

Envoyé en préfecture le 17/12/2021

Reçu en préfecture le 17/12/2021

Affiché le

SLOW

ID : 080-200070969-20211216-2021_1612_12B-DE

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

Envoyé en préfecture le 17/12/2021

Reçu en préfecture le 17/12/2021

Affiché le 20/03/2021

ID : 080-200070969-20211216-2021_1612_12B-DE

Affiché le

ID : 080-200070969-20200320-UR_20200204-AU

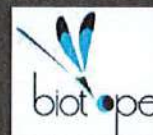


ZAC du Val de Noye

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES & PAYSAGERES



Mai 2011



SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	2
A. PRESCRIPTIONS PAYSAGERES.....	4
1. ORGANISATION ET AMENAGEMENTS PAYSAGERS DES PARCELLES.....	5
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
2. LES TYPES DE VEGETATION.....	22
2.1. Type A - Arborescente	23
2.2. Type B - Arbustif	23
2.3. Type C – Bassins paysagers	24
2.4. Type D – Plantes grimpantes	24
2.5. Type E – Espaces engazonnés/Prairie de fauche	25
2.6. Conseils et Remarques générales	25
B. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	26
PRINCIPE GENERAL	26
1. ARCHITECTURE DES CONSTRUCTIONS.....	26
1.1. Gabarit.....	26
1.2. Façades et Ouvertures	26
1.3. Toitures.....	27
1.4. Annexes.....	28
2. MATERIAUX ET COULEURS	28
2.1. Façades	29
2.2. Toitures.....	30
3. ENSEIGNES	31
4. ECLAIRAGE DES PARTIES PRIVATIVES	32
5. Autres dispositions	33

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.

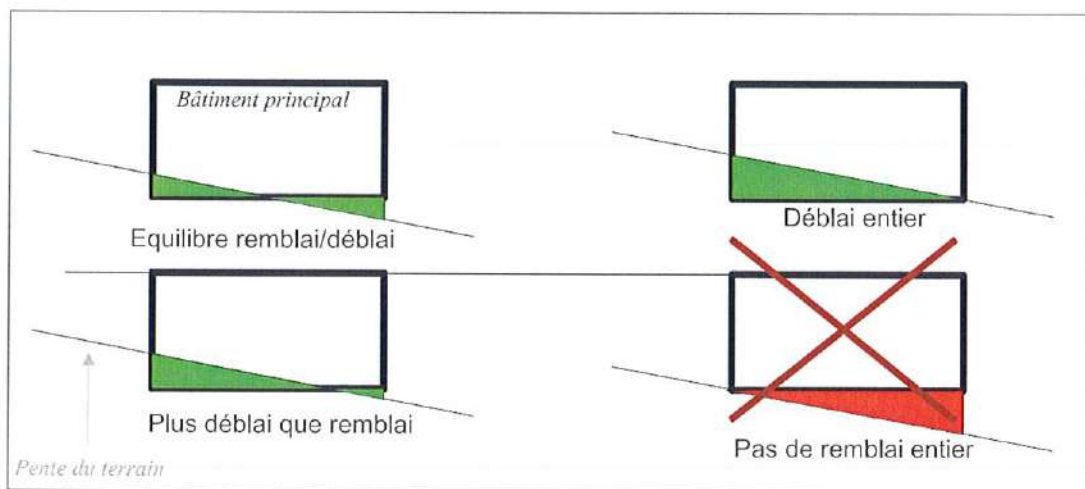
1.1. Implantation du bâti sur la parcelle

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,

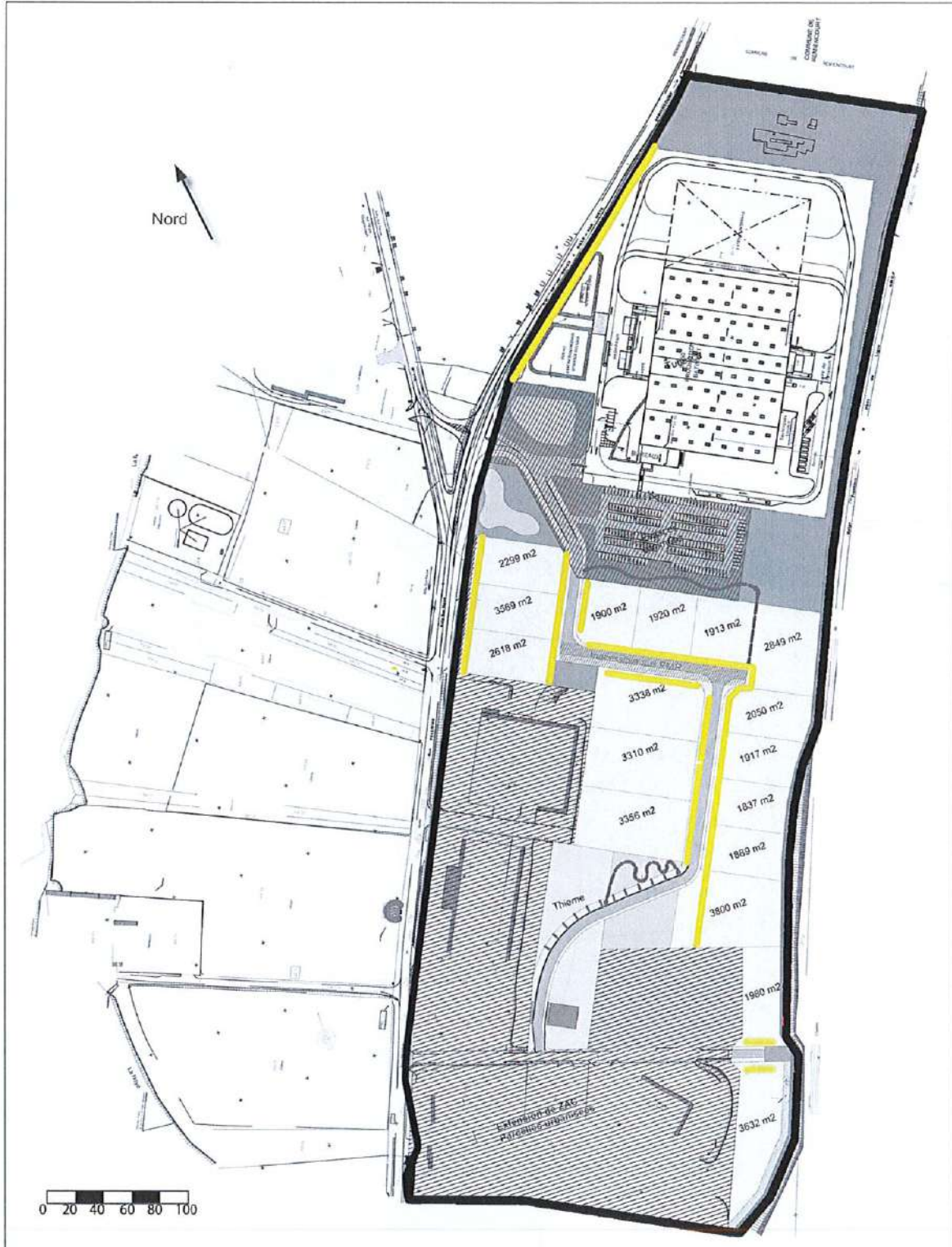
L'implantation du bâti tiendra compte des courbes de niveau (implantation parallèle aux courbes plutôt que perpendiculaire) limitant de cette façon les déblais/remblais.

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 totallement proscrit.



Principe d'aménagement

La zone d'activités est édifée 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'édifier de véritables façades urbaines (cf Etude d'impact - Enjeux paysagers).



Création de façades urbaines

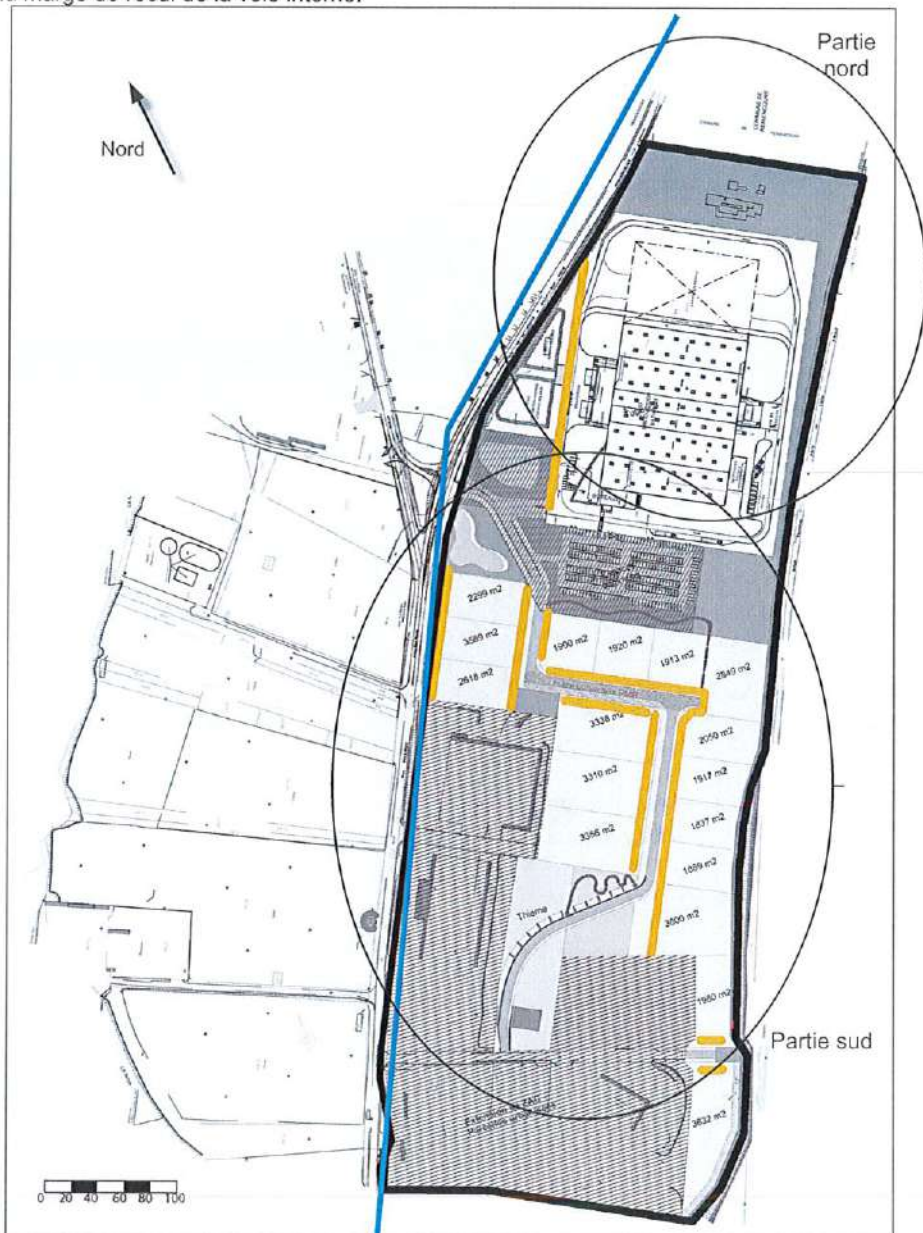
Les façades principales s'implanteront :

- 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).

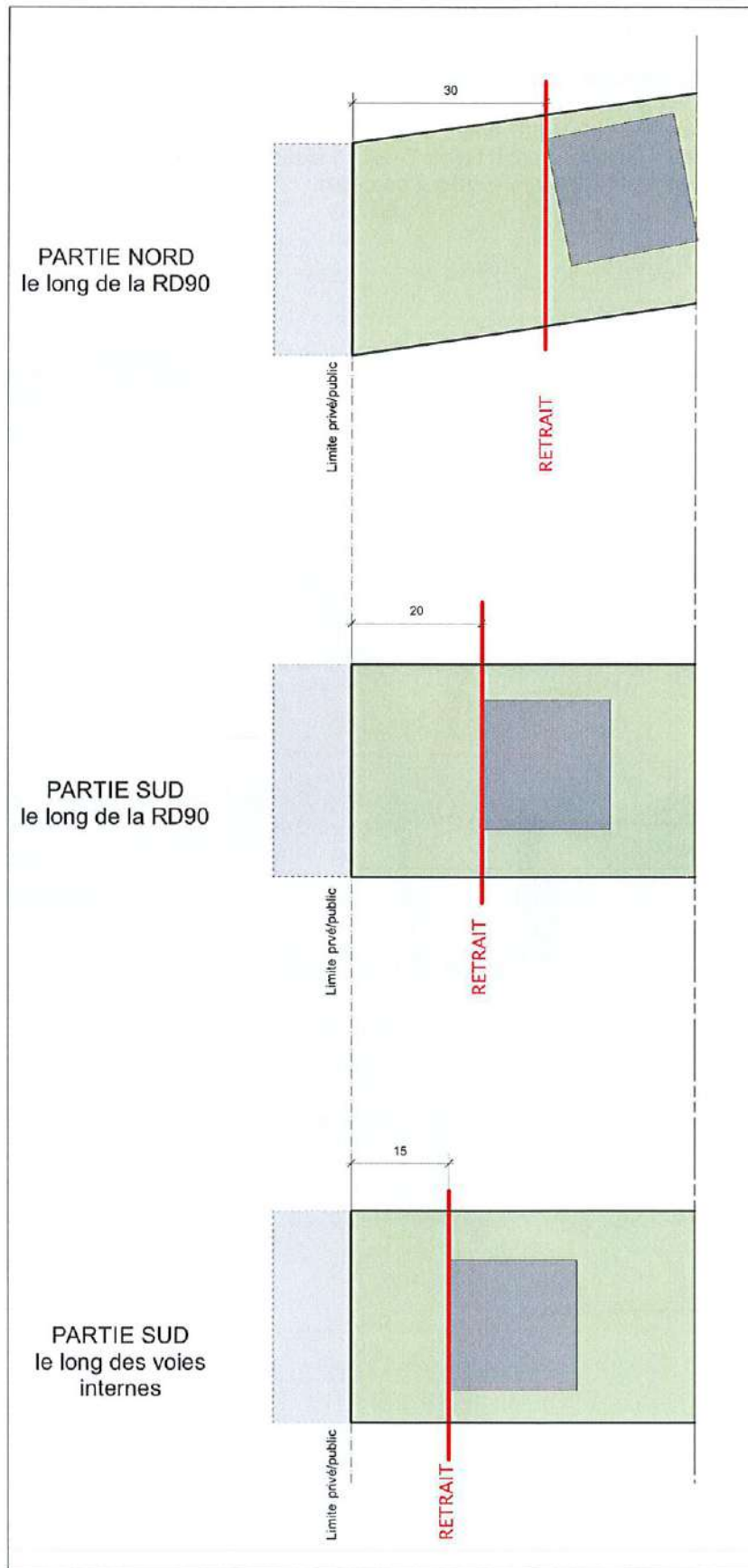
Remarques :

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

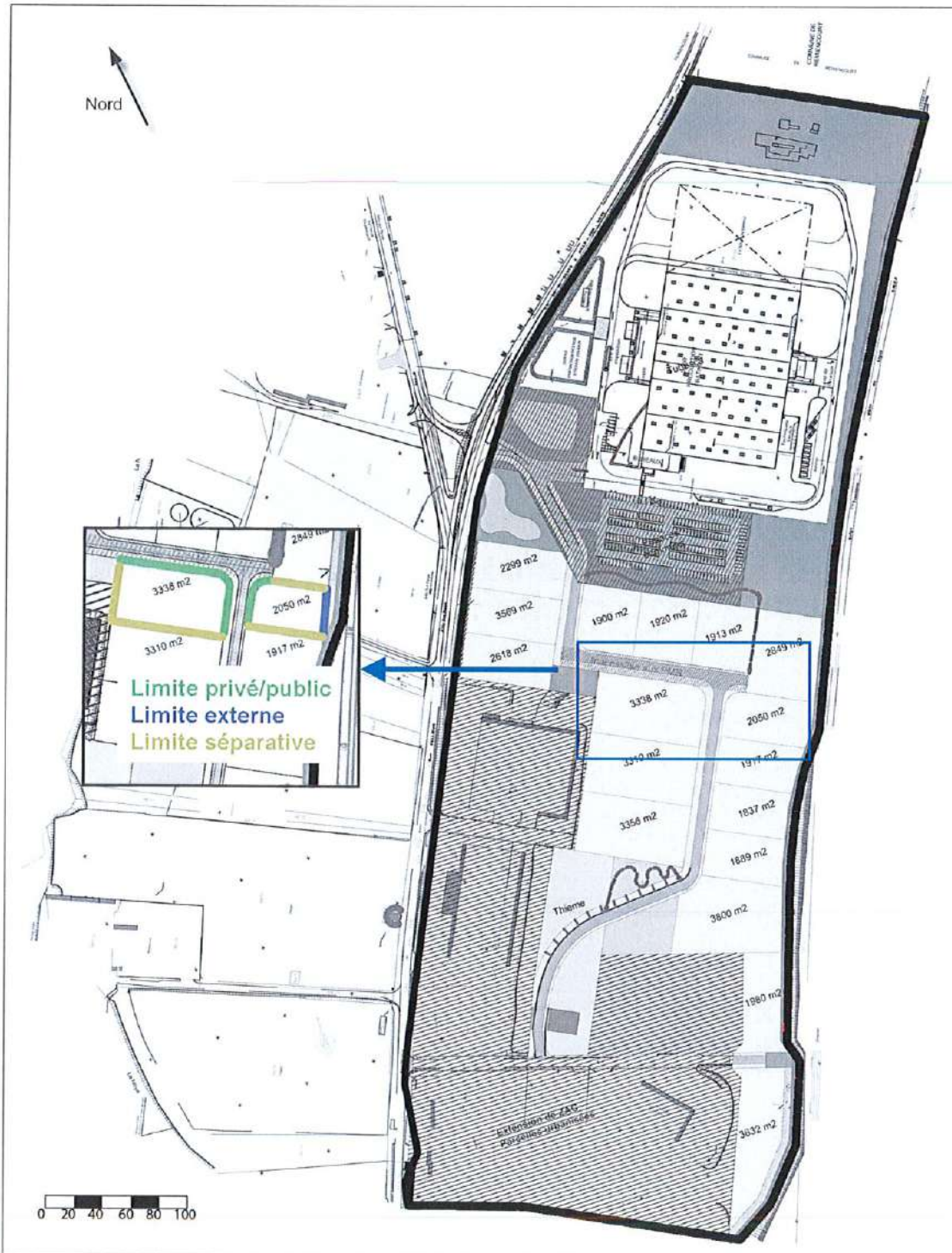


Implantation des façades principales

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 barreaudé 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.



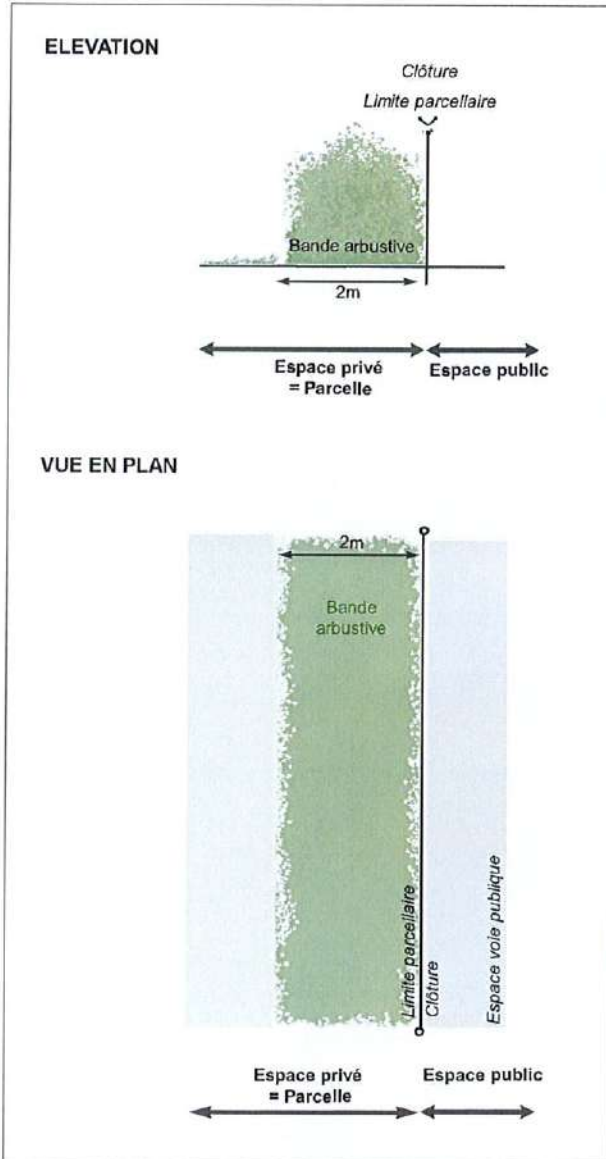
Portails de référence : forme rectangulaire & barreaux

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

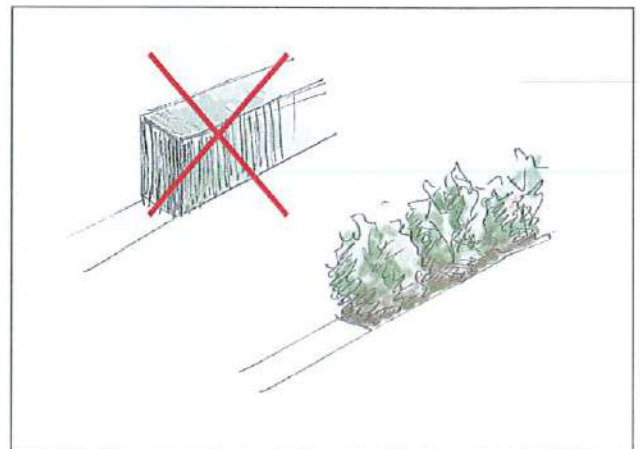
De manière générale :

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

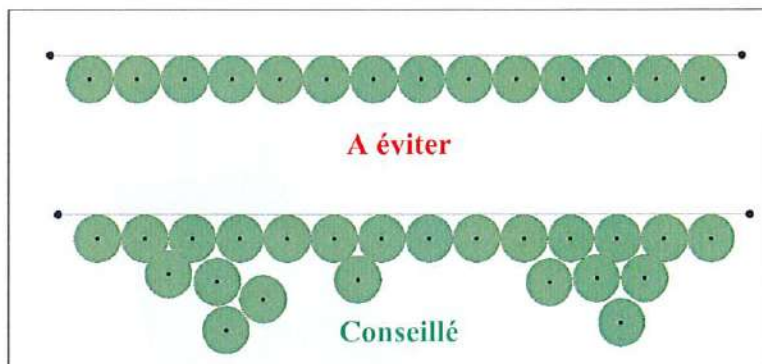


Principe de taille de haie

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.



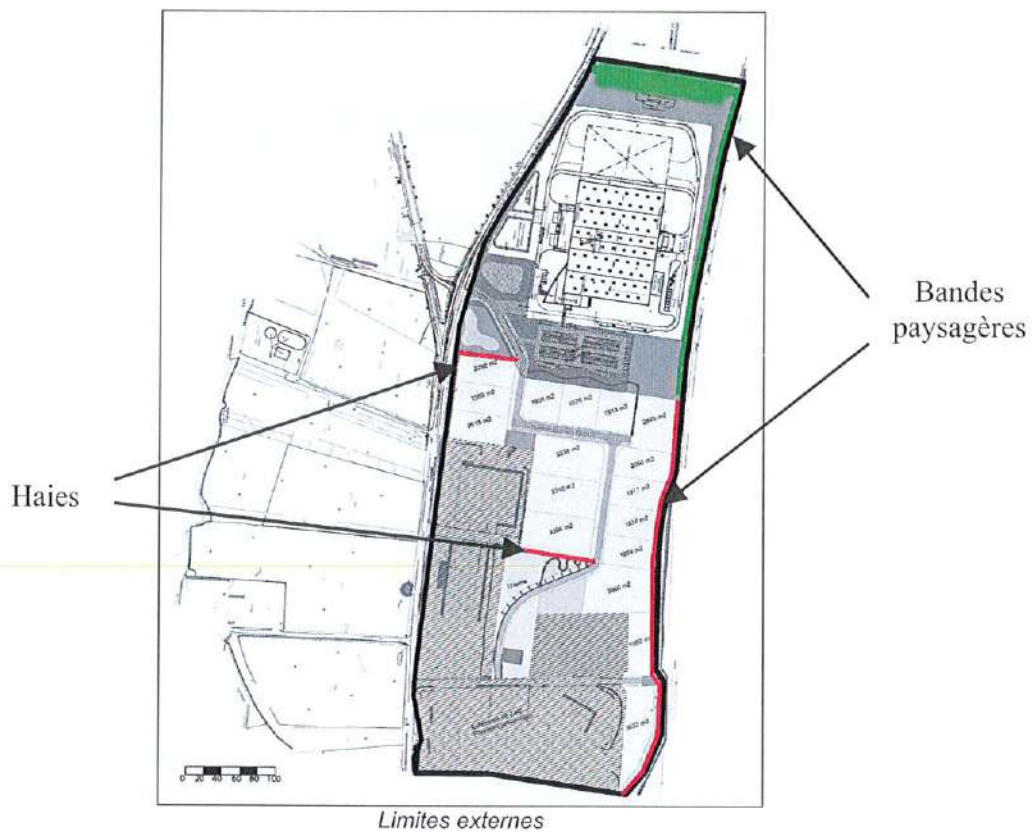
La végétation sera de type B 'Limites parcellaires' (voir point 2).

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.)

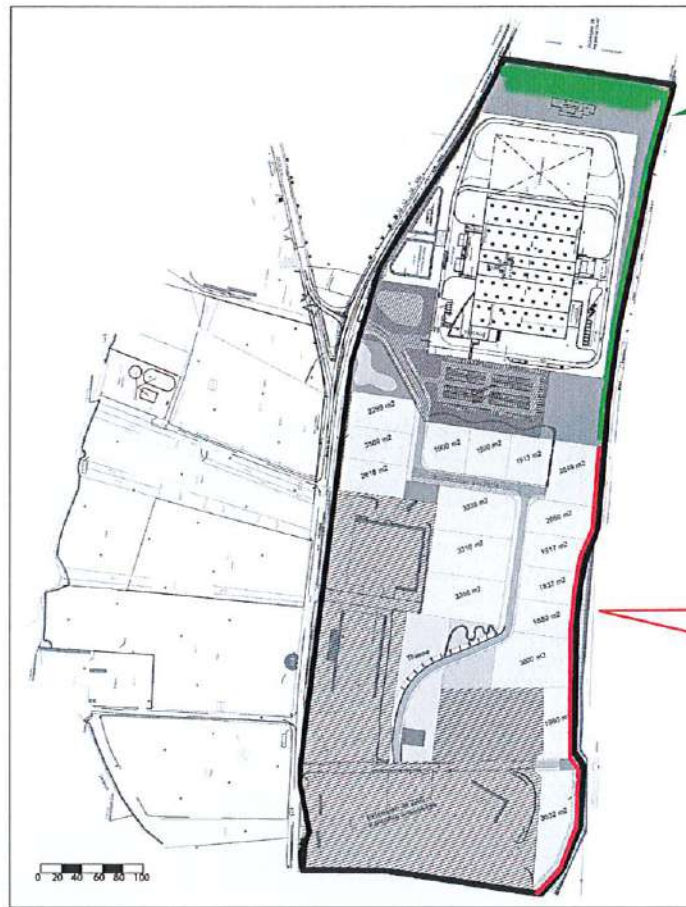


1.2.4.1. Bande paysagère – Principe d'implantation (cf plan et schéma ci-dessous)

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 :

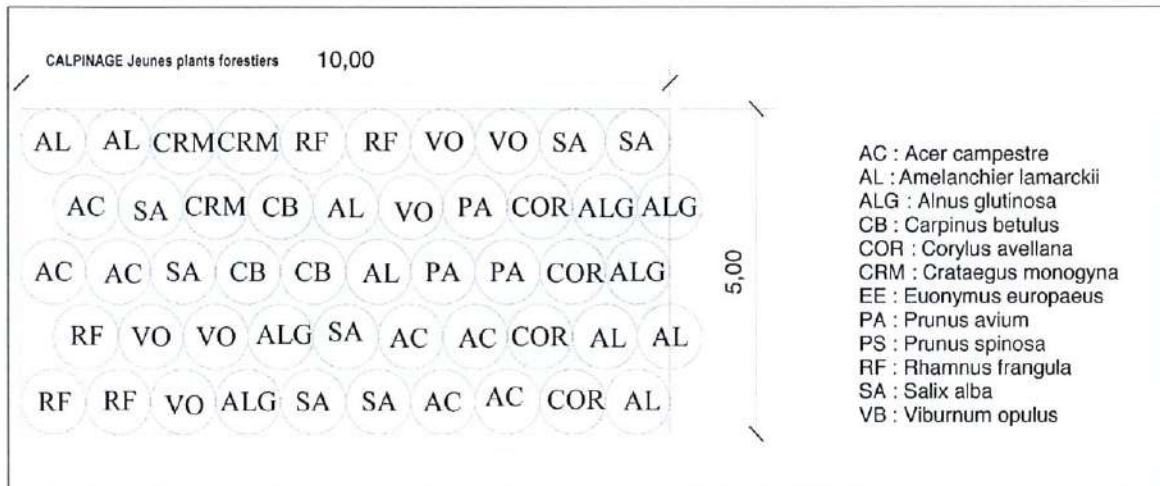
- à l'est, prise en charge par l'acquéreur (en rouge), qui en assurera son entretien, et par la CCVN (en vert) sur les emprises publiques. Implantée de manière parallèle au tracé de la voie ferrée, celle-ci aura une largeur de 3m au minimum ;
- au nord, prise en charge par l'aménageur soit la CCVN (en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



A la charge de la CCVN

A la charge de l'acquéreur

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



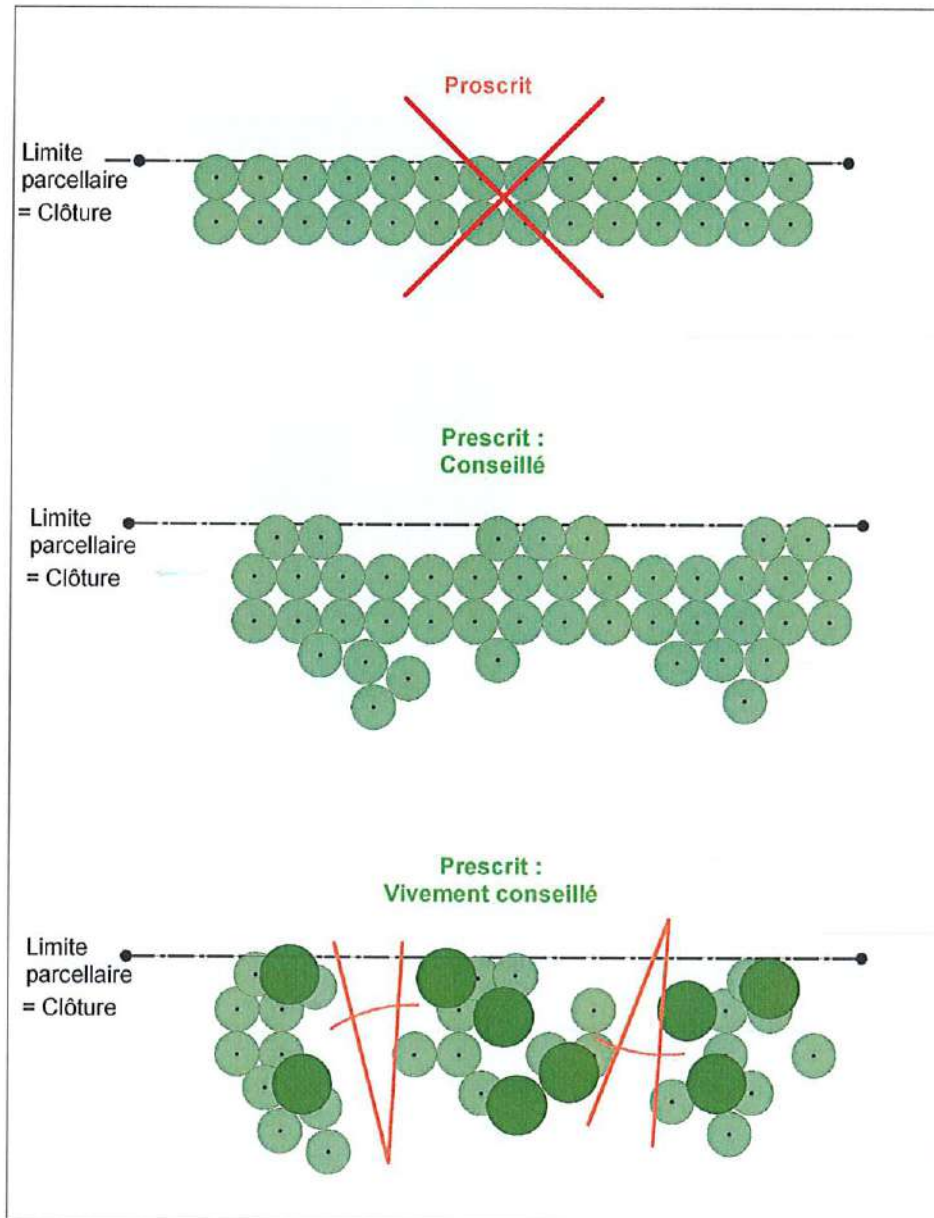
La végétation sera de type B 'Bandes paysagères' (voir point 2).

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 :

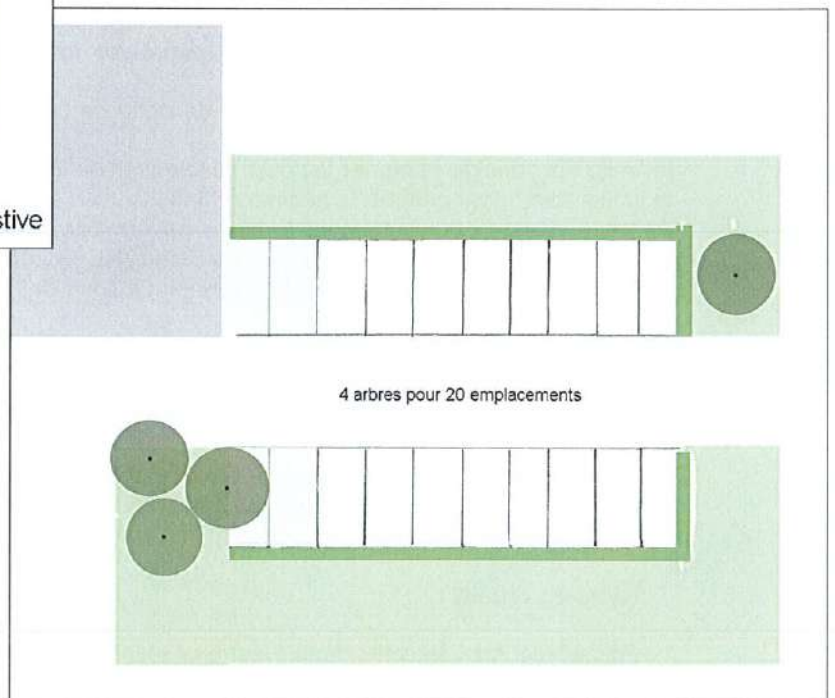
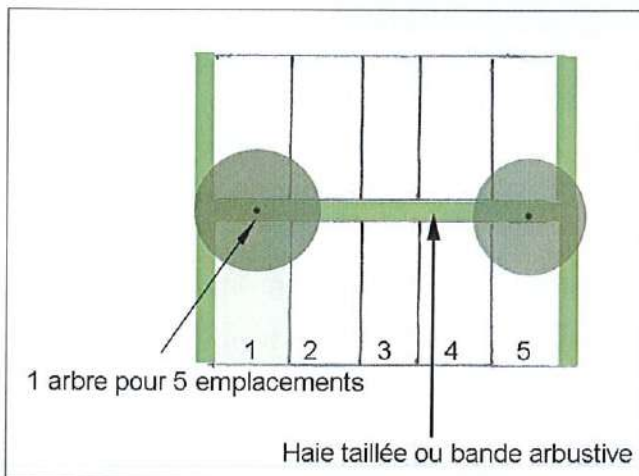
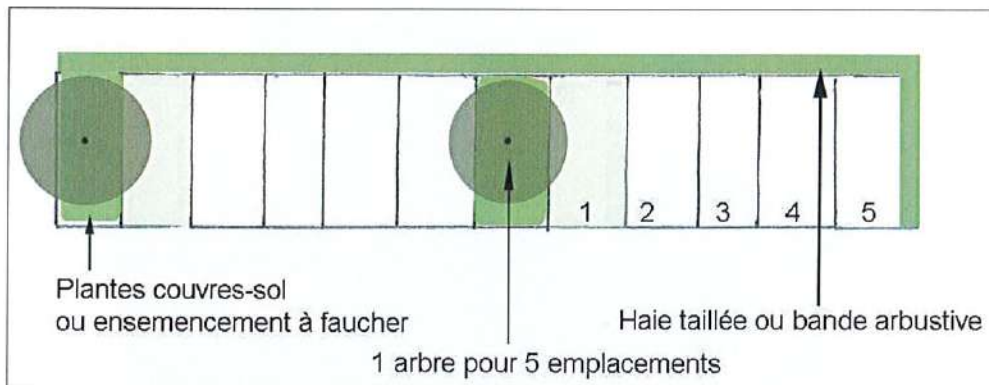
- dissimuler les véhicules depuis les vues extérieures à la parcelle
- atténuer l'effet « parking » des véhicules en stationnement

- 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 couvres 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 seront ensemencées 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).

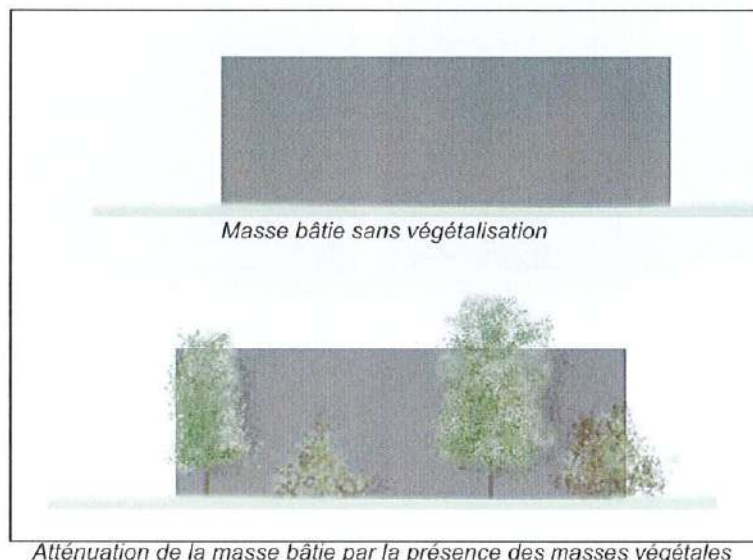
Sur les espaces libres de la parcelle, soit autour des bâtiments, la plantation d'arbustes et de hautes tiges sur les parcelles est conseillée afin d'alléger les volumétries trop imposantes. Selon le type de construction, ces masses végétales peuvent établir un véritable dialogue avec le bâti.

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' (arbustive) 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.



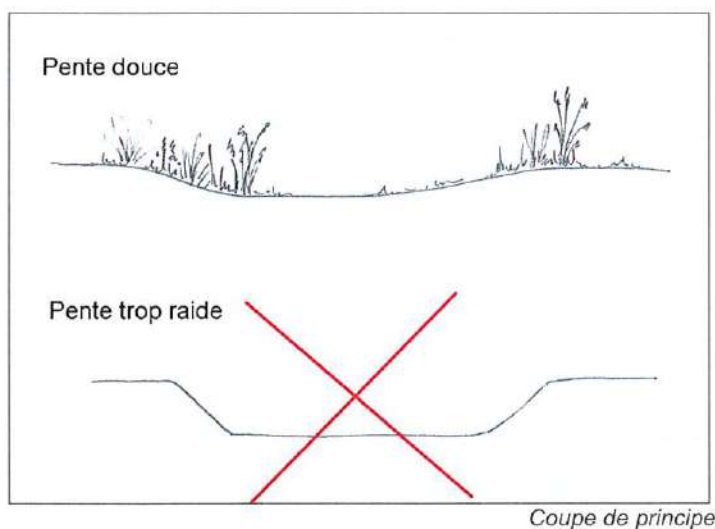
Exemples d'aménagements paysagers verticaux réalisés avec des plantes grimpantes

1.9. Bassin d'infiltration et de tamponnement

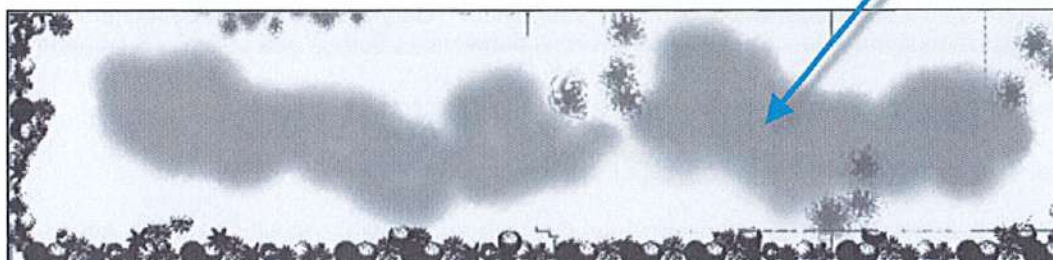
Rôles du végétal :

- 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

- o 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...

- o 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.

- o Les zones de stationnement (VL et PL)

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

- o 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

- o 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...

o 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...

o 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.

o 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 ; Symphoricarpos ; 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

o Les zones de stockage :

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

o 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 seront ensemencés 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 grimpantes

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.

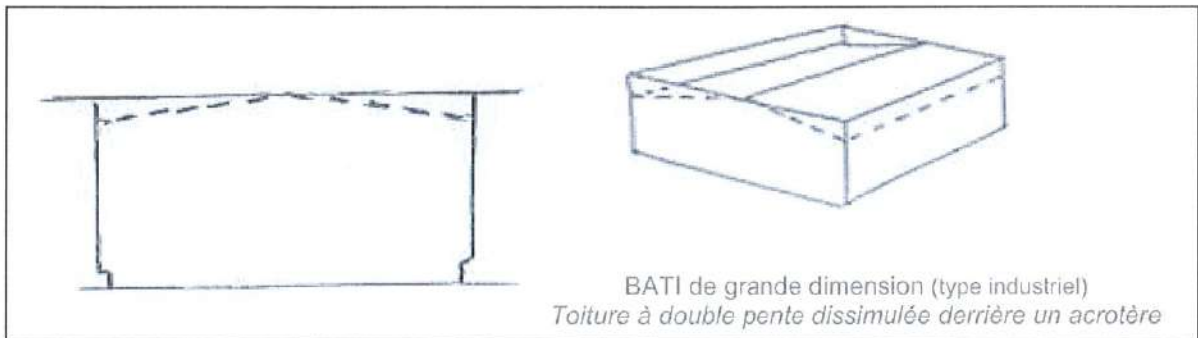
Les ouvertures de l'ensemble des façades seront alignées horizontalement et verticalement. Leur dessin architectural sera sobre et simple. Généreuses ou nombreuses sur les « façades à rue » soit le long de la RD90 et voies de desserte internes au site, elles pourront être présentes en nombre bien plus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



Agencement des ouvertures

1.3. Toitures

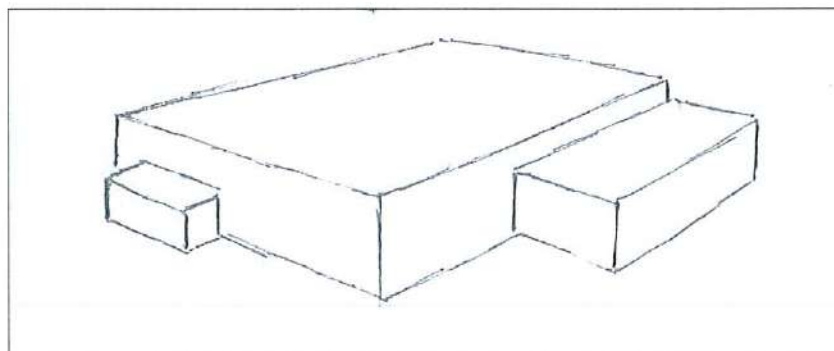
Les toitures seront plates ou à double pente. Dans ce dernier cas, les bâtiments de grande ampleur (voués généralement aux activités de type industriel ; longueur de bâti plus importante que celle d'un bâti d'activité artisanale) devront dissimuler cette double pente derrière un acrotère horizontal. 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.

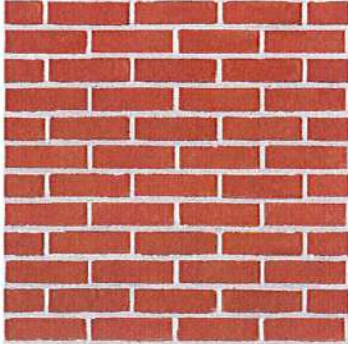
L'attention portée au choix des matériaux est le gage d'une inscription paysagère réussie.

Sont prescrits :

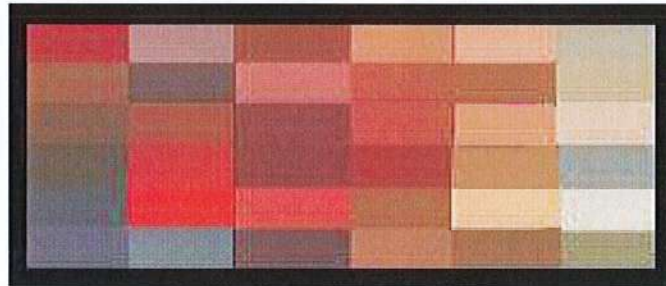
- l'emploi de matériaux auto lavables, n'accrochant pas la poussière ou garantissant une bonne tenue dans le temps.
- l'emploi de matériaux assurant une bonne intégration paysagère : bois, verre, métal, panneaux de type Eternit ou Trespa, béton architectonique, béton brut ou peint en façade (au minimum 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 –
Elément « 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).

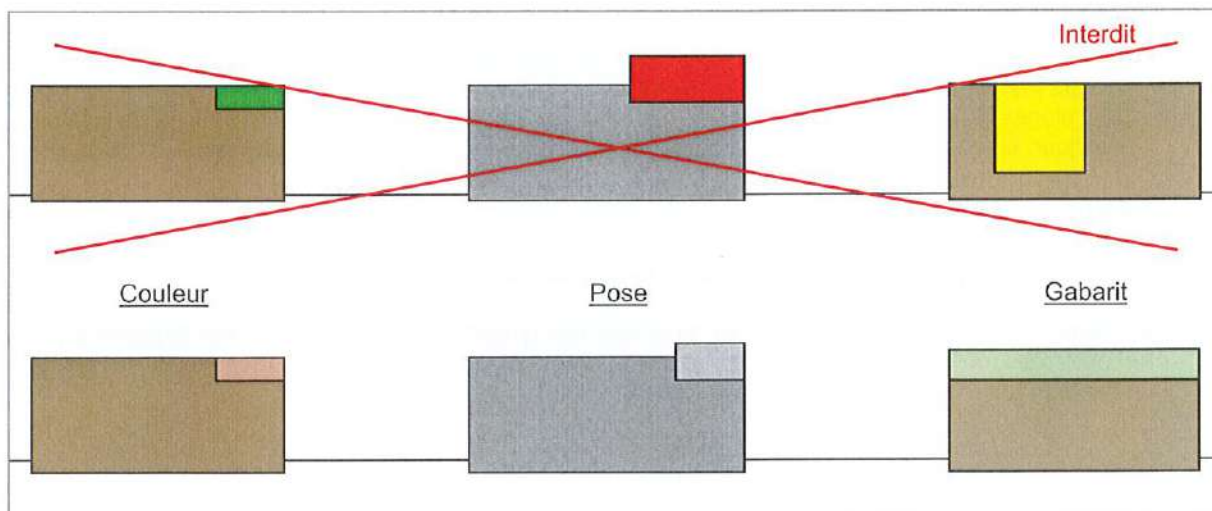
3. ENSEIGNES

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.

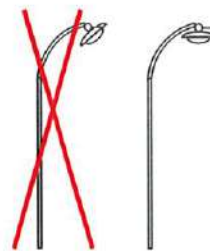
L'éclairage sera de préférence intégré aux bâtiments.

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 bandes réfléchissantes ou catadioptrés 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

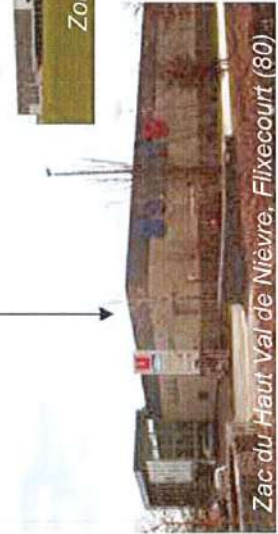
Les postes électriques privés seront intégrés au bâtiment principal.

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 :



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



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

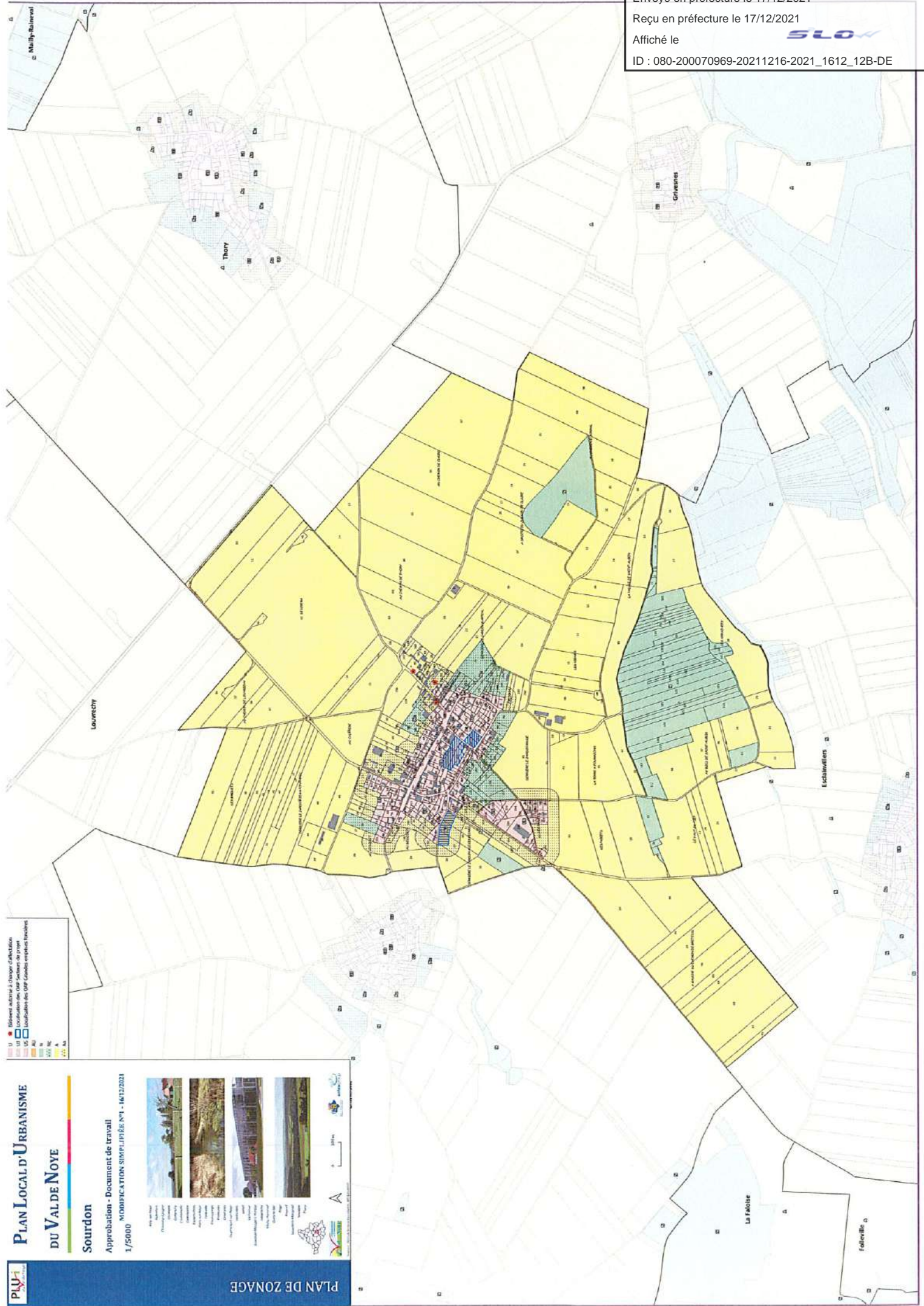
Envoyé en préfecture le 17/12/2021

Reçu en préfecture le 17/12/2021

Affiché le



ID : 080-200070969-20211216-2021_1612_12B-DE



- U : Usages urbains à charge d'affaiblir
- U1 : Localisation des centres de prose
- UC : Localisation des zones commerciales
- U2 : Localisation des zones commerciales
- U3 : Localisation des zones commerciales
- U4 : Localisation des zones commerciales
- U5 : Localisation des zones commerciales
- U6 : Localisation des zones commerciales
- U7 : Localisation des zones commerciales
- U8 : Localisation des zones commerciales
- U9 : Localisation des zones commerciales
- U10 : Localisation des zones commerciales
- U11 : Localisation des zones commerciales
- U12 : Localisation des zones commerciales
- U13 : Localisation des zones commerciales
- U14 : Localisation des zones commerciales
- U15 : Localisation des zones commerciales
- U16 : Localisation des zones commerciales
- U17 : Localisation des zones commerciales
- U18 : Localisation des zones commerciales
- U19 : Localisation des zones commerciales
- U20 : Localisation des zones commerciales

PLAN LOCAL D'URBANISME
DU VAL DE NOYE
Sourdon
Approbation - Document de travail
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 - 16/12/2021
1/5000



PLAN DE ZONAGE

PLAN LOCAL D'URBANISME DU VAL DE NOYE

MODIFICATION N°1- 16/12/2021

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



SOMMAIRE

PREAMBULE.....	4
<u>Qu'est-ce qu'une orientation d'aménagement et de programmation par « secteur de projet » ?.....</u>	<u>4</u>
<u>La prise en compte des objectifs du PADD.....</u>	<u>4</u>
<u>Les sites étudiés.....</u>	<u>5</u>
<u>Le potentiel des sites.....</u>	<u>6</u>
1. AILLY-SUR-NOYE : Site du Chauffour.....	7
<u>1.1. Présentation du site et rappel des enjeux.....</u>	<u>7</u>
<u>1.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées.....</u>	<u>8</u>
2. AILLY-SUR-NOYE : Secteur Rue de Bretagne.....	10
<u>2.1. Présentation du site et rappel des enjeux.....</u>	<u>10</u>
<u>2.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées.....</u>	<u>11</u>
3. AILLY-SUR-NOYE : Pôle sportif et de loisirs.....	13
<u>3.1. Présentation du site et rappel des enjeux.....</u>	<u>13</u>
<u>3.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées.....</u>	<u>14</u>
4. COTTENCHY : Secteur d'extension urbaine.....	16
<u>4.1. Présentation du site et rappel des enjeux.....</u>	<u>16</u>
<u>4.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées.....</u>	<u>17</u>
5. CHAUSSOY-EPAGNY : Secteur d'extension rue de l'église.....	20
<u>5.1. Présentation du site et rappel des enjeux.....</u>	<u>20</u>
<u>5.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées.....</u>	<u>21</u>
6. LA FALOISE : Zone d'extension urbaine à proximité de la Gare.....	23
<u>6.1. Présentation du site et rappel des enjeux.....</u>	<u>23</u>
<u>6.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées.....</u>	<u>24</u>
7. LA FALOISE : Valorisation de la zone humide.....	26
<u>7.1. Présentation du site et rappel des enjeux.....</u>	<u>26</u>
<u>7.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées.....</u>	<u>28</u>
8. SOURDON : Secteur d'extension urbaine Rue Degouy.....	30

8.1. Présentation du site et rappel des enjeux.....	30
8.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées.....	32
9. GUYENCOURT-SUR-NOYE : Secteur d'extension urbaine près du château.....	34
9.1. Présentation du site et rappel des enjeux.....	34
9.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées.....	36
10. MAILLY-RAINEVAL : Secteur d'extension Rue Galouze.....	38
10.1. Présentation du site et rappel des enjeux.....	38
10.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées.....	39
11. FLERS-SUR-NOYE : terrain Rue Entre Deux Villes.....	41
11.1. Présentation du site et rappel des enjeux.....	41
11.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées.....	42
12. JUMEL : secteur d'extension urbaine Rue du Temple.....	44
12.1. Présentation du site et rappel des enjeux.....	44
12.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées.....	45

PRÉAMBULE

Qu'est-ce qu'une orientation d'aménagement et de programmation par « secteur de projet » ?

Le plan local d'urbanisme (communal ou intercommunal) peut élaborer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui ont pour objectif de **préciser les actions et les opérations permettant de mettre en œuvre les orientations du PADD.**

Selon l'article L 151-6 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.**

Selon l'article L 151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36..

Les OAP par secteur de projet proposées ici concernent principalement des zones d'extension des communes (Zones AU), mais aussi des zones urbaines, dont la surface et le contexte justifient l'inscription d'orientations spécifiques, ainsi qu'une zone N qui fait l'objet d'un projet de valorisation paysagère et environnementale.

La prise en compte des objectifs du PADD

Les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation répondent aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, et plus particulièrement aux objectifs suivants (enjeux quantitatifs et qualitatifs) :

AXE 1. S'APPUYER SUR LE SOCLE PHYSIQUE ET ENVIRONNEMENTAL ET BONIFIER LE CADRE DE VIE :

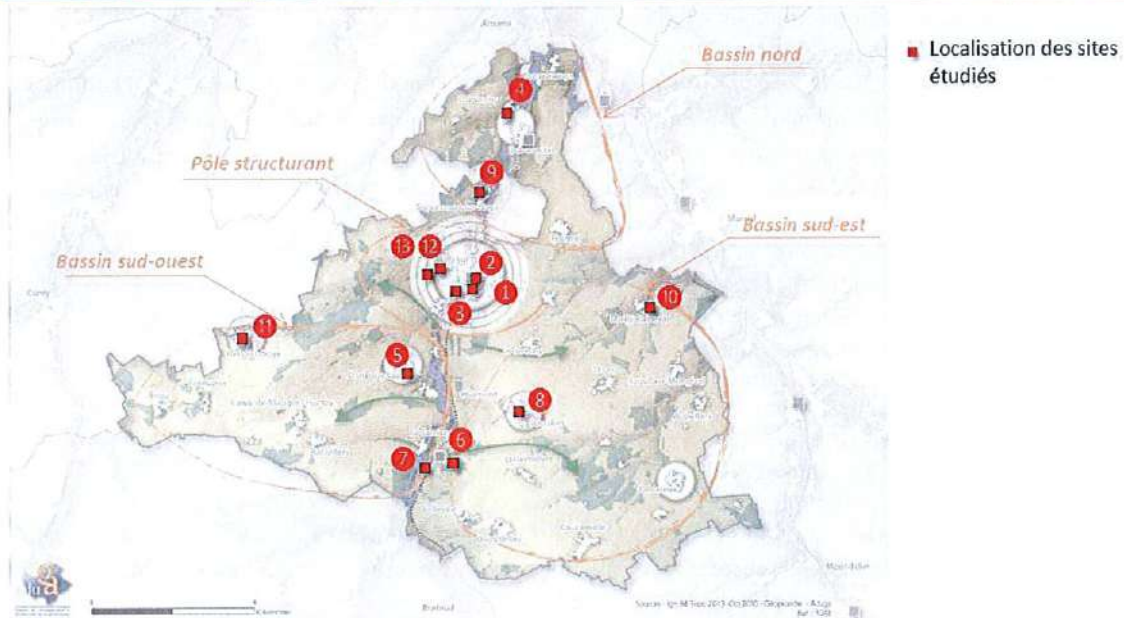
- « Faire des bourgs et des villages les garants de la qualité paysagère du Val de Noye » : intégration paysagère des opérations dans le paysage, aspect extérieur des constructions, mise en valeur de la gestion des eaux pluviales, préservation des tours de village ...
- « Modérer la consommation de foncier agricole et naturel » : produire des formes d'habitat moins consommatrices du foncier, concevoir des opérations d'aménagements plus denses ...

AXE 3. FACILITER LE QUOTIDIEN DES USAGERS ET ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DES PRATIQUES

- « Maintenir l'attractivité résidentielle du Val de Noye » : répondre à l'objectif de production de 550 logements à l'horizon 2032.

Les sites étudiés

Localisation des sites étudiés



N°	OAP	Zonage
1	AILLY-SUR-NOYE : Site du Chauffour	AU/UC/N
2	AILLY-SUR-NOYE : Secteur Rue de Bretagne	UC
3	AILLY-SUR-NOYE : Pôle sportif et de loisirs	US/N (accès)
4	COTTENCHY : Secteur d'extension urbaine	AU
5	CHAUSSOY-EPAGNY : Secteur d'extension rue de l'Eglise	AU
6	LA FALOISE : Zone d'extension urbaine à proximité de la gare	AU
7	LA FALOISE : Valorisation de la zone humide	Nh/N
8	SOURDON : Secteur d'extension rue Degouy	AU
9	GUYENCOURT-SUR-NOYE : Secteur d'extension urbaine près du château	AU
10	MAILLY-RAINEVAL : Secteur d'extension urbaine Rue Galouze	AU
11	FLERS-SUR-NOYE : Terrain Rue Entre Deux Villes	UB
12	JUMEL : Secteur d'extension Rue du Temple	AU/UC

Le potentiel des sites

Concernant des zones « U » ou « AU », les orientations indiquent un potentiel de logements, identifié conformément aux prescriptions du SCoT du Grand Amiénois.

Ce potentiel, identifié sur la base d'une surface « globale » de l'emprise foncière dédiée à l'habitat (hors espaces paysagers à usage communal, espace de desserte d'équipements ...), constitue un « indicateur ». Il a pour vocation d'être réinterrogé et précisé dans le cadre d'un programme d'aménagement qui soit réfléchi à l'échelle des parcelles concernées, en tenant compte de leur configuration spécifique.

L'application de ce potentiel est ainsi suspendue à l'existence de contraintes, dûment justifiées, liées à :

- la topographie et au relief du site,
- la nature du sol, notamment pour l'assainissement non collectif,
- l'existence éventuelle de servitudes,
- la capacité des réseaux existants,
- le fonctionnement hydraulique du site,
- l'accessibilité du site et la desserte des parcelles,
- la technicité de l'opération à réaliser et à sa viabilité économique.

Enfin, si les zones à urbaniser qui font l'objet d'une OAP ne sont pas ouvertes dans le cadre d'une opération d'ensemble alors chaque opération successive devra respecter les densités inscrites dans le SCoT (action A2-prescription 2.1).

1. AILLY-SUR-NOYE : Site du Chauffour

1.1. Présentation du site et rappel des enjeux

RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

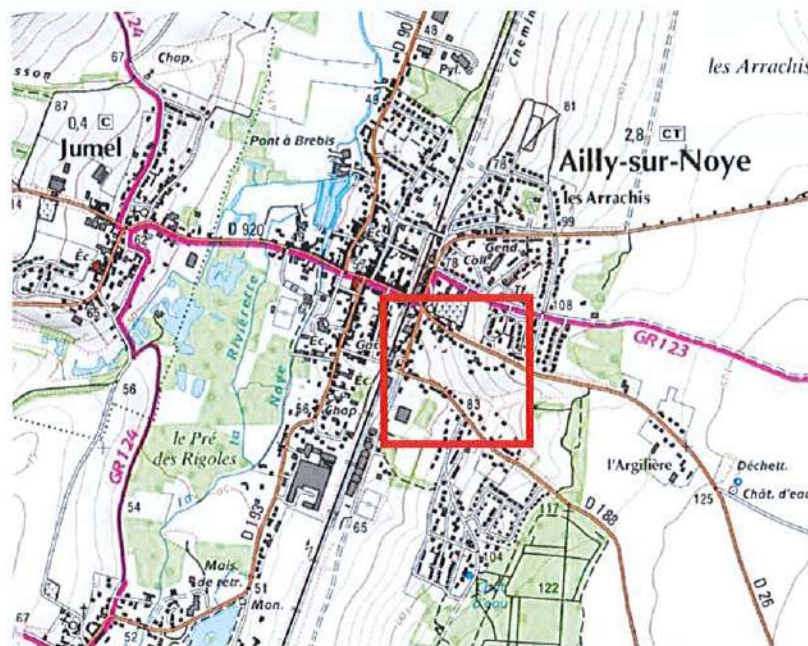
Rappel Objectifs SCOT à rechercher :

- Surface moyenne maximale des terrains à usage d'habitat pavillonnaire = 600 m²
- Densité brute résidentielle minimale (en cas d'opération d'ensemble) = 20 logements / ha (hors contraintes liées au relief, au sol ...)

Objectifs PADD – Pôle Ailly-Jumel:

- Intensification de la production de logements dans le pôle structurant
- Produire une offre diversifiée, notamment du locatif aidé

DESCRIPTION DU SITE



Localisation du site – Source fond de plan : Geoportail – Carte IGN

Le site est positionné sur un versant Nord-Ouest de la vallée de la Noye, d'où des enjeux spécifiques :

- Impact visuel des futures constructions à anticiper : gestion fine de la volumétrie globale du projet au regard de la topographie du terrain,
- Enjeux forts de ruissellement, d'érosion et de gestion des eaux pluviales (site sur une ligne de ruissellement).

Il comprend des grandes structures paysagères (grandes haies boisées, lisière de forêt) généreuses à préserver au sein de la trame verte, et doit permettre d'assurer la continuité de liaisons douces entre les axes structurants environnants : parcours VTT, liaisons piétonnes entre quartiers.

Surface totale du secteur : 8,6 ha environ (zone UC, AU et N)

Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Val de Noye

Orientations d'Aménagement et de Programmation « Secteurs de projet »

Surface de la zone AU hors grands espaces paysagers : 7,5 ha

Surface de la zone AU : 2,20 ha



Vue de la partie haute du site depuis la RD26, et depuis la RD 188 – Source : ANTEA GROUP

1.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées

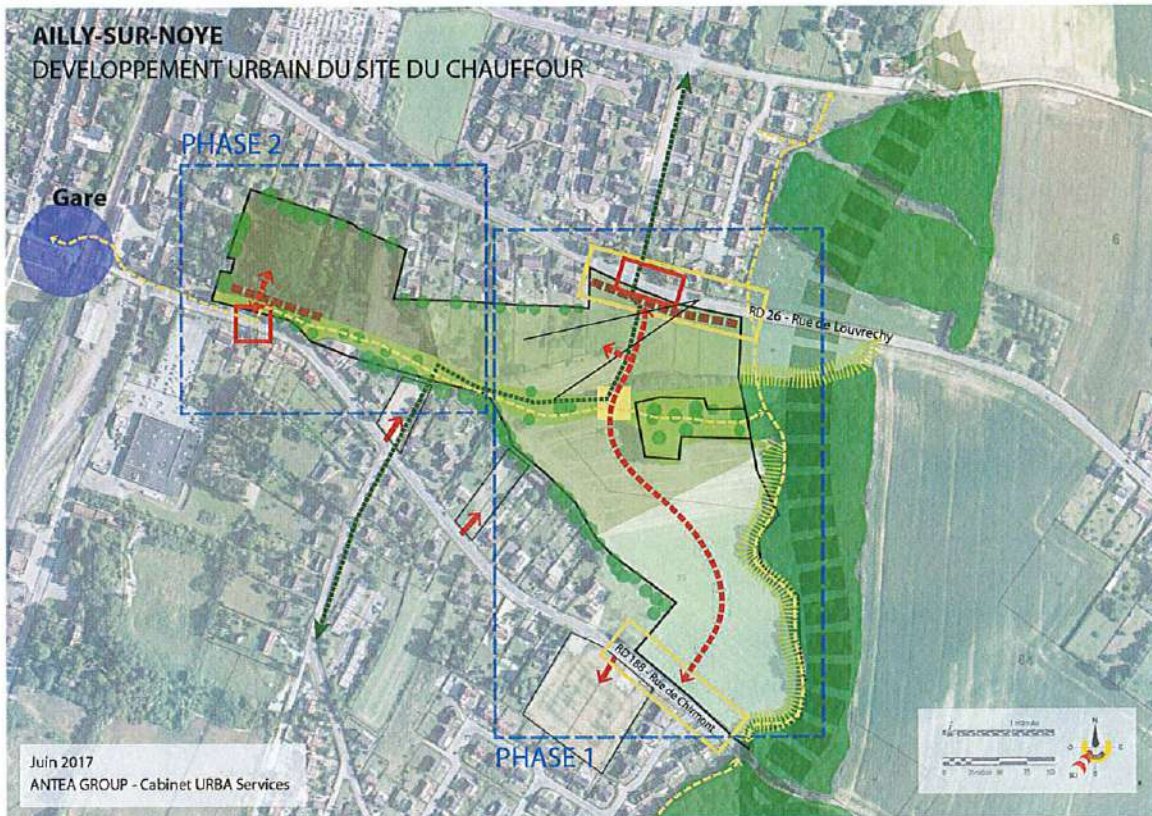
ORIENTATIONS

- ➔ Accès potentiels depuis la Rue de Louvrechy (RD 26) et la rue de Chirmont (RD188),
- ➔ Réalisation d'une desserte transversale du secteur depuis les rues de Louvrechy et l'accès Sud-Est depuis la rue de Chirmont,
- ➔ Valorisation de la qualité de l'entrée de ville et de la vue sur la vallée,
- ➔ Préservation des espaces boisés et gestion des lisières,
- ➔ Création d'une « coulée verte » centrale, préservant les haies et boisements existants, et intégrant la gestion des eaux pluviales,
- ➔ Répartition de la densité selon les enjeux urbains (proximité du pôle gare notamment) et paysagers.

PROGRAMMATION ENVISAGÉE

Un potentiel de 150 logements environ, une programmation de logements mixte privilégiant de l'habitat groupé, ou jumelé, ou intermédiaire ou collectif, et un développement urbain du secteur divisé en deux phases successives. La programmation est répartie selon plusieurs secteurs de densité :

- Programmation privilégiant de l'habitat groupé avec une densité forte (25 à 30 logements/ha),
- Programmation privilégiant de l'habitat groupé, jumelé ou en lots libres avec une densité moyenne (20 à 25 logements/ha),
- Programmation privilégiant de l'habitat jumelé ou en lots libres avec une densité relative (15 à 20 logements/ha).



Sécurisation de l'accès depuis la RD 26 - Rue de Louvrechy et la RD 188 - Rue de Chirmont

Principes de liaisons viaire et desserte du secteur

Principes de liaisons piétonnes (« Tour d'Ailly »)

Principes de liaisons vélo

Requalification des entrées de ville sur la RD 26 - Rue de Louvrechy et la RD 188 - Rue de Chirmont
Sécurisation des traversées piétonnes et vélos de la RD

Vues sur la vallée de la Noye à valoriser

Création d'une coulée verte qui participe au corridor écologique des boisements, espace public, support des cheminements doux et de la gestion des eaux pluviales
Préservation d'arbres du boisement existant

Préservation des boisements pour la création d'une frange boisée et principe de corridor écologique à recréer entre massifs boisés : terminaison de l'enveloppe agglomérée, maintien d'un arrière plan boisé, rôle de protection contre les ruissellements, intégration paysagère des entrées de ville

Création d'un espace public type placette

Prise en compte de la sensibilité écologique des lisières des boisements : espace tampon à créer

Programmation privilégiant de l'habitat avec une densité forte (25 à 30 logements/ha environ)

Programmation privilégiant de l'habitat avec une densité moyenne (20 à 25 logements/ha environ)

Programmation privilégiant de l'habitat avec une densité relative (15 à 20 logements/ha environ)

Façades bâties qualitatives à organiser sur l'entrée du secteur, pas d'arrières de parcelles autorisés

Zone de comblement de dents creuses avec accès direct depuis la Rue de Chirmont (hors phasage)

Phasage de l'opération à prendre en compte dans la réalisation

ANTEA GROUP – Source fond de plan : Géoportail

2. AILLY-SUR-NOYE : Secteur Rue de Bretagne

2.1. Présentation du site et rappel des enjeux

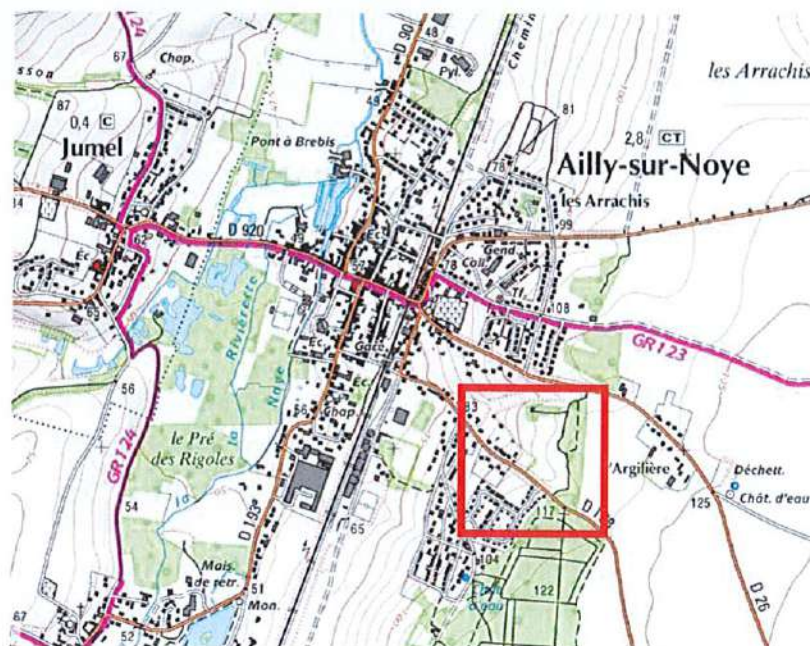
RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

Rappel Objectifs SCOT à rechercher :

- Surface moyenne maximale des terrains à usage d'habitat pavillonnaire = 600 m²
- Densité brute résidentielle minimale (en cas d'opération d'ensemble) = 20 logements / ha (hors contraintes liées au relief, au sol ...)

Objectifs PADD – Pôle Ailly-Jumel :

- Intensification de la production de logements dans le pôle structurant
- Produire une offre diversifiée, notamment du locatif aidé



Localisation du site – Source fond de plan : Geoportail – Carte IGN

DESCRIPTION DU SITE

Site en position de balcon sur l'église et la vallée :

- Positionnement du site en point haut : impact visuel à gérer depuis les points bas,
- Vues à préserver et valoriser sur l'église et le centre-ville,
- Réalisation d'un maillage viaire entre les rues de Louvrechy – RD26 et de Moreuil – RD920,
- Création d'un parking pour l'église à intégrer,
- Intégration de liaisons douces.

Surface pour la création d'un parking et accès (espace vert) : 0,21 ha

Surface du secteur dédié à l'habitat : 0,76 ha



Vue de la partie haute du site depuis la RD 920 – Source : Google Maps

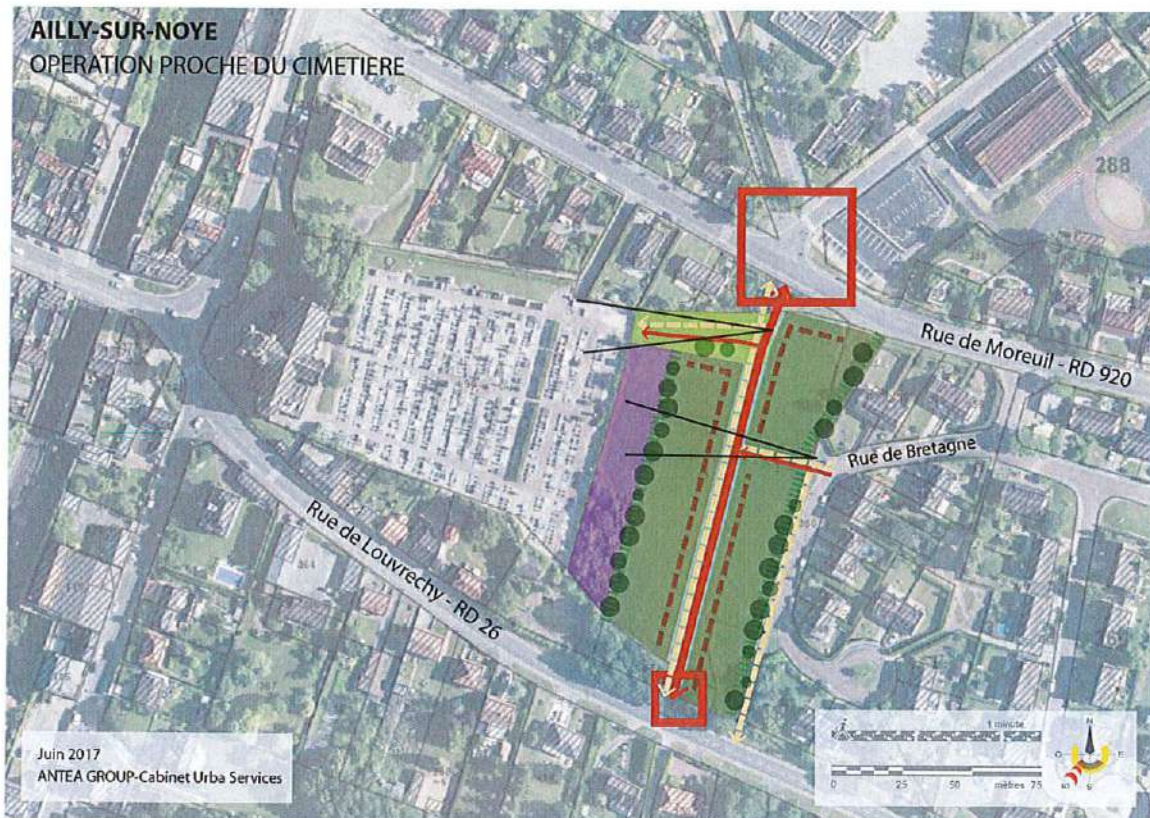
2.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées











ORIENTATIONS

- Prise en compte d'un potentiel pour la création d'un parking pour l'église,
- Préservation et valorisation des vues sur l'église et le cœur de bourg,
- Création d'un maillage transversal entre la rue de Moreuil RD920 et la rue de Louvrechy RD26, pour la desserte du secteur : desserte locale, apaisée,
- Maillage secondaire pour un raccordement de la rue de Bretagne pour un désenclavement du lotissement situé à l'Est,
- Gestion de franges paysagères en interface avec les constructions existantes, et le terrain d'extension du cimetière,
- Insertion de liaisons douces.

PROGRAMMATION ENVISAGÉE

Un potentiel de 15 logements environ et une programmation privilégiant de l'habitat groupé, ou jumelé, permettant l'habitat de type collectif.



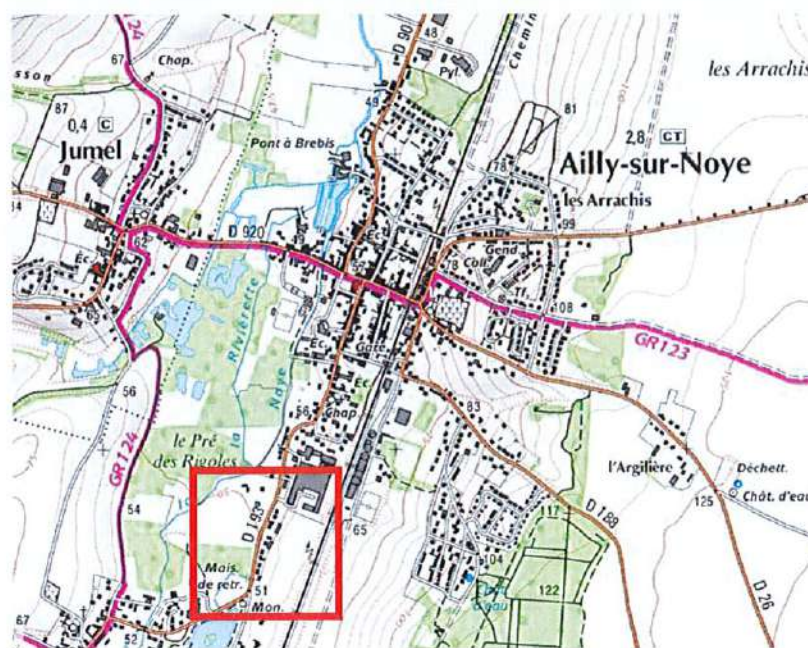
-  Carrefours et accès à sécuriser sur la RD920 et la RD26, traversées piétons/vélos à sécuriser
-  Principe de barreau viaire entre la RD920 et la RD26, desserte de l'opération et maillage urbain secondaire
-  Intégration de liaisons douces
-  Vues sur l'église et le centre-ville à valoriser
-  Accès secondaires au cimetière à préserver, Accès sens unique depuis la rue de Bretagne à créer
-  Accès au cimetière : espace vert qualitatif arboré
-  Programmation privilégiant de l'habitat groupé ou jumelé
Plantation des limites séparatives et fond de parcelles : arbustes
-  Localisation des façades principales des constructions, qualité de traitement (pas d'arrières de parcelles autorisés)
-  Plantation des limites séparatives
-  Emprise pour la création d'un parking pour l'Eglise à préserver

ANTEA GROUP – Source fond de plan : Géoportail

3. AILLY-SUR-NOYE : Pôle sportif et de loisirs

3.1. Présentation du site et rappel des enjeux

DESCRIPTION DU SITE



Localisation du site – Source fond de plan : Geoportail – Carte IGN

Site localisé entre la voie ferrée, et la départementale RD 193, qui longe le fond de vallée

- Positionnement du chemin communal entre le centre-ville d'Ailly et le plan d'eau au sud à prendre en compte,
- Accès à la parcelle depuis la RD 193, axe structurant intercommunal.

Surface de la parcelle pôle sportif : 3,15 ha

Surface accès : 430 m² (Emplacement réservé, hors secteur Us)



Vue du site depuis la Rue de Berny/RD 193 – Source : Google Maps

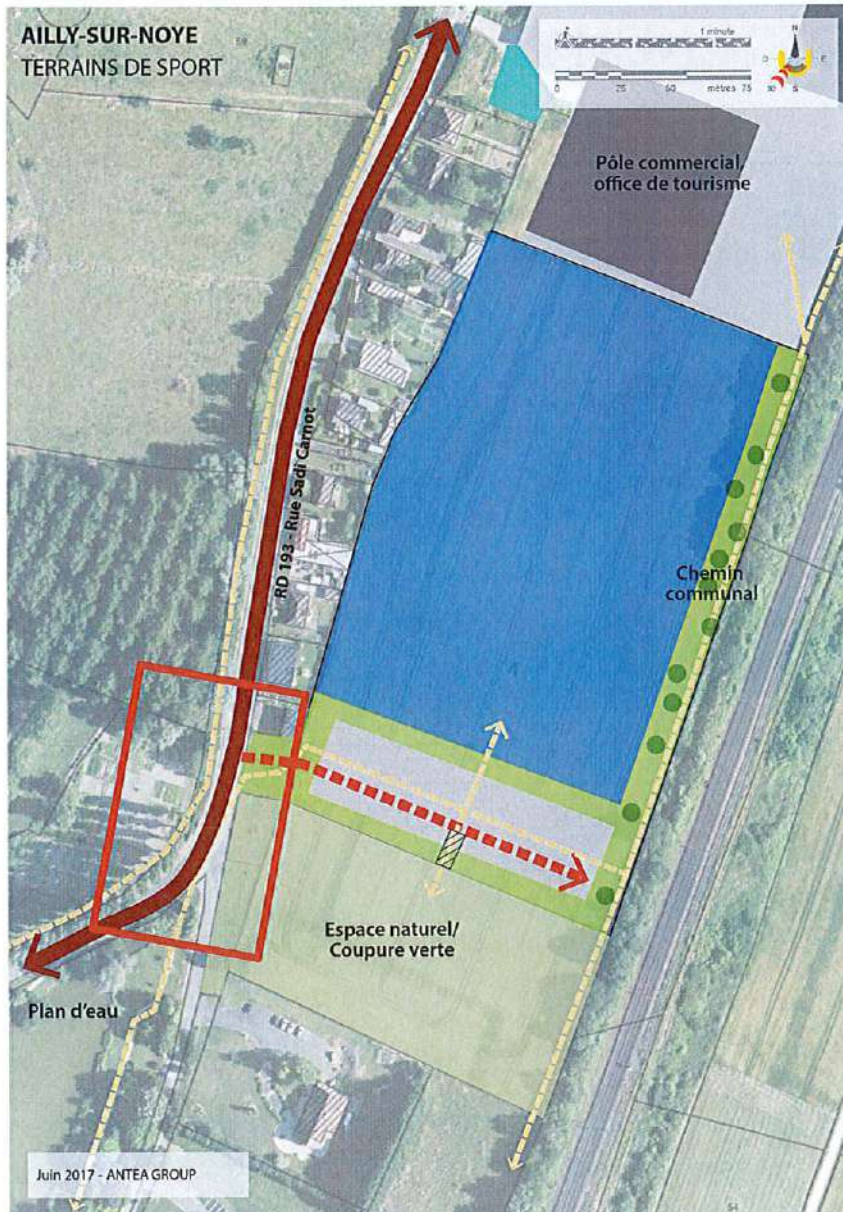
3.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées

ORIENTATIONS








- Desserte depuis la RD193/Rue de Berny : configuration du carrefour à étudier pour assurer la sécurisation de l'accès et des échanges,
- Desserte d'un parking paysager adapté aux besoins du pôle sportif et aux besoins ponctuels liés à l'organisation de manifestations sportives et culturelles (compétitions, son et lumière...) et relié au chemin communal au nord, (ce parking pourra être en partie engazonné selon la fréquentation attendue),
- La liaison douce permettra en outre de relier le pôle sportif au pôle commercial au nord à la gare et au centre-bourg
- Réalisation d'un pôle sportif suivant les besoins de la commune,
- Attention à porter à la topographie : insertion douce de l'aménagement dans la pente naturelle du terrain,
- Gestion de franges paysagères,
- Préservation d'une emprise au nord le long de la voie ferrée pour l'aménagement du chemin communal reliant le centre d'Ailly à l'espace Normand et au plan d'eau. La liaison douce permettra en outre de relier le pôle sportif au pôle commercial au nord. Elle sera accompagnée d'aménagements paysagers,
- Préservation d'un accès à l'espace naturel situé au sud du pôle sportif, pour l'entretien notamment.

PROGRAMMATION ENVISAGÉE

L'agrandissement du pôle sportif et de loisirs existant, la création de places de stationnement qui manquent actuellement lors de manifestations sportives et culturelles ponctuelles (compétitions, son et lumière...) et la création de liaisons douces.



Juin 2017 - ANTEA GROUP

-  Accès au site
-  Sécurisation du carrefour de la RD193
-  Liaisons douces à valoriser (piétons, vélos)
-  Espace pour le développement d'un pôle sportif et de loisirs
Plantation des limites séparatives (arbustes)
-  Réalisation d'un parking paysager
-  Espace vert à aménager pour accompagner le chemin communal et la liaison entre le pôle commerces et équipements au nord et pôle sportif
-  Réserve pour préserver un accès à l'espace naturel au sud (gestion, entretien ...)

ANTEA GROUP – Source fond de plan : Géoportail

4. COTTENCHY : Secteur d'extension urbaine

4.1. Présentation du site et rappel des enjeux

RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

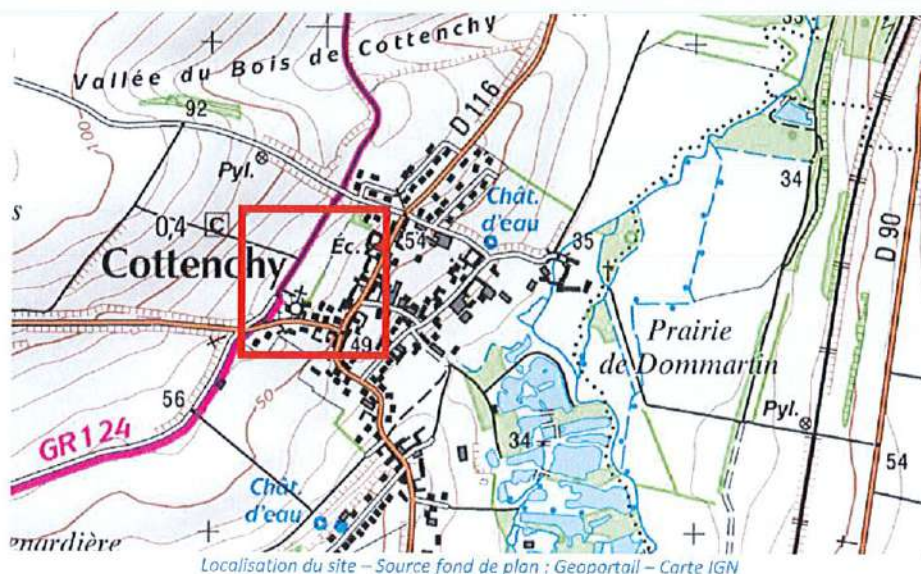
Rappel Objectifs SCOT à rechercher :

- Surface moyenne maximale des terrains à usage d'habitat pavillonnaire = 600 m²
- Densité brute résidentielle minimale (en cas d'opération d'ensemble) = 15 logements / ha (hors contraintes liées au relief, au sol...)

Objectifs PADD – Bassin Nord :

- Cottenchy : Commune pouvant accueillir une part plus importante de logements locatifs aidés du fait de la présence d'une gare (Dommartin)
- Diversifier l'offre vers des petits logements : logements locatifs aidés petits logements locatifs à destination des étudiants ou personnes âgées

DESCRIPTION DU SITE



Localisation du site – Source fond de plan : Geoportail – Carte IGN

Site positionné au nord-Ouest de la commune de part et d'autre du chemin de tour de village

- Occupation du site : extrémités de jardins, parcelles agricoles de faibles dimensions dont certaines en déprise, petit terrain de foot,
- Le site est bordé par un chemin de terre faisant office de tour de village. Emprunté par les tracteurs,
- Légère pente transversale. On est au pied du versant de la vallée,
- Vue sur l'église, les champs, des arrières de jardins et des horizons,
- Arrière de l'école, avec accès grâce à un portail. L'école présente aujourd'hui un accès historique par la rue Tribout, rendue dangereux par la circulation automobile et le manque d'espace sur la RD 116. L'aménagement du site devra intégrer un accès à l'école par l'arrière.

Surface de la zone AU : 1.85 ha

Surface dédiée à l'habitat (hors espace de desserte lié à l'école et valorisation du tour de village) : 1.35 environ



Vue du site depuis le chemin de tour de ville, vers le nord – Source : Toporama

4.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées

ORIENTATIONS

Les principes d'organisation sont les suivants :

- **Accès à l'opération : voie de desserte**
L'accès à l'opération sera géré par des accès depuis la rue du Cornouiller (le carrefour sera étudié pour permettre la bonne visibilité et une sécurisation du carrefour), ainsi que par la rue Louis Cardon (RD 75) : carrefour sur la RD à sécuriser, et redimensionnement de l'accès actuel à prévoir.
- **Chemin de tour de village à adapter et valoriser (piétons, vélos et engins agricoles) et aménagement paysager : Recréer un courtil**
 - Le chemin de tour de village permet de se promener autour du village et aux tracteurs d'accéder facilement aux champs. L'itinéraire du GR 124 et du circuit VTT sont confortés.
 - Le tracé du chemin de tour de village pourra être adapté pour s'insérer au mieux au sein de la future opération d'habitat,
 - Un aménagement paysager est créé autour du chemin « le courtil ».
- **Cheminement permettant l'accès et l'entretien des fonds de jardins**
 - Ce cheminement longe les fonds de parcelles et permet l'accès et l'entretien des jardins.
- **Aménagement d'un espace public donnant accès à l'école**
En prolongeant la cour de l'école, l'espace public offre aux enfants un grand terrain de jeu, de plein-air et arboré, accessible depuis l'école sans qu'il faille traverser de rue. Les vues seront préservées depuis cet espace sur le paysage environnant.
- **Plantations des limites en interface avec l'espace agricole ouvert**
Les limites des parcelles privées en contact avec l'espace agricole ouvert seront traitées avec des plantations arbustives et arborées (essences locales en majorité).
- **Axe visuel sur l'église et ouverture vers les espaces agricoles à préserver depuis l'espace d'accès à l'école**

→ **Offre en stationnement à prévoir**

- Un parking public s'installe à l'entrée du nouveau quartier. Il pourra servir à la fois aux visiteurs et aux habitants du quartier,
- Il est recommandé d'enherber ces parkings, puisqu'ils seront utilisés de façon occasionnelle. On peut aussi les arborer.

Les limites de parcelles seront gérées par des plantations arbustives.

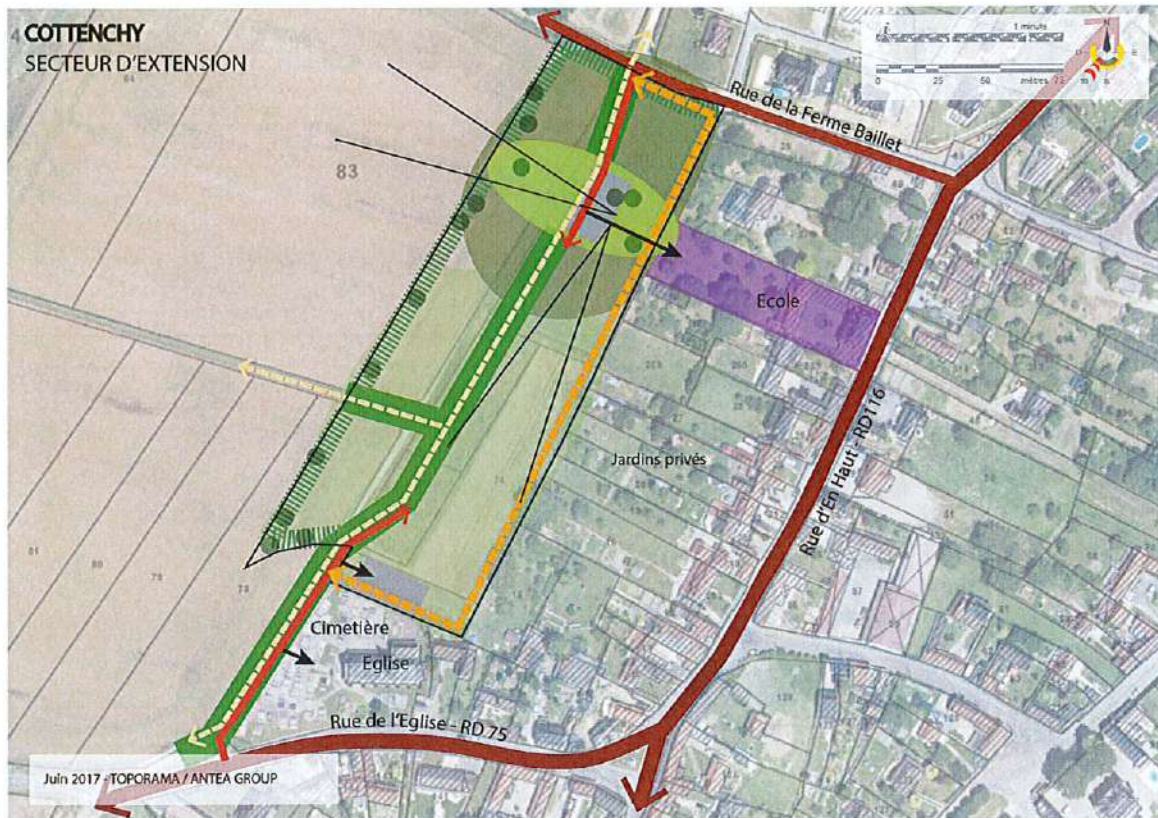
PROGRAMMATION ENVISAGÉE

Le potentiel du site est de 20 logements environ.

Les orientations proposent :

- Un secteur privilégié pour la programmation la plus dense, privilégiant de l'habitat groupé ou jumelé, aux abords de l'accès à l'école (réflexion conjointe à avoir en termes de composition urbaine),
- Un secteur privilégié pour la programmation la moins dense, privilégiant de l'habitat groupé ou jumelé ou en lots libres.

Ainsi qu'un espace donnant accès à l'école.



-  Accès à l'opération
-  Chemin de tour de village à adapter et valoriser (piétons, vélos et engins agricoles)
-  Principe de cheminement permettant l'accès et l'entretien des fonds de jardins
-  Accès aux équipements
-  Aménagement paysager du tour de village (haies, vergers ...)
-  Espace public donnant accès à l'Ecole
-  Axe visuel sur l'Eglise et ouverture vers les espaces agricoles à préserver depuis l'espace d'accès à l'Ecole
-  Offre en stationnement à prévoir
-  Secteur privilégié pour la programmation la plus dense, habitat groupé ou jumelé - Plantation des limites séparatives (arbustes)
-  Secteur privilégié pour la programmation la moins dense, habitat groupé ou jumelé ou en lots libres - Plantation des limites séparatives (arbustes)
-  Plantations des limites en interface avec l'espace agricole ouvert : plantations d'arbres et arbustes

ANTEA GROUP – Source fond de plan : Géoportail

5. CHAUSSOY-EPAGNY : Secteur d'extension rue de l'église

5.1. Présentation du site et rappel des enjeux

RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

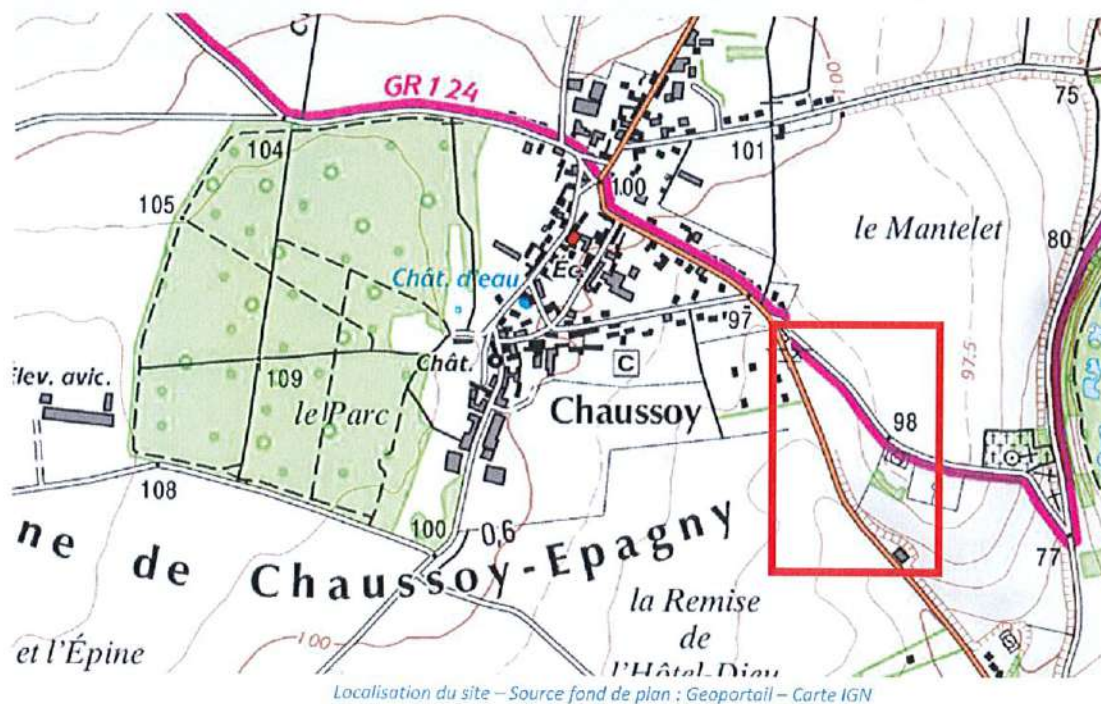
Rappel Objectifs SCOT à rechercher :

- Surface moyenne maximale des terrains à usage d'habitat pavillonnaire = 700 m²
- Densité brute résidentielle minimale (en cas d'opération d'ensemble) = 13 logements / ha (hors contraintes liées au relief, au sol ...)

Objectifs PADD – Bassin Sud-Ouest :

- Chaussoy-Epagny : Pôle-relais, commune pouvant accueillir une part plus importante de logements du fait de la création de nouveaux services
- Diversifier l'offre vers des petits logements

DESCRIPTION DU SITE



- Site en entrée de ville,
- Protection du patrimoine bâti à prendre en compte : inscription du site dans un périmètre de protection des monuments historiques (présence d'une église au sud-Est du site),
- Nécessité de sécuriser le carrefour vers le calvaire pour desservir le site ainsi que retravailler le chemin rural aujourd'hui sous-dimensionné, en intégrant notamment le passage du GR124.

Surface de la zone AU (habitat) : 0,66 ha



Vue vers le calvaire, et l'actuel chemin rural d'accès aux équipements publics, et à l'église- Source : Antea Group

5.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées

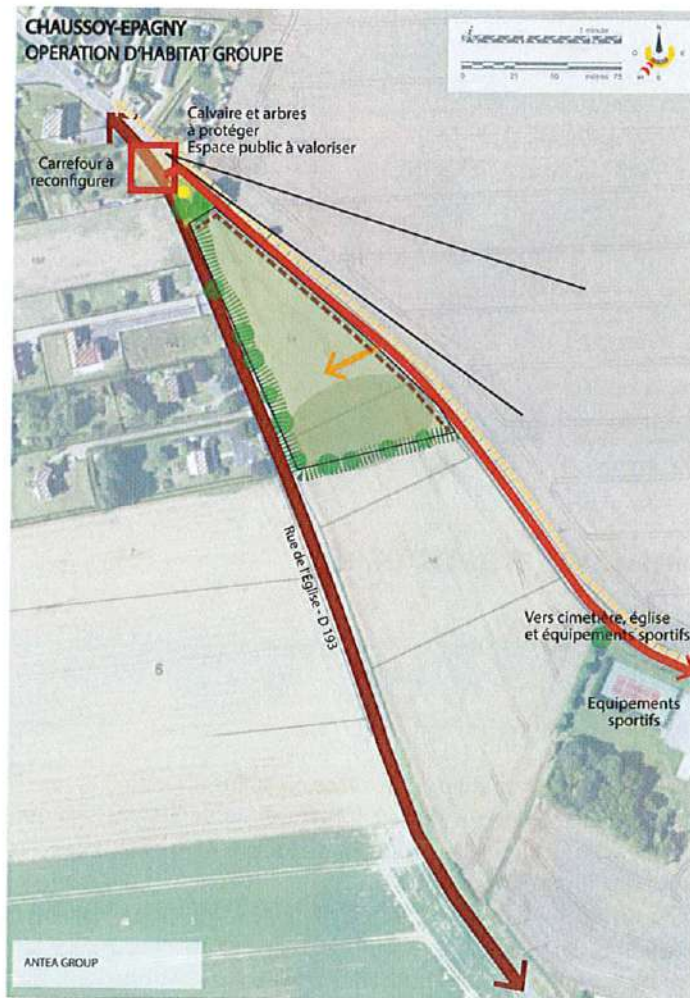
ORIENTATIONS

- Sécurisation du carrefour d'accès sur la RD 193, et adaptation à prévoir selon le flux attendu,
- Desserte de l'opération par une voie intégrant des liaisons douces (préservation de liaisons sécurisées vers les équipements sportifs, du passage du GR 124 et de la circulation des engins agricoles),
- Préservation et valorisation du calvaire et de l'espace vert autour,
- Traitement paysager des abords de la RD (intégration du talus/modelé de terrain et plantations d'arbres et d'arbustes en lien avec la gestion des points bas),
- Développement d'une petite opération de logements, dont les façades principales sont orientées sur la voie au nord,
- Attention forte portée à l'intégration des constructions, leur qualité architecturale, depuis la voie de desserte, ainsi que depuis l'entrée de ville, notamment en raison de la proximité avec l'église,
- Organisation d'un secteur favorable à l'habitat groupé (conception architecturale et urbaine commune souhaitée),

PROGRAMMATION ENVISAGÉE

Une programmation, dont l'aménagement doit être réfléchi de manière conjointe associant :

- Un potentiel de 10 logements environ et une programmation privilégiant de l'habitat groupé et/ou jumelé et/ ou libre. Le logement groupé ou jumelé sera organisé de manière préférentielle au sud du secteur, en lien avec la desserte secondaire.



-  Sécurisation et adaptation du carrefour sur la Rue de l'Eglise RD 913
-  Accès à l'opération : voie de desserte paysagère - Permettre la circulation des engins agricoles
-  Intégration de liaisons douces
-  Accès complémentaire secondaire pour la desserte des parcelle en profondeur (boucle de desserte ou retournement)
-  Vue qualitative sur le clocher de l'église
-  Façades et/ou pignons qualitatifs, orientés sur l'espace public et homogénéité de traitement
-  Bande paysagère : gestion du talus, plantations d'arbres et arbustes
-  Préservation du petit patrimoine des arbres existants (sous réserve de bonne santé phytosanitaire), valorisation d'un espace vert qualitatif
-  Localisation préférentielle pour la réalisation d'habitat groupé/ jumelé, de petites parcelles

ANTEA GROUP – Source fond de plan : Géoportail

6. LA FALOISE : Zone d'extension urbaine à proximité de la Gare

6.1. Présentation du site et rappel des enjeux

RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

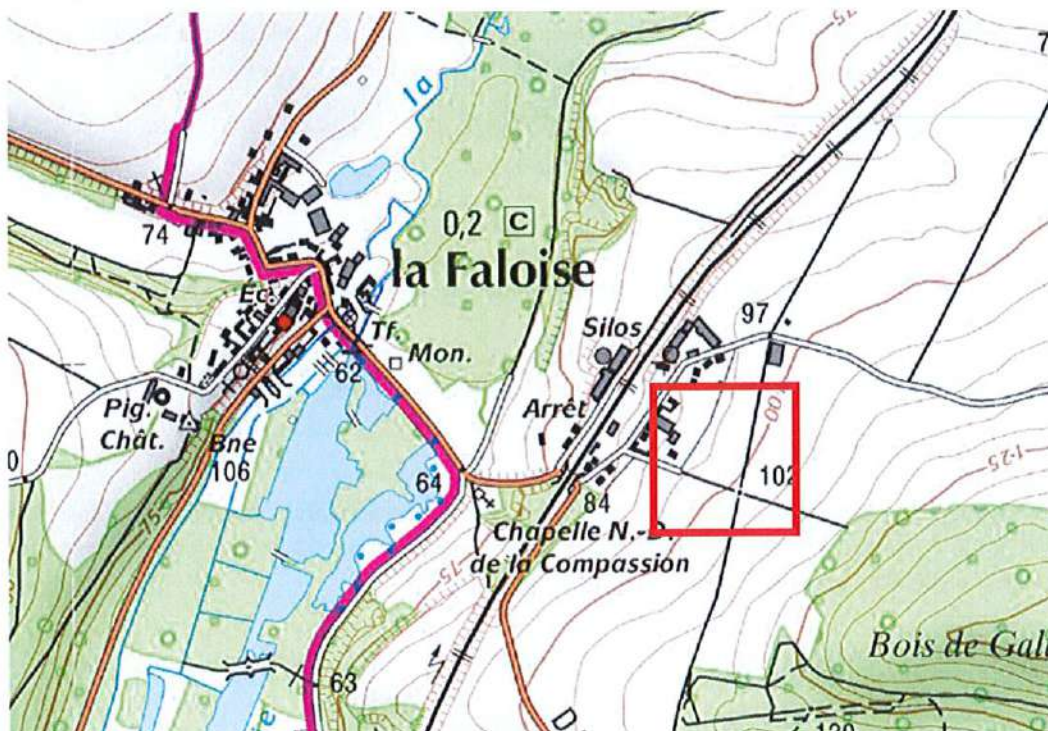
Rappel Objectifs SCOT à rechercher :

- Surface moyenne maximale des terrains à usage d'habitat pavillonnaire = 600 m²
- Densité brute résidentielle minimale (en cas d'opération d'ensemble) = 15 logements / ha (hors contraintes liées au relief, au sol ...)

Objectifs PADD – Bassin Sud-Ouest :

- La Faloise : Commune pouvant accueillir une part plus importante de logements locatifs aidés du fait de la présence d'une Gare
- Requalifier le tissu ancien et diversifier l'offre vers de petits logements

DESCRIPTION DU SITE



Localisation du site – Source fond de plan : Geoportail – Carte IGN

- Site d'extension à l'Est de la commune, localisé à proximité de la gare en arrière d'un premier front bâti,
- Terrains agricoles positionnés en entrée de ville Est de la commune.

Surface de la zone AU : 0.66 ha



Vue des terrains depuis la rue de la Gare – Source : Google Maps

6.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées

ORIENTATIONS

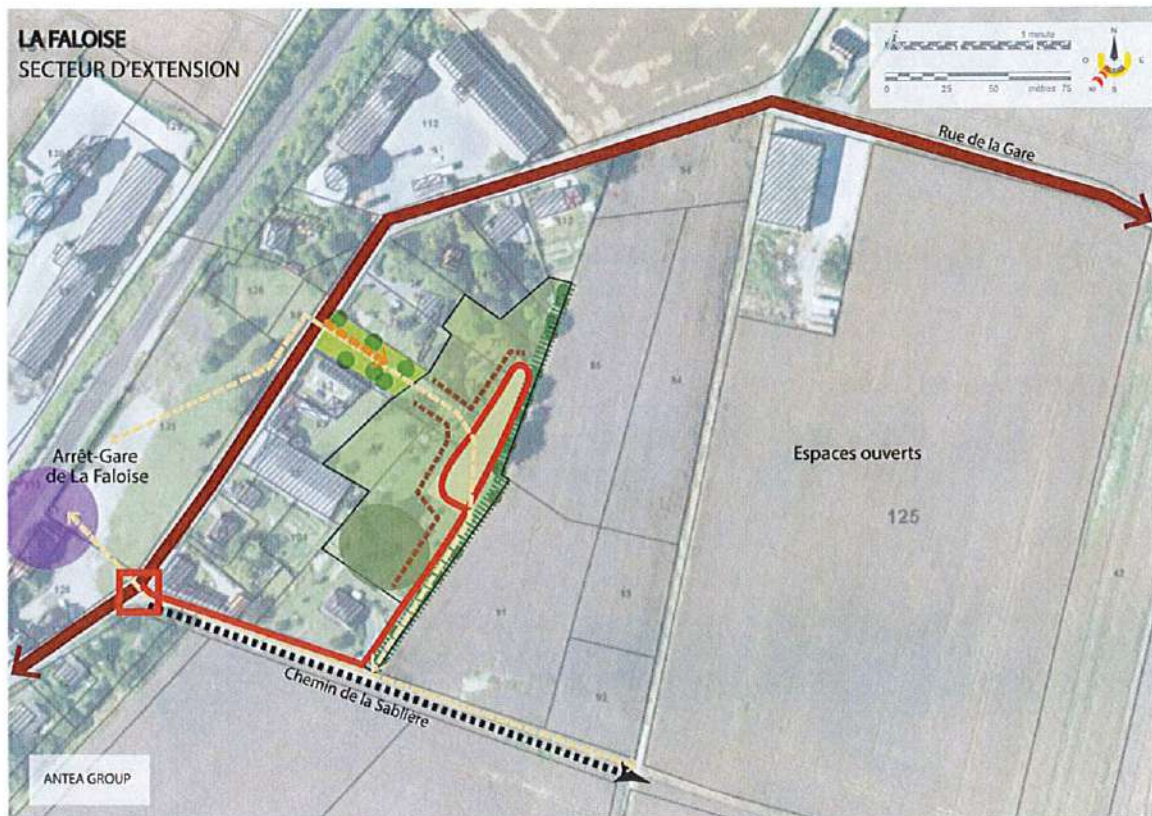
Secteur localisé à proximité du secteur de la gare qui doit permettre le développement de l'habitat et par la même occasion d'accroître le potentiel d'utilisateurs du rail.










- Réalisation d'une voie de desserte depuis le chemin de la Sablière (adaptation du profil de la voie et sécurisation des carrefours sur la rue de la Gare),
- Mobilisation d'un accès secondaire éventuel,
- Aménagement de liaisons douces depuis le quartier vers l'arrêt-Gare de la Faloise,
- Préservation en point bas d'espaces verts aménagés intégrant la gestion des eaux pluviales,
- Plantations d'arbres et d'arbustes en limite en interface avec les espaces ouverts (insertion paysagère de l'opération),
- Réalisation de façades ou pignons qualitatifs sur les espaces de desserte,
- Organisation de la programmation sur le site selon la proximité de l'arrêt-gare.

PROGRAMMATION ENVISAGÉE

Un potentiel de 10 logements environ, dans le cadre d'une programmation d'habitat de densité moyenne (habitat groupé et/ou jumelé et/ou intermédiaire et/ou petit collectif) et habitat de moindre densité (logement individuel en accession maîtrisée et/ou aidée et ou libre).

Les limites séparatives des parcelles d'habitat seront plantées (arbres et arbustes).



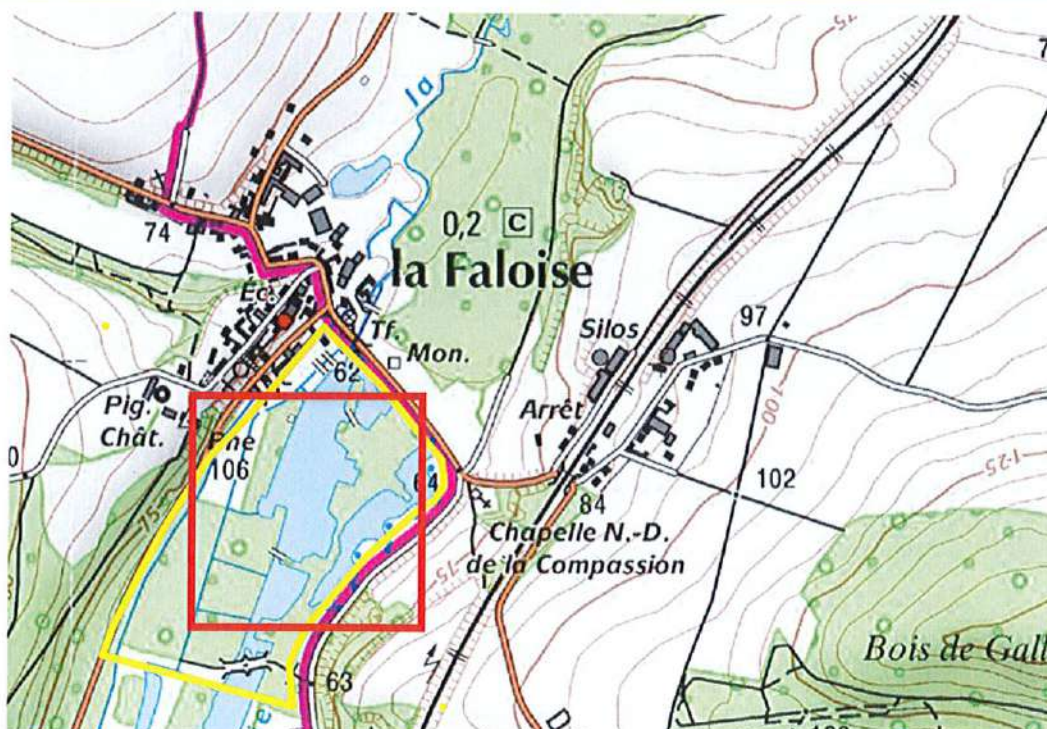
-  Carrefours et accès à sécuriser sur la Rue de la Gare
-  Accès à l'opération : voie de desserte et retournement
-  Liaisons douces à valoriser (piétons, vélos, engins agricoles)
-  Localisation préférentielle pour la réalisation d'habitat groupé /jumelé ou collectif
-  Gestion de façades ou de pignons qualitatifs sur les voies de desserte - harmonie d'ensemble
-  Plantations des limites en interface avec l'espace agricole ouvert : plantations d'arbres et arbustes
-  Espaces verts aménagés /gestion des eaux
-  Placette de retournement
-  Préserver la circulation des engins agricoles et l'accès aux parcelles agricoles

ANTEA GROUP – Source fond de plan : Géoportail

7. LA FALOISE : Valorisation de la zone humide

7.1. Présentation du site et rappel des enjeux

DESCRIPTION DU SITE



Localisation du site – Source fond de plan : Geoportail – Carte IGN

- Le site d'étude est localisé dans le fond de la vallée de la Noye, le long de la RD 109,
- Construite sur une large levée de terre qui la préserve des crues, la RD 109 traverse la vallée de part en part, et relie le village de La Faloise à la rive opposée. Des arbres poussés spontanément sur le talus empêchent toute vue sur les étangs, pourtant tout proches,
- Le site est occupé par une végétation arborée spontanée le long de la RD 109, des peupleraies, et des étangs.

Le site est concerné par une ZNIEFF de type I. L'OAP concerne les terrains privés situés au sud de la RD 109 (Voir périmètre sur le plan de localisation).



Vue de la RD 109 – Source : Toporama



Vue du site - Source : TOPORAMA, Paysagistes

7.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées

ORIENTATIONS

Le projet de la commune vise à faire du fond de vallée un espace polyvalent qui, à la fois :

- Diversifie les activités économiques (pâturage d'ovins, populiculture et tourisme),
- Ouvre le paysage de la vallée, et rende la vallée visible,
- Préserve et développe les richesses écologiques,
- Le tout en autorisant l'accueil du public.

Ces principes se traduisent par des grandes orientations sur le site localisé au sud de la RD 109 : développement d'un site paysager et écologique de découverte du milieu naturel humide préservé organisé autour de plusieurs « principes » :

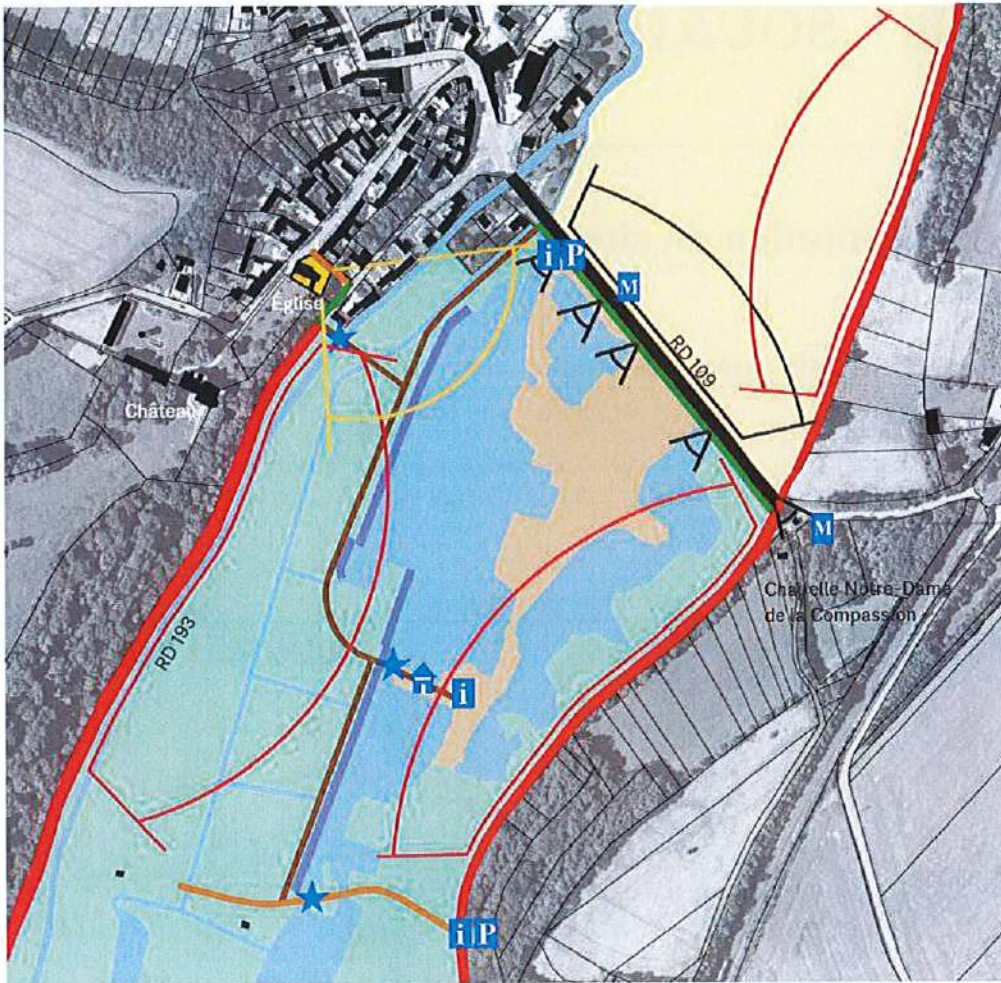
- Préserver un milieu humide,
- Donner accès aux étangs,
- Observer la nature,
- Faire comprendre.

PROGRAMMATION ENVISAGÉE

Au sud de la RD 109 : Réalisation d'un site d'espace naturel, ouvert au public :

- Réalisation de stationnement pour l'accès au site,
- Aménagement d'espaces naturels : milieux humides, berges ...
- Valorisation de petits équipements : observatoire, point information, signalétique espaces naturels, passerelles, chemins de découvertes...

Le schéma présenté ci-après propose une « illustration » du principe d'aménagement (Exemple de traduction).



- PROJET**
- Prairie humide pouvant accueillir de l'élevage extensif.
 - Roselière à protéger et à gérer
 - Aménagement de berges en pente douce
 - Observatoire ornithologique
 - Monument remarquable (monument aux morts, chapelle)
 - Information
 - Petit parking
 - Passerelle à restaurer ou à créer
 - Chemin projet: platelage bois dans la vallée
 - Chemin projet: herbe
 - Requalification des routes de pied de coteau (RD 193, etc.) en «Route-belvédère»
 - Requalification de la RD 109 en «route-digue»
 - Cône de vue à créer depuis la «route-belvédère»
 - Cône de vue à créer depuis la «route-digue»
 - Cône de vue à préserver depuis l'église
- EXISTANT**
- Chemin existant conservé.
 - Bâti
 - Eau
 - Limite de parcelle cadastrale
-

Source schéma : TOPORAMA, Paysagistes – Fond de plan : Géoportail

8. SOURDON : Secteur d'extension urbaine Rue Degouy

8.1. Présentation du site et rappel des enjeux

RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

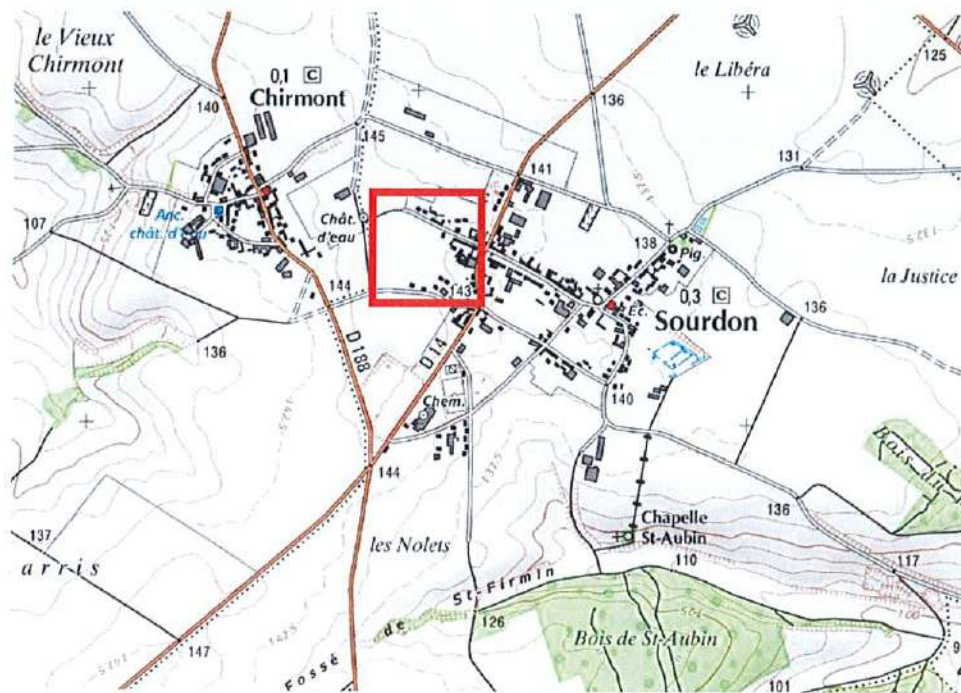
Rappel Objectifs SCOT à rechercher :

- Surface moyenne maximale des terrains à usage d'habitat pavillonnaire = 700 m²
- Densité brute résidentielle minimale (en cas d'opération d'ensemble) = 13 logements / ha (hors contraintes liées au relief, au sol ...)

Objectifs PADD – Bassin Sud-Est

- Requalifier le tissu ancien et diversifier l'offre vers de petits logements

DESCRIPTION DU SITE



Localisation du site – Source fond de plan : Geoportail – Carte IGN

- Le site d'étude est localisé à l'Ouest du village de Sourdon, sur la rue Degouy qui relie la RD14, à la D188,
- Il est aujourd'hui occupé par des espaces cultivés ouvert, positionnés en point haut.

Surface de la zone AU : 0.69 ha



Vue du site - Source : Google maps

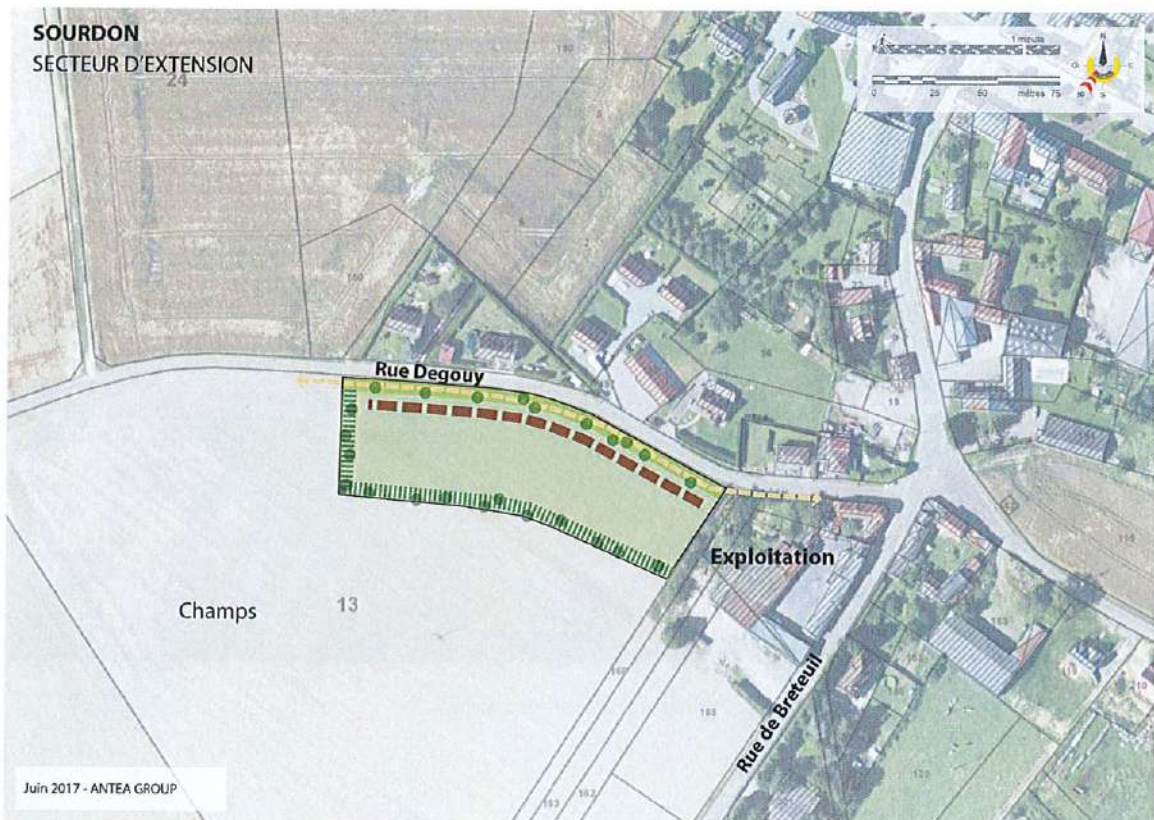
8.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées

ORIENTATIONS

- Desserte des logements depuis la rue Degouy,
- Préservation d'une épaisseur entre l'opération et la rue Degouy, pour permettre l'insertion de liaisons douces, au sein d'un espace paysager,
- Qualité des façades orientées sur la rue Degouy,
- Gestion de franges paysagères en interface avec les champs cultivés ouverts.

PROGRAMMATION ENVISAGÉE

Un potentiel de 9 logements environ.



Liaison douce à valoriser (piétons, vélos)



Programmation d'habitat - Plantation des limites séparatives (arbustes)



Localisation des façades principales des constructions, qualité de traitement



Plantations des limites en interface avec l'espace agricole ouvert : plantations d'arbres et arbustes



Plantations en accompagnement de la liaison douce

9. GUYENCOURT-SUR-NOYE : Secteur d'extension urbaine près du château

9.1. Présentation du site et rappel des enjeux

RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

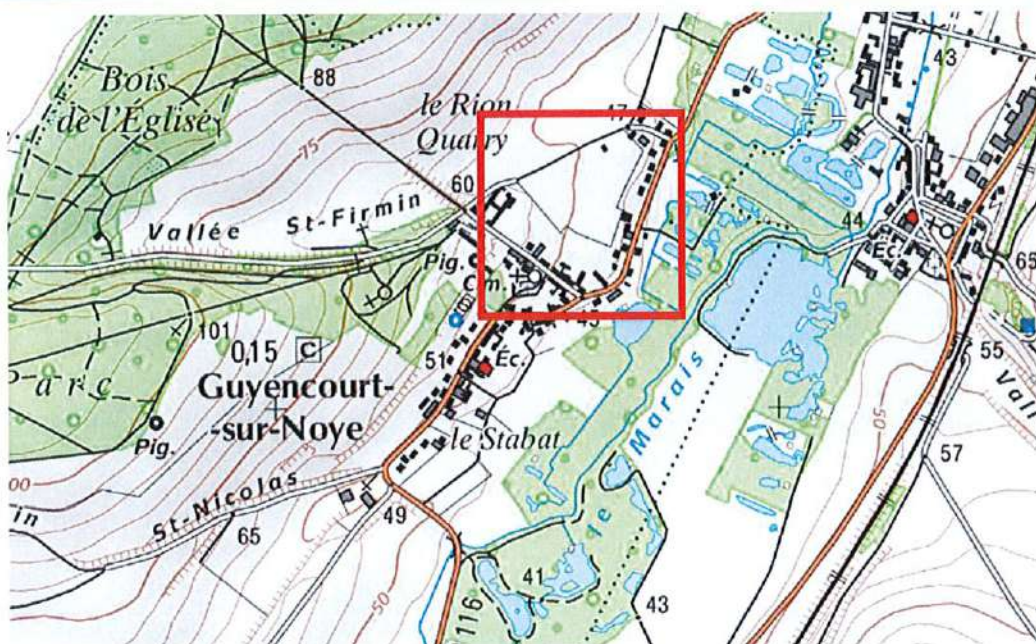
Rappel Objectifs SCOT à rechercher :

- Surface moyenne maximale des terrains à usage d'habitat pavillonnaire = 600 m²
- Densité brute résidentielle minimale (en cas d'opération d'ensemble) = 15 logements / ha (hors contraintes liées au relief, au sol ...)

Objectifs PADD – Bassin Nord :

- Objectif de 40% diversification vers des logements locatifs aidés, petits logements locatifs

DESCRIPTION DU SITE



Localisation du site – Source fond de plan : Geoportail – Carte IGN

- Le site d'étude est localisé au nord Est du village de Guyencourt-sur-Noye, il est aujourd'hui occupé par des espaces cultivés,
- Il est localisé à proximité d'éléments importants du patrimoine, régis par un même axe de composition :
 - Le château de Guyencourt-sur-Noye qui s'accompagne d'un ensemble remarquable de dépendances (ferme avec pigeonnier-porche, communs, murs, grilles et portails, parc et chasse, belvédère (la Lanterne), allées de tilleuls.
 - La ferme du château, un modèle d'intégration de la demeure noble à ses bâtiments d'utilité.
- La totalité du nouveau quartier se trouve dans le périmètre de protection du monument historique.

Surface de la zone AU : 4.06 ha

Surface du secteur (hors espace vert en entrée de site lié à la valorisation du patrimoine, et à la valorisation paysagère du tour de ville) : 3.3ha



Vue du site - Source : TOPORAMA, Paysagistes



Vue sur la ferme - Source : TOPORAMA, Paysagistes

9.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées

ORIENTATIONS

→ Aménagement des accès à la zone

- Sécurisation des carrefours d'accès sur la RD 116 en accompagnement du développement de la zone.
- Réalisation d'un maillage dans l'opération au travers de la Rue du Mont. La voirie comprendra des proportions suffisantes ou un plan de circulation pour une desserte en adéquation à la fois avec le projet et à la fois avec le schéma global de circulation de la commune.

→ Valoriser les axes visuels présents sur le site :

- Valorisation des cônes de vue sur et depuis le patrimoine bâti (château, ferme et église)
 - Le château : une emprise paysagère de mise en valeur (espace public) garantira l'axe visuel du porche et les abords du château,
 - L'église : un axe visuel support privilégié pour la voirie permettra d'intégrer ce secteur au reste du village.
- Valorisation d'ouvertures visuelles vers le grand paysage dans l'aménagement du secteur.

→ Préserver et valorisation le patrimoine

- Préservation et valorisation des murs existants, (les grilles et grillages existants pourront permettre le passage de liaisons douces).
- Préservation et valorisation du patrimoine sur le site (abreuvoir à chevaux)

→ Valorisation des liaisons douces aux abords et au travers du site

- Liaisons douces à valoriser (piétons, vélos),
- Liaison douce structurante (piétons, vélos) permettant la circulation des engins agricoles, en limite de site.

→ Aménagement paysager du tour de village

- En limite d'urbanisation, le long de la rue du Mont, il sera mis en place une structure végétale permettant une meilleure intégration du bâti en corrélation avec la structure paysagère existante.

→ Aménagement d'espaces publics plantés aux espaces-clés de l'aménagement : entrée du site, et cœur du site

- Ces espaces pourront intégrer la gestion des eaux pluviales du site.

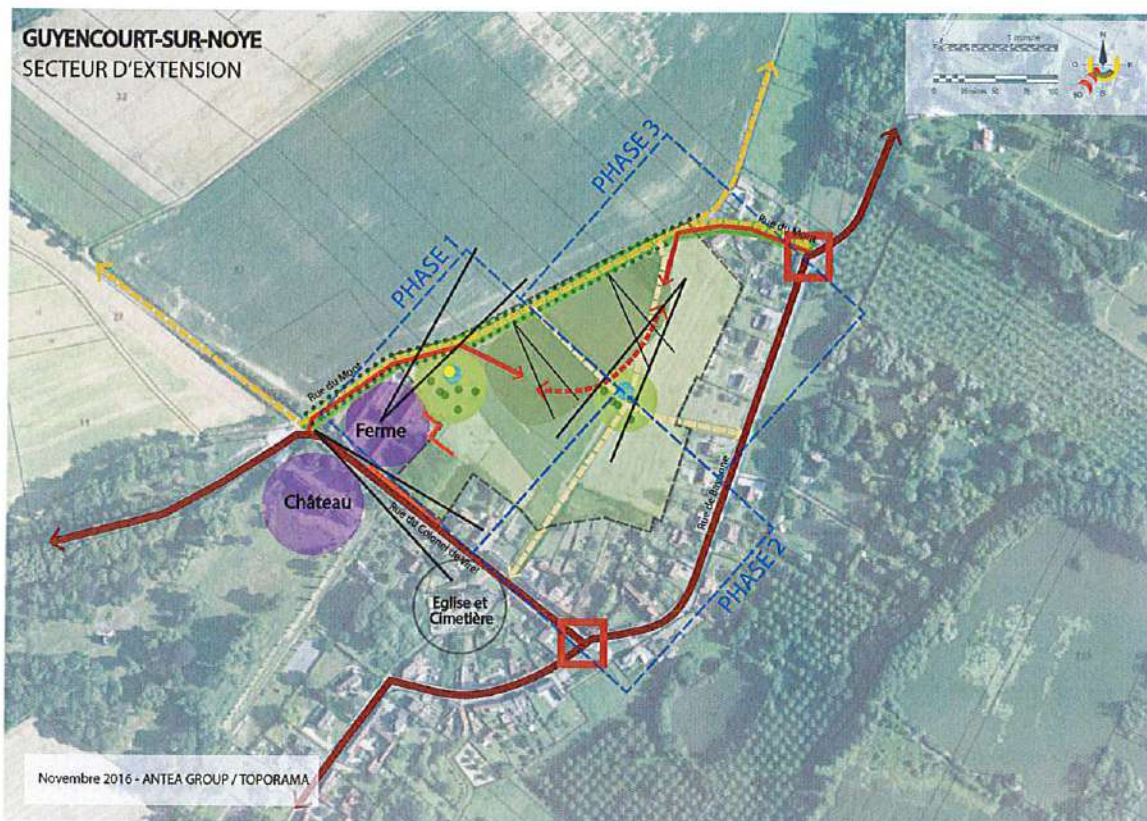
Les limites séparatives entre les parcelles seront gérées par des plantations arbustives.

PROGRAMMATION

Un potentiel de 50 logements environ, dans le cadre d'une programmation mixte (habitat jumelé/groupé et habitat libre), un développement urbain du secteur divisé en trois phases successives conditionnées à la mise en conformité de la station d'épuration et dans le respect de sa capacité nominale .

Ainsi que la réalisation d'espaces publics.

Le secteur au nord le long de la rue du Mont sera privilégié pour la réalisation d'habitat groupé/jumelé.



-  Carrefours et accès à sécuriser sur la RD116 - Rue du Mont et la RD116 - Rue du Colonel Virel
-  Accès à l'opération
-  Réalisation d'un maillage
-  Liaison douce structurante (piétons, vélos) permettant la circulation des engins agricoles
-  Liaisons douces à valoriser (piétons, vélos)
-  Localisation préférentielle pour la réalisation d'habitat groupé/jumelé
-  Aménagement paysager du tour de village
-  Espaces publics intégrant la gestion des eaux pluviales
-  Préservation et valorisation du patrimoine sur le site (abreuvoir à chevaux)
-  Préservation et valorisation des murs existants
-  Valorisation des cônes de vue sur et depuis le patrimoine bâti (château, ferme et église)
-  Ouvertures visuelles à valoriser dans l'aménagement du secteur vers le grand paysage
-  Phasage de l'opération à prendre en compte dans la réalisation

ANTEA GROUP – Source fond de plan : Géoportail

10. MAILLY-RAINEVAL : Secteur d'extension Rue Galouze

10.1. Présentation du site et rappel des enjeux

RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

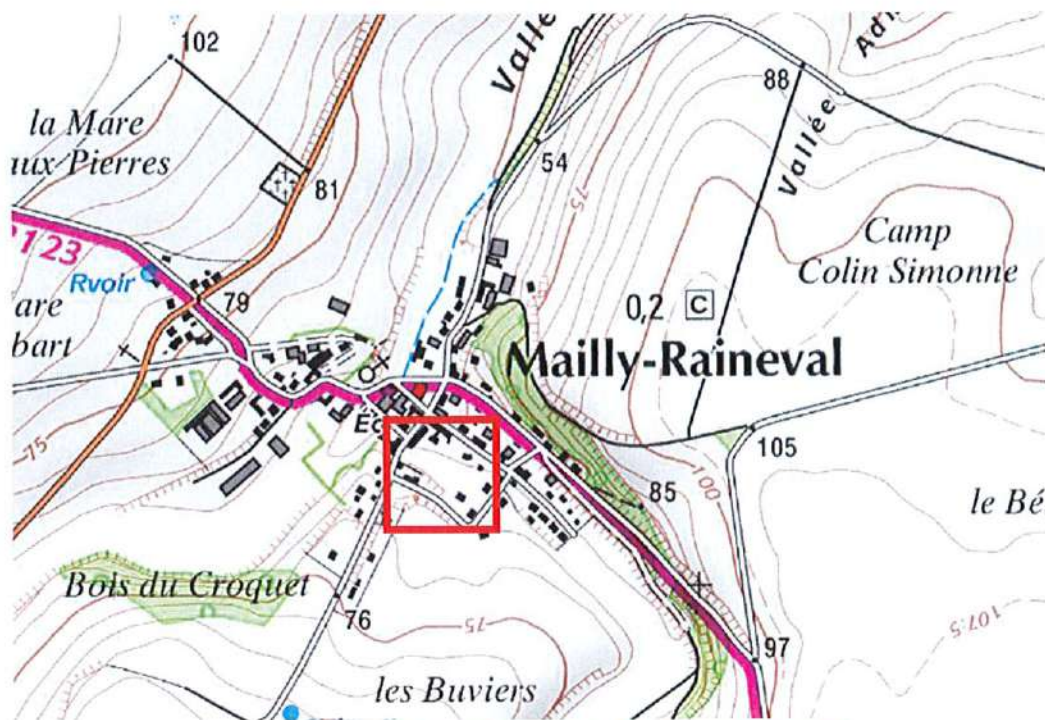
Rappel Objectifs SCOT à rechercher :

- Surface moyenne maximale des terrains à usage d'habitat pavillonnaire = 700 m²
- Densité brute résidentielle minimale (en cas d'opération d'ensemble) = 13 logements / ha (hors contraintes liées au relief, au sol ...)

Objectifs PADD – Bassin Sud-Est

- Requalifier le tissu ancien et diversifier l'offre vers de petits logements

DESCRIPTION DU SITE



Localisation du site – Source fond de plan : Geoportail – Carte IGN

- Des terrains occupés par des pâtures en cœur d'îlot, et desservies par la rue Galouze,
- Un espace vert à préserver au sud du site.

Surface de la zone AU : 0,52 ha

10.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées

ORIENTATIONS





- Desserte d'une petite opération d'habitat organisée autour d'un accès depuis la rue Galouze :
 - La voie de desserte créée comprendra des emprises pour la circulation des piétons et des vélos ainsi que pour le tamponnement des eaux pluviales, et/ou une structure perméable pour éviter le ruissellement des eaux, elle pourra être traitée sous forme d'une voie mixte,
 - Le retournement à l'intérieur de la parcelle sera traité sous forme d'une placette,
- Les façades principales des constructions visibles depuis la voie de desserte seront qualitatives,
- Au sud de la rue Galouze, l'espace vert existant sera préservé et valorisé,
- Les limites séparatives et de fonds de parcelles seront plantées (arbustes).

PROGRAMMATION

Un potentiel de 6/7 logements environ.

- A l'ouest de la voie de desserte, un secteur privilégié pour la programmation de logements groupés/jumelés.



-  Accès à l'opération : voie de desserte paysagère
-  Placette de retournement
-  Espace vert qualitatif arboré à préserver et valoriser
-  Localisation préférentielle pour de l'habitat groupé ou jumelé
Plantation des limites séparatives et de fond de parcelles (arbustes)

ANTEA GROUP – Source fond de plan : Géoportail

11. FLERS-SUR-NOYE : terrain Rue Entre Deux Villes

11.1. Présentation du site et rappel des enjeux

RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

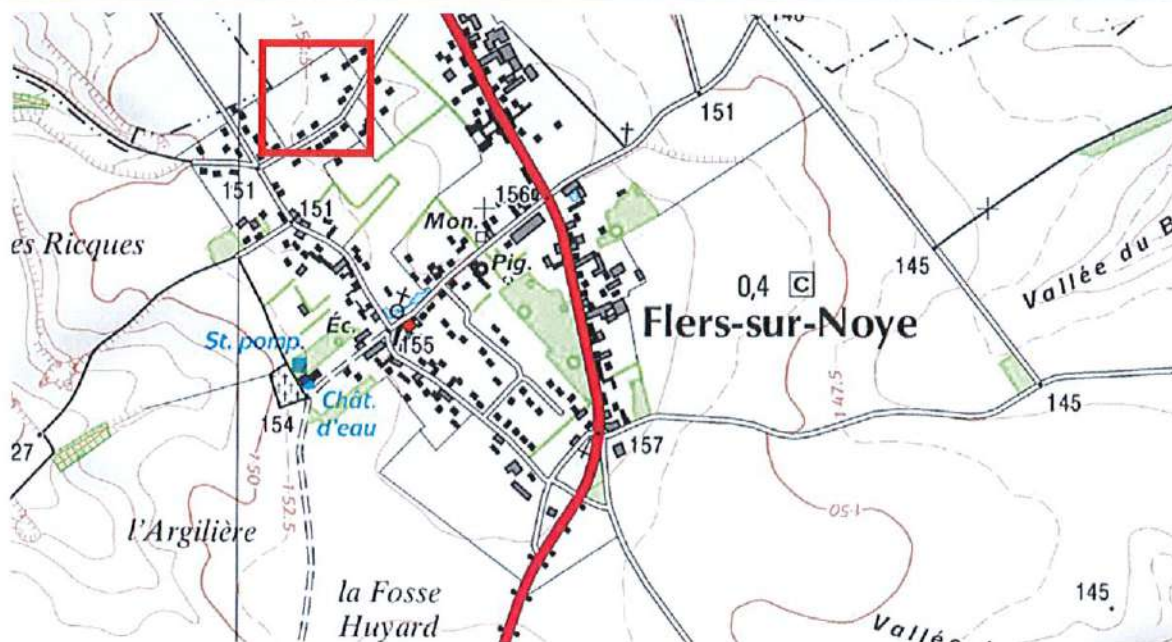
Rappel Objectifs SCOT à rechercher :

- Surface moyenne maximale des terrains à usage d'habitat pavillonnaire = 700 m²
- Densité brute résidentielle minimale (en cas d'opération d'ensemble) = 13 logements / ha (hors contraintes liées au relief, au sol ...)

Objectifs PADD – Bassin Sud-Ouest

- Objectif de 20% diversification vers des petits logements dans les communes rurales, ou offre en accession aidée

DESCRIPTION DU SITE



Localisation du site – Source fond de plan : Geoportail – Carte IGN

- Des terrains en arrières de parcelles déjà construites,
- Une limite de la ville avec l'espace agricole ouvert,
- Un site accessible depuis la Rue Entre Deux Villes.

Surface du secteur : 1.44 ha

Surface du secteur hors réserve liée à la valorisation des arrières de parcelles : 1.39 ha



Vue du site depuis la rue Entre Deux Villes – Source : Antea Group

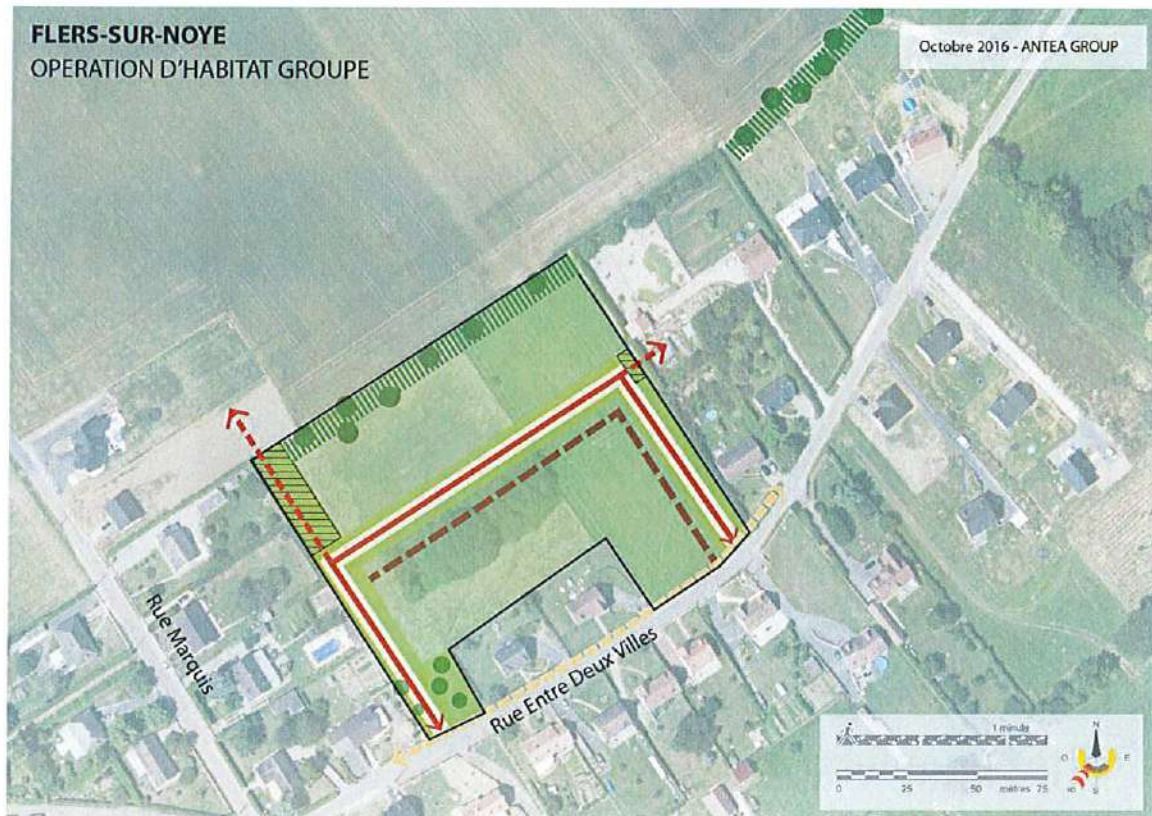
11.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées









ORIENTATIONS

- Développement d'une petite opération d'habitat, desservie depuis la rue Entre Deux Villes,
- Gestion de l'interface entre l'opération et l'espace agricole ouvert, de même que pour l'ensemble des parcelles desservies depuis la Rue Entre Deux Villes,
- Plantation des limites séparatives et fond de parcelles (arbustes),
- Valorisation de petits espaces verts en entrée de site et en accompagnement des espaces publics de desserte,
- Possibilité pour les riverains desservis par la rue Marquis de valoriser les arrières de leur parcelle : préserver un potentiel de prolongement de la voirie de desserte au nord,
- Orientation des façades des constructions sur la voie de desserte, alignement pour les parcelles localisées au sud de la voie de desserte.

PROGRAMMATION

Un potentiel de 18 logements environ.



-  Voie de desserte des parcelles, intégrant des liaisons douces
-  Intégration d'une liaison douce le long de la Rue Entre Deux Villes
-  Orientation des façades des constructions sur la voie de desserte, alignement
-  Bande paysagère : arbres et arbustes
-  Préservation des boisements, et intégration dans les plantations de la voie de desserte
-  Espaces verts en entrée de site et en accompagnement des espaces publics de desserte
-  Préserver le potentiel pour permettre aux riverains de valoriser les arrières de leur parcelle
-  Espace vert - réserve pour prolonger la voirie en cas de besoin

ANTEA GROUP – Source fond de plan : Géoportail

12. JUMEL : secteur d'extension urbaine Rue du Temple

12.1. Présentation du site et rappel des enjeux

RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

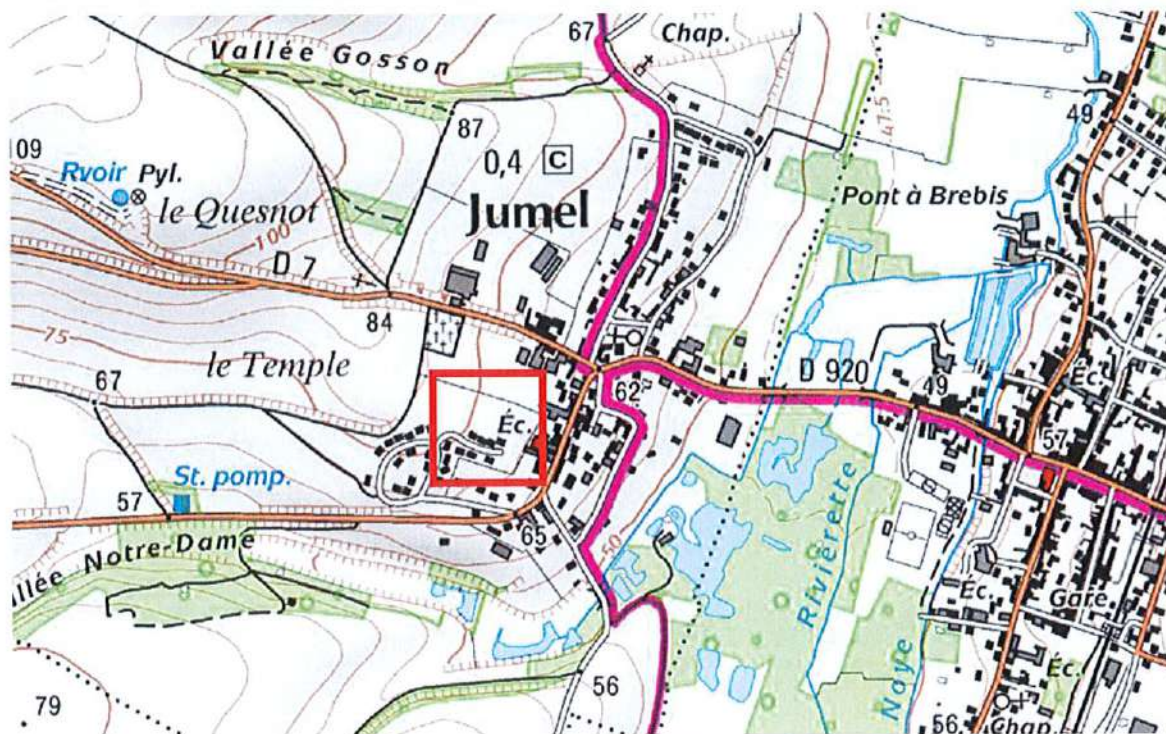
Rappel Objectifs SCOT à rechercher :

- Surface moyenne maximale des terrains à usage d'habitat pavillonnaire = 600 m²
- Densité brute résidentielle minimale (en cas d'opération d'ensemble) = 20 logements / ha (hors contraintes liées au relief, au sol ...)

Objectifs PADD – Pôle Ailly-Jumel

- Intensification de la production de logements dans le pôle structurant
- Produire une offre diversifiée, notamment du locatif aidé

DESCRIPTION DU SITE



Localisation du site – Source fond de plan : Geoportail – Carte IGN

- Des terrains aujourd'hui occupés par des prairies et une aire de jeux, dans la continuité d'un lotissement existant,
- Un potentiel pour faciliter l'accès à l'école communale par l'arrière de la parcelle (en lien avec l'emplacement réservé localisé au sud du site – Impasse des hirondelles).

Surface de la zone AU : 0.72 ha

Surface du secteur dédié à l'habitat (hors espace d'accès à l'école) : 0.62 ha environ



Vue du site depuis la rue du Temple – Source : Antea Group

12.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées

ORIENTATIONS

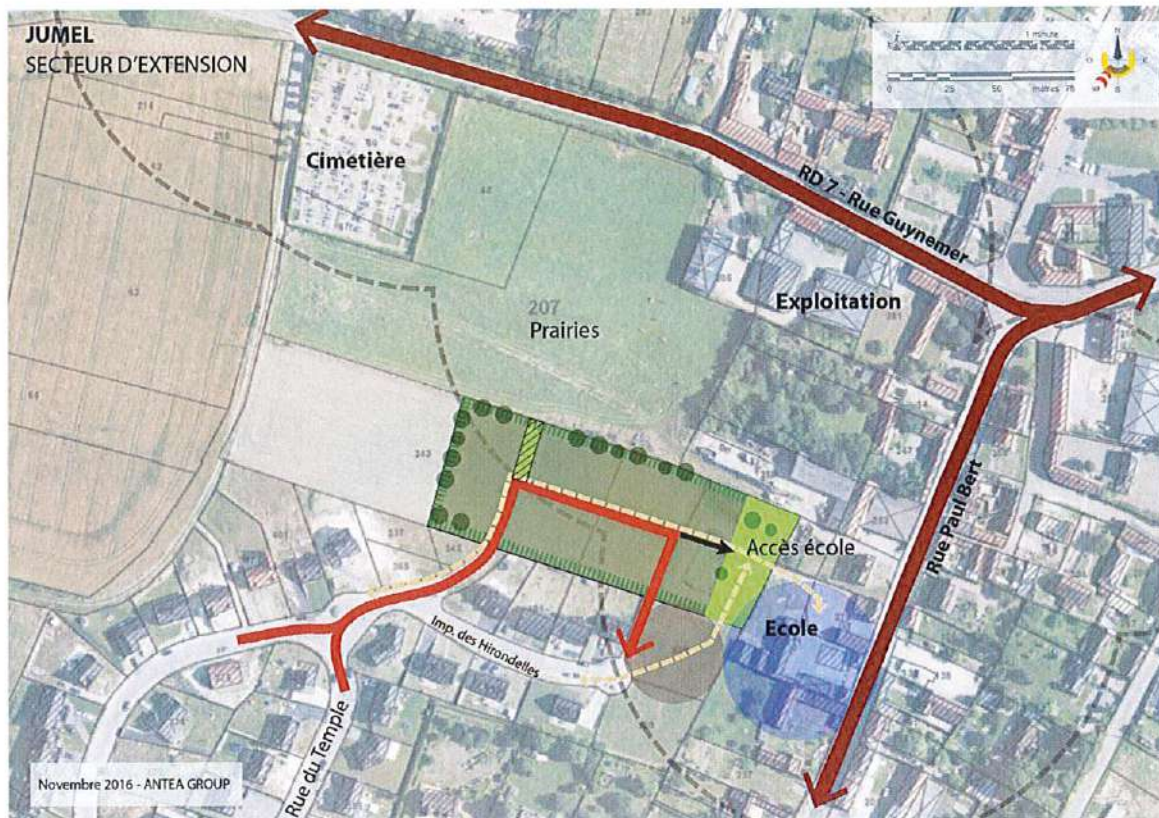
- Développement d'une petite opération d'habitat groupé, desservie depuis la rue du Temple, au travers d'une voie centrale,
- Gestion des limites avec l'espace agricole ouvert : plantations d'arbres et arbustes,
- Organisation de l'accès à l'école, au travers de l'aménagement d'un petit espace public, et la continuité des liaisons douces depuis le lotissement.









PROGRAMMATION

Un potentiel de 12 logements environ, privilégiant de l'habitat groupé ou jumelé.

Un espace public donnant accès à l'école depuis la voie de desserte du secteur d'habitat, et depuis l'impasse des Hirondelles.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la mise en conformité de la station d'épuration dans le respect de sa capacité nominale.



-  Accès à l'opération : voie de desserte
-  Liaisons douces à valoriser (piétons, vélos)
-  Accès à l'école
-  Programmation privilégiant de l'habitat groupé ou jumelé
Plantation des limites séparatives (arbustes)
-  Plantations des limites en interface avec l'espace agricole ouvert : plantations d'arbres et arbustes
-  Espace public donnant accès à l'école, intégrant la gestion des eaux pluviales et des jeux
-  Emplacement réservé pour l'aménagement de la sortie de l'Ecole
-  Espace vert à préserver - réserve pour un prolongement éventuel ultérieur de la voirie

ANTEA GROUP – Source fond de plan : Géoportail