Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

PLUi du Val de Noye

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

« Secteurs de projet »

PLAN LOCAL D'URBANISME DU VAL DE NOYE

APPROBATION 11/03/2020

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

Communauté de communes
Avre Luce Noye (CCALN)

adu a Agence de développement et d'urbanisme du Grand Amiénois

anteagroup

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2
PREAMBULE 5
Qu'est-ce qu'une orientation d'aménagement et de programmation par « secteur de projet » ? 5
La prise en compte des objectifs du PADD 5
Les sites étudiés 6
Le potentiel des sites 7
1. AILLY-SUR-NOYE : Site du Chauffour 8
1.1. Présentation du site et rappel des enjeux 8
1.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées 9
2. AILLY-SUR-NOYE : Secteur Rue de Bretagne 11
2.1. Présentation du site et rappel des enjeux 11
2.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées 12
3. AILLY-SUR-NOYE : Pôle sportif et de loisirs 14
3.1. Présentation du site et rappel des enjeux 14
3.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées 15
4. COTTENCHY : Secteur d'extension urbaine 17
4.1. Présentation du site et rappel des enjeux 17
4.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées 18
5. CHAUSSOY-EPAGNY : Secteur d'extension rue de l'Eglise 21
5.1. Présentation du site et rappel des enjeux 21
5.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées 22
6. LA FALOISE : Zone d'extension urbaine à proximité de la Gare 24
6.1. Présentation du site et rappel des enjeux 24
6.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées 25
7. LA FALOISE : Valorisation de la zone humide 27
7.1. Présentation du site et rappel des enjeux 27
7.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées 29
8. SOURDON : Secteur d'extension urbaine Rue Degouy 31
8.1. Présentation du site et rappel des enjeux 31
8.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées 32

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

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

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

PREAMBULE

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 …

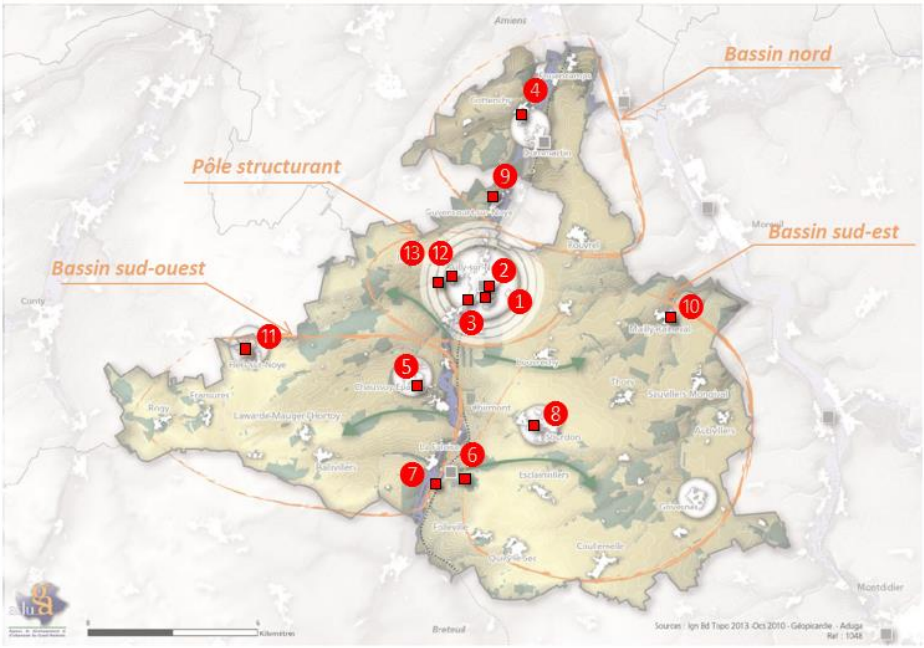
AXE 3. FACILITER LE QUOTIDIEN DES USAGERS ET ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DES PRATIQUES

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

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

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

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

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 (actionA2-prescription 2.1).

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

1.AILLY-SUR-NOYE : Site du Chauffour

1.1. Présentation du site et rappel des enjeux

RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

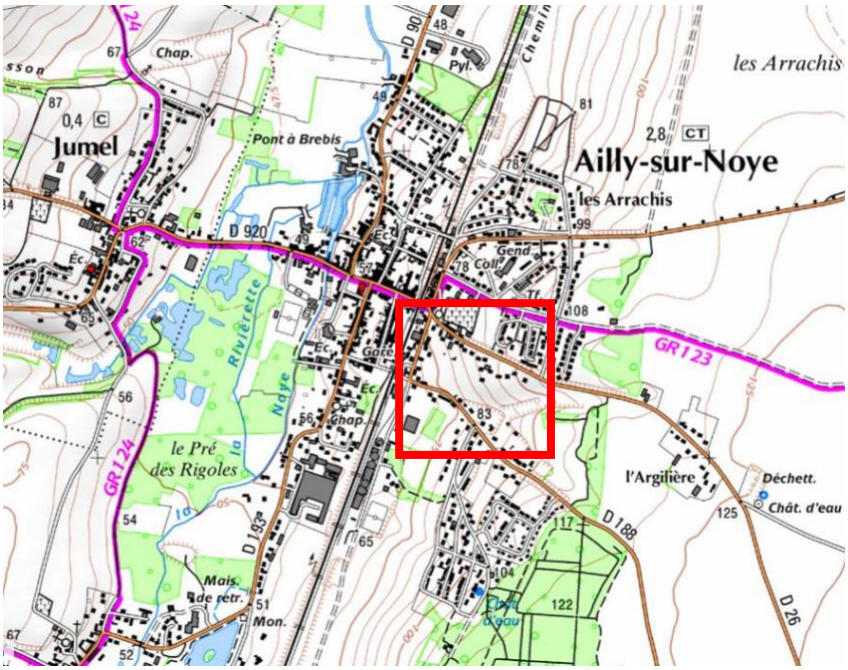
Rappel Objectifs SCOT à rechercher :

- *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

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

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

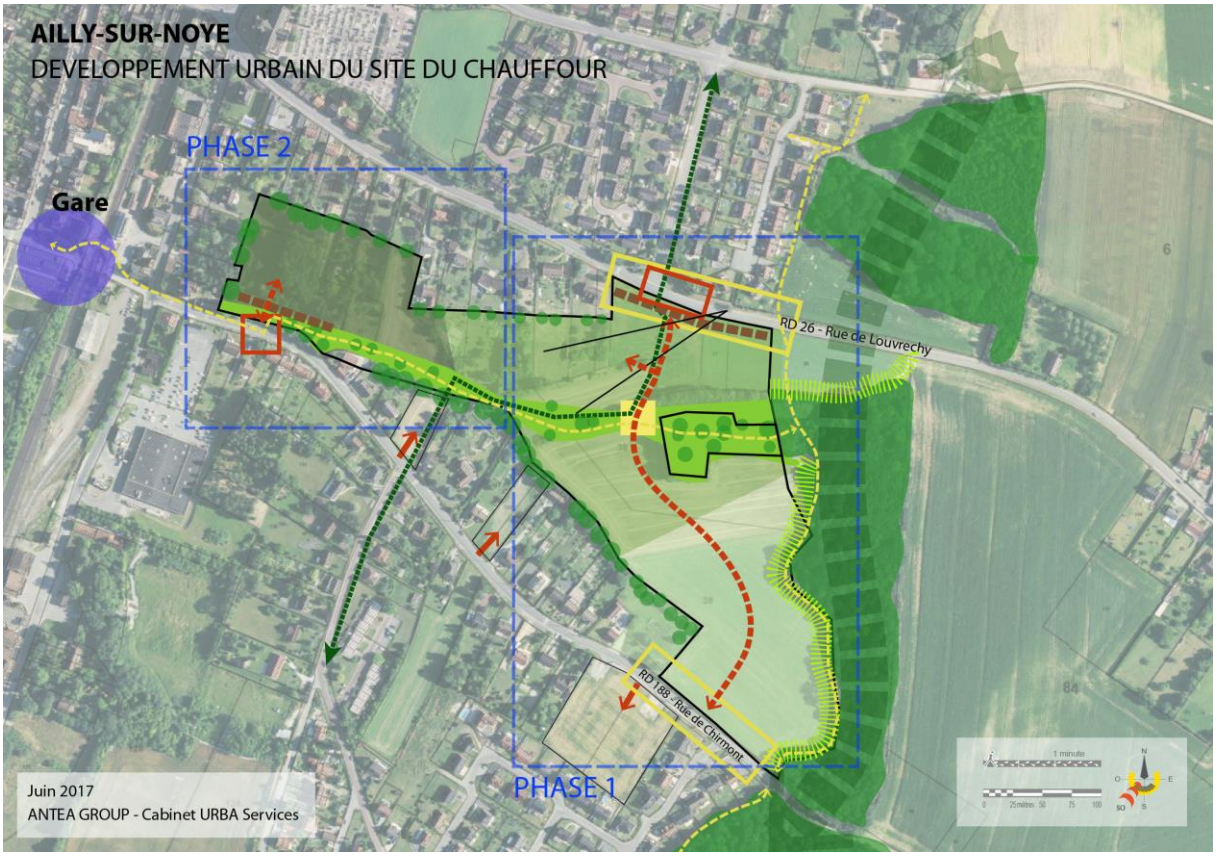
- Accès potentiels depuis la Rue de Louvrechy (RD 26) et la rue de Chirmont (RD188),
- Réalisation d'une desserte transversale du secteur depuis les rues de Louvrechy et l'accès Sud-Est depuis la rue de Chirmont,
- Valorisation de la qualité de l'entrée de ville et de la vue sur la vallée,
- Préservation 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 ENVISAGEE

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).

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU



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

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

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

2.1. Présentation du site et rappel des enjeux

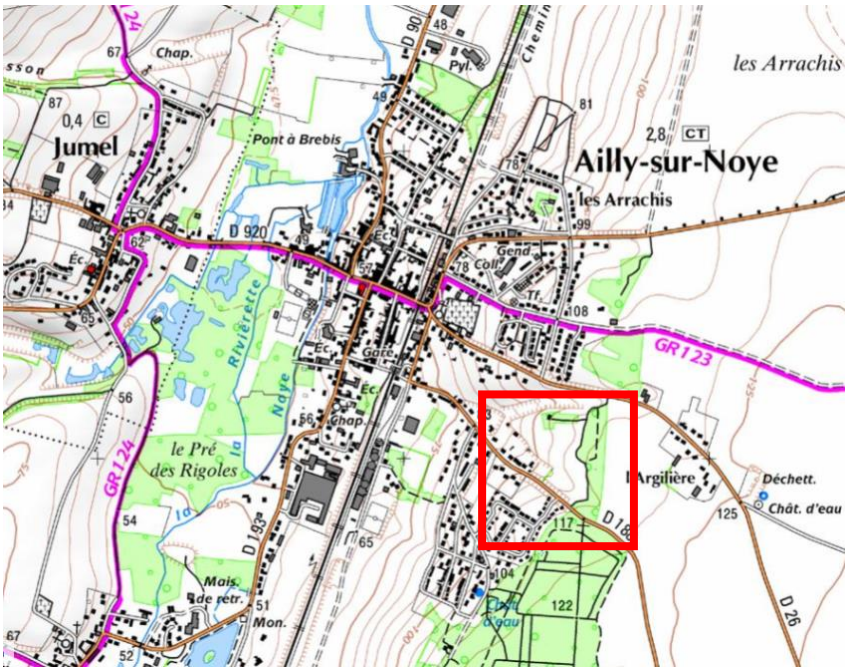
RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

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

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

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

2.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées

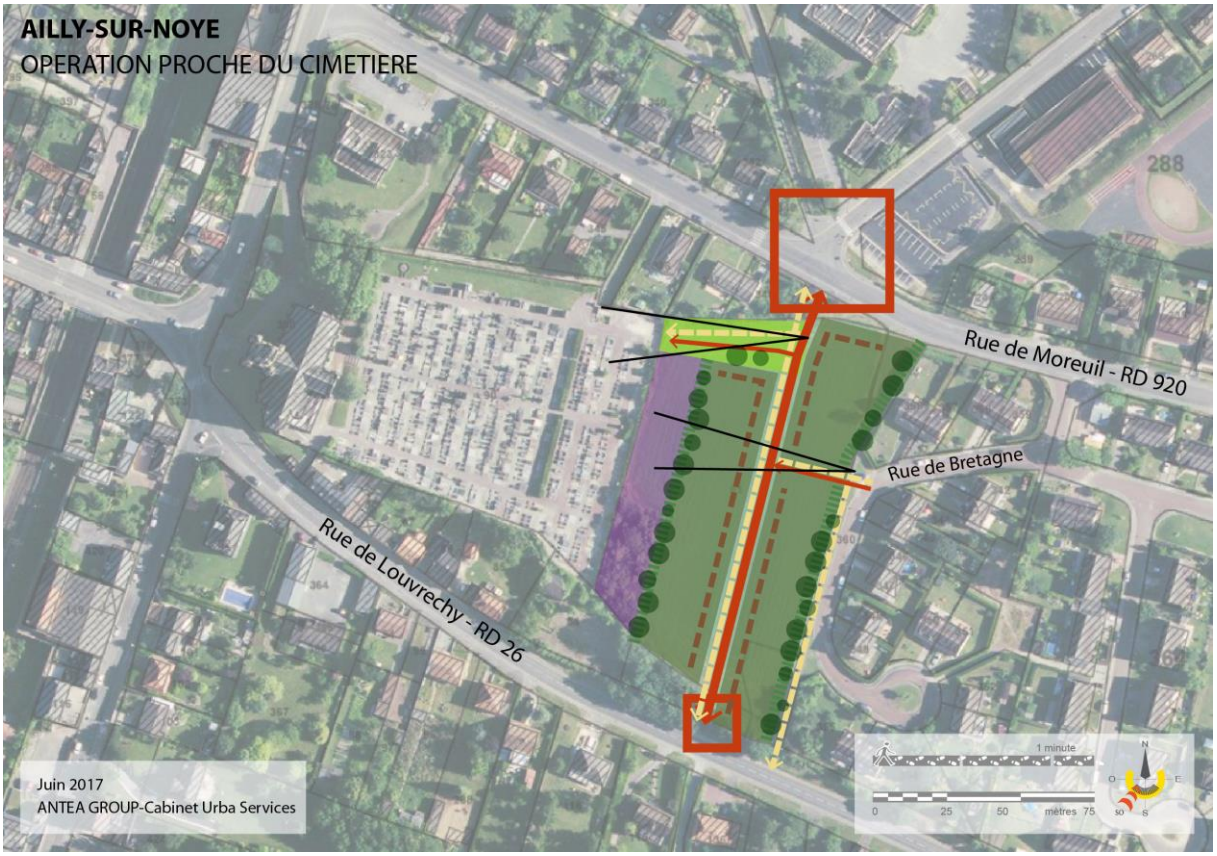
ORIENTATIONS

- 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 ENVISAGEE

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

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU



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

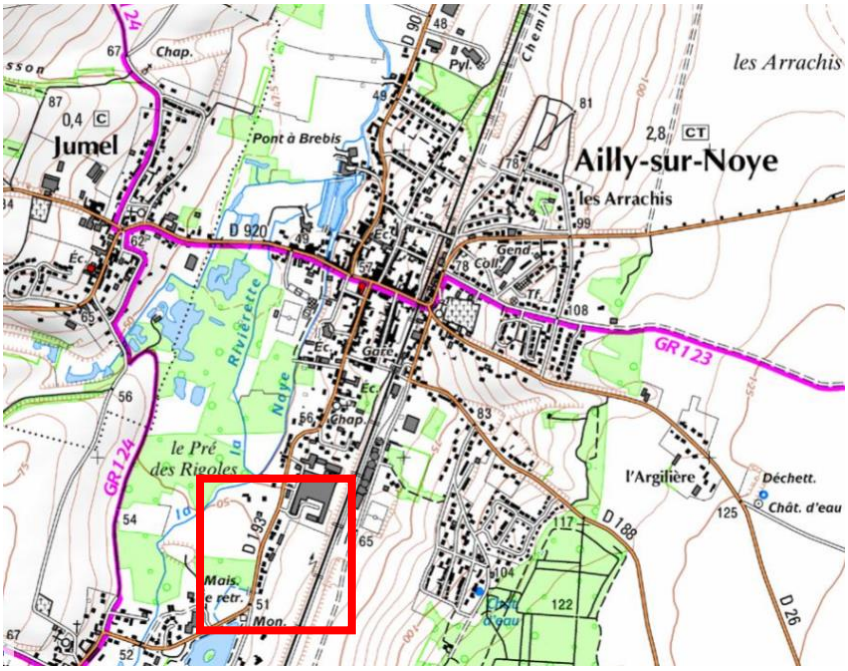
ANTEA GROUP – Source fond de plan : Géoportail

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

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)

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

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

3.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées

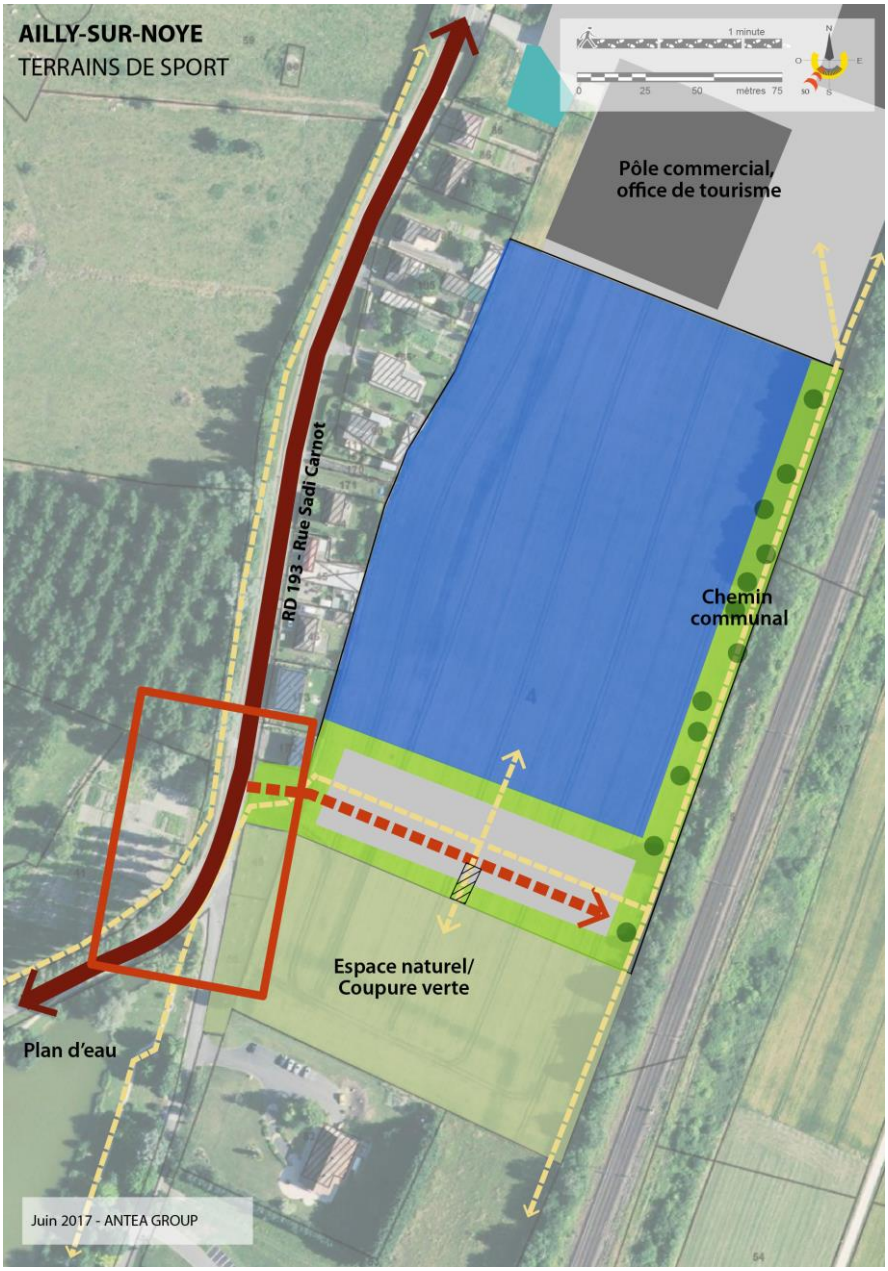
ORIENTATIONS

- 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 ENVISAGEE

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.

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU



Accès au site

Securisation 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

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

4.COTTENCHY : Secteur d'extension urbaine

4.1. Présentation du site et rappel des enjeux

RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

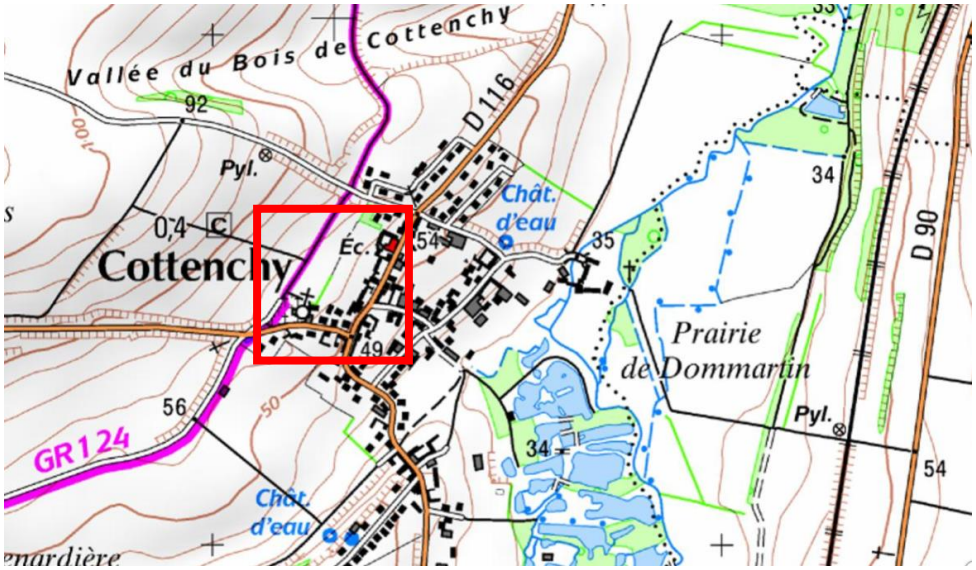
Rappel Objectifs SCOT à rechercher :

- *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

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

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'Ecole**

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).

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

➔ **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**

- 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 ENVISAGEE

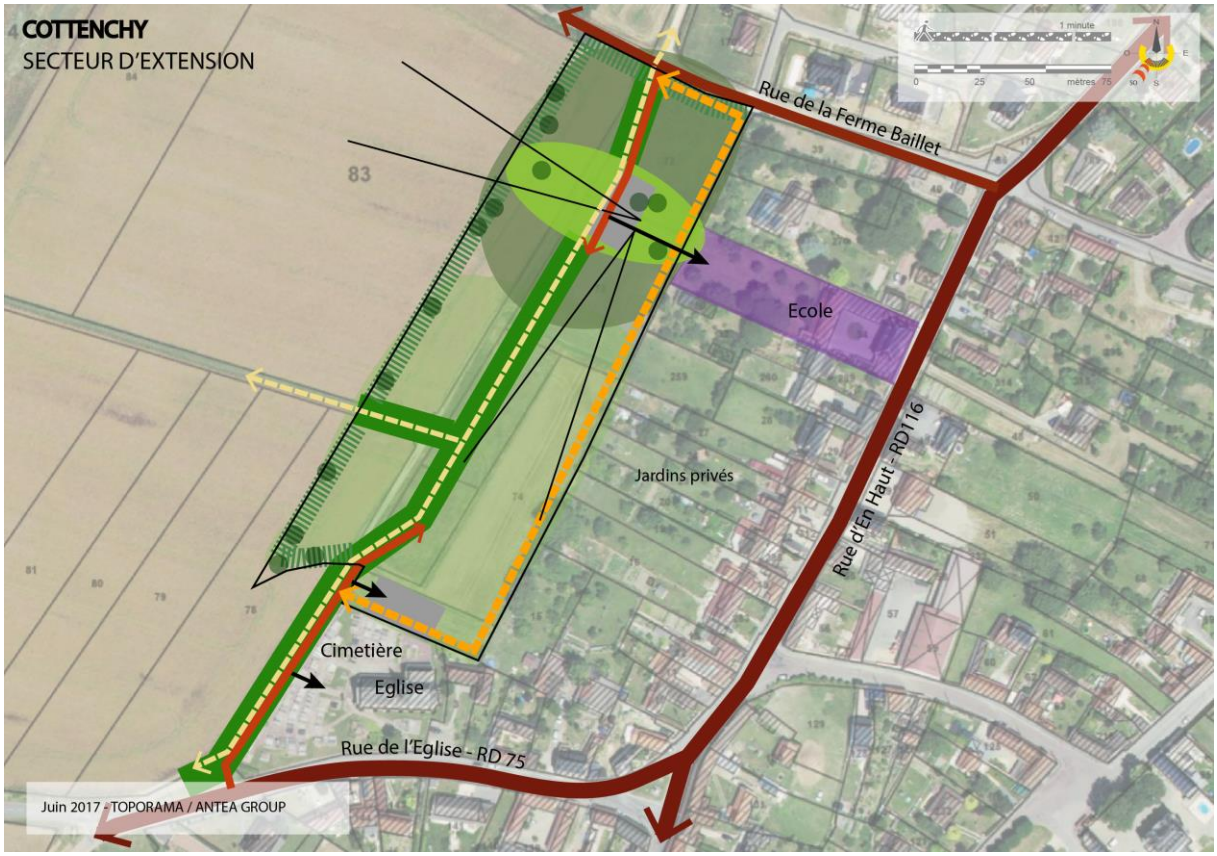
Le potentiel du site est de 20 logements environ.

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.

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU



- 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

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

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

5.1. Présentation du site et rappel des enjeux

RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

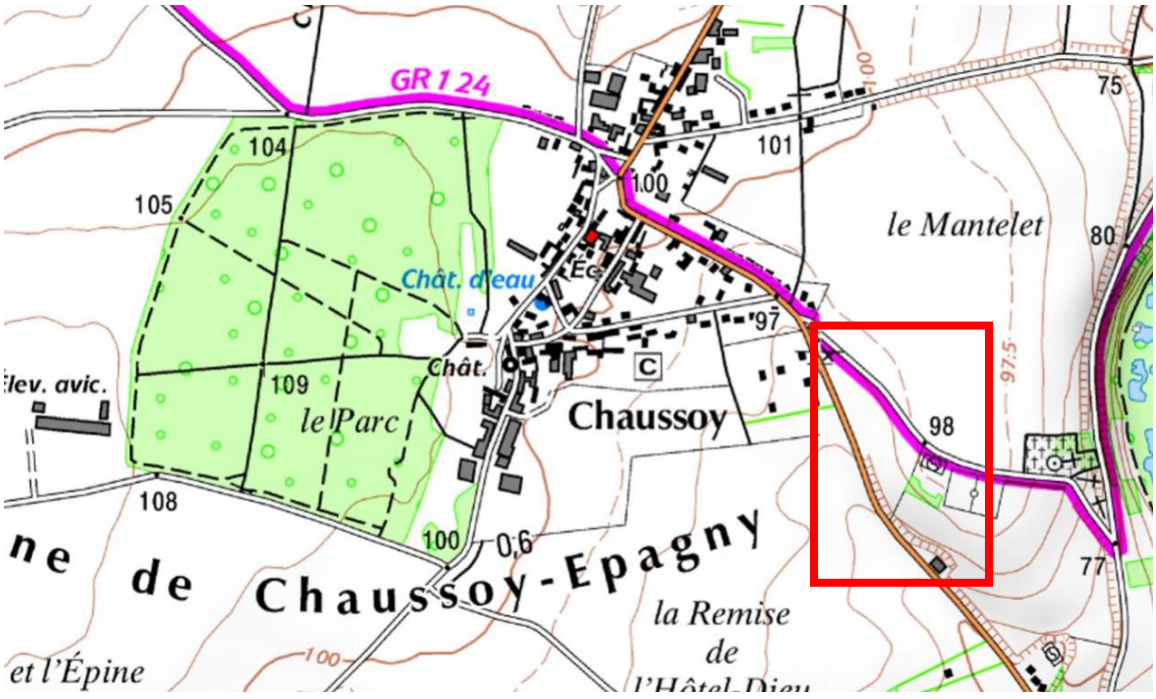
Rappel Objectifs SCOT à rechercher :

- *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-relai, 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 Eglise 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

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

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

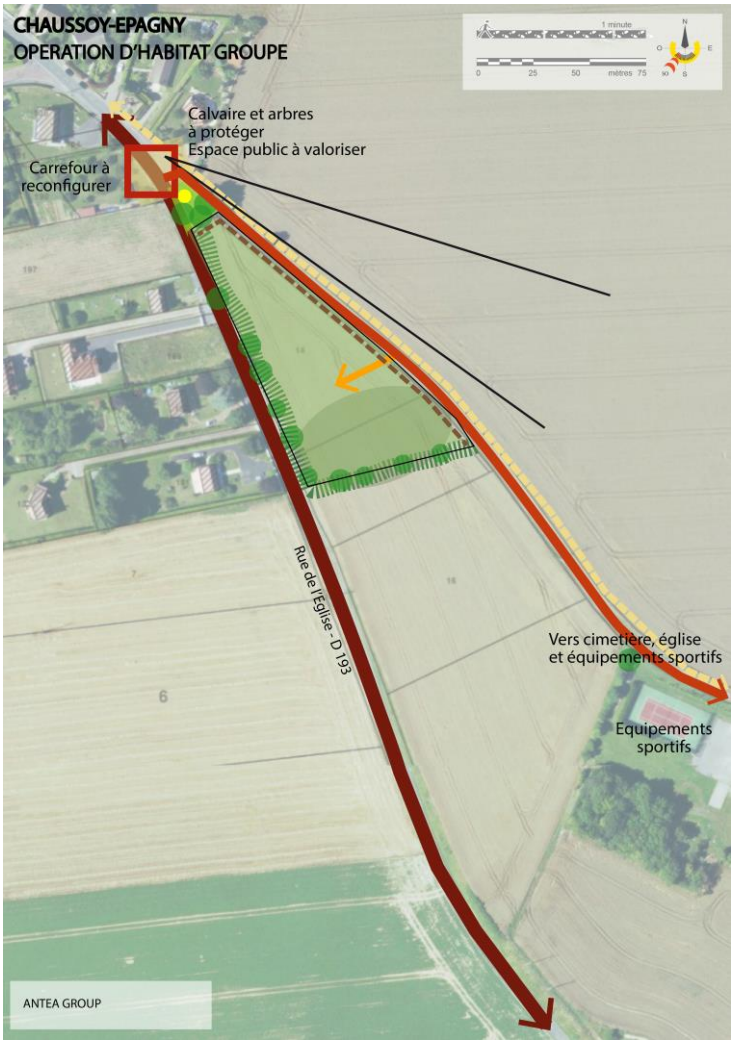
- Sécurisation du carrefour d'accès sur la RD 193, et adaptation à prévoir selon le flux attendu,
- Desserte de l'opération par une voie intégrant des liaisons douces (préservation de liaisons sécurisées vers les équipements sportifs, du passage du GR 124 et de la circulation des engins agricoles),
- 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'Eglise,
- Organisation d'un secteur favorable à l'habitat groupé (conception architecturale et urbaine commune souhaitée),

PROGRAMMATION ENVISAGEE

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.

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU



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

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

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

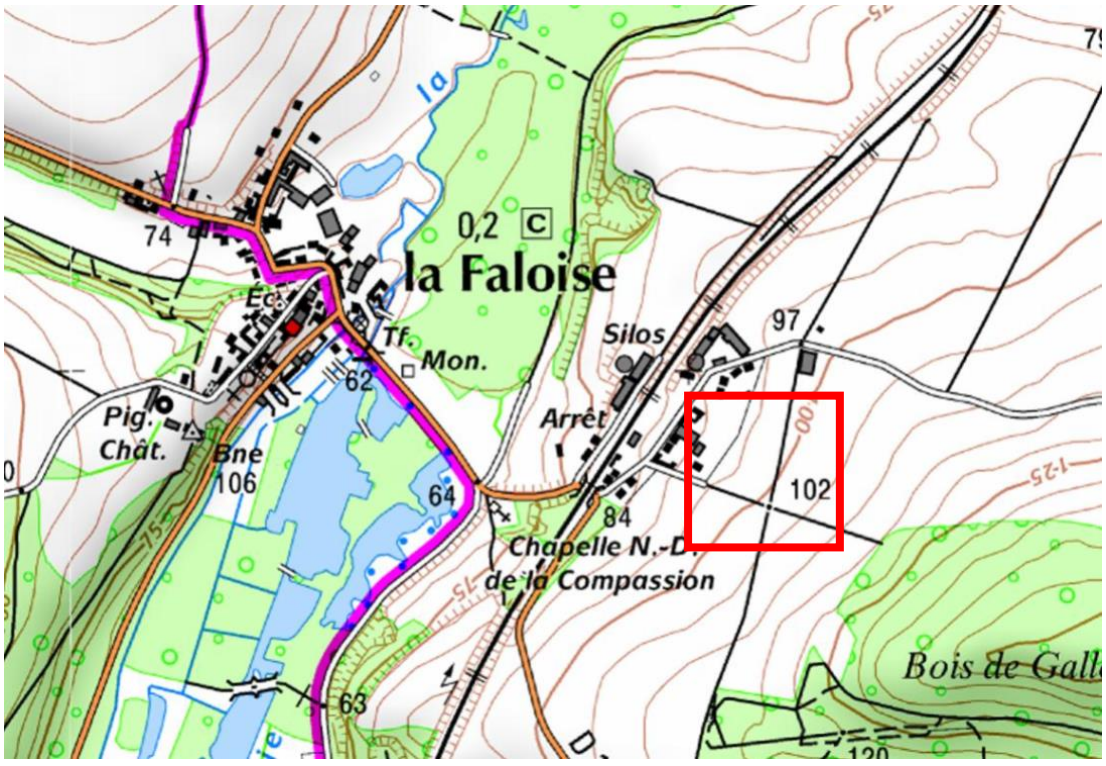
Rappel Objectifs SCOT à rechercher :

- *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

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

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.

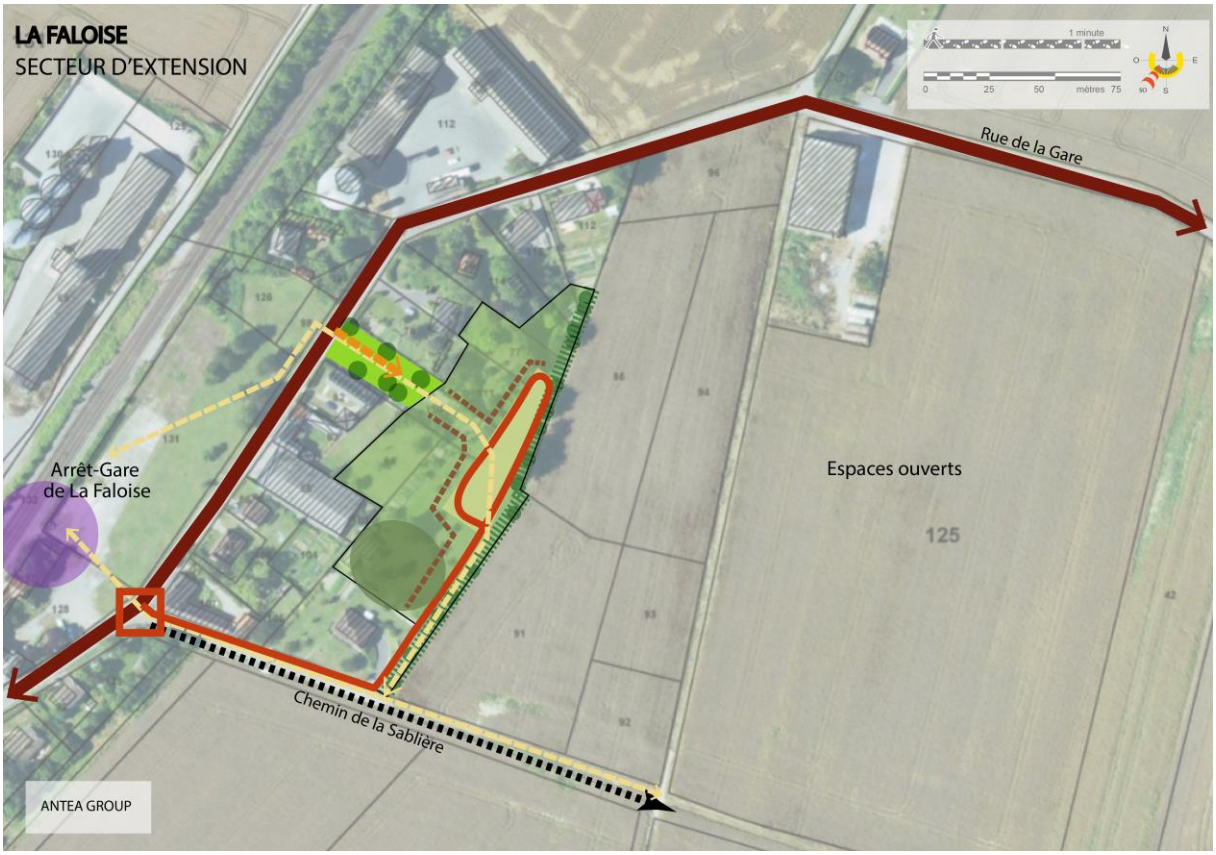
- Réalisation d'une voie de desserte depuis le chemin de la Sablière (adaptation du profil de la voie et sécurisation des carrefours sur la rue de la Gare),
- Mobilisation d'un accès secondaire éventuel,
- Aménagement de liaisons douces depuis le quartier vers l'arrêt-Gare de la Faloise,
- Préservation 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 ENVISAGEE

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 maitrisée et/ou aidée et ou libre).

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

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU



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

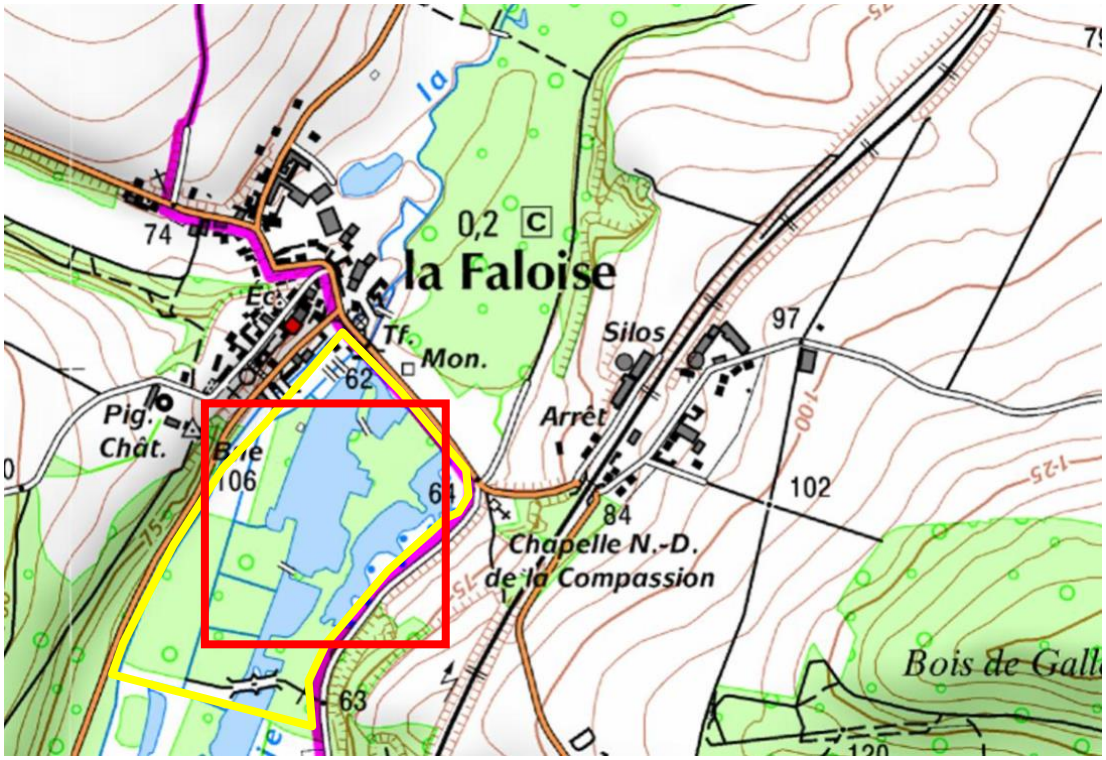
ANTEA GROUP – Source fond de plan : Géoportail

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

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).

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

Vue de la RD 109 – Source : Toporama

Vue du site - Source : TOPORAMA, Paysagistes

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

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.

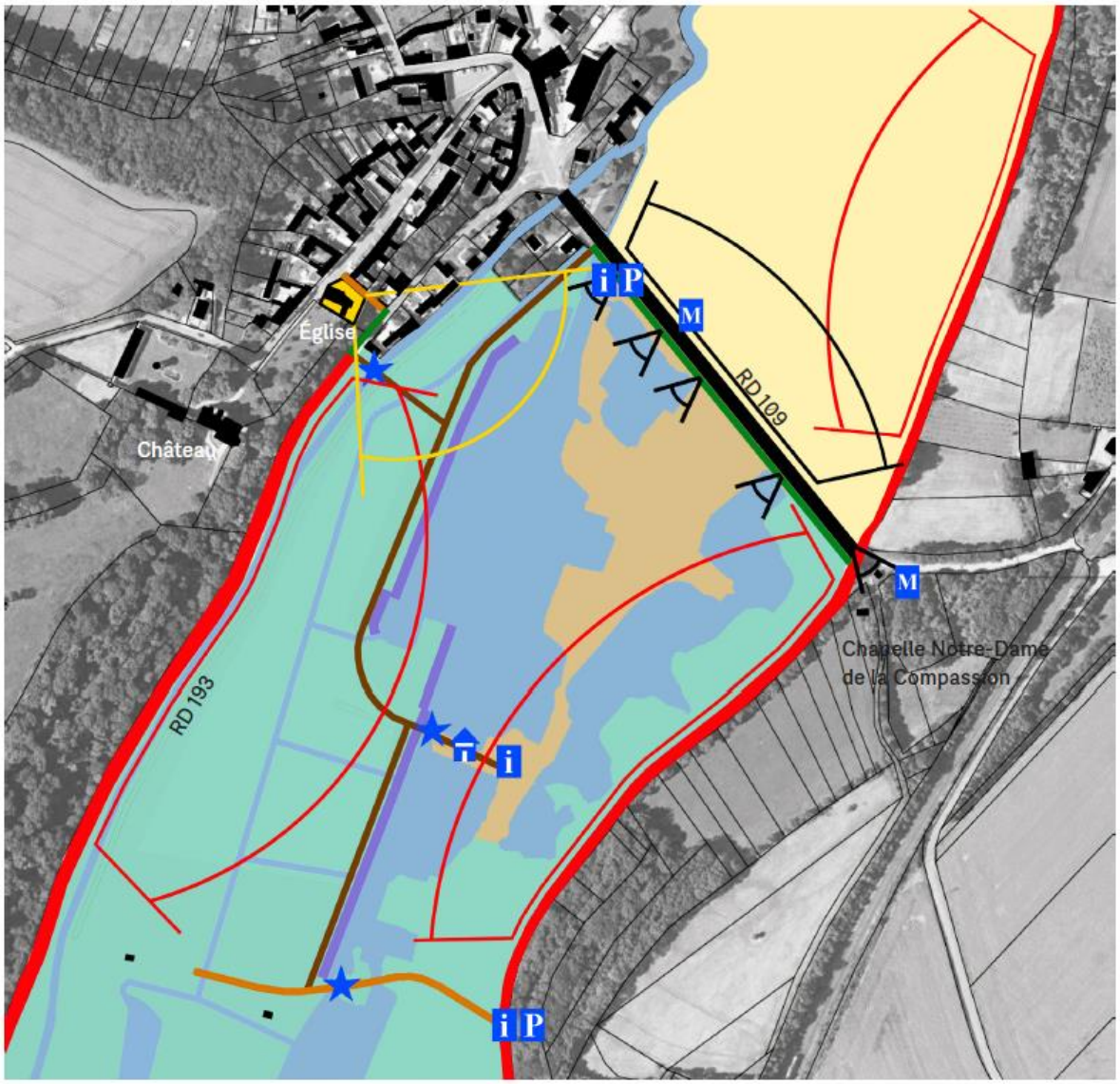
PROGRAMMATION ENVISAGEE

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).

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU



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

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

8. SOURDON : Secteur d'extension urbaine Rue Degouy

8.1. Présentation du site et rappel des enjeux

RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

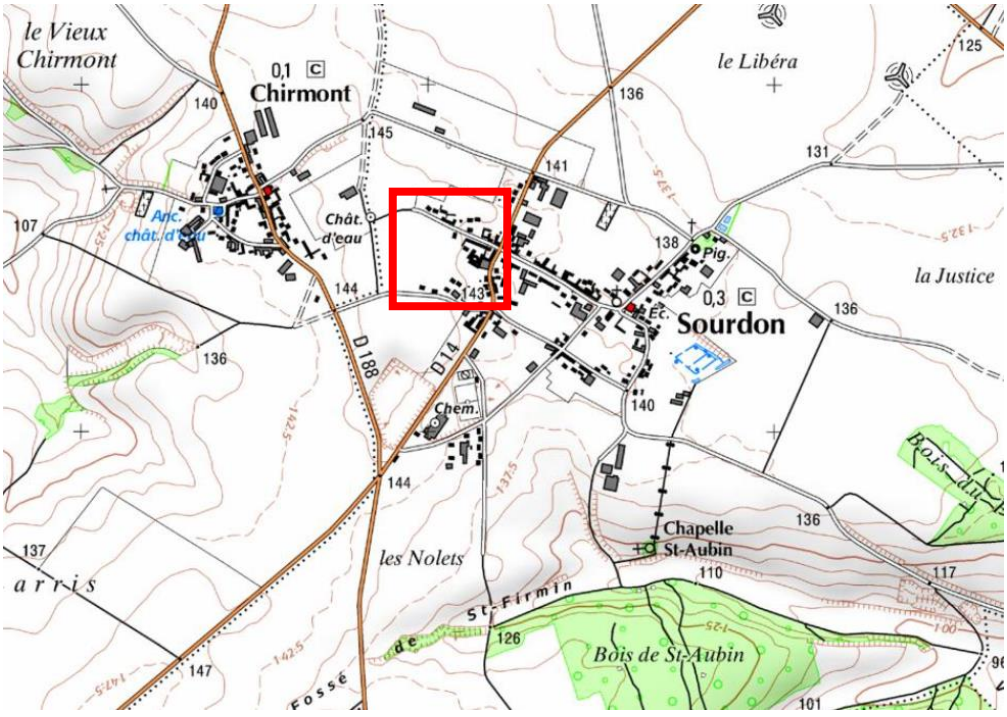
Rappel Objectifs SCOT à rechercher :

- *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

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

Vue du site - Source : Google maps

8.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées

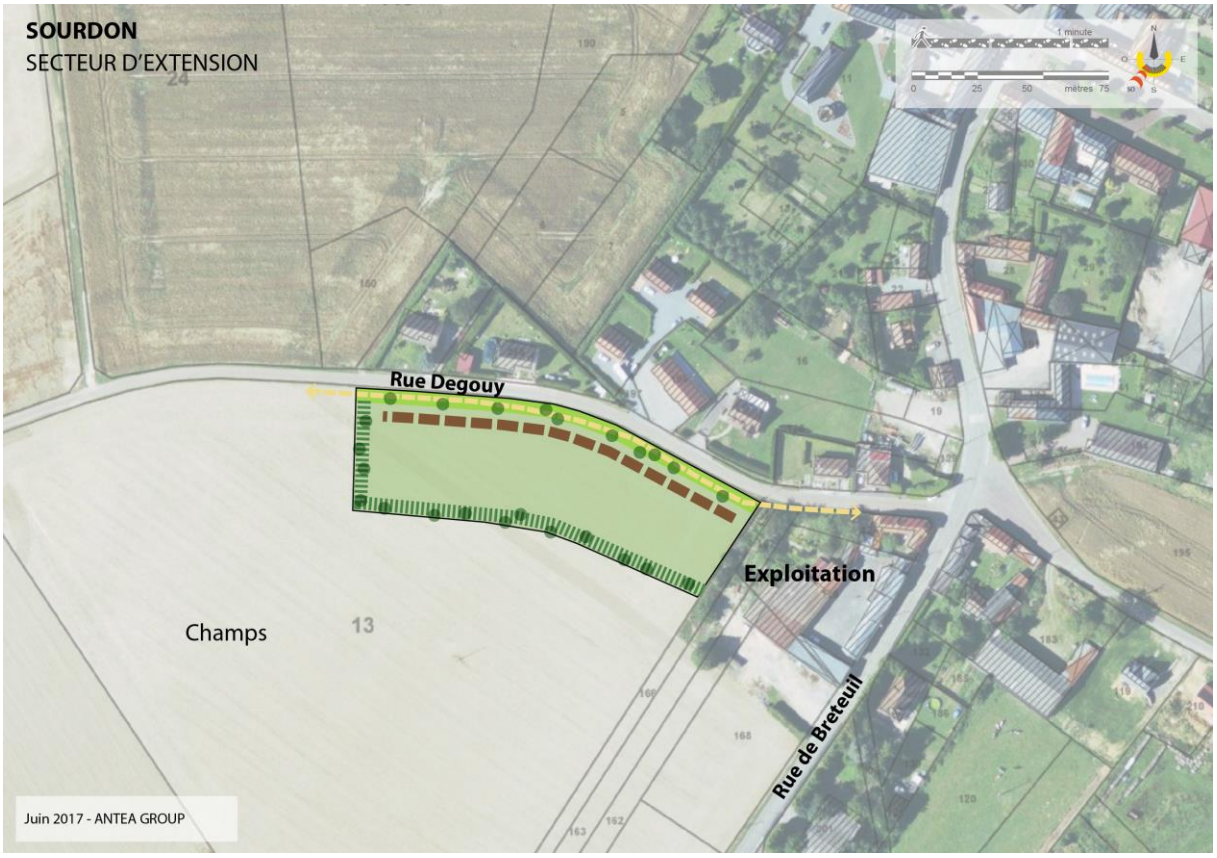
ORIENTATIONS

- 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 ENVISAGEE

Un potentiel de 9 logements environ.

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU



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

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

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

9.1. Présentation du site et rappel des enjeux

RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

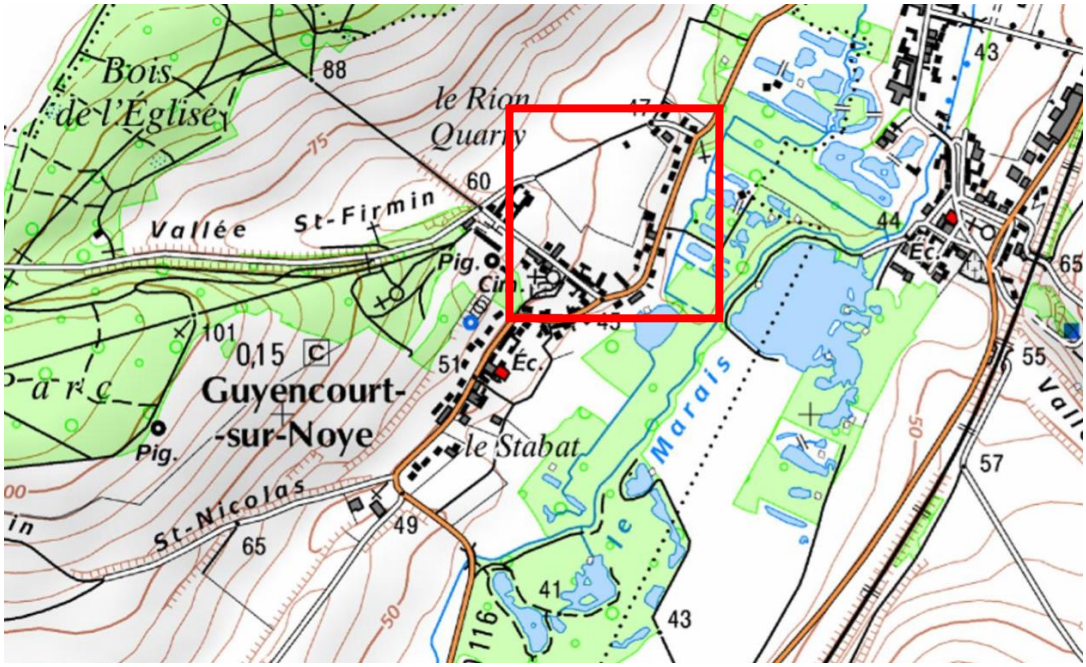
Rappel Objectifs SCOT à rechercher :

- *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

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

Vue du site - Source : TOPORAMA, Paysagistes

Vue sur la ferme - Source : TOPORAMA, Paysagistes

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

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.

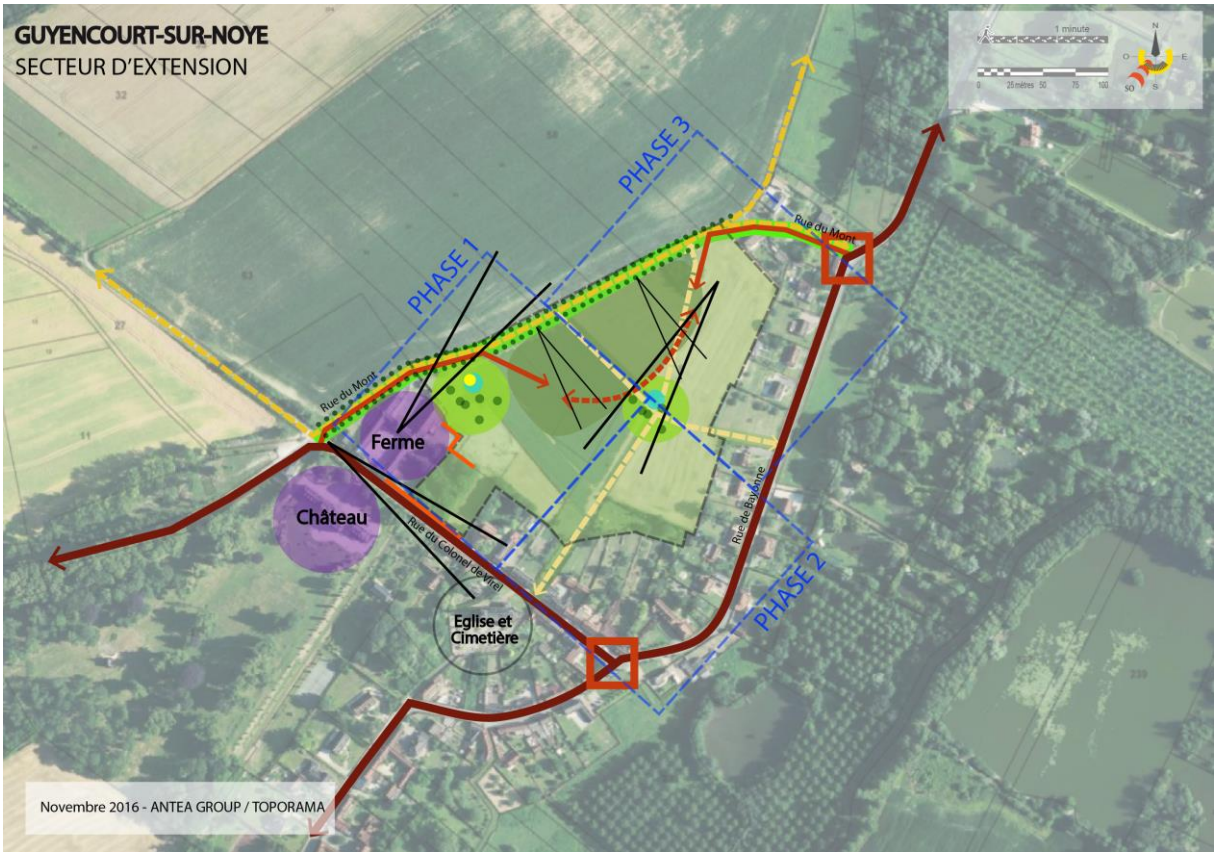
PROGRAMMATION

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.

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.

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU



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

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

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

10.1. Présentation du site et rappel des enjeux

RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

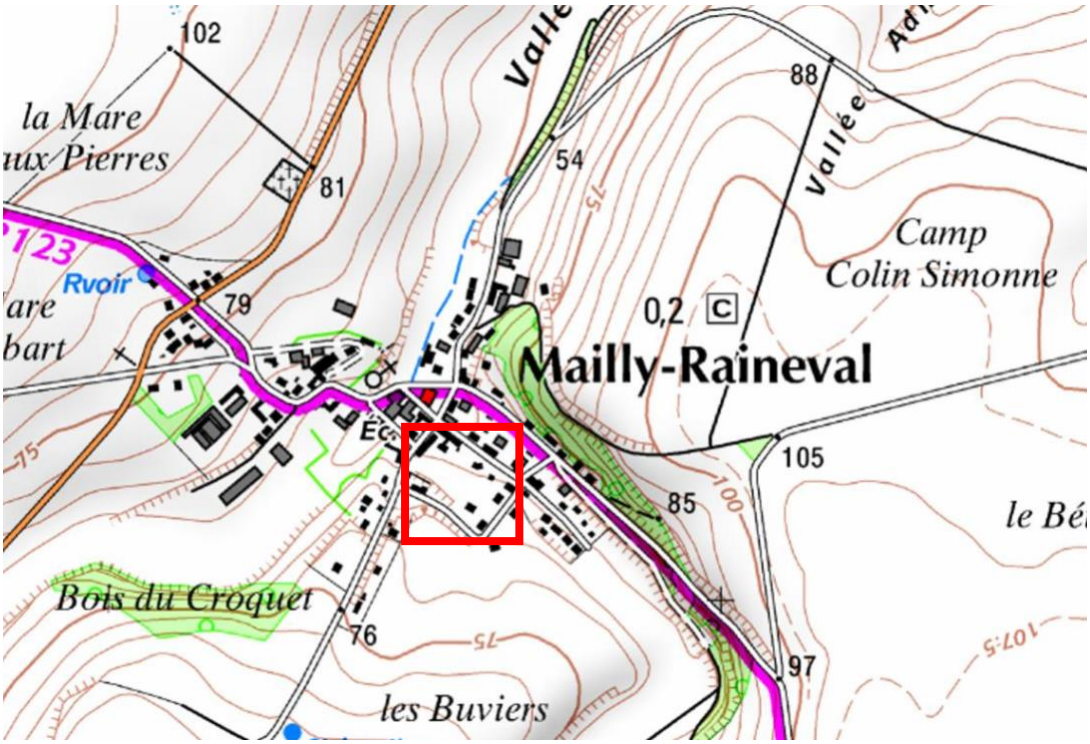
Rappel Objectifs SCOT à rechercher :

- *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

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

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.

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

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

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

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

11.1. Présentation du site et rappel des enjeux

RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

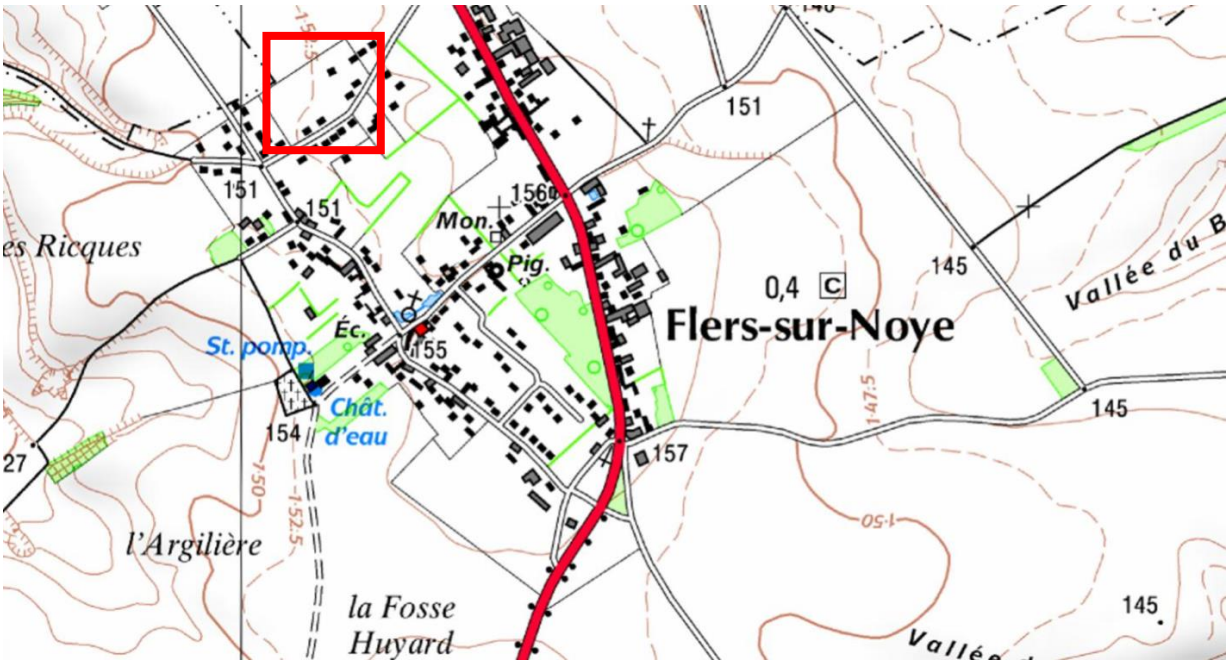
Rappel Objectifs SCOT à rechercher :

- *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

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

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

11.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées

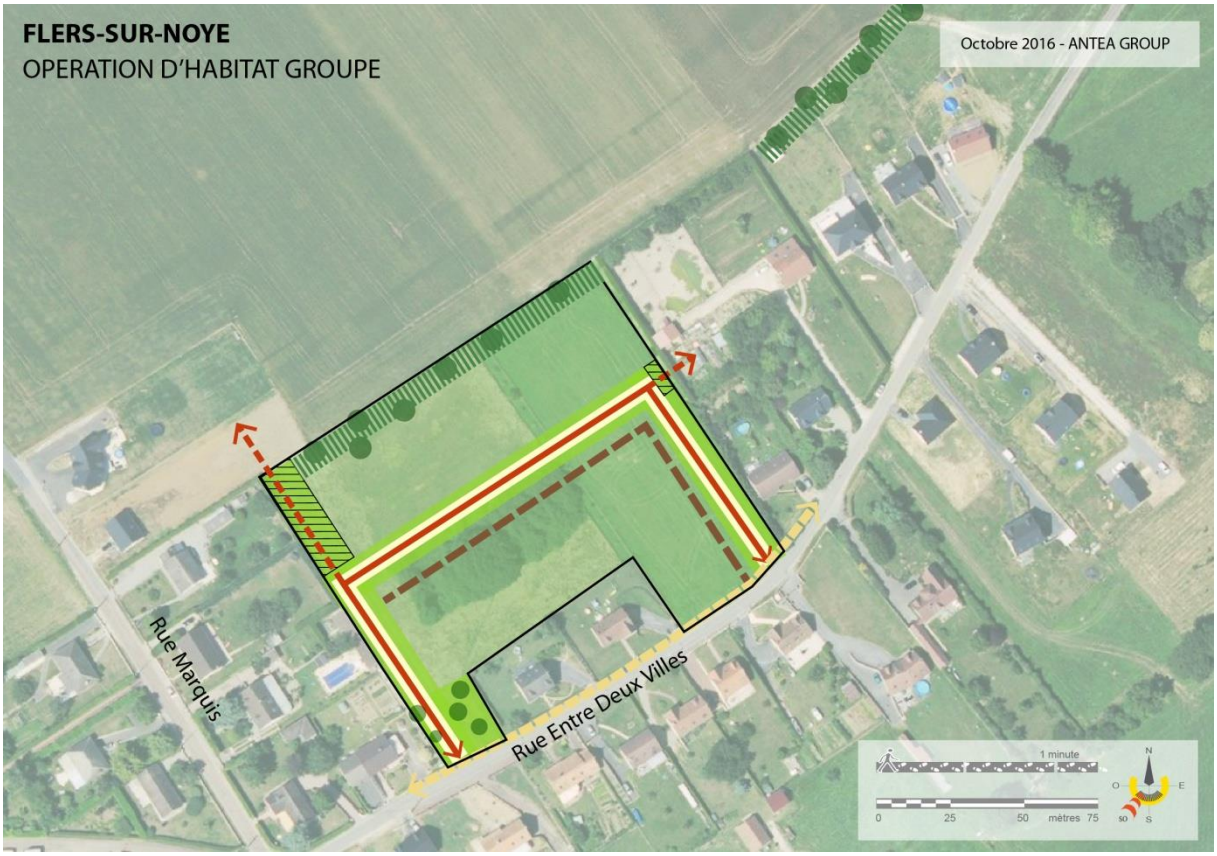
ORIENTATIONS

- 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.

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU



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

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

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

12.1. Présentation du site et rappel des enjeux

RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUX

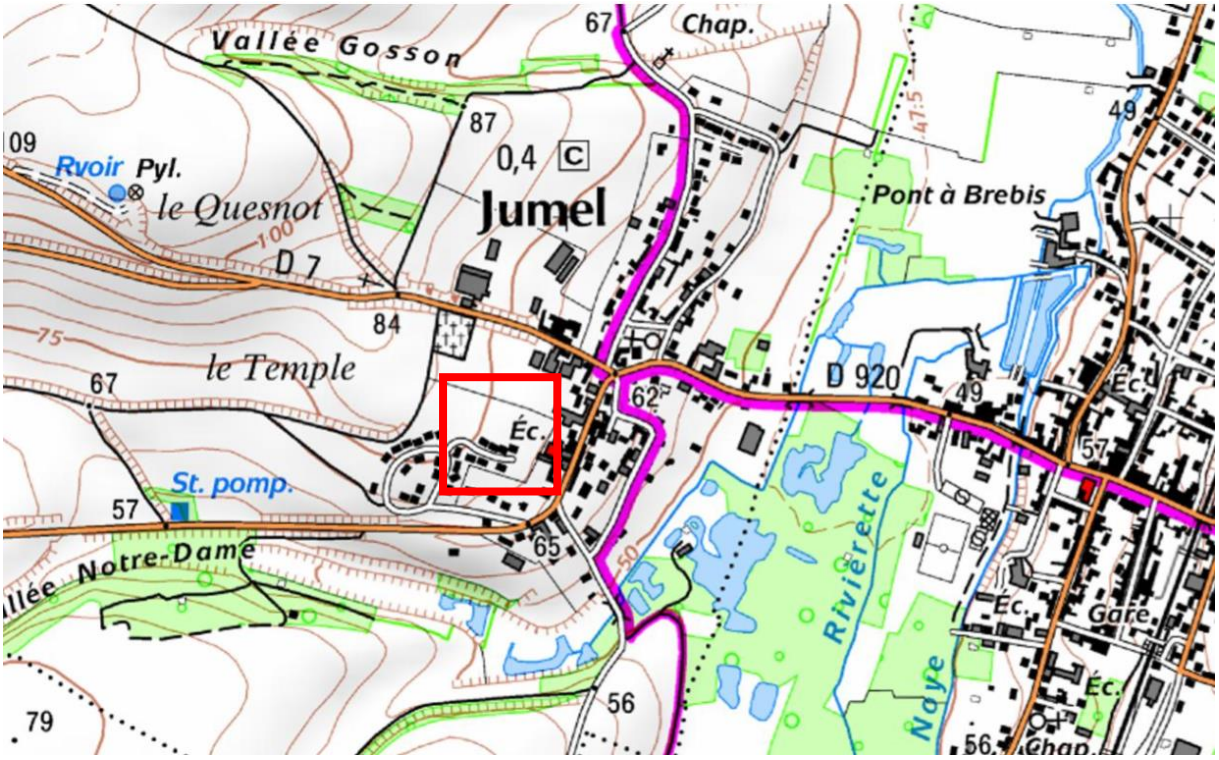
Rappel Objectifs SCOT à rechercher :

- *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

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU

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

12.2. Orientations d'aménagement et de programmation proposées

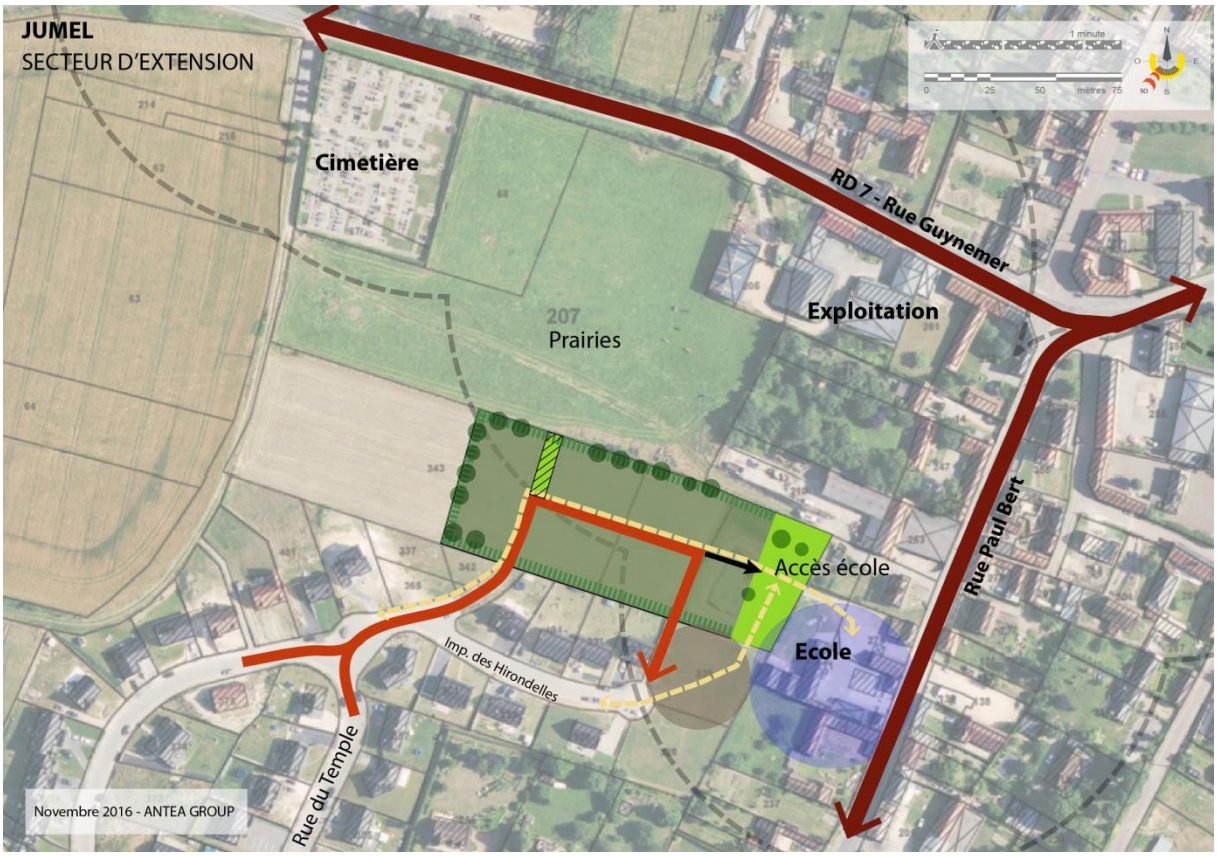
ORIENTATIONS

- 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.

Envoyé en préfecture le 20/03/2020
Reçu en préfecture le 20/03/2020
Affiché le
ID : 080-200070969-20200320-UR_20200203-AU



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