le mode de mise en œuvre et de finition induit par ailleurs des textures très différentes. Les modes de finition traditionnels sont le « projeté », le « gratté », « l'écrasé » ou le « taloché ». En UA, les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduits lisses, de type gratté fin ou taloché.



**Le projeté :** Comme son nom l'indique tout simplement appliqué à l'aide d'une machine à projeter. (reste la technique la moins coûteuse).



**Le gratté :** Projeté puis gratté à l'aide d'une règle à gratté ou d'une taloche à clous (gratton) afin d'enlever le surplus et d'uniformiser la couche.



**L'écrasé :** Projeté puis légèrement écrasé à la lisseuse sur le mortier encore frais pour lui donner un effet moiré.



**Le taloché :** Projeté puis taloché, donne une surface très lisse. (attention aux risques de nuances).

---

# Conseils du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine

---

## Les Lucarnes

Les lucarnes maçonnées devront être implantées dans la partie basse du toit, à l'aplomb du mur du rez-de-chaussée ; un recul est autorisé pour les lucarnes menuisées.



lucarne rampante  
ou en **chien couché**



lucarne **retroussée**, ou  
**demoiselle** ; c'est aussi  
le vrai **chien-assis**



lucarne à deux pans  
dite **jacobine**, en  
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,  
dite **capucine** ou  
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,  
dite **normande**



lucarne-**pignon**,  
ici à fronton triangulaire



lucarne **pendante**, dite  
**meunière**, ou **gerbière**



lucarne à **guitare**  
(V. sa charpente à ce mot)



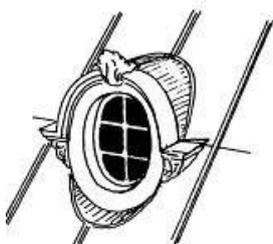
lucarne à **jouées galbées**  
(couverture ardoise ou chaume)



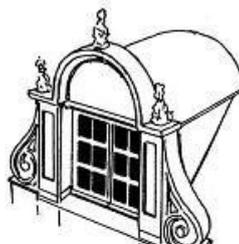
lucarne en **trapèze**  
ou rampante à jouées biaisées  
(couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne **rentrante**  
ou à jouées rentrantes



lucarne dite **œil-de-boeuf**,  
à encadrement et habillage  
en zinc façonné



lucarne-**fronton**  
ici à ailerons et toit bombé



lucarne à **gâble**

(Extrait de DICOBAT 2003, Jean de Vigan, éd. arcature)

## Les menuiseries

En cas d'utilisation de menuiseries blanches (blanc pur à proscrire au profit d'un blanc cassé ou crème) à deux ouvrants, les vantaux seront compartimentés par des " petits bois " extérieurs aux vitrages ; les petits bois délimiteront des carreaux de format carré ou rectangulaires, dans le sens de la hauteur (2, 3 ou 4 carreaux par vantail).

Les menuiseries en bois devront être peintes de couleur soutenue (rouge, ocre rouge, vert, bleu...), ou lasurées dans une teinte sombre (brun, brun foncé...) ; ou claires si façade en enduit foncé ou en brique rouge.

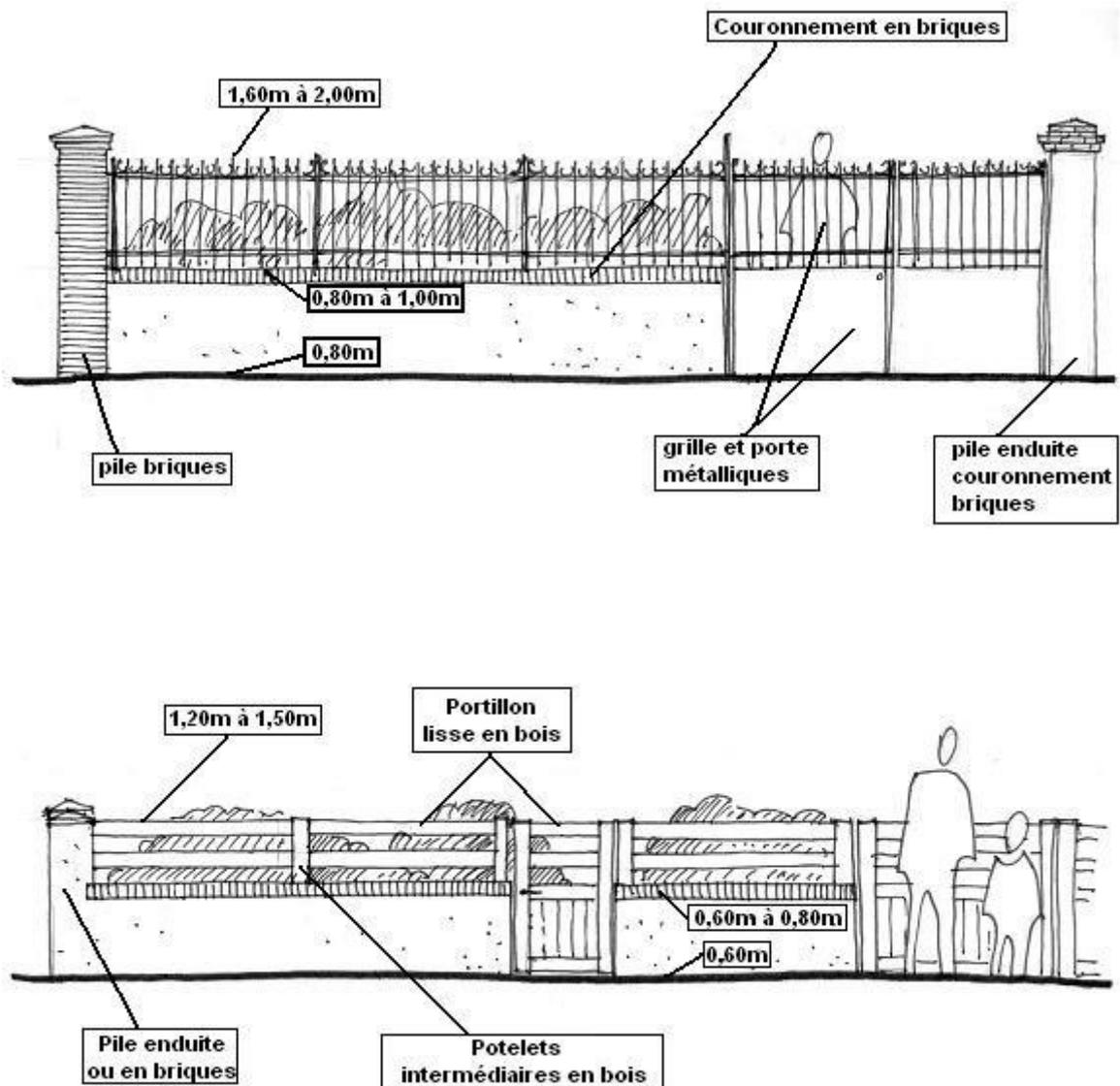
Les menuiseries en aluminium peint ou en PVC sur les constructions neuves sont autorisées, mais les prescriptions et indications ci-dessus restent applicables. Le blanc pur est à éviter.



## Clôtures

Cette fiche récapitule les principales recommandations et prescriptions faites pour l'élaboration de projets de clôtures. Celles-ci sont souvent inadaptées et mal intégrées au site, soit à cause des matériaux utilisés (béton, PVC, matériaux d'imitation, grilles métalliques d'aspect industriel...) ou un choix d'essences inappropriées pour les clôtures végétales (thuyas, cyprès, etc.), soit par une mauvaise conception (hauteurs de murs et de portails, implantation...).

Exemple :

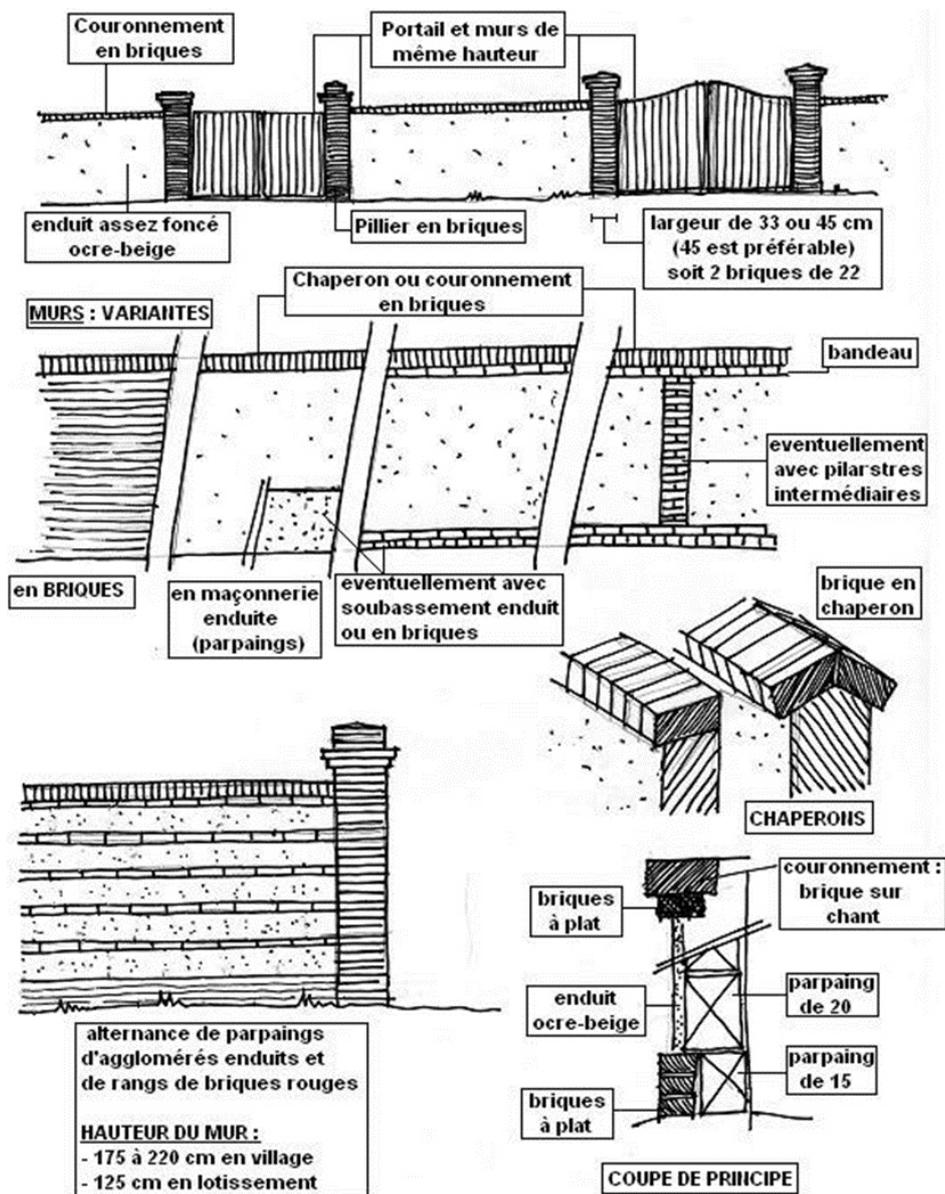


Le portail sur rue doit être d'une hauteur de 1,50 m à 2.00 m et être porté par des piles maçonnées de 1,75 à 2,45 m de haut par 34 x 34 cm de section ; ces piles peuvent être enduites avec couronnement en briques, ou réalisées entièrement en briques rouges unies.



## Mur

Les limites peuvent être closes par un mur maçonné de même hauteur que les portails : mur en briques, mur en briques et parpaings enduits, mur alternant parpaings d'agglomérés nus et briques... Les maçonneries doivent être couronnées par un chaperon (tuiles, briques...).



## Grille

Les grilles et portes métalliques, ainsi que les éléments en bois, doivent être peints dans une teinte soutenue ou sombre (vert bouteille, bordeaux, bleu nuit...) ou lasurés (brun foncé).



## Haie

Les limites de propriété peuvent être plantées de haies, doublées d'un grillage sur potelets métalliques, constituées de plantes et d'arbustes locaux ; par exemple : prunelliers, amélanchiers, charmes, cornouillers sanguins, érables champêtres, noisetiers, fusains, sureaux, buis, houx, lauriers, troènes, genévriers, saules etc. ; les résineux ne sont pas autorisés (thuyas, cyprès etc.). Proscrire la mise en place de clôtures à mailles rigides soudées à l'aspect trop industriel.



---

# **Cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC du Val de Noye**

---

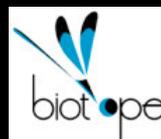


# ZAC du Val de Noye

## **CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES & PAYSAGERES**



Mai 2011



## SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	2
A. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES.....	4
<b>1. ORGANISATION ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS DES PARCELLES.....</b>	<b>5</b>
1.1. Implantation du bâti sur la parcelle .....	5
1.2. Traitement des limites de parcelles .....	7
1.3. Les zones de stationnement et les aires de manœuvre .....	16
1.4. Les zones d'accueil et d'entrée de bâtiment.....	18
1.5. Les zones de stockage .....	19
1.6. Les équipements secondaires (citernes à eau, à gaz, à mazout, cuves, containers, poubelles...)	19
1.7. Les espaces libres .....	19
1.8. Compléments d'aménagements paysagers.....	20
1.9. Bassin d'infiltration et de tamponnement .....	21
<b>2. LES TYPES DE VEGETATION.....</b>	<b>22</b>
2.1. Type A - Arborescente .....	23
2.2. Type B - Arbustif .....	23
2.3. Type C – Bassins paysagers .....	24
2.4. Type D – Plantes grimpanes .....	24
2.5. Type E – Espaces engazonnés/Prairie de fauche .....	25
2.6. Conseils et Remarques générales .....	25
B. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES .....	<b>26</b>
<b>PRINCIPE GENERAL .....</b>	<b>26</b>
<b>1. ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>26</b>
1.1. Gabarit.....	26
1.2. Façades et Ouvertures .....	26
1.3. Toitures.....	27
1.4. Annexes.....	28
<b>2. MATERIAUX ET COULEURS .....</b>	<b>28</b>
2.1. Façades.....	29
2.2. Toitures.....	30
<b>3. ENSEIGNES .....</b>	<b>31</b>
<b>4. ECLAIRAGE DES PARTIES PRIVATIVES .....</b>	<b>32</b>
<b>5. Autres dispositions .....</b>	<b>33</b>

## **INTRODUCTION**

Le projet paysager de la ZAC du Val de Noye participe à l'intégration de la nouvelle zone d'activités dans son environnement.

Tout en s'imbriquant dans le paysage existant, le projet se doit d'accompagner de manière cohérente les aménagements paysagers et architecturaux des espaces publics de la ZAC.

Le cahier des prescriptions architecturales et paysagères doit être perçu comme un outil supplémentaire de mise en valeur des futurs bâtiments et enseignes, il doit renforcer et favoriser l'attractivité et la renommée de la ZAC. En aucun cas, cette zone d'activités ne doit être aménagée comme un délaissé mais au contraire comme une vitrine.

Ce document complète et affine les prescriptions du PLU en cours d'élaboration. Il est donc conseillé de s'y référer également.

Les prescriptions suivantes s'appliquent à l'ensemble des constructions mais également aux diverses activités en place dans le cas d'une extension bâtie, d'une reconstruction, d'une modification de l'entrée de parcelle (aménagements paysagers) ou d'une quelconque réorganisation des espaces extérieurs (zones de stationnement, stockage...).

Remarque : les schémas et croquis présents dans ce cahier y figurent à titre de principes d'aménagement. Ils ne sont en aucun cas figés.



ZAC du Val de Noye - Plan de situation

**Rappel des principales prescriptions du POS relatives à la ZAC**

- Zonage  
NArf
- Implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques :
  - retrait de 15m, 20m ou 30m par rapport à la limite public/privé en fonction de la position dans le site
- Implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives :
  - avec un recul au moins égal à la hauteur de la construction, avec un minimum de 5 mètres
- Emprises au sol :
  - pas plus de 50% pour les constructions
  - pas plus de 30% pour les parkings, accès, voiries, aires de services ou toutes autres surfaces imperméabilisées (en cas d'utilisation de dispositifs perméables tels que dalles gazon, la surface sera comptabilisée à concurrence de 50% en surface imperméabilisée et 50% en espaces verts)
- Hauteur des constructions :
  - 9m maximum pour les activités de type Artisanat / PME-PMI
  - 12,50 m maximum pour les activités de type industriel
- Espaces verts plantés et/ou ensemencés :

Au moins égale à 20 % de la surface de la parcelle. En cas de surfaces ensemencées, la prairie fleurie ou de fauche sera préférée au gazon

## A. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

De manière générale, les principes d'aménagement paysager de la zone d'activités s'inscrivent dans une démarche de **qualité environnementale**. Celle-ci se traduit entre autre par :

- la création d'espaces verts contribuant au développement écologique (faune/flore) et au tamponnement des eaux de ruissellement (les surfaces végétalisées soit perméables seront donc privilégiées) ;
- l'emploi de végétaux de type local soit des essences indigènes ;
- la gestion des eaux pluviales intégrées au paysage en acceptant les pluies extraordinaires
- la gestion des espaces libres au moyen d'espaces engazonnés fauchés (fauches tardives, prairie...);
- un éclairage adapté au site et respectueux de son environnement.

### 1. ORGANISATION ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS DES PARCELLES

Les prescriptions paysagères suivantes sont valables pour toutes les parcelles.

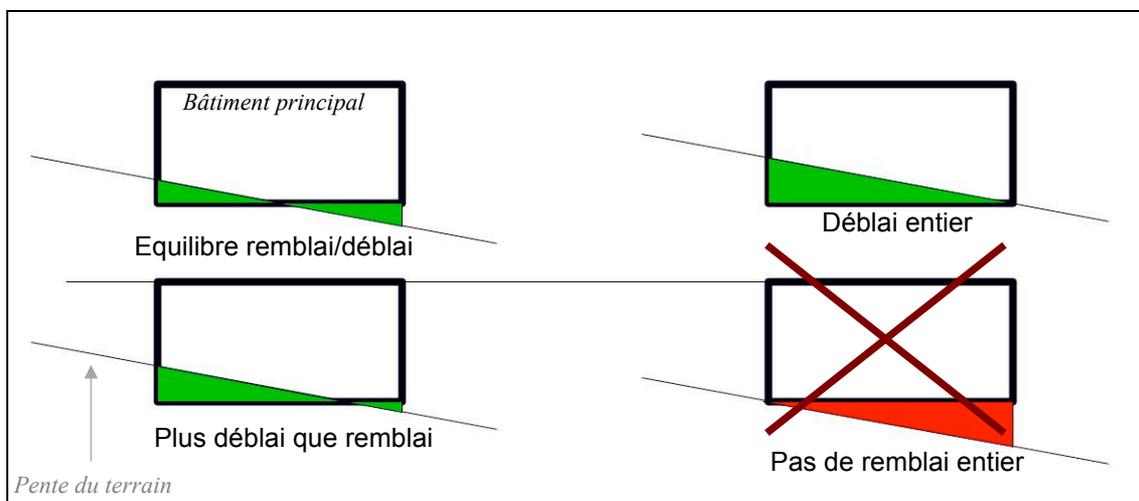
#### 1.1. Implantation du bâti sur la parcelle

##### Démarche environnementale

- Pour garantir un confort thermique et visuel, le bâti s'implante sur la parcelle :
  - en privilégiant une exposition sud dégagée
  - en garantissant une distance maximale entre deux bâtiments pour optimiser l'ensoleillement (surtout s'il s'agit d'activités nécessitant des locaux utilisés régulièrement tels que bureaux, hall d'accueil...)
- Pour respecter la morphologie du terrain,

L'implantation du bâti tiendra compte des courbes de niveau (implantation parallèle aux courbes plutôt que perpendiculaire) limitant de cette façon les déblais/remblais.

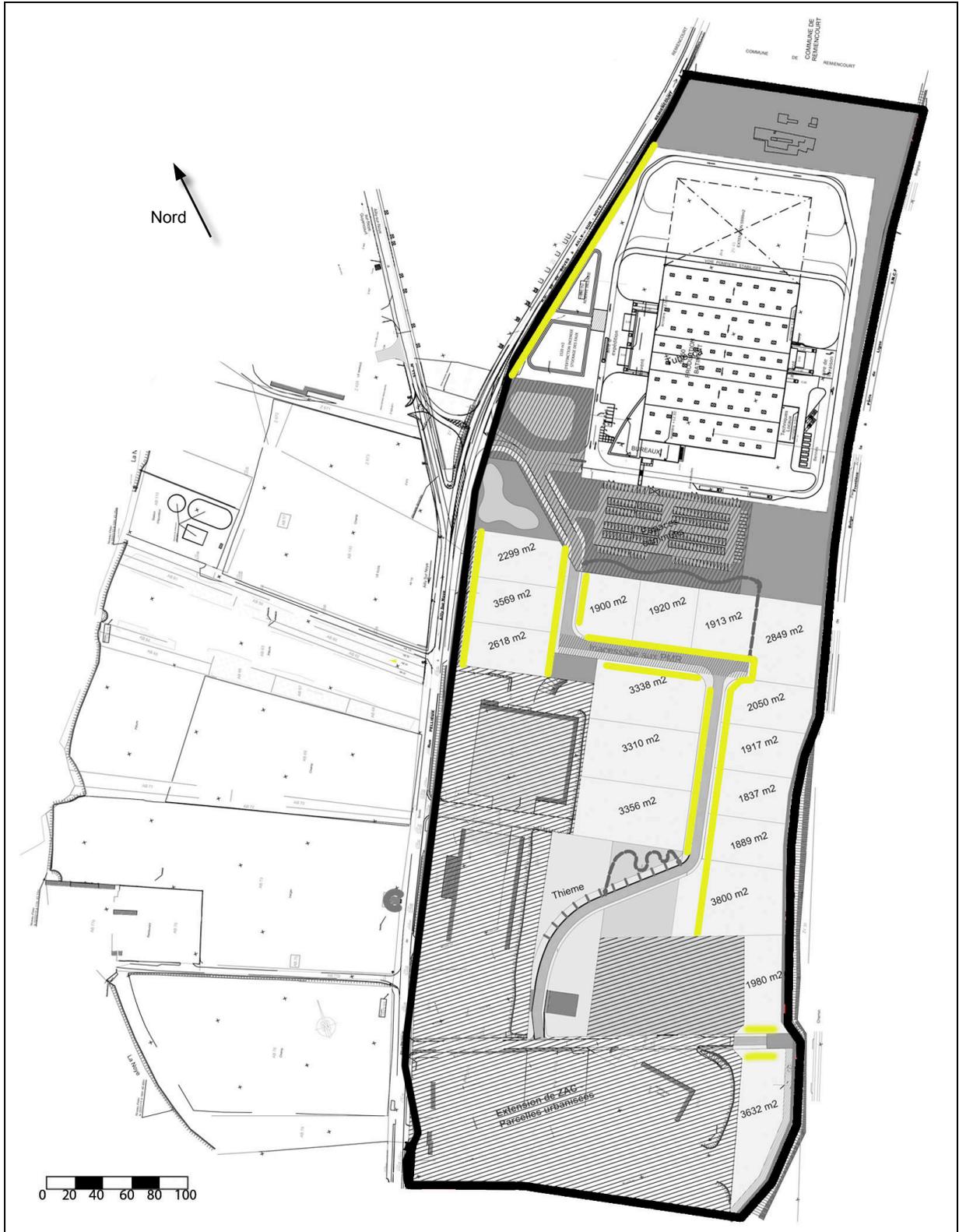
Si cette solution n'est pas réalisable, le bâti viendra de préférence butter dans le relief plutôt que de s'implanter davantage en remblai et apparaître plus fortement dans le champ visuel. A ce titre, le remblai complet est totalement proscrit.



Principe déblais/remblais

## Principe d'aménagement

La zone d'activités est édiflée dans le prolongement direct de l'ensemble urbain d'Ailly-sur-Noye et constitue la nouvelle entrée nord de la ville ; à l'image des profils urbains locaux, les constructions et les façades principales seront implantées le long des voies afin d'éduifier de **véritables façades urbaines** (cf Etude d'impact - Enjeux paysagers).



Création de façades urbaines

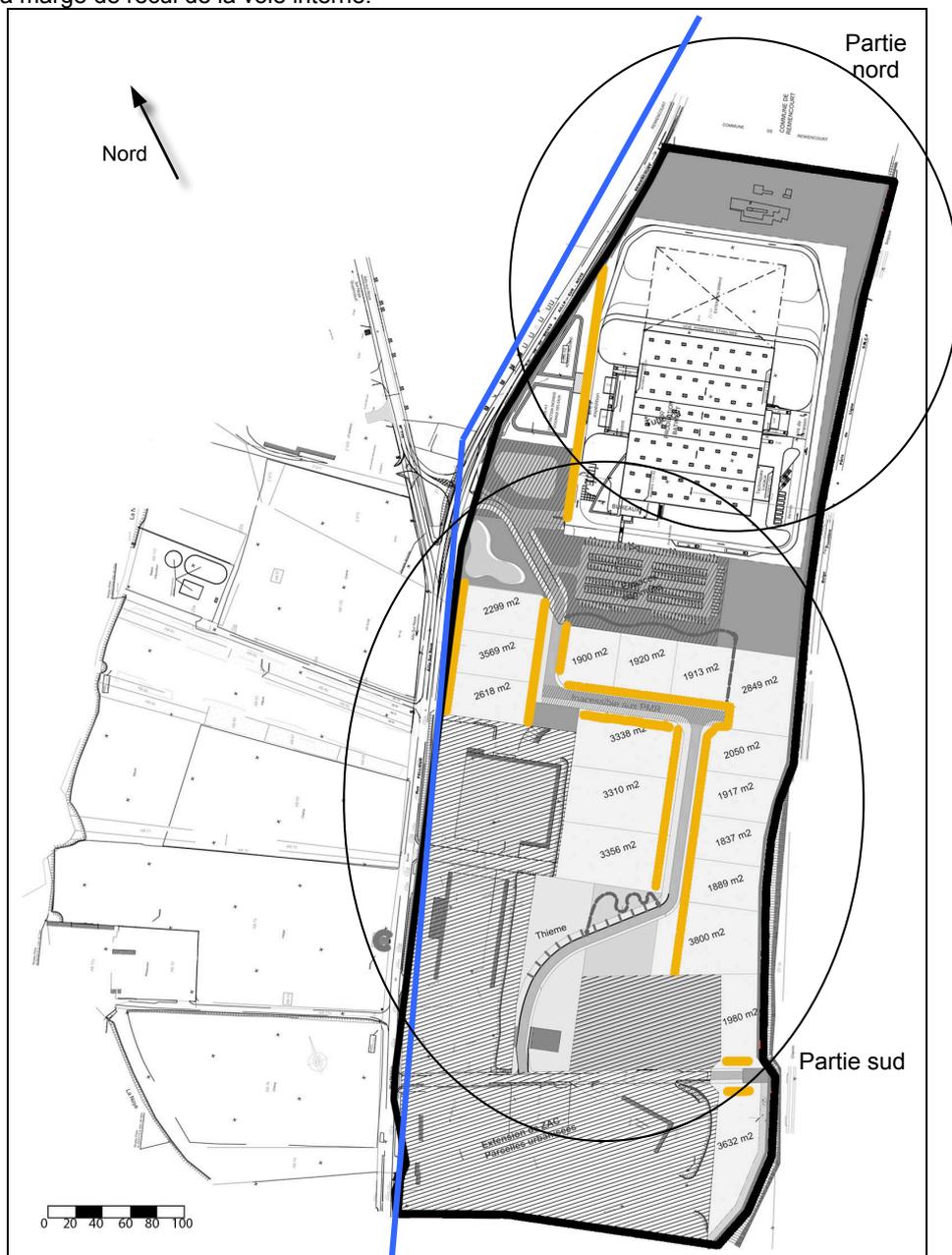
Les façades principales s'implanteront :

- soit de manière perpendiculaire par rapport à la limite séparative, c'est le cas des parcelles situées dans le **nord** de la zone (= actuellement parcelle Tubesca). Dans cette zone, les futures constructions devront être édifiées en au moins un point de façade sur la marge de recul de 30m établie à partir de la limite public/privé (voir schéma ci-dessous) ;
- soit de manière parallèle par rapport à la limite privé/public pour les parcelles situées dans le sud de la zone. Ici les constructions s'implanteront avec un recul de 20m établi à partir de la limite public/privé le long de la RD90 et un recul de 15m à partir de la limite public/privé des autres voies soit internes à la zone (voir schéma ci-dessous).

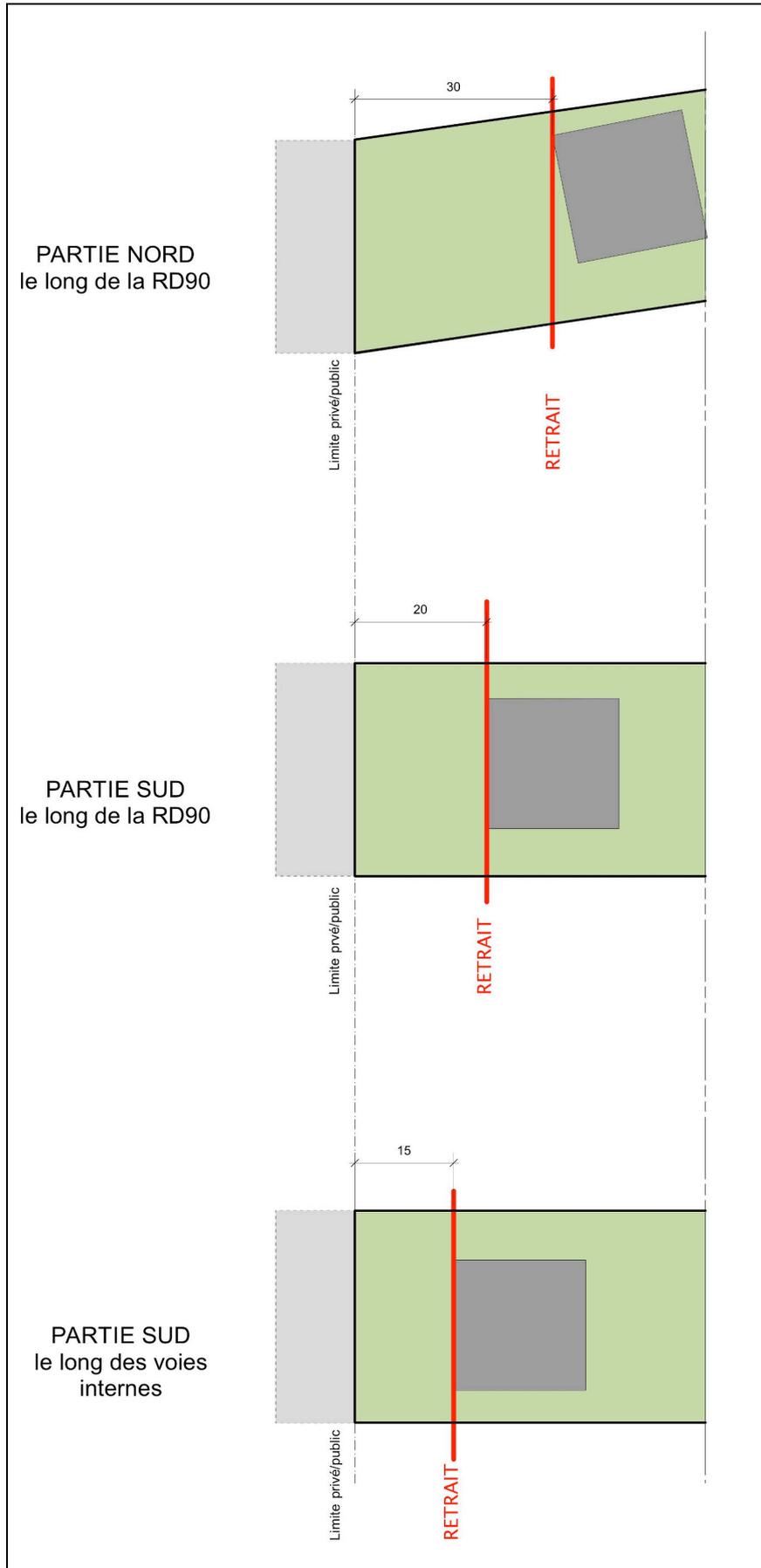
Remarques :

Les constructions situées le long de la RD90 et sur les parcelles d'angle présentant deux façades « vitrines » édifieront deux façades principales c'est-à-dire de qualité équivalente.

Pour les bâtiments édifiés le long de la RD90, la marge de recul établie à partir de la limite public/privé de cet axe prévaut sur la marge de recul de la voie interne.



Orientation des façades principales en fonction du positionnement géographique de la parcelle



Implantation des façades principales

## 1.2. Traitement des limites de parcelles

Trois types de limite caractérisent les parcelles :

- la limite privé/public = limite en contact avec « l'espace rue »
- la limite externe = limite en contact avec l'espace extérieur au nouveau site d'activités
- la limite séparative = limite commune à 2 parcelles



Les différentes limites

### 1.2.1. Principe général

- La clôture :

L'implantation d'une clôture n'est pas obligatoire. Si toutefois elle existe, celle-ci sera implantée sur la limite parcellaire ; sur les limites privé/public et « externes » (voir points suivants), elle sera obligatoirement doublée d'une haie végétale.

Pour assurer l'harmonie des lieux, les clôtures auront une unique hauteur de 2 m de haut ; rigides, elles seront composées de poteaux et de panneaux métalliques à mailles rectangulaires (50x100mm) plastifiées et de couleur foncée (vert, gris, noir).

- La haie arbustive :

Seule ou en accompagnement de la clôture, la haie a pour rôle de :

- dissimuler l'aménagement interne des parcelles (aires de stationnement, bâti...)
- créer un arrière plan végétal à « l'espace rue » pour plus d'harmonie et de sobriété sur l'ensemble du site
- adoucir et assurer la transition paysagère entre la zone d'activités (arrière des parcelles) et l'environnement direct.

La haie adoptera un gabarit et un type d'implantation spécifique en fonction de son positionnement sur la parcelle (voir points suivants).

- Le portail d'entrée :

Le portail d'entrée sera de la même teinte que la clôture. D'une hauteur de 2m de haut et de forme rectangulaire, celui-ci sera barreauté afin de préserver une certaine perméabilité des vues. Son implantation se réalisera dans le prolongement de celle de la clôture.

Dans la mesure du possible les caissons à moteur seront intégrés dans la haie arbustive.



*Portails de référence : forme rectangulaire & barreaux*

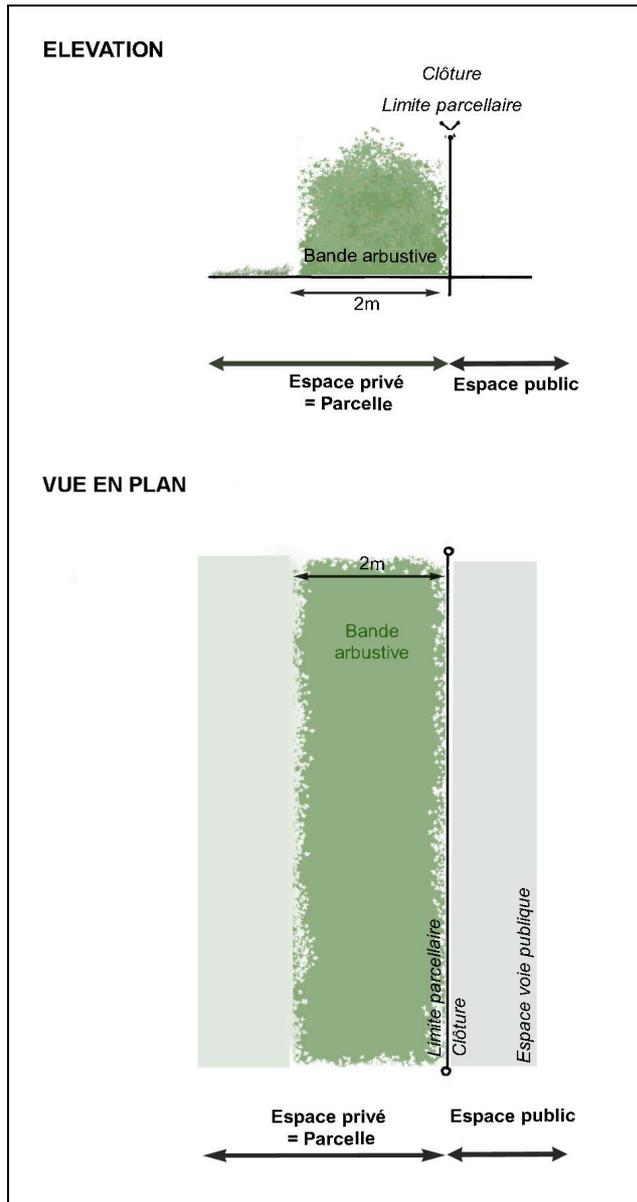
1.2.2. Les limites parcellaires privé/public  
(= en contact avec les voiries : voies internes à la zone et RD90)

**De manière générale :**

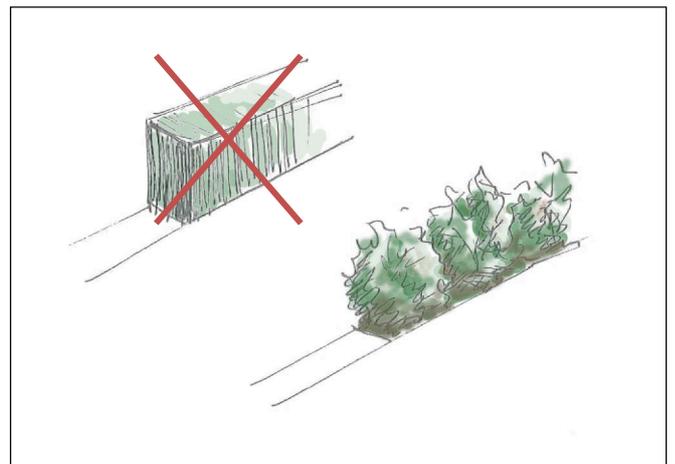
Une haie s'implantera **obligatoirement** le long de la limite privé/public. D'une largeur constante de 2m, cette haie pourra être accompagnée d'une clôture.

Composée d'essences variées, elle ne sera en aucun cas mono-spécifique ; quant à sa taille, limitée, elle restera souple et non rigide.

La végétation sera de type B 'Limites parcellaires' (voir point 2).



Principe de traitement de la limite privé/public

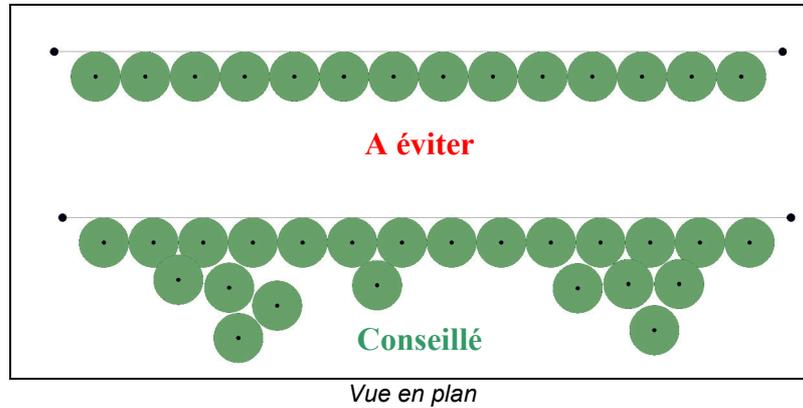


Principe de taille de haie

### 1.2.3. Les limites parcellaires « séparatives » (entre les parcelles)

Lorsqu'une clôture trouve place sur ce type de limite, une haie arbustive pourra prendre place au pied de celle-ci.

Cette haie se composera d'essences variées ; elle ne sera en aucun cas mono-spécifique. Pour éviter un aspect linéaire, cette haie pourra s'épaissir ponctuellement (voir schéma ci-dessous). Elle ne sera jamais taillée et maintenue sous forme rigide.



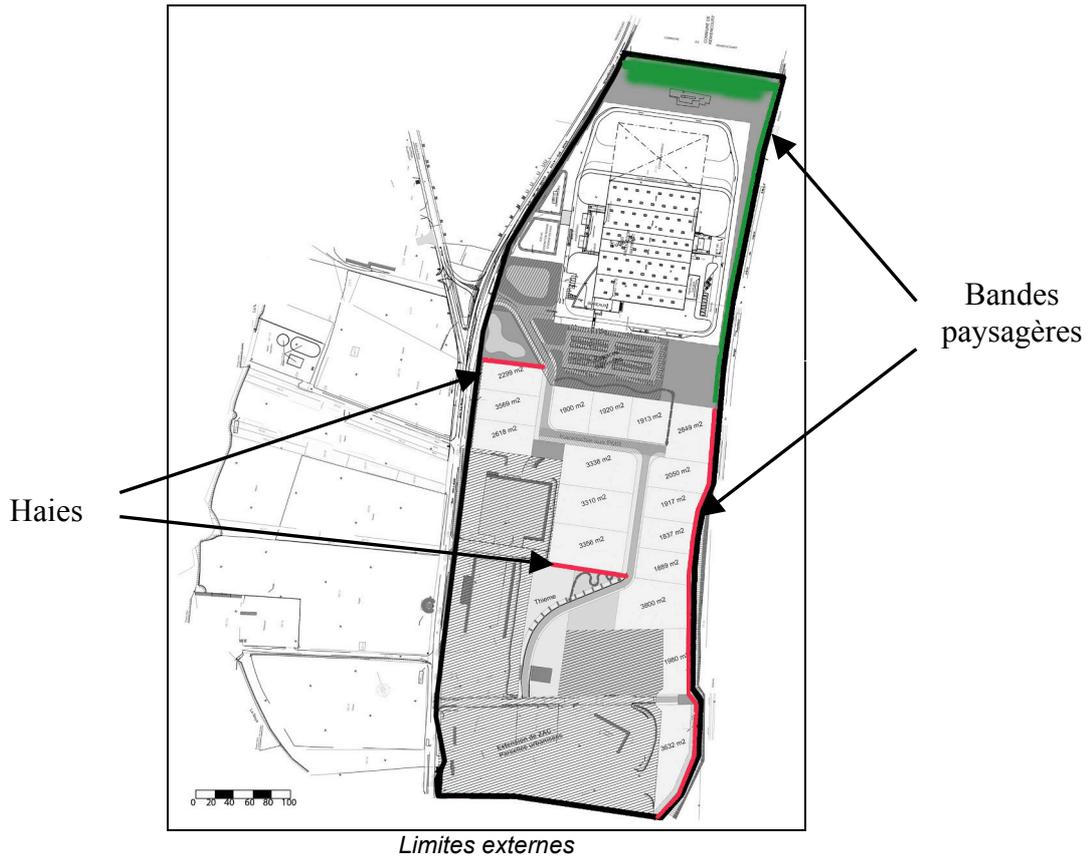
La végétation sera de type B '*Limites parcellaires*' (voir point 2).

#### 1.2.4. Les limites parcellaires « externes » (en contact avec l'extérieur du site)

Les limites parcellaires « externes » correspondent aux limites en contact avec d'autres types d'espaces (voie ferrée, espaces verts, champs...) et notamment le « grand paysage ». Ces limites correspondent à des interfaces sensibles puisqu'elles assurent la transition visuelle entre deux lieux de nature différente ; la vigilance paysagère est donc ici recommandée.

En fonction de leur localisation, ces limites reçoivent un traitement spécifique :

- les limites établies sur le périmètre même du site de la ZAC sont plantées de bandes paysagères (voir Point 1.2.4.1.)
- les limites en contact avec la zone d'activités existante et future sont plantées d'une haie (voir Point 1.2.4.2.)



##### 1.2.4.1. Bande paysagère – Principe d'implantation (cf plan et schéma ci-dessous)

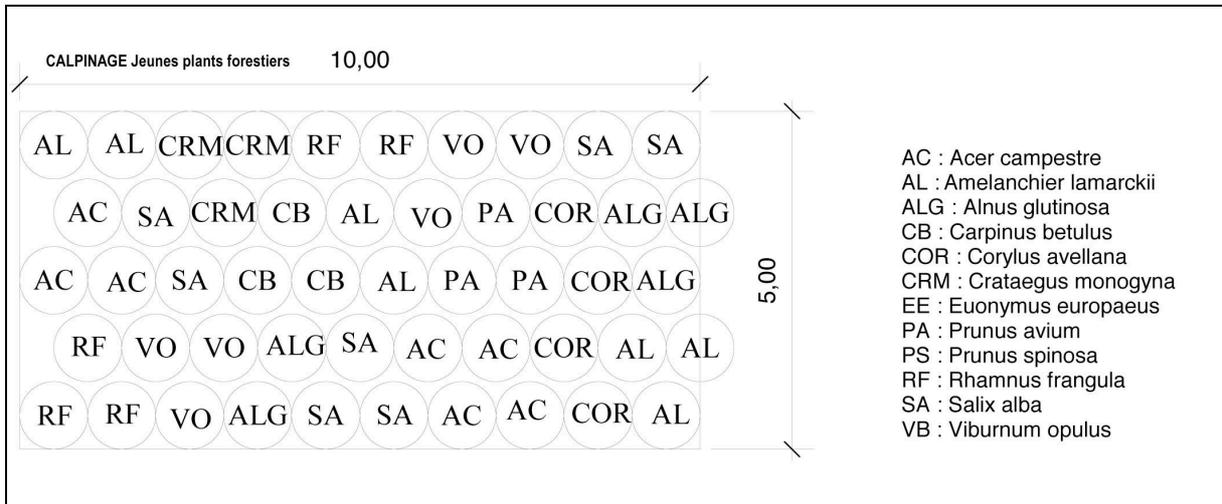
Les bandes paysagères s'implantent sur les franges nord et est du site ; sensibles parce qu'en contact direct avec le grand paysage, celles-ci doivent constituer de véritables cordons verts assurant l'intégration de la zone d'activités dans le paysage, confortant et créant des corridors écologiques, et limitant la diffusion des nuisances du site vers l'extérieur (protection des espèces animales).

En assurant une certaine épaisseur, ces bandes seront :

- à l'est, prise en charge par l'acquéreur (en rouge), qui en assurera son entretien, et par la CCVN (en vert) sur les emprises publiques. Implantée de manière parallèle au tracé de la voie ferrée, celle-ci aura une largeur de 3m au minimum ;
- au nord, prise en charge par l'aménageur soit la CCVN (en vert), qui en assurera l'entretien. Celle-ci se superposera au merlon réalisé.



Ces bandes paysagères seront composées d'essences locales disposées selon le principe de calpinage suivant :



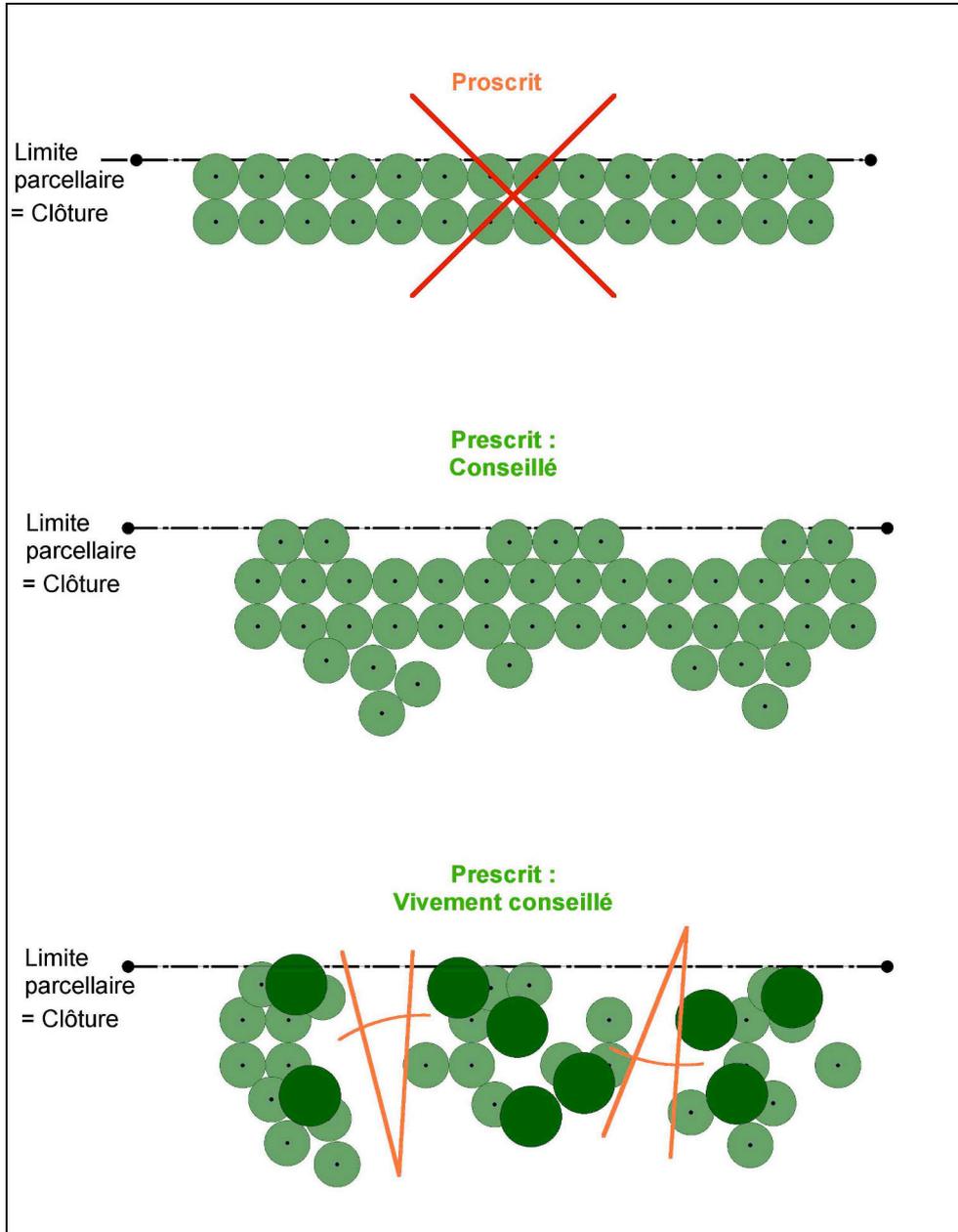
La végétation sera de type B 'Bandes paysagères' (voir point 2).

### 1.2.4.2. La haie – Principe d'implantation

Pour garantir l'intégration des constructions et aménagements liés aux diverses activités, les limites parcellaires externes seront obligatoirement matérialisées par une haie végétale plantée d'un mélange arbustif et arborescent sur une largeur de **2m au minimum**.

Composée d'essences locales, cette haie ou plantations groupées pourra(ont) être **punctuellement interrompue(s)** afin de renforcer l'échange visuel avec l'extérieur du site.

Toute clôture se positionnera sur la limite parcellaire.



Traitement végétal de la limite externe – Principe

La végétation sera de type A et B 'Limites parcellaires' (voir point 2).



*Exemple de haie vive*

Remarque :

Hors périmètre d'intervention, la parcelle de l'entreprise Tubesca occupe une position très sensible au regard du grand paysage. Ses limites nécessitent donc un aménagement soigné du même type que celui prévu sur la zone d'activités. Sans l'aménagement de ses limites est, nord et ouest, la future construction et ses abords risquent de dénaturer fortement les lieux et d'apparaître hors zone d'activités.

Nous recommandons donc à l'acquéreur de cette parcelle de se référer aux principes de traitement des limites du présent cahier soit pour :

- la limite est : afin de conforter le couloir écologique le long de la voie de chemin de fer ;
- la limite nord : pour intégrer le bâtiment dans les vues et conforter le couloir écologique ;
- la limite ouest : pour constituer la limite privé/public, créer un premier plan souple à l'imposante construction, homogénéiser les abords de voirie (RD90), créer un cadre paysager et urbain cohérent sur l'ensemble de la zone d'activités notamment le long de l'axe principal que constitue la RD90.

### 1.3. Les zones de stationnement et les aires de manœuvre

De manière générale, les aires de stationnement et de manœuvre se positionneront dans un champ de vision peu sollicité. Pour s'intégrer au mieux dans les diverses vues, ces espaces seront paysagés.

Rôles du végétal :

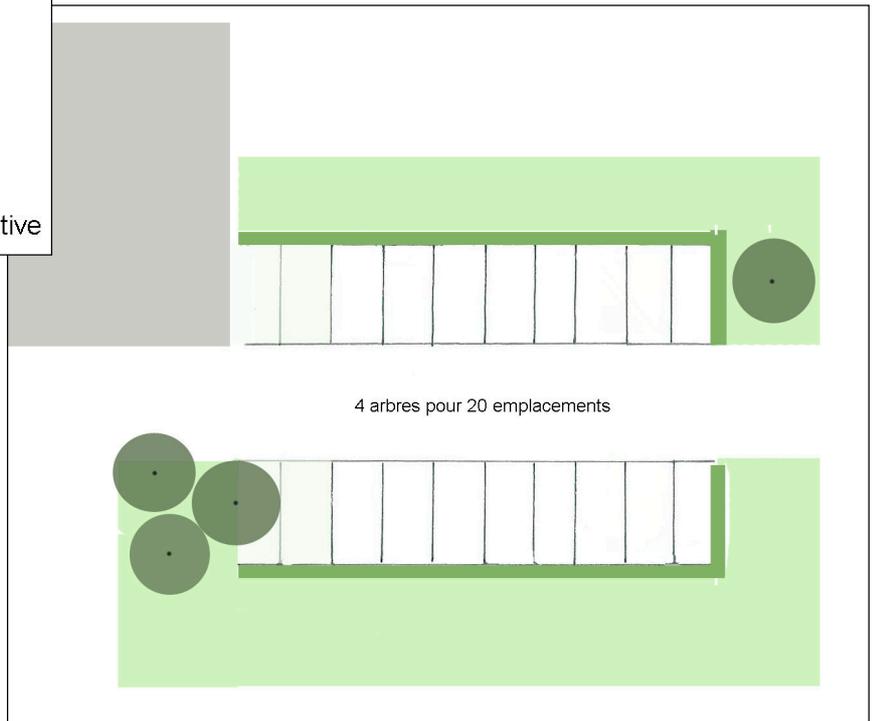
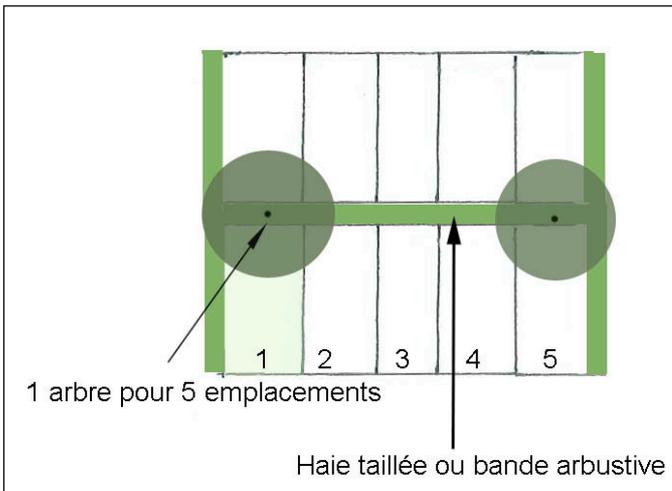
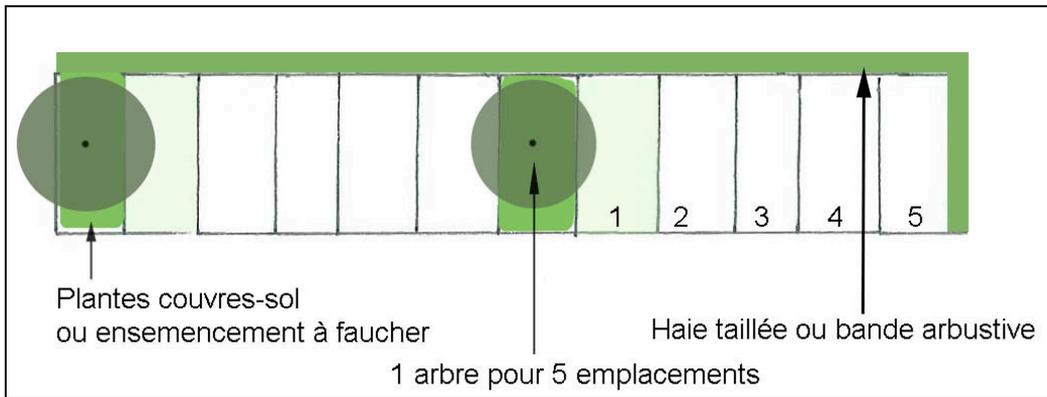
- dissimuler les véhicules depuis les vues extérieures à la parcelle
- atténuer l'effet « parking » des véhicules en stationnement

- agrémenter l'espace minéral
- ombrager les véhicules
- limiter les surfaces imperméables

Les aménagements doivent prévoir :

Un arbre de haute tige (de force 14/16 au minimum) de type A sera également prévu par groupe de 5 emplacements. Celui-ci privilégiera une implantation sur une surface équivalente à une place de stationnement. A ces pieds, des **plantes couvre sol** (Type C) ou un **engazonnement** à (Type D) à faucher couvriront l'emplacement réservé à l'arbre. Des **plantes vivaces** pourront compléter ces plantations.

En cas de manque de places de stationnement, les arbres pourront se positionner au milieu de la haie de camouflage (voir point suivant) ou se regrouper par nombre impair sous forme de bouquet arborescent en position contiguë de la zone de stationnement.



*Traitement paysager des zones de stationnement en cas de manque d'emplacements*

Les haies taillées seront mono spécifiques, soit composées d'une seule essence végétale. Elles seront maintenues sous forme rigide.

Lorsque la surface disponible le permet, des plantations sous forme de haie taillée ou de bande arbustive trouveront également place au sein même de la zone de stationnement (voir schéma ci-dessous). Ces plantations renforceront le caractère végétal de l'espace et dissimuleront davantage les véhicules en stationnement.

L'ensemble des plantations arbustives ne dépassera pas 1,50m de hauteur afin de conserver un champ de vision dégagé à hauteur d'homme.

Remarque générale :

Les aires de stationnement du personnel et des visiteurs seront situées à proximité du bâtiment principal. Dans la mesure du possible, et pour des raisons environnementales, elles seront équipées de dalles engazonnées ou de pavés à joints ouverts ensemencés (Type E, voir point 2), au moins pour les places visiteurs (moins sollicitées). Ce type d'aménagement permet de minimiser les surfaces imperméables et de limiter le ruissellement des eaux en assurant une infiltration « sur place ».



Jeu de haies autour des stationnements & Dalles alvéolées



Pavés à joints ouverts/ensemencés

La végétation préconisée pour ce type d'espace sera de type A 'zones de stationnement' et B 'zones de stationnement' (voir point 2).

#### 1.4. Les zones d'accueil et d'entrée de bâtiment

Rôle du végétal :

- agrémenter et valoriser ces zones
- orienter le visiteur

Ces espaces seront plantés d'une végétation arbustive ou herbacée de type graminées (Type B, 'zones d'accueil et d'entrée de bâtiments' (Voir point 2)).

## 1.5. Les zones de stockage

Rôle du végétal :

- dissimuler les éléments peu esthétiques ou les supports rigides

Les zones de stockage extérieures devront éviter un positionnement sensible dans le champ de vision. Pour atténuer leur présence, des protections de type clôture (couleur foncée) ou claustra bois (essences régionales) ... seront végétalisées par des plantes grimpantes. Des plantations arbustives pourront trouver place devant ces éléments.

La végétation préconisée sera de type D et B 'zones de stockage' (Voir point 2).

## 1.6. Les équipements secondaires (citernes à eau, à gaz, à mazout, cuves, containers, poubelles...)

Rôle du végétal :

- dissimuler les éléments peu esthétiques ou les supports rigides

Les équipements secondaires ainsi que les installations similaires devront être dissimulées par une plantation arbustive de type B 'zones de stockage' (Voir point 2) ou masquées par des écrans (type clôture, claustra bois, ...) recouverts de plantes grimpantes (Végétation de type D (Voir point 2)).

## 1.7. Les espaces libres

### 1.7.1. Espaces engazonnés

Rôles du végétal :

- alléger le champ de vision, créer des ouvertures sur l'environnement paysager
- assurer l'équilibre avec le bâti (plein et vides)
- mise en scène du bâti...
- favoriser la biodiversité
- conforter le corridor biologique

Pour conserver des espaces visuellement ouverts, les surfaces ne faisant l'objet d'aucun aménagement spécifique serontensemencées d'un semis de gazon (type E, voir point 2).

Fauchés deux fois l'an, ces espaces s'inscrivent dans une démarche paysagère choisie c'est-à-dire une trame végétale la plus naturelle possible gérée de manière différenciée.

La faible fréquence d'entretien a d'ailleurs l'avantage de limiter les coûts.



*Prairie à faucher*

### 1.7.2. Espaces plantés

Rôles du végétal :

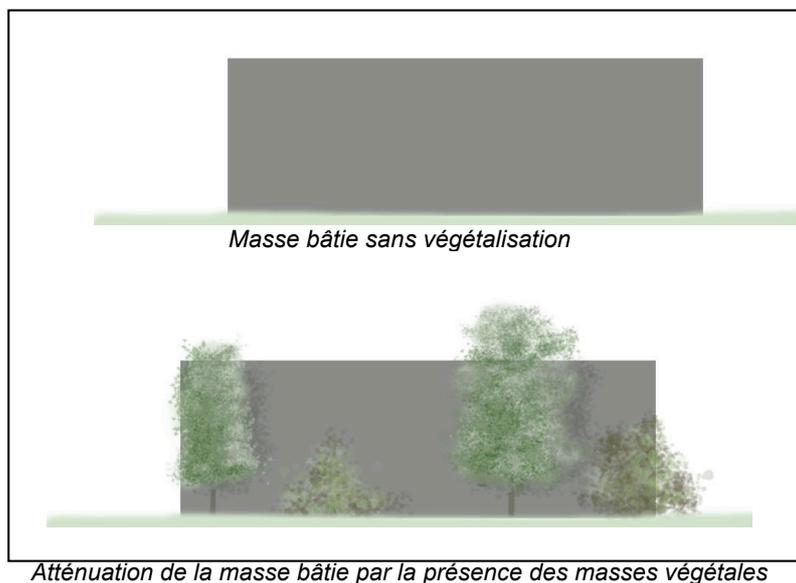
- assurer l'équilibre avec le bâti (plein et vides) et adoucir sa présence

- créer des vues, fenêtres, perspectives, jeu de plans (avant-plan, arrière-plan, plans intermédiaires etc)
- agrémenter les espaces libres
- ombrager le bâti en été (thermorégulation assurée par l'apport de fraîcheur en été grâce au feuillage ; ensoleillement préservé en hiver en l'absence de feuillage).

Sur les espaces libres de la parcelle, soit autour des bâtiments, la plantation d'arbustes et de hautes tiges sur les parcelles est conseillée afin d'alléger les volumétries trop imposantes. Selon le type de construction, ces masses végétales peuvent établir un véritable dialogue avec le bâti. Superposés aux espaces engazonnés, ces implantations permettront non seulement d'agrémenter les bâtiments mais surtout de minimiser leur impact visuel et de dissimuler les zones inesthétiques. Implantés davantage à l'est, au sud ou à l'ouest, ces massifs pourront participer à l'ombrage des bâtiments (fraîcheur préservée en été grâce au feuillage ; ensoleillement préservé en hiver en l'absence de feuillage).

Ces plantations se réaliseront de manière groupée pour constituer de véritables masses ; elles éviteront une implantation trop ponctuelle et isolée.

La végétation sera de type B '*Espaces libres*' (arbusive) et de type A '*Espaces libres*' (arborescente) (voir point 2).



### **Le long de la RD90 :**

Le long de la RD90 une strate arborescente vient agrémenter l'avant des parcelles. Ces plantations ont pour but de filtrer les vues, d'offrir des fenêtres visuelles tout en dissimulant ponctuellement le bâti. Un minimum de 4 arbres de haute tige par parcelle sera planté sur l'espace libre établi entre la RD90 et la façade bâtie.

Ces plantations se réaliseront sous forme de bouquets arborescents.

La végétation sera de type A '*Limites RD90*' (voir point 2).

## 1.8. Compléments d'aménagements paysagers – Les plantes grimpantes

Rôle du végétal :

- adoucir l'impact visuel des bâtiments
- participer à la thermorégulation des bâtiments (fraîcheur préservée en été grâce au feuillage ; ensoleillement préservé en hiver en l'absence de feuillage)

Outre la plantation d'arbres, de cépées et de massifs arbustifs sur la parcelle, l'intégration paysagère peut également être renforcée par une végétation verticale adossée aux façades (système de câblage le long des façades le long desquels courent des plantes grimpantes (Végétation de type D, Voir point 2).

Ce moyen peut adoucir l'impact visuel des bâtiments dans le paysage tout en ayant une emprise au sol très restreinte. Complémentaire, cette solution ne peut en aucun cas se substituer seule aux autres types d'aménagement paysager.



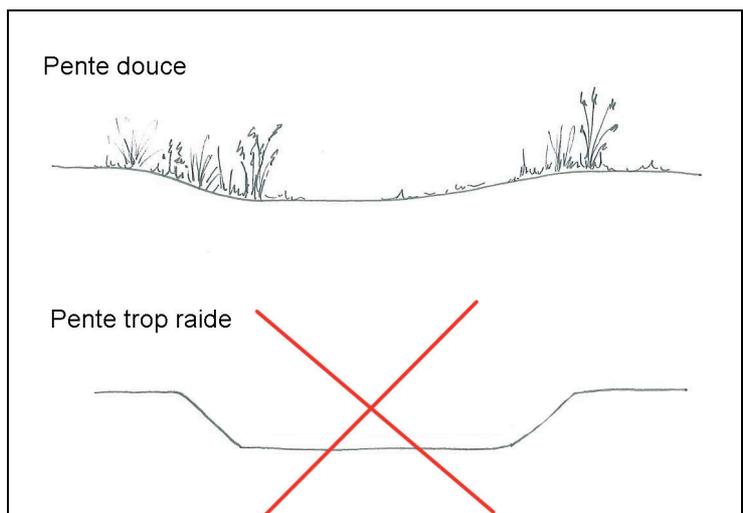
Exemples d'aménagements paysagers verticaux réalisés avec des plantes grimpantes

## 1.9. Bassin d'infiltration et de tamponnement

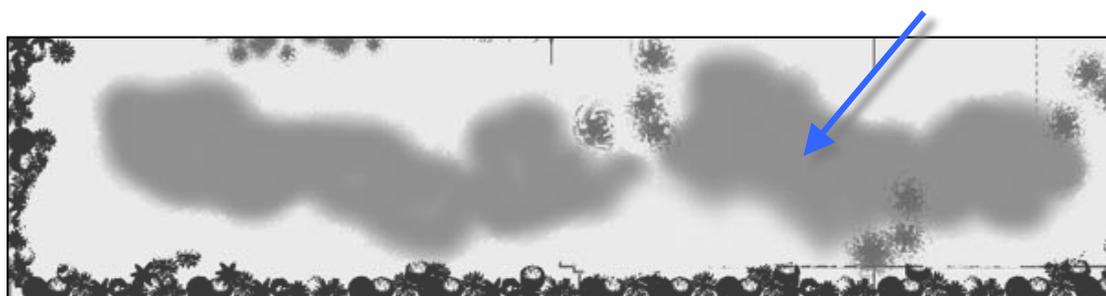
Rôles du végétal :

- intégration paysagère de ces éléments d'abord techniques
- recréer ou favoriser les écosystèmes (faune/flore)

Des bassins de stockage et d'infiltration des eaux pluviales équiperont les parcelles. Ceux-ci s'implanteront parmi les espaces verts et seront paysagers. De forme « naturelle », ils présenteront une pente de 3 pour 1 et leurs berges seront ensemencés d'une prairie de fauche ou prairie humide de type C (Voir point 2). Leur étanchéité sera assurée par la mise en place d'argile. Aucune bâche PVC ne pourra être mise en œuvre sur ce type d'ouvrage.



Coupe de principe



Forme « naturelle » des bassins (vue en plan)

## 2. LES TYPES DE VEGETATION

Les types de végétation sont basés sur les **référénts locaux** (typologies d'espaces verts) et les essences végétales proposées sont des **essences régionales**.

Plusieurs avantages à ces choix :

- **intégration paysagère**
- assurance d'une **bonne adaptation au milieu**
- coût des **entretiens limités** grâce aux types d'aménagements prescrits (pas de tonte, très peu de taille, peu d'arrosage ...).
- la variété des essences préserve la **biodiversité** en place et favorise son développement

L'acquéreur sera tenu de se référer à cette palette de manière à obtenir des aménagements paysagers cohérents à l'échelle de la ZAC et de son environnement.

Néanmoins, il sera possible de proposer d'autres essences si elles restent dans le registre des essences locales. Celles-ci favoriseront la biodiversité et s'adapteront facilement aux conditions locales.

Outre leur intérêt esthétique, les **vivaces** et les plantes **herbacées** sont également conseillées en raison de leur bonne autonomie et donc de leur bonne inscription dans un mode de gestion différenciée.

### 2.1. Type A - Arborescente

#### ○ Limites parcellaires

Acer pseudoplatanus ; Alnus glutinosa ; Fraxinus excelsior ; Acer campestre ; Castanea sativa ; Cornus mas ; Cornus sanguinea ; Corylus avellana ; Crataegus laevigata ; Crataegus monogyna ; Ruscus aculeatus ; Sorbus domestica ; Sorbus aria ; Sorbus aucuparia...

#### ○ Le long de la RD90

*Sous forme de bouquets :* Acer pseudoplatanus ; Alnus glutinosa ; Fraxinus excelsior ; Acer campestre ; Castanea sativa ; Cornus mas ; Cornus sanguinea ; Corylus avellana ; Crataegus laevigata ; Crataegus monogyna ; Ruscus aculeatus ; Sorbus domestica ; Sorbus aria ; Sorbus aucuparia...

*Remarque : Les plantations groupées par nombre impair sont préconisées.*

#### ○ Les zones de stationnement (VL et PL)

Fraxinus Excelsior, Quercus palustris, Acer Campestre, Carpinus betulus, Prunus avium, Sorbus aucuparia, Malus, Populus tremula, Salix Alba...

#### ○ Les espaces libres : plantations groupées :

Acer pseudoplatanus ; Alnus glutinosa ; Fraxinus excelsior ; Acer campestre ; Castanea sativa ; Cornus mas ; Cornus sanguinea ; Corylus avellana ; Crataegus laevigata ; Crataegus monogyna ; Ruscus aculeatus ; Sorbus domestica ; Sorbus aria ; Sorbus aucuparia...

### 2.2. Type B - Arbustif

#### ○ L'ensemble des limites parcellaires :

Amelanchier lamarckii ; Amelanchier Canadensis ; Abelia x Grandiflora ; Buddleia Davidii 'White Profusion' ; Cornus Mas ; Cornus Sanguinea ; Cotoneaster franchetii ; Eleagnus angustifolia ; Eleagnus x Ebbingei ; Frangula alnus ; Ilex Aquifolium ; Ligustrum Sinense ; Ligustrum Vulgare ; Ribes rubrum ; Ribes nigrum ; Rhamnus frangula ; Prunus Lusitanica ; Prunus spinosa ; Ribes Sanguineum ; Salix Cinerea ; Spiraea ssp ; Viburnum opulus...

○ Les bandes paysagères :

Aces campestre ; Amelanchier lamarckii ; Amelanchier Canadensis ; Alnus glutinosa ; Carpinus betulus ; Corylus avellana, Crataegus monogyne ; Euonymus europaeus ; Rhamnus frangula ; Prunus avium ; Prunus spinosa ; Salix alba ; Viburnum opulus...

○ Les espaces libres : plantations groupées :

Crataegus monogyna Alnus glutinosa ; Acer campestre ; Betula pendula ; Carpinus betulus ; Cornus mas ; Cornus sanguinea ; Corylus avellana ; Crataegus monogyna ; Cytisus scoparius ; Ilex aquifolium ; Ligustrum vulgare ; Malus sylvestris ; Prunus avium ; Pyrus pyraeaster ; Rhamnus cathartica ; Salix caprea ; Tilia cordata...

*Remarque : Les plantations groupées par nombre impair sont préconisées.*

○ Les zones de stationnement :

- Plantes couvre-sol au pied des arbres de H.T. : Symphoricarpos albus ; Lonicera nitida 'Maigrün'
- Haies arbustives libres : Cornus ; Euonymus europaeus ; Lonicera ; Rosa canina ; Rubus idaeus ; Ribes nigrum ; Ribes rubrum ; Symphoricarpus ; Spiraea ; Viburnum
- Haies mono spécifiques taillées : Acer campestre ; Carpinus betulus ; Crataegus monogyna ; Cornus mas ; Cornus sanguinea ; Corylus avellana ; Crataegus laevigata ; Fagus sylvatica ; Ligustrum vulgare ; Rhamnus cathartica

○ Les zones de stockage :

Corylus avellana ; Amelanchier ovalis ; Cornus sanguinea ; Crataegus monogyna ou oxyacantha ; Prunus spinosa ; Ribes rubrum ; Ribes nigrum ; Rhamnus frangula ; Viburnum opulus...

○ Les zones d'accueil et d'entrée de bâtiments :

- Arbustes : Amelanchier Canadensis ; Abelia x Grandiflora ; Cornus Mas ; Cornus Sanguinea ; Eleagnus angustifolia ; Eleagnus x Ebbingei ; Ilex Aquifolium ; Ligustrum Vulgare ; Prunus lusitanica ; Ribes sanguineum ; Salix Cinerea ; Spiraea ssp
- Graminées : Miscanthus, Molinia, Calamagrostis, Pennisetum, Stipa....

### 2.3. Type C – Bassins paysagers

Les bassins de tamponnement serontensemencés du mélange suivant, avec au moins 30% de graminées :

Agrostis tenuis ; Festuca rubra ; Poa pratensis ; Lotus corniculatus ; Achillea millefolium ; Centaurea thuyleri ; Hypericum perforatum ; Knautia arvensis ; Ranunculus acris ; Leucanthemum vulgare ; Malva moschata ; Origanum vulgare ; Daucus carota ; Prunella vulgaris ; Silene latifolia alba ; Geranium pyreneicum ; Centaurea cyanus ; Chrysanthemum segetum ; Papaver rhoeas

### 2.4. Type D – Plantes grimpanes

Clématites ; Hedera Helix (persistant) ; Hydrangea Petiolaris (ombre) ; Jasminum Officinale Affine ; Lonicera Japonica 'Halliana' ; Parthenocissus Tricuspidata ; Polygonum Baldschuanicum

Les mélanges devront comporter au moins une espèce persistante (Hedera Helix) plantée à 50%.

## 2.5. Type E – Espaces engazonnés/Prairie de fauche

Semis de gazon.

## 2.6. Conseils et Remarques générales

### ○ Préparation des plantations et entretien

- La terre végétale

Il est conseillé de conserver les 30 premiers centimètres de terre lors du déblaiement des surfaces à bâtir. Ceux-ci seront utiles pour constituer la couche de base des diverses zones de plantations. Une couche de 20cm sera nécessaire pour les surfaces de semis ; une couche de 50 cm servira aux surfaces plantées d'arbustes.

- Le paillage

Un paillage biodégradable (biomulch) d'une épaisseur de 10 cm assurera la propreté des massifs durant les 3 premières années. Il permettra de limiter les entretiens trop réguliers comme le désherbage ou l'arrosage.

- L'entretien

L'acquéreur s'engagera à entretenir régulièrement les espaces verts présents sur sa parcelle.

Les entrées, les zones de stationnement, les façades vitrines seront entretenues régulièrement afin de conserver un aspect de propreté.

Les espaces moins visibles, type zones engazonnées en fond de parcelle, ne peuvent faire l'objet que d'un entretien limité c'est-à-dire une fauche deux fois l'an.

Ce type d'entretien limitera nécessairement les coûts. Il s'inscrit également dans l'esprit de la démarche paysagère choisie, c'est-à-dire une trame végétale la plus naturelle possible.

### ○ Remarques générales

- Sont proscrites les espèces suivantes : Peupliers d'Italie et les conifères de type Thuya, Chamaecyparis, Cupressocyparis.
- Les plantations arbustives au feuillage persistant représenteront au moins 30% des plantations arbustives.
- A l'exception des haies des aires stationnement, aucune haie taillée et/ou constituée d'une seule espèce végétale ne pourra s'implanter sur l'ensemble des limites parcellaires.
- Aucune clôture maçonnée ne sera possible sur l'ensemble des limites parcellaires.
- Les massifs devront avoir une forme compacte, dynamique (alignements, lignes fortes, rythmes, ...) et sobre (trois coloris de floraison et de feuillage maximum à prévoir). Le nombre d'espèces sera limité de manière à renforcer les lignes de force et de mise en scène.
- Les aires de stationnements, de stockage et les cheminements piétons voire automobiles préféreront un revêtement perméable (dalles gazons, stabilisé, enrobé poreux) afin de limiter le ruissellement des eaux.

## **B. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

### **PRINCIPE GENERAL**

Pour tout type d'activités (industrielle ou artisanale), le projet architectural devra assurer simplicité, sobriété, unité et qualité :

- de volumétrie générale
- de dessin des façades
- de matériaux
- d'insertion paysagère.

L'expression architecturale contemporaine est ici préconisée.

En aucun cas, les constructions et installations à édifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Il est important que le choix de chaque élément architectural se fasse de manière judicieuse pour chacun des bâtiments tout en gardant à l'esprit que celui-ci **fait partie d'un tout**.

Remarque : les différents schémas présents dans ce chapitre illustrent le cahier à titre de principes d'aménagement.

### **1. ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS**

Les bâtiments adopteront une architecture linéaire, horizontale.

Celle-ci se traduira dans les volumes, les ouvertures, le positionnement de celles-ci, les matériaux de couverture....

#### **1.1. Gabarit**

Le gabarit des bâtiments sera de forme **parallélépipédique de base rectangulaire\***, plutôt long que haut, soit plus **horizontal** que vertical.

La hauteur maximale (= acrotère compris) est fixée à 9m pour les bâtiments d'activités artisanales - PME/PMI et à 12,50m pour les bâtiments d'activités industrielles.

De manière générale, il s'agira de compacter le bâtiment afin de limiter l'emprise du bâti dans les vues paysagères.

Pour les bâtiments de grande ampleur, on veillera toutefois à recouper les volumétries trop imposantes :

- en découpant le bâtiment en plusieurs petites entités de tailles différentes pour atténuer l'effet massif ;
- en implantant des masses végétales (type A ou B, *Voir cahier recommandations paysagères*) aux abords du bâtiments en fonction des vues sensibles ;
- en jouant sur les ruptures telles que changement de matériau, failles, châssis vitrés etc... dans le sens de la longueur ; soubassements, bandeaux... dans le sens de la hauteur

\* Si l'acquéreur désirait toutefois construire un bâtiment de forme différente, un examen spécifique de son insertion paysagère devra être réalisé avant toute validation d'implantation. Le principe d'horizontalité restant valable dans ce cas.

## 1.2. Façades et Ouvertures

De manière générale, toutes les façades devront être traitées avec soin sans que l'on puisse sentir une façade délaissée.

Situés dans le champ sensible de visibilité, les bâtiments implantés le long de la RD90 devront faire l'objet d'une attention particulière.

La recherche architecturale est donc nécessaire afin de constituer des façades « urbaines » qualitatives et harmonieuses.

Remarque : « Recherche architecturale » ne veut pas nécessairement dire richesse architecturale, architecture complexe ou chargée mais bien plus adéquation et intégration à l'environnement.

Les « façades à rue » se doteront d'une architecture plus riche c'est-à-dire plus travaillée (dans le dessin ou la variété des matériaux) afin de signaler et de valoriser l'entrée du bâtiment.

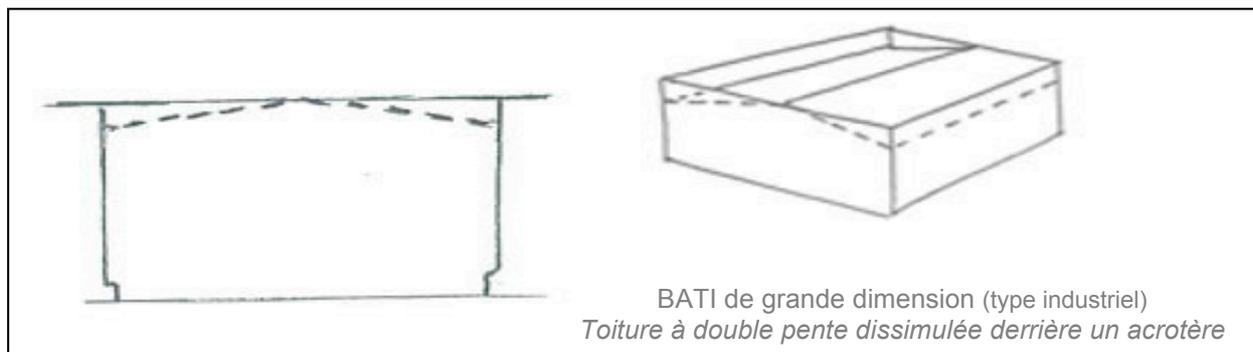
Les ouvertures de l'ensemble des façades seront alignées horizontalement et verticalement. Leur dessin architectural sera sobre et simple. Généreuses ou nombreuses sur les « façades à rue » soit le long de la RD90 et voies de desserte internes au site, elles pourront être présentes en nombre bien plus restreint sur les façades secondaires.



*Agencement des ouvertures*

### 1.3. Toitures

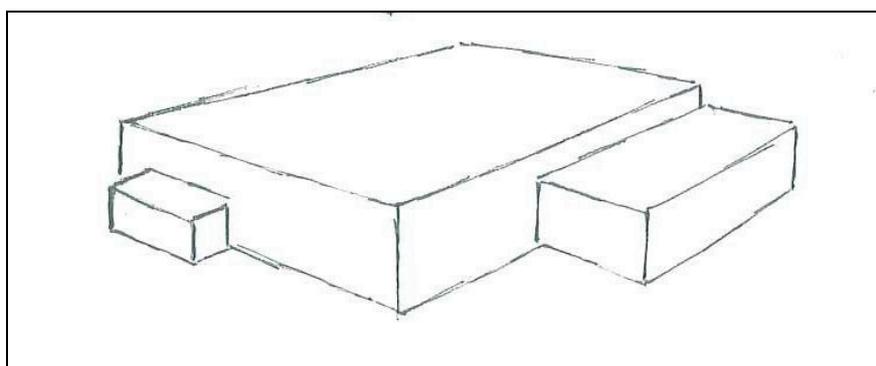
Les toitures seront plates ou à double pente. Dans ce dernier cas, les bâtiments de grande ampleur (voués généralement aux activités de type industriel ; longueur de bâti plus importante que celle d'un bâti d'activité artisanale) devront dissimuler cette double pente derrière un acrotère horizontal. De manière générale, les toitures limiteront au maximum le nombre des édicules ; elles intégreront et ordonnanceront les désenfumages, extinctions, climatiseurs, panneaux photovoltaïques etc...dans l'architecture d'ensemble.



*Principe d'aménagement des toitures en fonction du gabarit de construction (et donc du type d'activités)*

### 1.4. Annexes

Les annexes en saillie sur les bâtiments principaux pourront avoir une architecture plus libre à condition qu'elles participent au parti architectural d'ensemble.



*Exemple d'annexes dont l'architecture est similaire à celle du bâtiment principal*

## 2. MATERIAUX ET COULEURS

### Démarche environnementale

Les matériaux mis en œuvre dans l'aménagement des espaces extérieurs (revêtements de sol, mobilier) privilégieront une provenance locale :

- parce qu'ils sont le reflet de l'identité locale (meilleure inscription environnementale en termes de nature et de couleur).
- pour limiter les déplacements lointains (pollution et coût)

Sont préconisés :

- l'emploi de produits certifiés NF-environnement ou d'autres labels intégrant les risques sur la santé et l'environnement lors de leur fabrication ;
- l'emploi de produits dont le site de production fait l'objet d'une certification en termes de management environnemental ;
- les modes de construction en technique sèche ou technique démontable.

### 2.1. Façades

Pour garantir la mise en place d'une architecture de qualité, l'ensemble des façades du bâtiment utilisera des matériaux (types et couleurs) similaires afin de garantir une homogénéité et une harmonie de l'enveloppe globale du bâtiment.

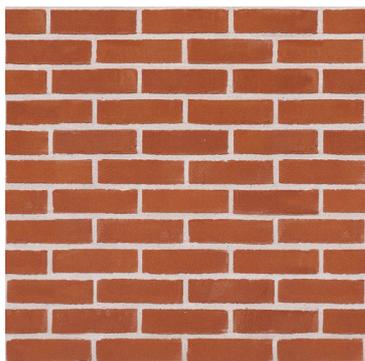
L'attention portée au choix des matériaux est le gage d'une inscription paysagère réussie.

Sont prescrits :

- l'emploi de matériaux auto lavables, n'accrochant pas la poussière ou garantissant une bonne tenue dans le temps.
- l'emploi de matériaux assurant une bonne intégration paysagère : bois, verre, métal, panneaux de type Eternit ou Trespa, béton architectonique, béton brut ou peint en façade (au minimum de 2 matériaux différents).
- l'utilisation des couleurs foncées (noirs, gris foncés, bruns...) ou issues de la palette locale des couleurs ou naturelles du bois, du verre...
- De manière générale, l'emploi d'une unique teinte par volume est privilégiée ; l'alternance des couleurs sur un même bâtiment est à éviter. Néanmoins pour être facilement repérables ou valoriser un dessin architectural, les entrées de bâtiments, les bureaux, orientés à l'intérieur de la zone, pourront être habillés de couleurs différentes mais en petite proportion (couleurs choisies dans le dégradé de la couleur dominante ou n'altérant pas l'harmonie des façades).  
Des matériaux plus qualitatifs pourront aussi identifier ces entités.
- le couvert végétal des façades (*Voir Cahier des prescriptions paysagères*) pour intégrer davantage le bâti dans son environnement et apporter un certain confort thermique.

Sont proscrits :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire), les matériaux à base de béton cellulaire peint
- l'emploi de couleurs claires et vives (pas de blanc, crème, jaune, rouge etc) dans de grandes proportions (pas plus de 10%)
- les enseignes de couleurs vives, fluorescentes ou réfléchissantes
- le surlignage des acrotères, des angles, des châssis, etc...par une teinte vive en contraste avec la teinte générale du bâtiment



Matériaux de référence : brique ; bois ; enduit



Palette chromatique de référence



Références : Teinte foncée ou naturelle des façades - Sobriété des architectures et de la palette chromatique –  
Élément « repère » de la façade souligné par une couleur différente, en faible proportion et dans les vues internes

## 2.2. Toitures

Afin de s'intégrer au mieux dans les paysages, la teinte des matériaux de couverture et d'étanchéité sera neutre.

En effet, les toitures peuvent :

- être couvertes d'un revêtement d'étanchéité, de bacs aciers etc de couleur foncée (gamme des gris) limitant la réflexion lumineuse (respect de la faune),
- ou être végétalisées (intérêts : intégration visuelle ; tamponnement des eaux pluviales ; isolation acoustique et thermique).

Les toitures peuvent être équipées de panneaux photovoltaïques à intégrer dans l'acrotère (cf point 1. *Architecture des constructions*, 1.3. *Toitures*)

Les couvertures apparentes en tôle ondulé ou papier goudronné sont interdites.



*Panneaux photovoltaïques & Toitures végétales*

## 2.3. Principes généraux

- le choix des matériaux dominants et leurs dégradés de couleur se limiteront à quelques types pour garantir l'homogénéité de la construction, l'harmonie de la zone d'activités et de leur inscription paysagère. Un minimum de 2 matériaux sera toutefois requis pour chacune des constructions.
- une attention sera également donnée à l'harmonie des couleurs entre façades et couvertures
- les façades pourront être appuyées par un soubassement minéral (béton poli, béton granulaire de teinte foncée).

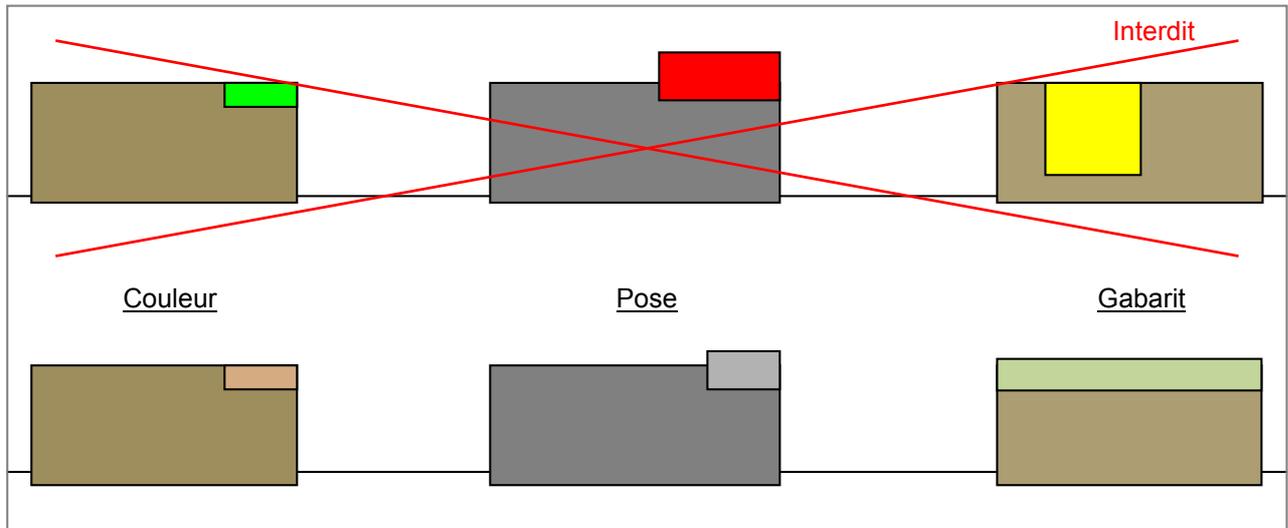
## 3. ENSEIGNES

Les enseignes s'inscriront dans la palette des couleurs de la façade c'est-à-dire des couleurs foncées et sobres ; se positionneront dans le haut de la façade et respecteront le gabarit du bâtiment (voir schémas ci-dessous).

Sont interdits :

- les totems en enseigne sur mât
- les enseignes drapeau sauf les enseignes saillantes du volume bâti à condition que les 2/3 de leur hauteur au moins soient comprises dans l'emprise de la façade.
- les caissons lumineux (à l'exception des logos)

Les enseignes sont interdites dans la marge de recul entre les constructions et les emprises publiques.



Enseignes : Principe de couleur, de pose, de gabarit

#### 4. ECLAIRAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Présent uniquement de manière à pouvoir éclairer les aires de manœuvres, les entrées de bâtiments et les voies principales de circulation, l'éclairage sera le plus discret possible pour respecter le milieu rural dans lequel la zone d'activités s'implante.

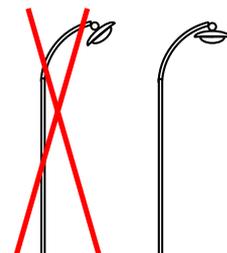
L'éclairage sera de préférence intégré aux bâtiments.

Les aires de manœuvre ou de service seront éclairées au moyen de projecteurs en applique sur les bâtiments complétés éventuellement de mâts.

Les zones de stationnement et les cheminements piétons pourront être éclairés par borne de 1,20m de hauteur en projecteur encastré au sol. Ces bornes seront limitées au strict minimum car ces zones seront équipées de système de bandes réfléchissantes ou catadioptres suffisant pour se repérer.

Quelques principes généraux :

- Le choix des sources lumineuses  
Adopter des matériels sans pollution lumineuse, indiqués comme tels dans les catalogues : ampoule sous capot abat-jour, pas de verre protecteur, ou sinon, verres plats et transparents (disponibles pour la plupart des modèles). Proscrire les lanternes à verre bombé et les boules. Plus généralement, s'assurer que le diagramme photométrique ne montre aucune émission au dessus d'un cône de 70°.
- L'orientation des sources lumineuses : vers le sol ;  
Adopter une potence qui maintienne le lampadaire à l'horizontale. Choisir des optiques asymétriques qui permettent d'orienter le flux.



- La densité des sources lumineuses  
Leur nombre doit être adapté aux besoins. Extrêmement dommageables pour l'environnement, les critères d'uniformité d'éclairage actuellement pratiqués en urbanisme doivent être bannis.

- Le spectre d'émission  
Choisir des lampes émettant en dehors des ondes lumineuses courtes (de l'ultraviolet au bleu - vert) et les plus longues (de l'orange au rouge). Préférer, donc, le centre du spectre, c'est-à-dire dans le jaune.
- La puissance lumineuse  
Réduire la puissance globale et nominale des lampes utilisées.
- Régler les plages horaires de fonctionnement  
Les plages horaires de fonctionnement doivent être réglées en fonction des saisons et du rythme nuit/jour. Une extinction totale des sources lumineuses est préconisée durant la nuit.

## 5. Autres dispositions

Les postes électriques privés seront intégrés au bâtiment principal.

Les citernes à eau, à gaz ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent impérativement être enterrées ou dissimulées par des écrans végétaux ou des claustras recouverts de plantes grimpantes (*voir Recommandations paysagères*).

**Photos de référence :**

Prescriptions d'aménagement générales :



Zac du Haut Val de Nièvre,  
Flixecourt (80)

Bandeau de couleur plus foncée sur le haut de la façade, allège le volume



Zac Jules Verne,  
Amiens (80)



Zac du Haut Val de Nièvre, Flixecourt (80)



Zone d'activités en Belgique



www.eternit.fr



www.eternit.fr

Lignes architecturales horizontales, couleurs sobres, utilisation de bois, béton brut (recommandé uniquement pour « l'intérieur » de la zone)...

Exemple de bâti :



Zac de la Verte Rue  
Bailleul (59)

Couleur foncée  
Pourrait être une façade « extérieure », en contact avec l'environnement du site

Pourrait être une façade « intérieure » plus travaillée, plus ouverte couleurs moins sobres différentes



Photo de Jean Cazes