

DU VAL DE NOYE



MODIFICATION N°1- 30/06/2022

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



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

« Secteurs de projet »

Communauté
de Communes

Avre Luce Noye



Alain ROVERGNE
Président



SOMMAIRE

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

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.....	31
9. GUYENCOURT-SUR-NOYE : Secteur d'extension urbaine près du château.....	33
9.1. Présentation du site et rappel des enjeux.....	33
9.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées.....	35
10. MAILLY-RAINEVAL : Secteur d'extension Rue Galouze.....	37
10.1. Présentation du site et rappel des enjeux.....	37
10.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées.....	38
11. FLERS-SUR-NOYE : terrain Rue Entre Deux Villes.....	40
11.1. Présentation du site et rappel des enjeux.....	40
11.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées.....	41
12. JUMEL : secteur d'extension urbaine Rue du Temple.....	43
12.1. Présentation du site et rappel des enjeux.....	43
12.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées.....	44

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 :

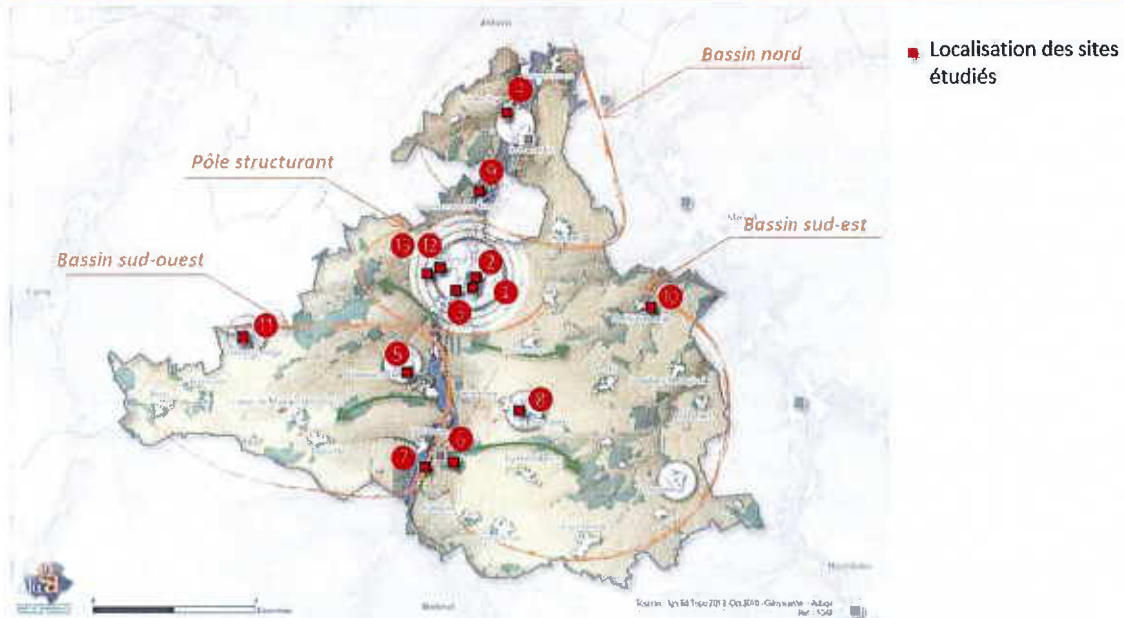
- « Faire des bourgs et des villages les garants de la qualité paysagère du Val de Noye » : intégration paysagère des opérations dans le paysage, aspect extérieur des constructions, mise en valeur de la gestion des eaux pluviales, préservation des tours de village ...
- « Modérer la consommation de foncier 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

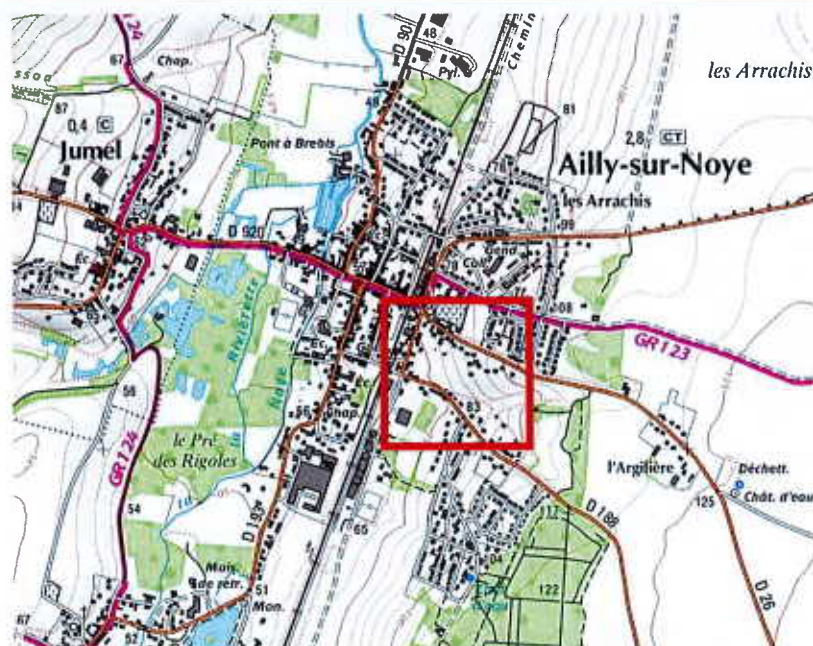
Rappel Objectifs SCOT à rechercher :

- 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)

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 | | Création d'un espace public type placette |
| | Principes de liaisons viaire et desserte du secteur | | Prise en compte de la sensibilité écologique des lisières des boisements : espace tampon à créer |
| | Principes de liaisons piétonnes («Tour d'Ailly») | | Programmation privilégiant de l'habitat avec une densité forte (25 à 30 logements/ha environ) |
| | Principes de liaisons vélo | | Programmation privilégiant de l'habitat avec une densité moyenne (20 à 25 logements/ha environ) |
| | 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 | | Programmation privilégiant de l'habitat avec une densité relative (15 à 20 logements/ha environ) |
| | Vues sur la vallée de la Noye à valoriser | | Façades bâties qualitatives à organiser sur l'entrée du secteur, pas d'arrière de parcelles autorisés |
| | 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 | | Zone de comblement de dents creuses avec accès direct depuis la Rue de Chirmont (hors phasage) |
| | 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 | | 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

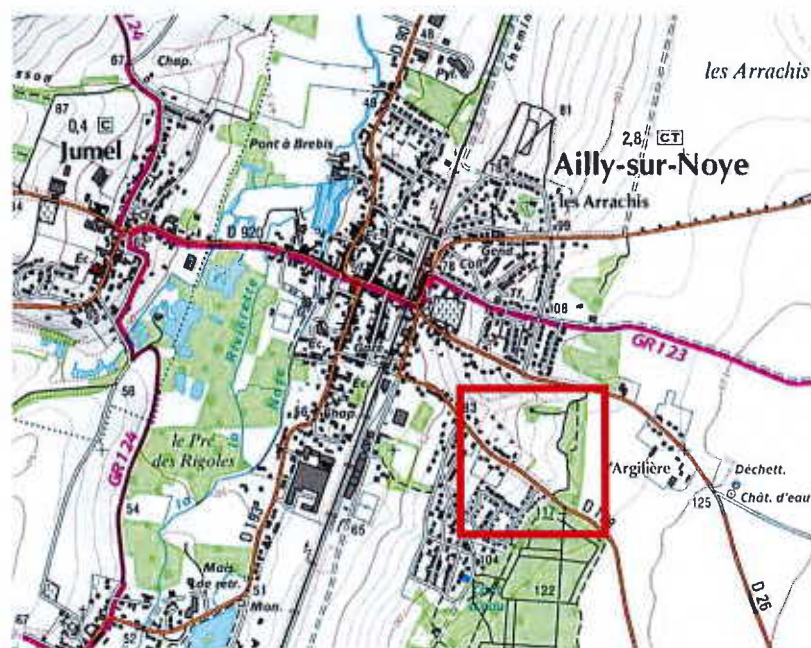
RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

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 la rue de Louvrechy – RD26 et l'avenue de Picardie,
- 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 l'avenue de Picardie 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.



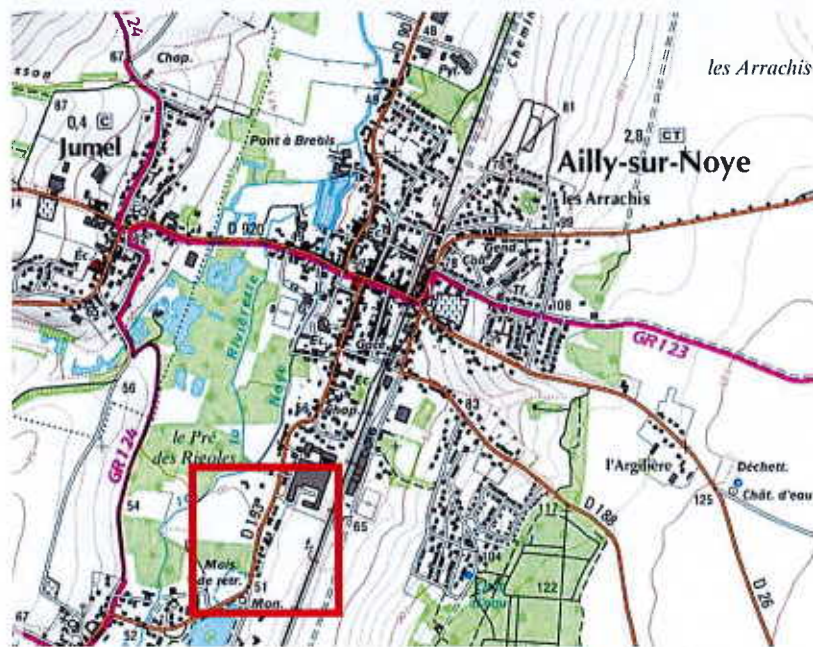
-  Carrefours et accès à sécuriser
traversées piétons/vélos à sécuriser
-  Principe de barreau viaire, desserte
de l'opération et maillage urbain secondaire
-  Intégration de liaisons douces
-  Vues sur l'église et le centre-ville à valoriser
-  Accès secondaires au cimetière à préserver,
Accès sens 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

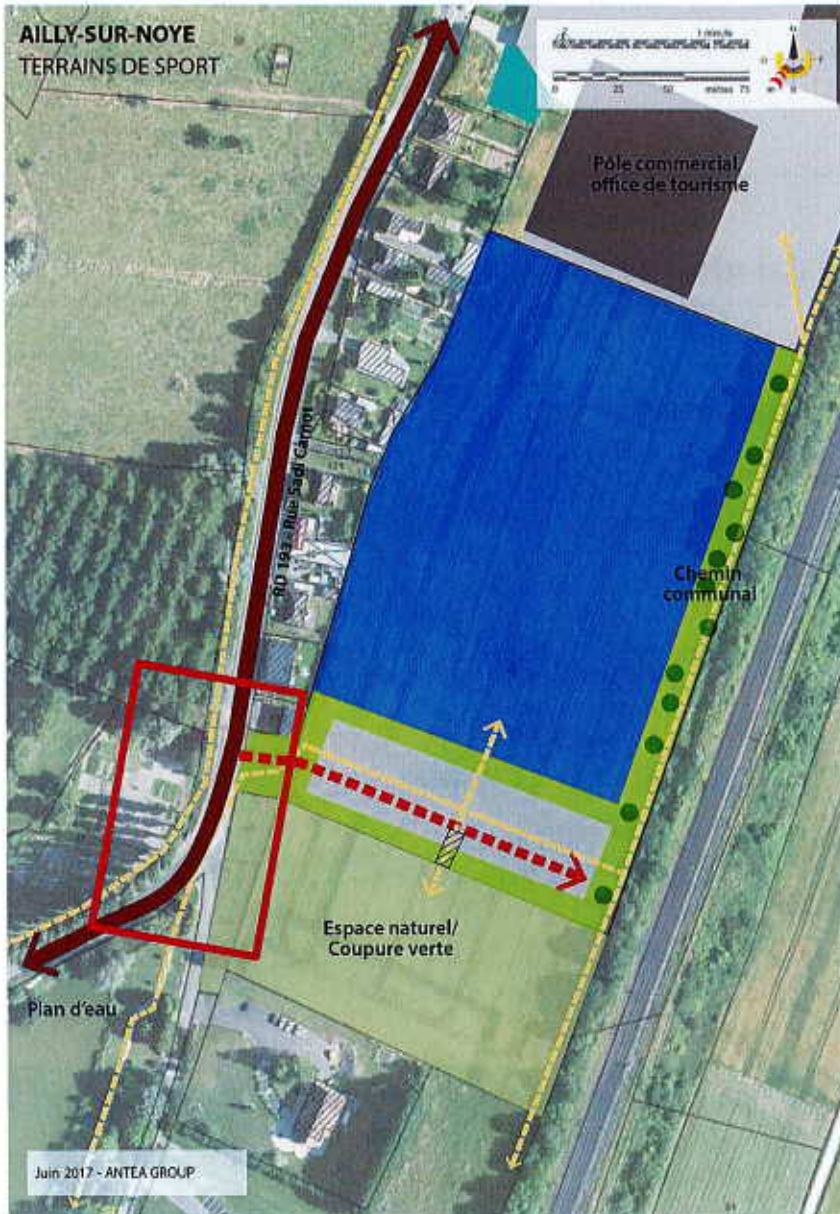
3.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées

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.



- 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

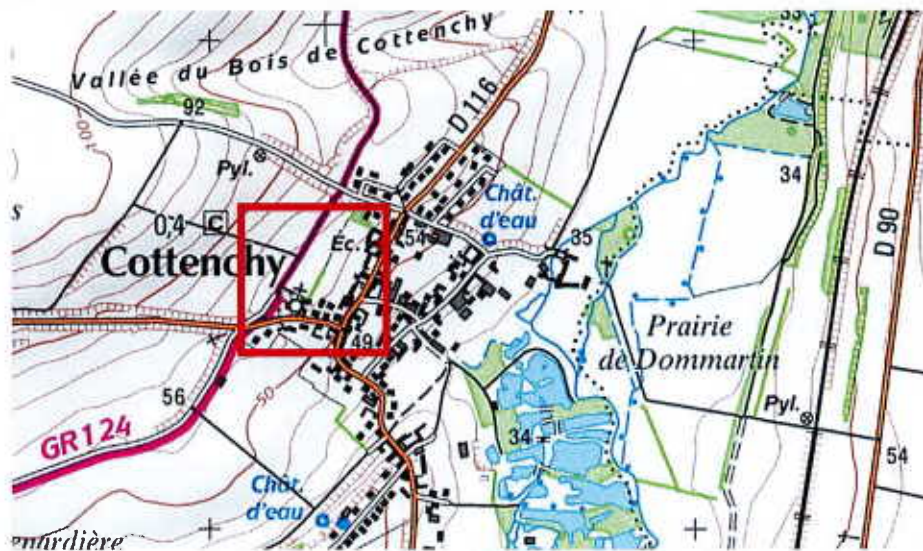
Rappel Objectifs SCOT à rechercher :

- 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.

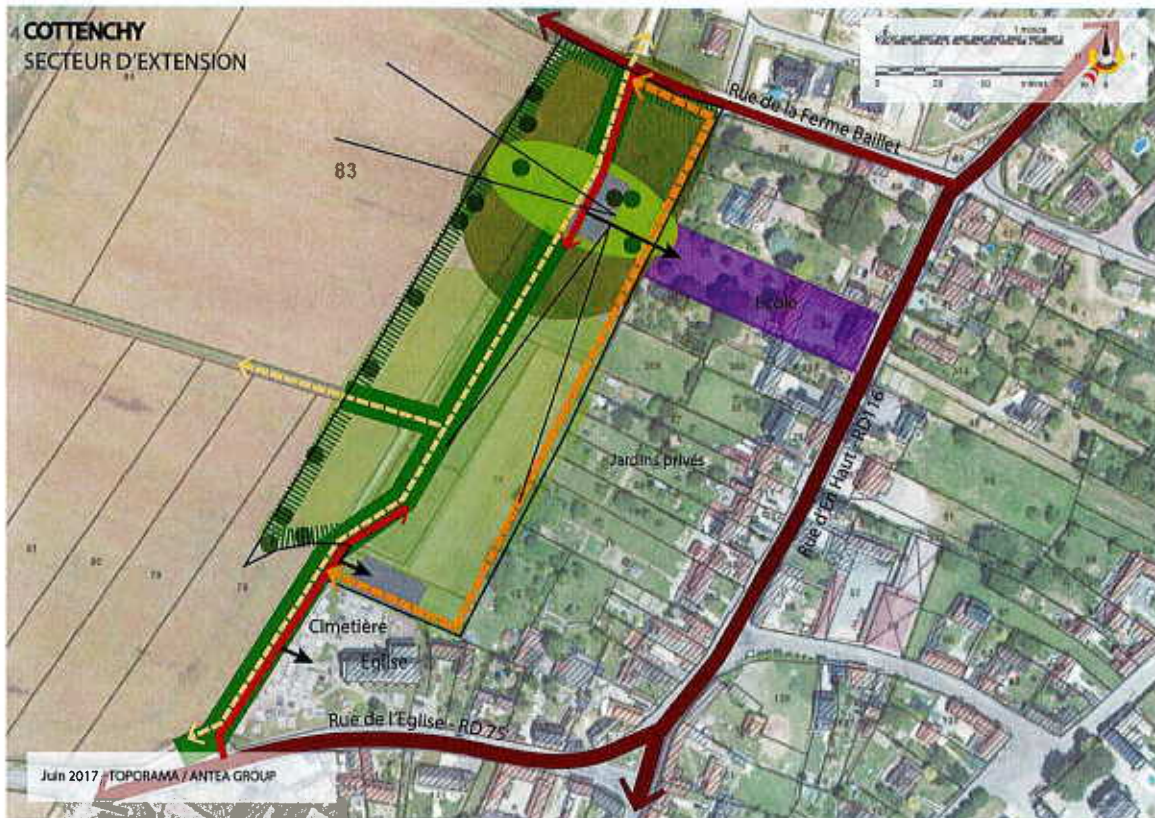
PROGRAMMATION ENVISAGÉE

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



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

- 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

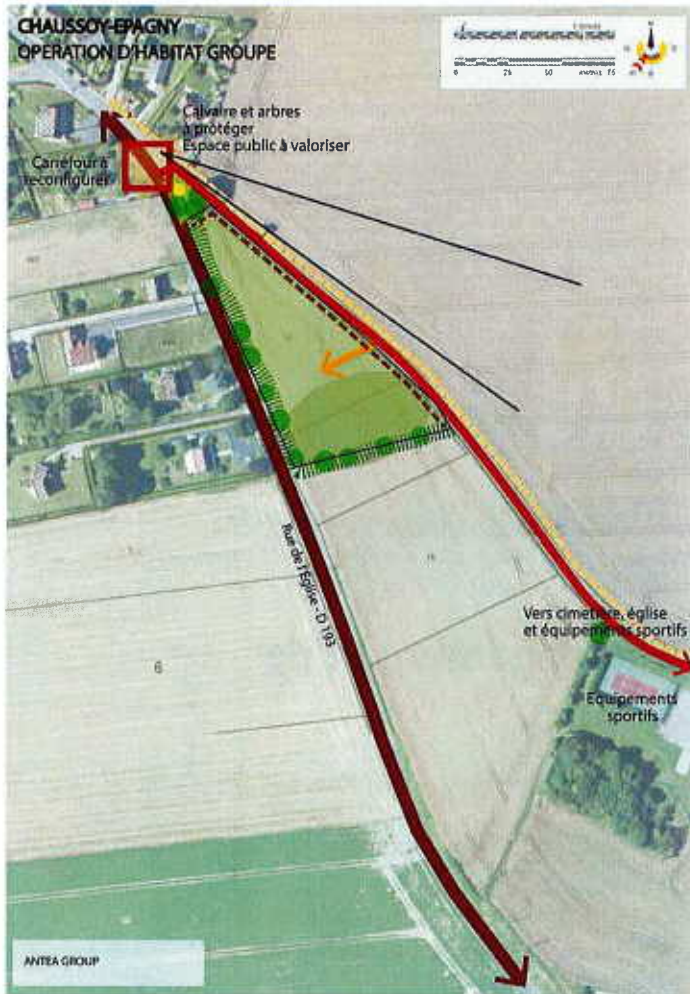
ORIENTATIONS






- 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 parcelles 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

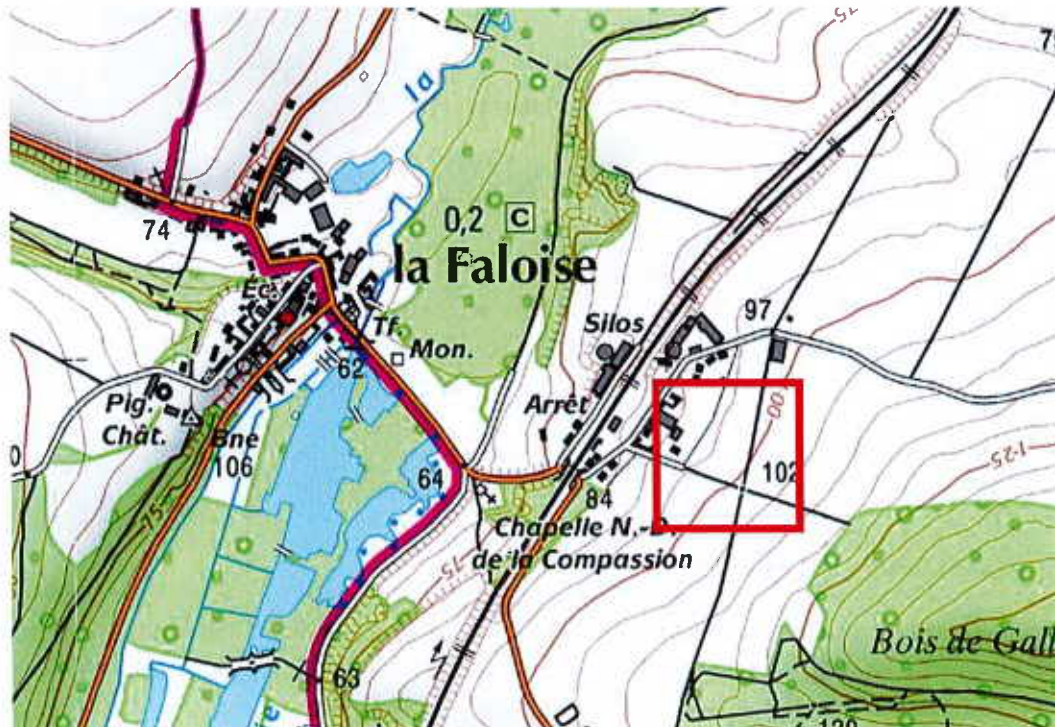
Rappel Objectifs SCOT à rechercher :

- 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

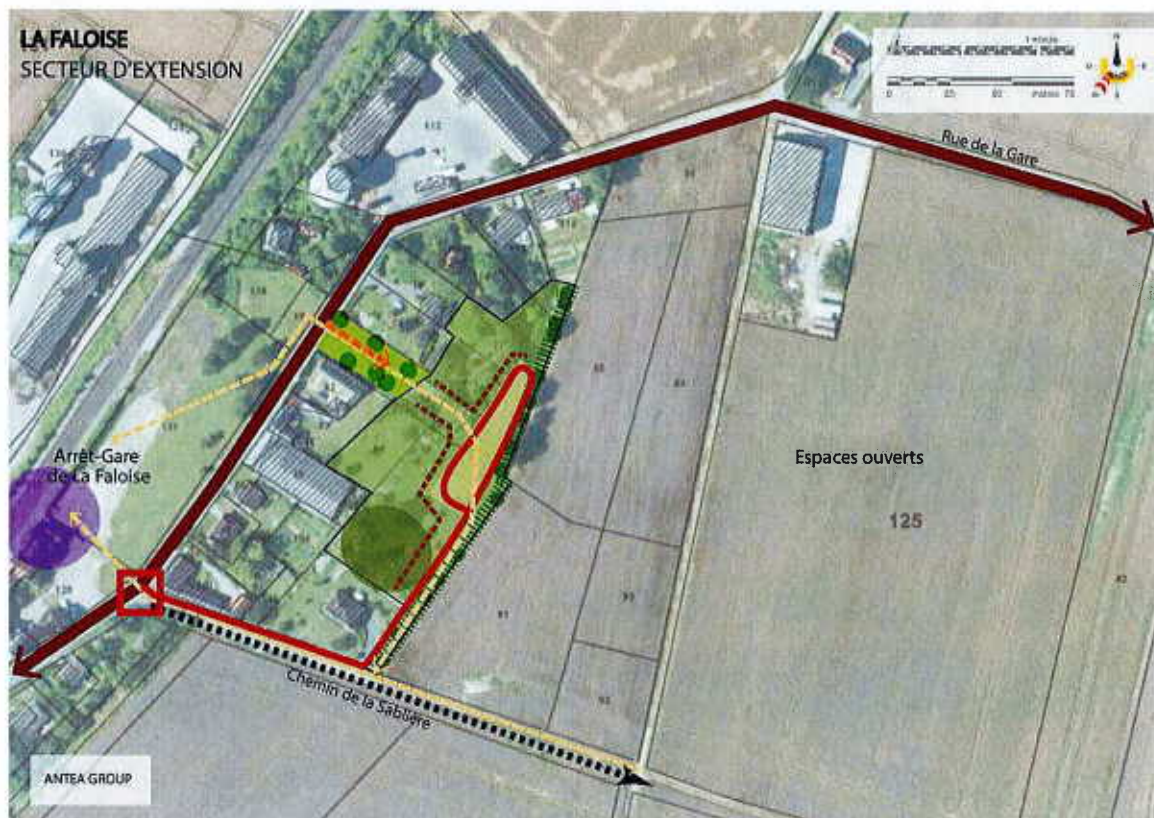
Secteur localisé à proximité du secteur de la gare qui doit permettre le développement de l'habitat et par la même occasion d'accroître le potentiel d'usagers du rail.










- ➔ 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 Falaise,
- ➔ 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).

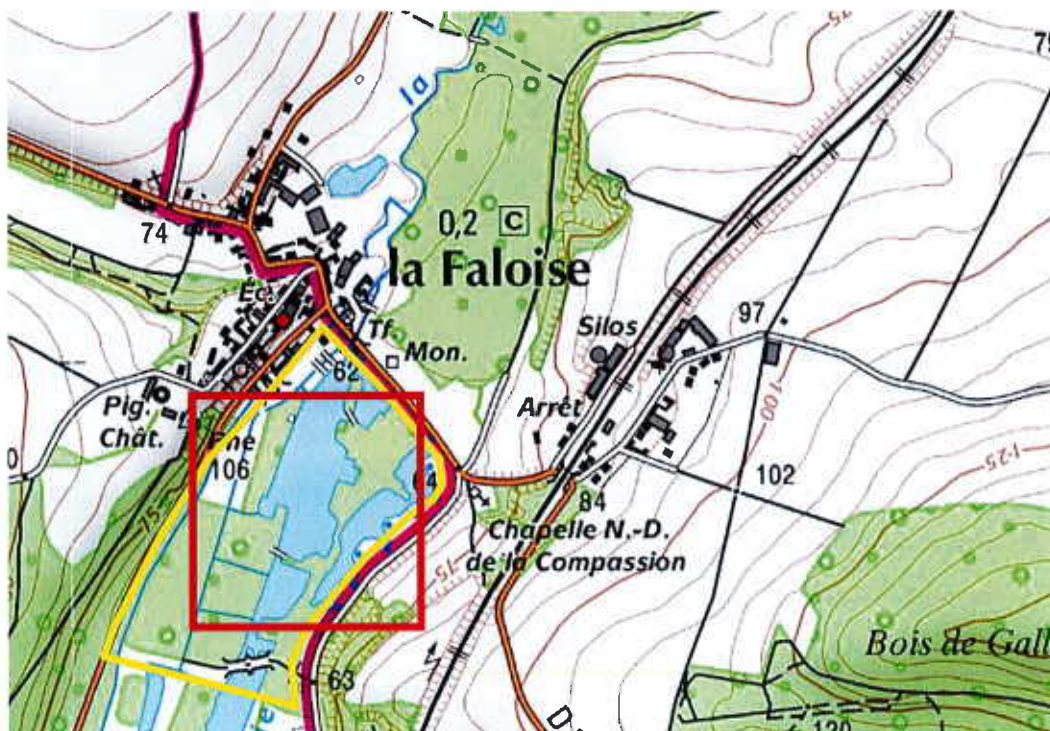


-  Carrefours et accès à sécuriser sur la Rue de la Gare
-  Accès à l'opération : voie de desserte et retournement
-  Liaisons douces à valoriser (piétons, vélos, engins agricoles)
-  Localisation préférentielle pour la réalisation d'habitat groupé /jumelé ou collectif
-  Gestion de façades ou de pignons 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

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 : Géoportail – 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 » :

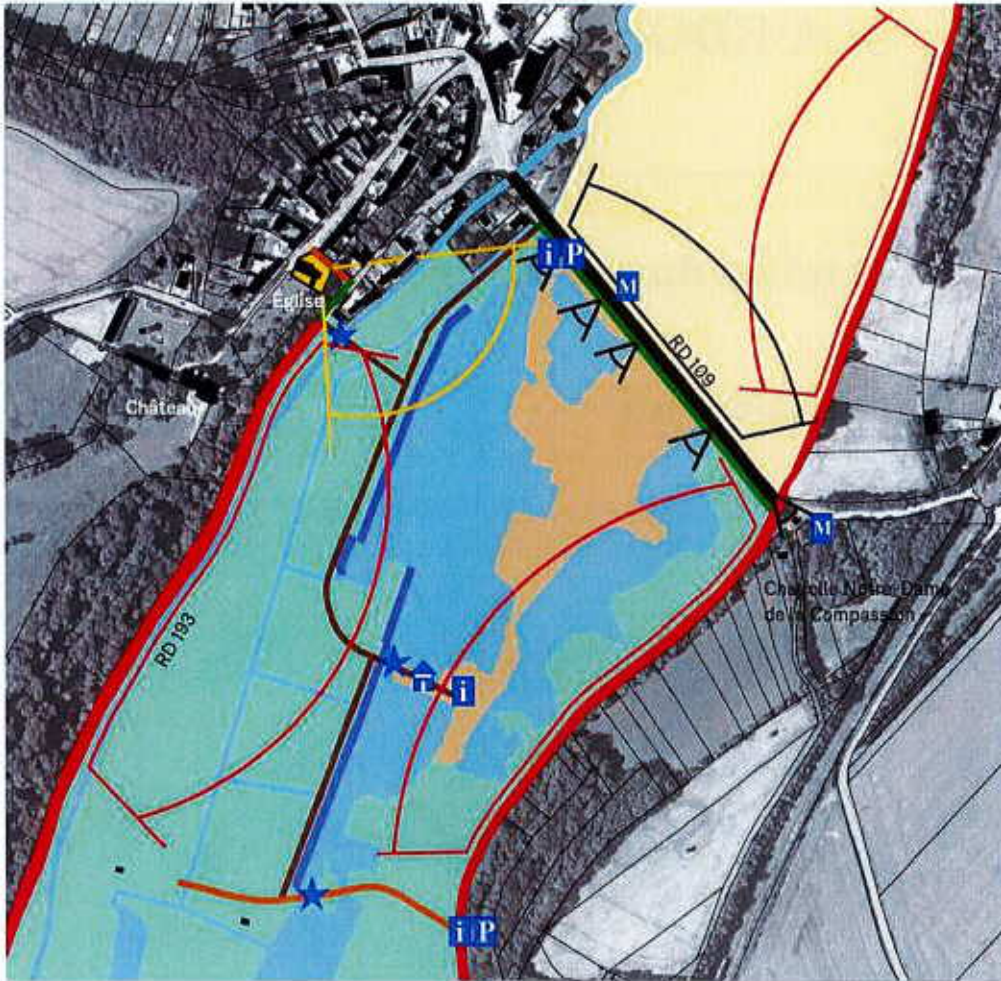
- Préserver un milieu humide,
- Donner accès aux étangs,
- Observer la nature,
- Faire comprendre.

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

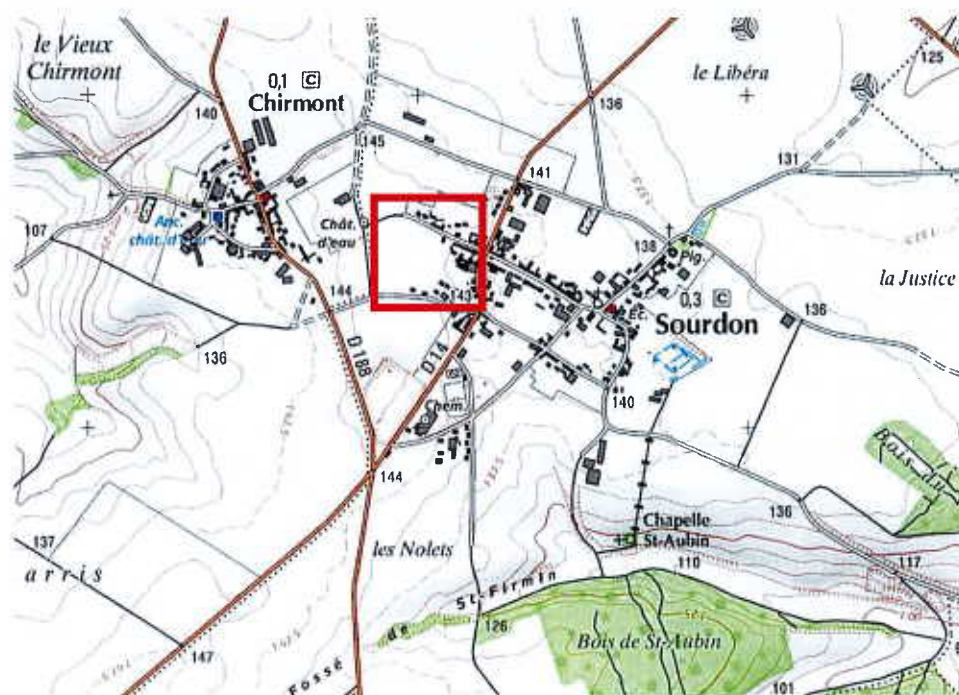
Rappel Objectifs SCOT à rechercher :

- 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

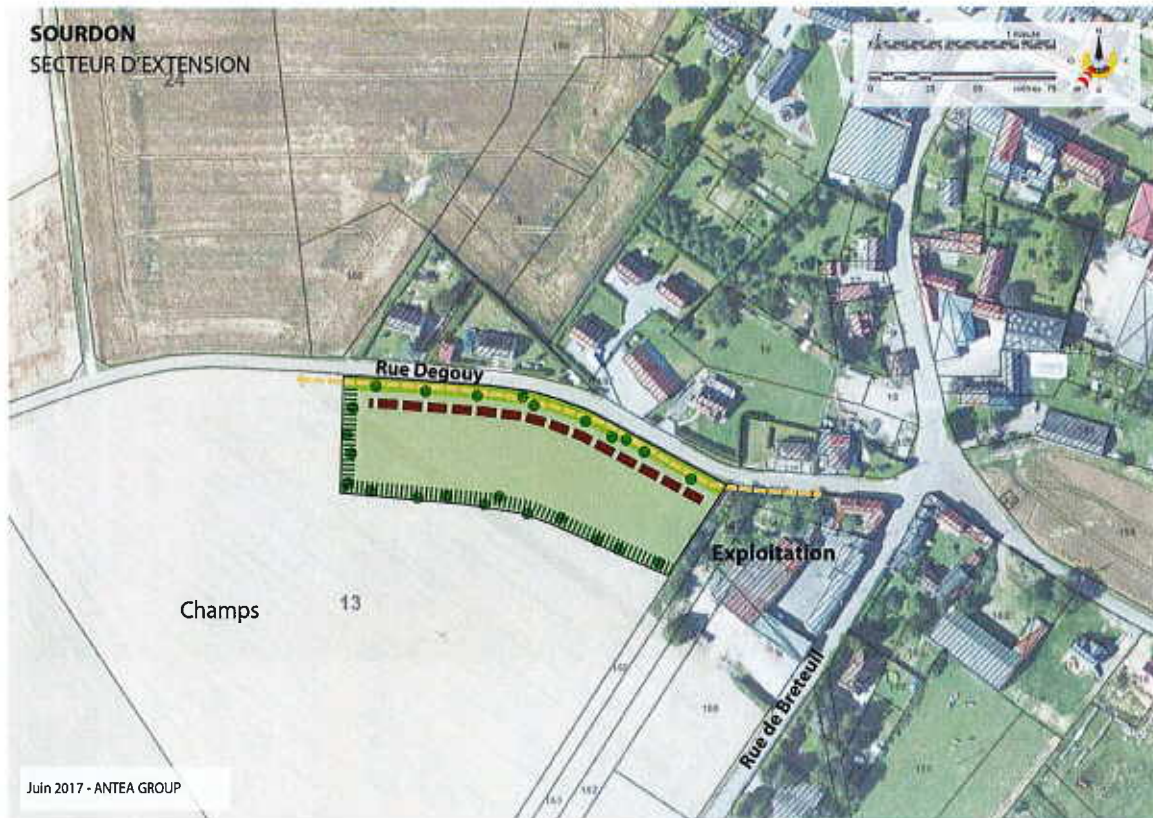
8.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées

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

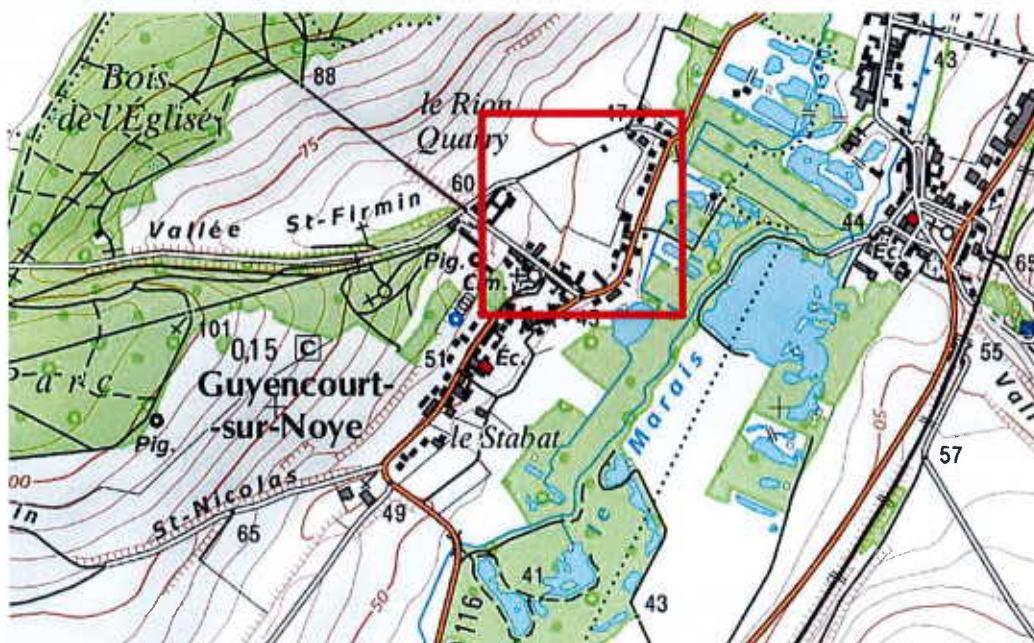
Rappel Objectifs SCOT à rechercher :

- 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.

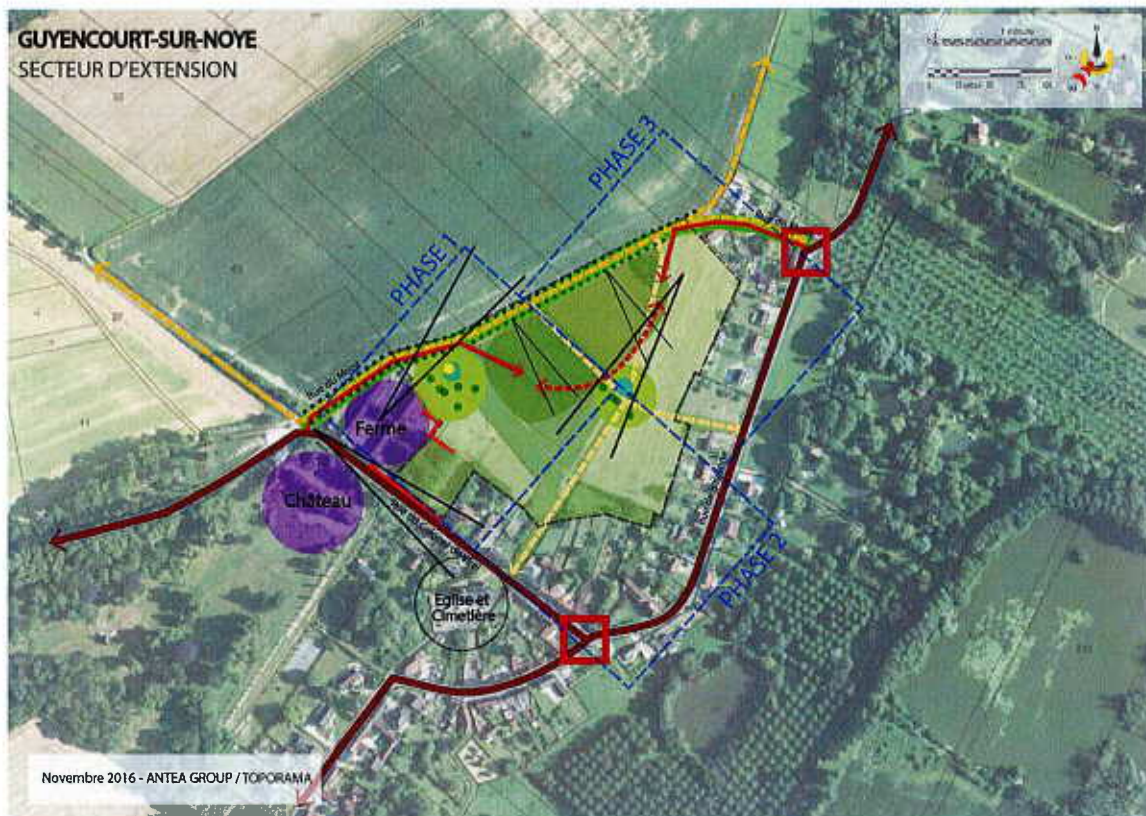
Les limites séparatives entre les parcelles seront gérées par des plantations arbustives.

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

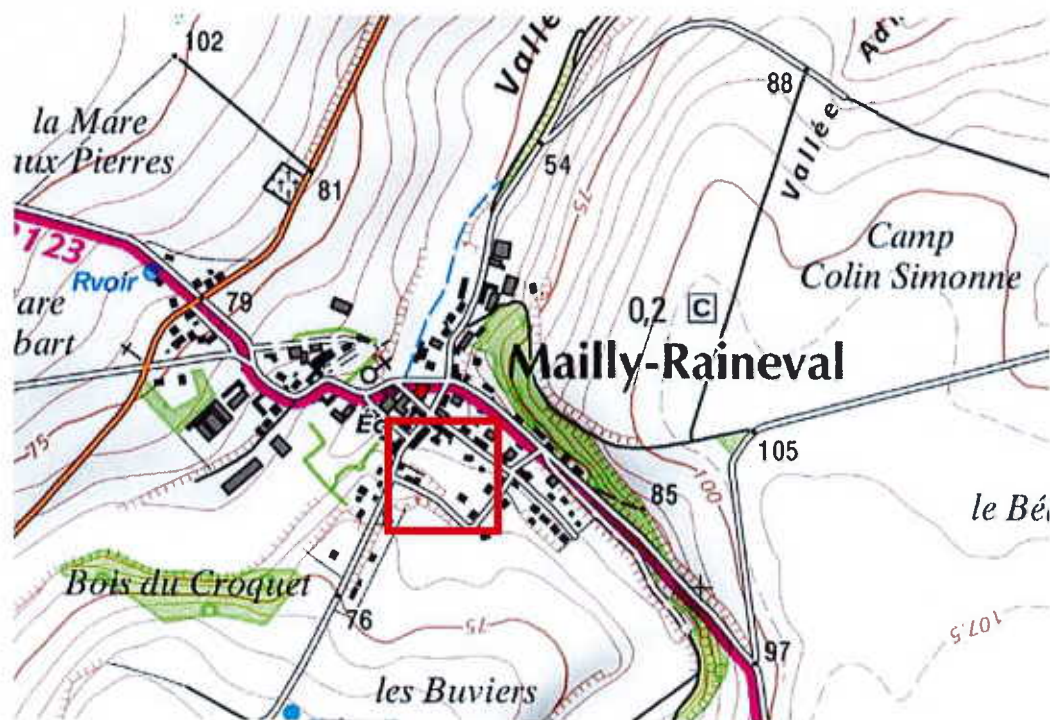
Rappel Objectifs SCOT à rechercher :

- 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

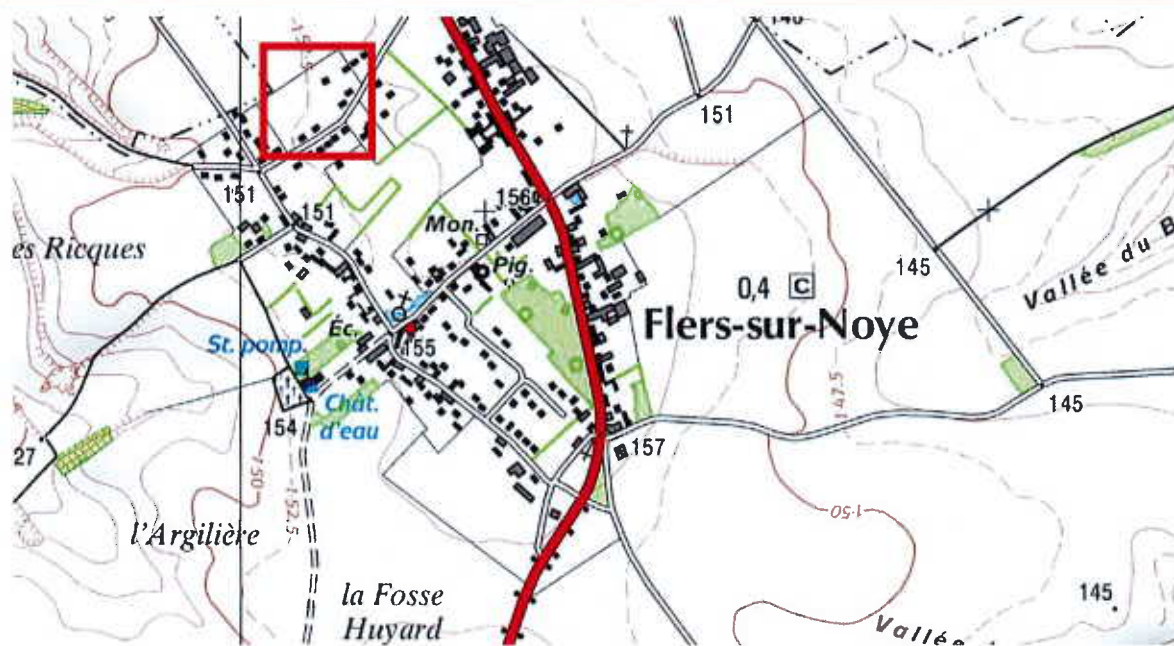
Rappel Objectifs SCOT à rechercher :

- 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

Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Val de Noye

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



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

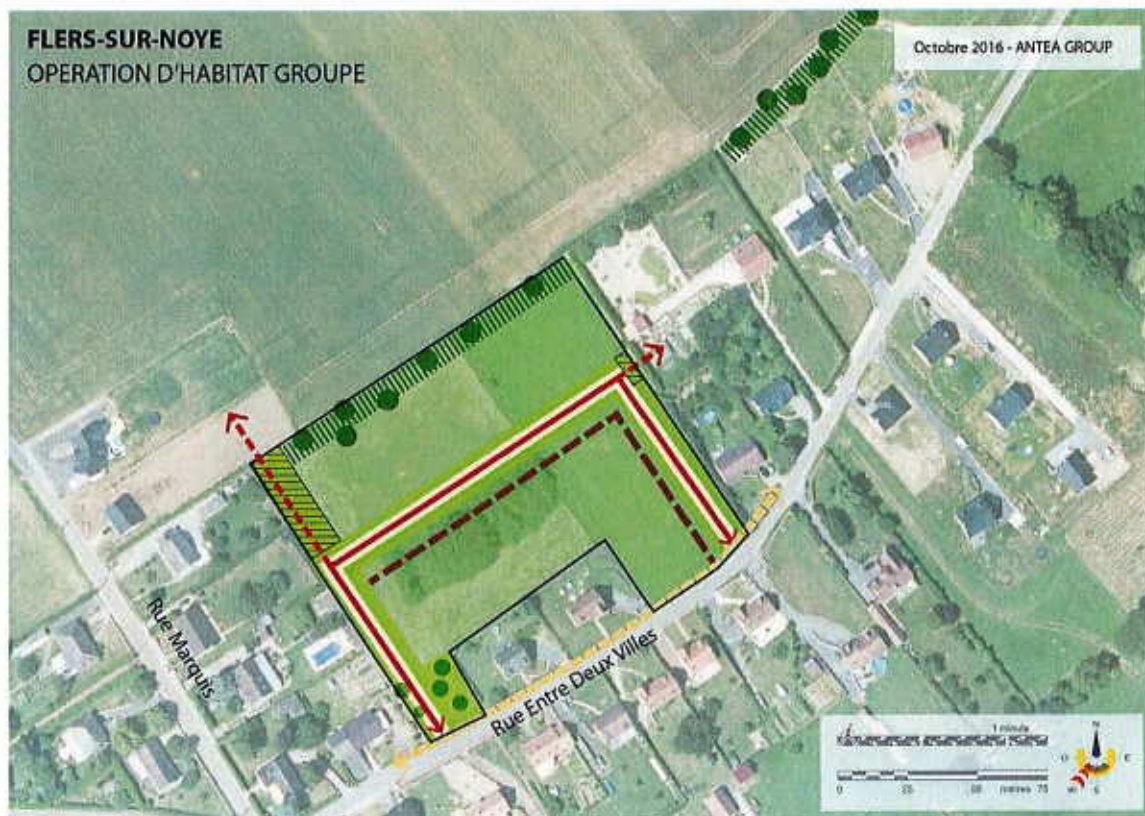
11.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées









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

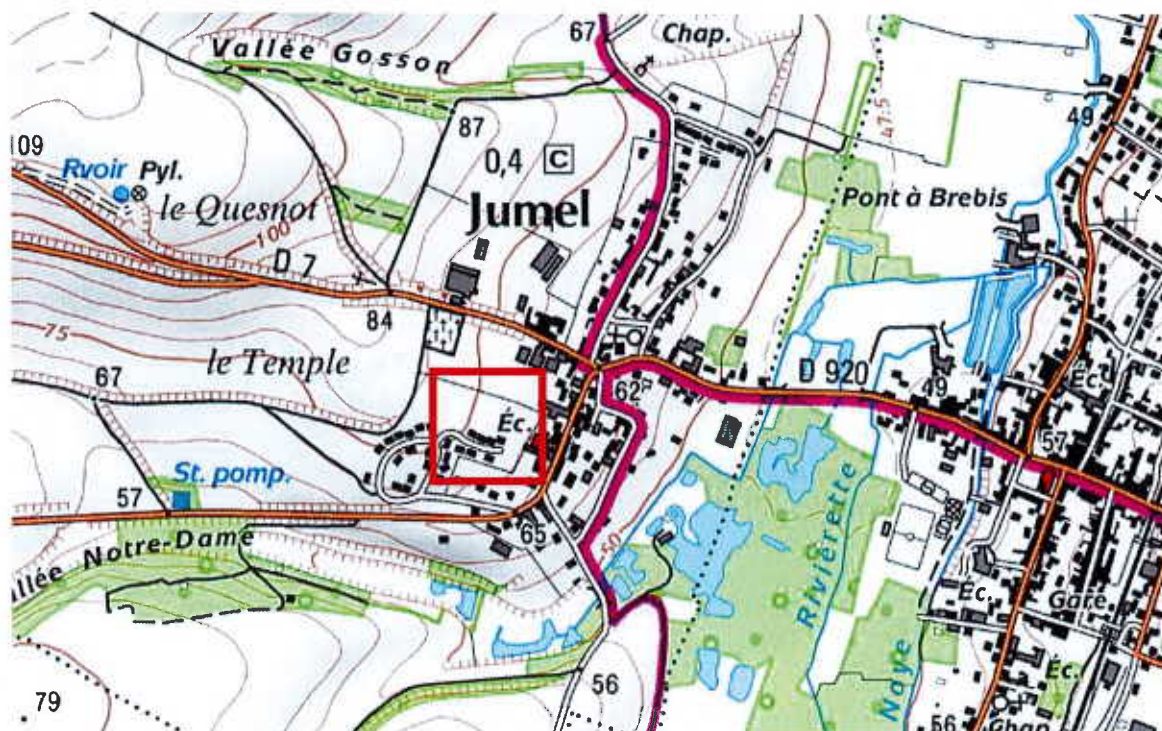
Rappel Objectifs SCOT à rechercher :

- 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

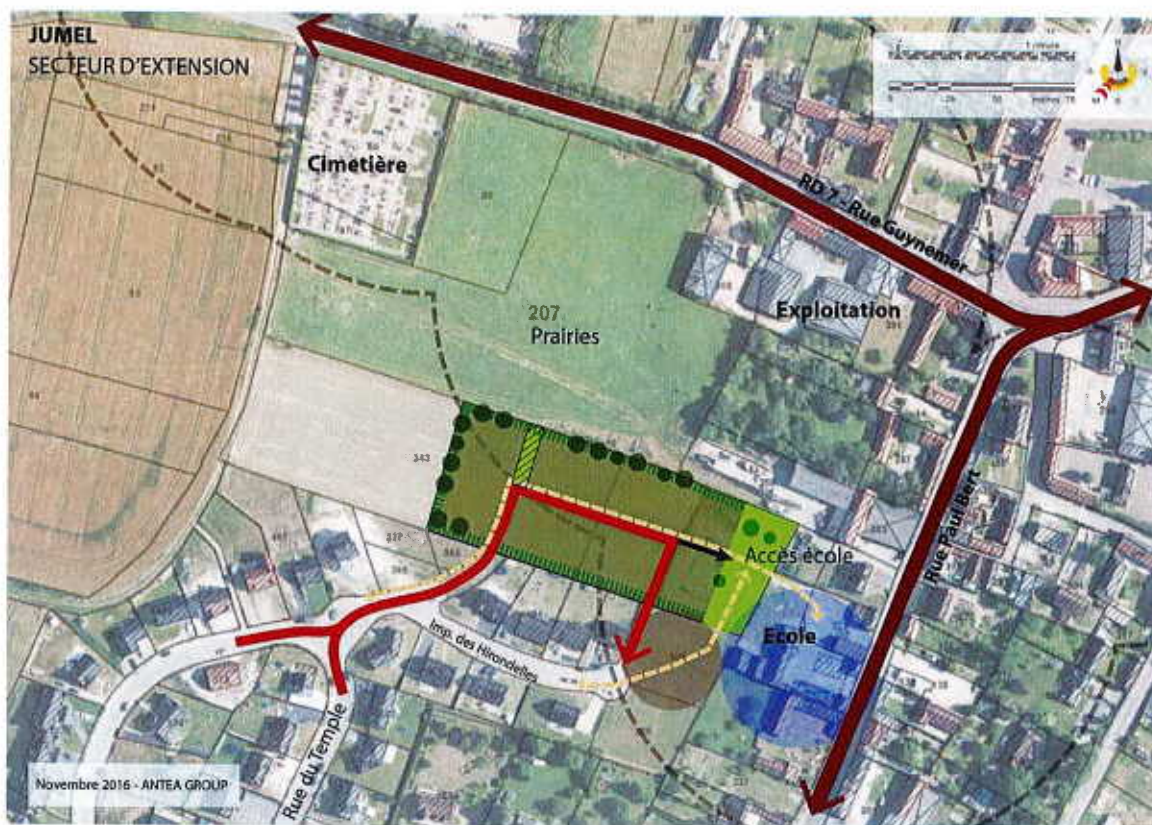
- Développement d'une petite opération d'habitat groupé, desservie depuis la rue du Temple, au travers d'une voie centrale,
- Gestion des limites avec l'espace agricole ouvert : plantations d'arbres et arbustes,
- Organisation de l'accès à l'école, au travers de l'aménagement d'un petit espace public,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