

## **Maître d'ouvrage**

Communauté de communes Nièvre et Somme

Procédure initiée par la CC Val de Nièvre et environs

## **ENQUÊTE PUBLIQUE**

relative à une déclaration de projet ayant pour objet la  
mise en comptabilité du POS de la commune de  
Flixecourt avec un projet d'activité de réception, de  
séminaire avec de l'hébergement touristique

## **Notice de présentation**



**Communauté de communes Nièvre et Somme**

1 allée des Quarante – Parc d'activités – BP 30214 – 80420 FLIXECOURT

## **1/ INTITULÉ DU PROJET**

Procédure de déclaration de projet

Mise en compatibilité du POS de la commune de Flixecourt

## **2/ PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE**

Communauté de communes Nièvre et Somme

Contact : Bruno LHEUREUX, Directeur Général des Services

Jean-Sébastien HEBERT, Directeur des Services Techniques

Coordonnées : 1 allée des Quarante - Parc d'activités - BP 30214 - 80420 FLIXECOURT

03 22 39 40 40 / Télécopie : 03 22 39 40 41

[b.lheureux@nievresomme.fr](mailto:b.lheureux@nievresomme.fr)

[js.hebert@nievresomme.fr](mailto:js.hebert@nievresomme.fr)

## **3/ ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE**

QUARTIER LIBRE sarl

Le Septentrion

21 avenue de la Paix

80080 AMIENS

Contact : Jean-Charles ALLIX / 06.30.95.27.79 / [jc.allix@ql-urbanisme.fr](mailto:jc.allix@ql-urbanisme.fr)

Assistance à maîtrise d'ouvrage : .....



**QUARTIER LIBRE** sarl au capital de 5 000 €  
pépinière d'entreprises Septentrion  
21 avenue de la Paix 80080 AMIENS  
06.30.95.27.42 - [contact@ql-urbanisme.fr](mailto:contact@ql-urbanisme.fr)



# SOMMAIRE

|                                                                 |      |
|-----------------------------------------------------------------|------|
| 1// La procédure, le cadre législatif                           | p.5  |
| 2// Le territoire, la commune                                   | p.8  |
| 2.1/Localisation de la commune                                  | p.9  |
| 2.2/ Fiche d'identité de la commune                             | p.10 |
| 2.3/ Localisation du site concerné par la déclaration de projet | p.11 |
| 3// Description du projet                                       | p.12 |
| 3.1/ Pour quelles raisons la procédure est-elle engagée ?       | p.13 |
| 3.2/ Intérêt général du projet                                  | p.14 |
| 3.3/ Les grandes lignes du projet                               | p.15 |
| 4// Incidences du projet                                        | p.22 |
| 4.1/ Incidences sur le document d'urbanisme en vigueur          | p.23 |
| 4.2/ Incidences du projet sur l'environnement                   | p.24 |
| 5// Adaptations du document d'urbanisme                         | p.38 |

# **1// La procédure**

---

## **Cadre législatif**

## Déclaration de projet et mise en compatibilité

**Article L153-54** : Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

**Article L153-52** : La mise en compatibilité du plan fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

**Article L153-55** : Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
- b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

**Article L153-57** : A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

**Article L153-58** : La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

>> Après un **examen au cas par cas** suite à la saisine de l'Autorité Environnementale le 21 octobre 2016, cette dernière par arrêté de décision rendu le 19 décembre 2016 a jugé que la réalisation d'une évaluation environnementale n'était pas nécessaire.

## Autres types de procédures ou consultations réglementaires :

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet, une enquête publique est prévue. La CDPENAF est également consultée du dossier.

## Les documents cadres à intégrer :

> Le **Schéma de Cohérence Territoriale** (SCoT) du Pays du Grand Amiénois élaboré selon les dispositions de la loi Grenelle 2 et approuvé le 21/12/2012.

> Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) Artois-Picardie, adopté le 16 octobre 2009

> Le **Schéma de Gestion des Eaux** (SAGE) Somme aval et Cours d'eau côtiers, en cours d'élaboration



## **2// Le territoire**

---

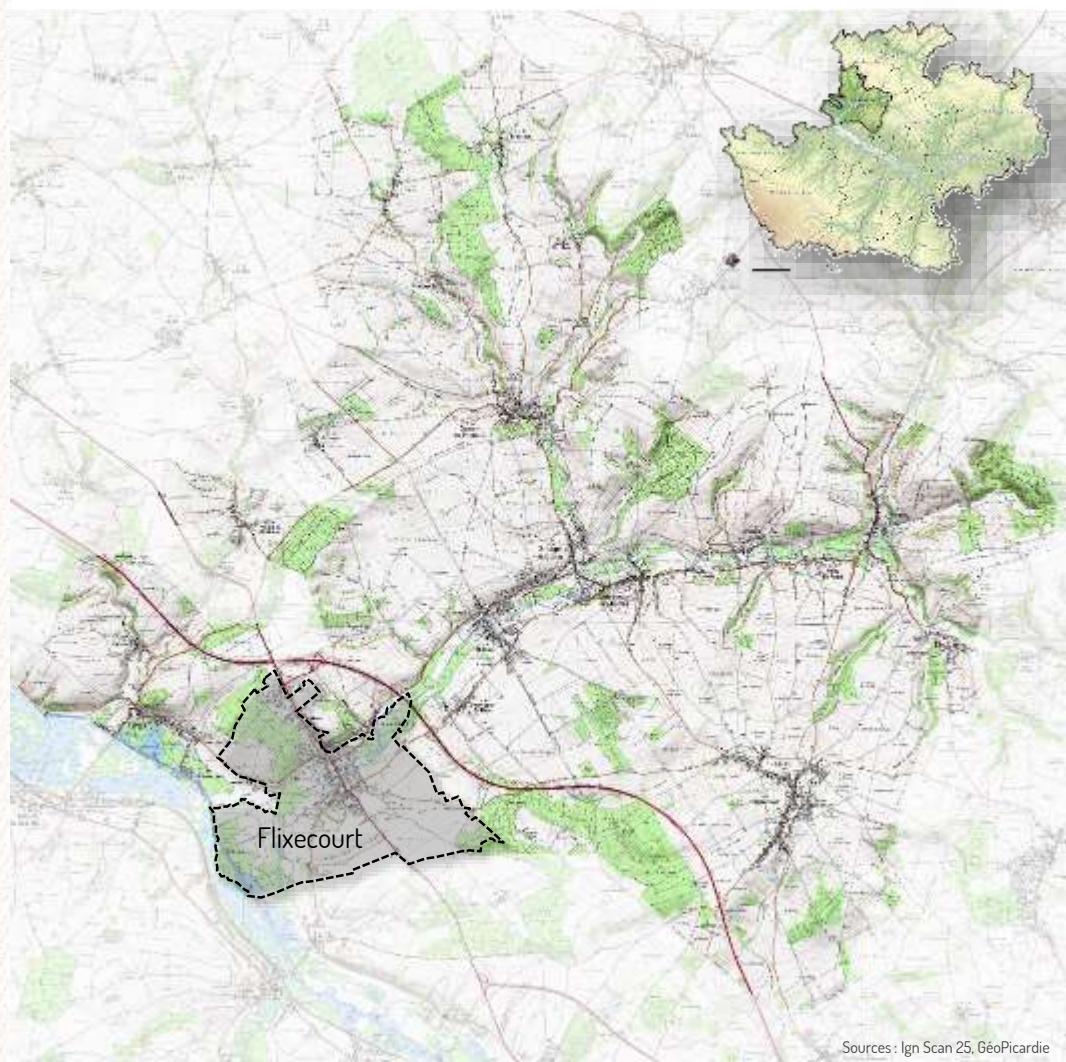
### **La commune**



---

## Localisation de la commune de Flixecourt

---



Le territoire communal couvre une superficie de 1 100 hectares et accueille 3 200 habitants. Bourg important du département de la Somme dont les origines remontent à l'invasion romaine, il est situé au cœur de la vallée de la Nièvre, entre Amiens et Abbeville, sur la route de la mer et sur l'autoroute A16. C'est la cité la plus peuplée du canton de Picquigny.

La commune fait partie de la Communauté de Communes Nièvre et Somme qui est née de la fusion de la CC Val de Nièvre et environs avec la CC Ouest Amiens. Elle dispose d'un patrimoine architectural remarquable, typique de la première révolution industrielle. Ce sont les usines Saint Frères, spécialistes du tissage du jute et du chanvre, ainsi que de la fabrication de bâches, qui ont fait la réputation de Flixecourt et de la vallée depuis 1857.

---

## Fiche d'identité de la commune de Flixecourt (Insee 2013)

### POPULATION

3 205 habitants en 2013 (+ 7,5% depuis 1999)

1 310 ménages

### LOGEMENT

1 432 logements

91,5 % de résidences principales

7,4 % de logements vacants

57,8 % de propriétaire

### EMPLOI

1 971 emplois au lieu de travail

Un taux d'activité des 15-64ans de 68,5%

16,7 % de chômage en 2013

### SCOT DU GRAND AMIENOIS

Pôle structurant de niveau intermédiaire

---



| Localisation du site concerné<br>par la déclaration de projet |
|---------------------------------------------------------------|
|---------------------------------------------------------------|



## Parc et château d'Hesse



## **3// Description du projet**

---



### 3.1 Pour quelles raisons la procédure est-elle engagée ?

La commune de Flixecourt est à ce jour couverte par un plan local d'urbanisme à contenu POS datant de 2001. C'est la réglementation associée au POS qui s'applique.

Le 6 février 2014, la communauté de communes du Val de Nièvre et environs s'est vu transférer la compétence urbanisme. **Un PLU intercommunal est d'ailleurs en cours d'élaboration à l'échelle des 20 communes.**

Par décision en date du 26/09/16 la communauté de communes après sollicitation de la commune de Flixecourt a décidé d'engager une procédure de déclaration de projet pour mettre en compatibilité le document d'urbanisme de la commune.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, et la fusion des EPCI de Ouest Amiens et du Val de Nièvre et environs, c'est **la communauté de communes Nièvre et Somme qui est désormais en charge de poursuivre la procédure engagée par la CCVNe.**

L'objectif de cette procédure est de permettre le développement d'une activité de réception et de séminaire, couplée avec de l'hébergement touristique sur le site du château d'Hesse, route de Bourdon.

Il s'agit de :

>>>> **Définir les conditions d'évolution du site du château d'Hesse et de son parc**, pour :

- développer la capacité d'accueil touristique du territoire en permettant la création d'un espace de réception (mariages, séminaires, etc.) au rayonnement départemental voire régional.
- préserver les bâtiments actuels (le logis et les communs notamment) et permettre leur évolution pour offrir de l'hébergement touristique, en lien avec l'activité de réception.

>>>> **Ajuster le zonage et le règlement du document d'urbanisme** qui classent actuellement des bâtiments en zone ND et rendent impossible leur évolution.

### 3.2 L'intérêt général du projet

Le projet visant à faire du château d'Hesse un lieu d'accueil de réceptions et de séminaires est porté par une société privée spécialisée dans l'évènementiel. Celle-ci est nouvellement propriétaire du lieu et souhaite valoriser le potentiel des lieux.

**Ce projet doit contribuer à renforcer l'attractivité touristique de la CC Nièvre et Somme et de Flixecourt** en dotant le territoire d'un nouvel équipement disposant d'une capacité d'accueil suffisante pour capter des événements de type séminaires, activités d'entreprises, inaugurations mais également mariages, baptêmes, communions, anniversaires, etc. ou tout autre manifestation demandant de la place et nécessitant la recherche d'un lieu hors du commun. L'objectif est de répondre à une demande accrue qui ne trouve pas satisfaction dans les communes voisines.

C'est aussi à travers ce projet **une occasion de mettre en avant un patrimoine qui a fait et fait encore l'Histoire du Val de Nièvre en lui donnant une autre vie**. Flixecourt est probablement l'une des communes de France qui possède le plus de châteaux sur son territoire, autant de vestiges de la tradition textile et de la Révolution industrielle qu'il faut préserver et mettre en valeur.

Dans l'intérêt du territoire, cette déclaration de projet doit donc permettre de :

- contribuer au développement de l'offre touristique en valorisant le patrimoine local, un des axes de son projet de territoire
- définir les conditions de réalisation du projet et l'encadrer de telle sorte que soient préserver les qualités du site et du lieu.

Conformément aux articles L. 153-54 à L. 153-59 et R. 153-17 du code de l'urbanisme :

Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un **caractère d'intérêt général**, nécessite **une mise en compatibilité** d'un PLU/POS, ce projet peut faire l'objet **d'une déclaration de projet**.

>> Comme évoqué précédemment, le projet revêt un caractère d'intérêt général. Il s'inscrit dans le cadre du projet de territoire de la communauté de communes (CCVNe - 2012) et des orientations portées par son PLU intercommunal en cours d'élaboration.

#### **La procédure a engager comporte donc DEUX VOLETS :**

- la déclaration de projet qui permet de créer un secteur NBx. Ce secteur introduit un nouveau règlement autorisant le projet présenté.
- la mise en compatibilité du POS, nécessaire pour modifier le règlement et le zonage du POS



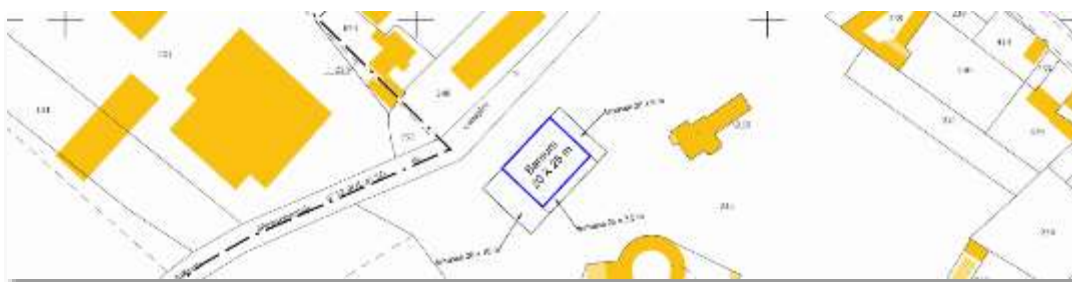
### 3.3 Les grandes lignes du projet et sa localisation

Il s'agit de faire évoluer la réglementation actuelle du POS afin de permettre :

- l'implantation d'une salle de réception au sein du parc : une orangerie sans fondation posée sur le sol, d'une capacité d'accueil de 500 personnes, associant de la restauration
- La rénovation, réhabilitation et le changement de destination éventuels des bâtiments existants et leur transformation, sans toucher à l'enveloppe extérieur du bâti, en vue de créer de l'hébergement touristique (plus de 5 chambres, un gîte de groupe)

Les études engagées sur l'implantation de l'orangerie permettent de définir avec précision l'emprise envisagée. Elle prendra place sur la parcelle 244, sur une surface actuellement en herbe. Aucun arbre n'est impacté. La surface de la structure à implanter sera d'environ 500 m<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoutera un espace terrasse autour de l'orangerie d'un superficie totale équivalente.

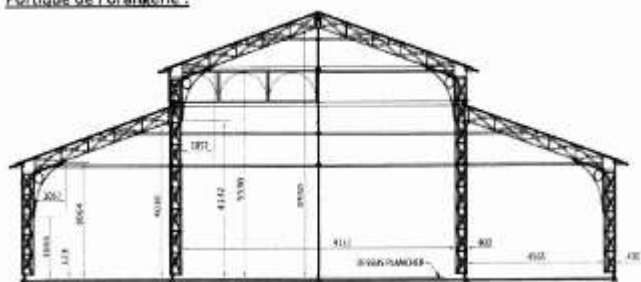
L'aménagement d'une aire de stationnement perméable d'une contenance de 250 voitures est prévu sur le site, au niveau de l'entrée sud. Afin de préserver le potentiel touristique que représente le château et son parc, le choix du site s'est donc porté sur une clairière à environ 300 m du château. L'espace de stationnement en herbe, aménagé dans le respect du lieu, sera donc peu visible depuis le château.





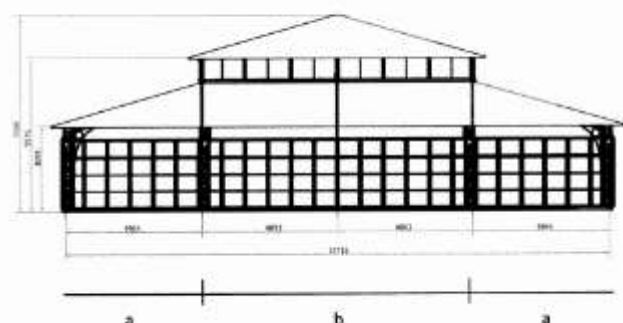
## L'Orangerie : un espace de réception à l'architecture soignée

Portique de l'orangerie :



Structure mécano-soudée à double toit en acier peint.  
Châssis périphériques = acier peint et verre de 4mm.  
Toit = toile PVC blanc (ou couleur au choix) ignifuge.  
Travée = 5m  
Hauteur sous sablière = 3,1m  
Hauteur sous nef centrale = 7,1m  
Hauteur sous coursive = 4,1m

Tailles disponibles :



a = 5m  
b = 10, 12, 15 et 20 m



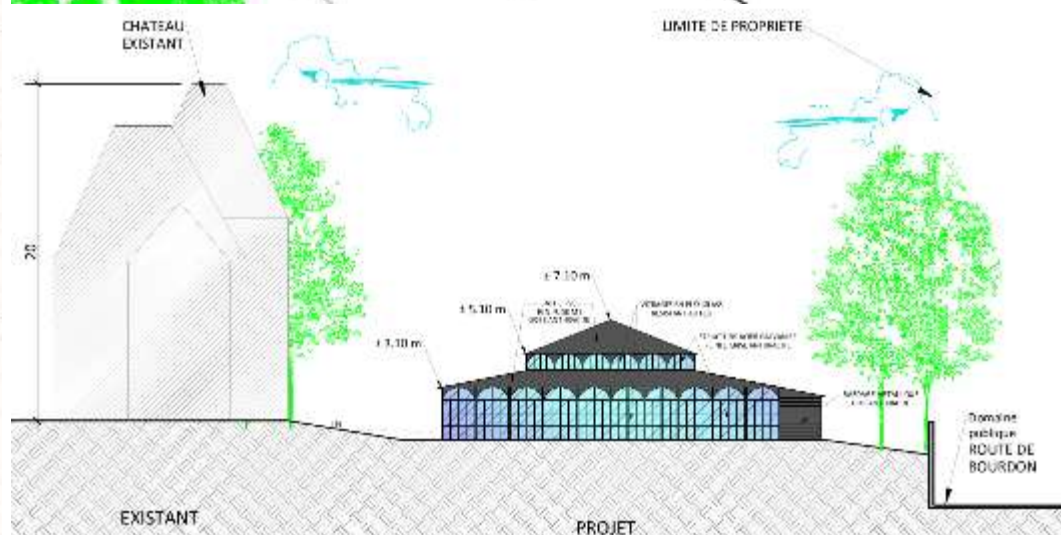


## L'Orangerie : éléments du permis de construire en projet

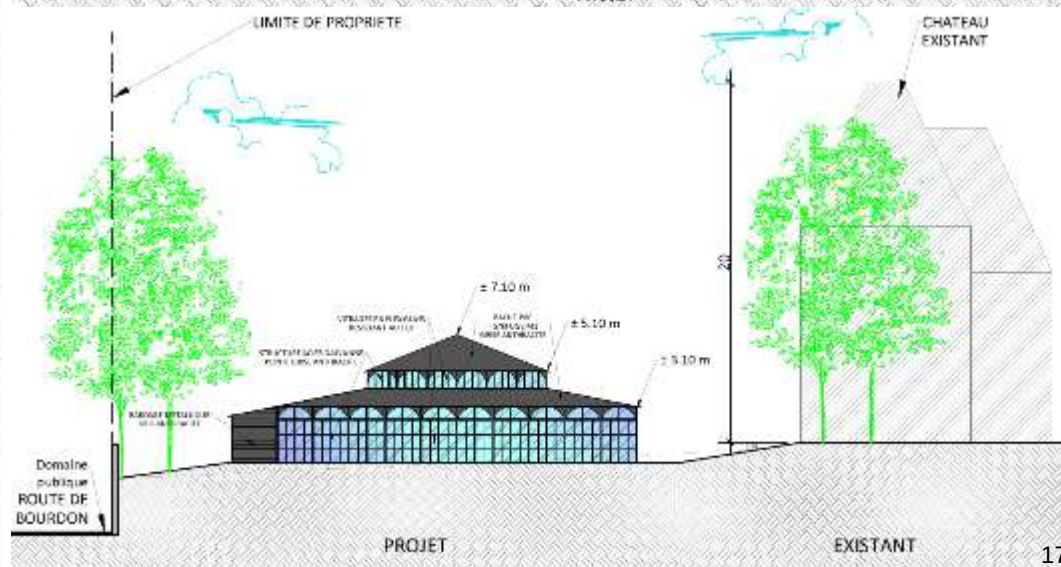
Vue de dessus >



Orientation nord est >



Orientation sud ouest >





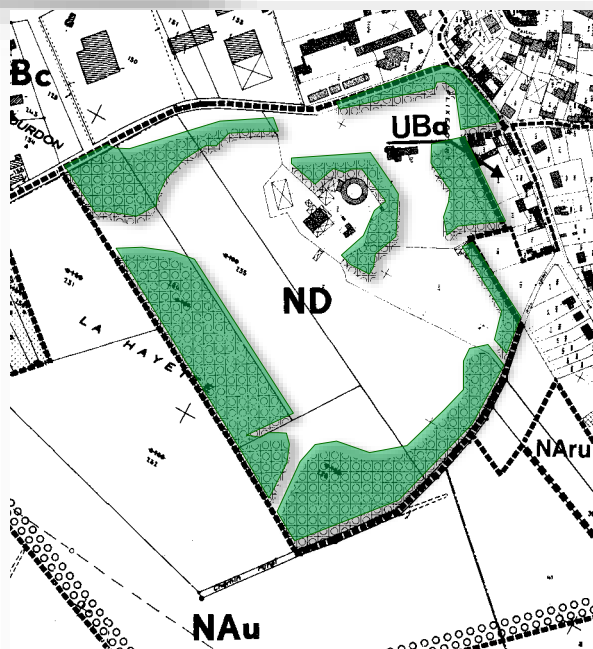
## ZOOM : Le zonage actuel du POS

La zone concernée par le projet est **actuellement classée en ND**. Il s'agit d'une « zone constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui les composent, notamment du point de vue écologique. ». Seuls sont admis sous conditions les abris fixes ou mobiles, abris de chasse, la reconstruction et les constructions d'équipements d'infrastructures.



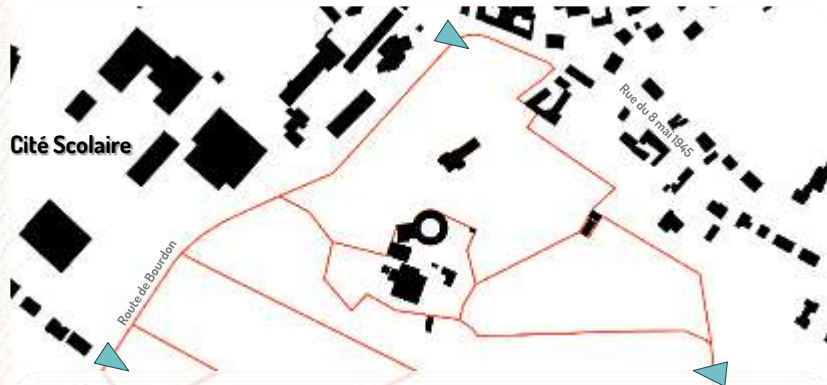
L'ensemble des boisements que compte le parc du château est classé en **Espace Boisé Classé (EBC)**.

Ce classement qui empêche tous travaux qui pourraient affecter les arbres du site n'est pas remis en cause dans le cadre de ce projet. L'objectif est plutôt de préserver les qualités du parc, l'atout premier du site.





## ZOOM : La composition du site



- Les accès existants
- Limites de parcelles

Accès Nord



Voie interne



Accès sud



Le château



Les communs



La fabrique de jardin



Bâtiment de stockage



Photos Quartier Libre

Parc paysager



Parc paysager



Photo aérienne - géoparc



## ZOOM : Les éléments bâtis du site

La propriété s'étend dans un vaste parc paysager de 11 ha. Il comprend un logis et des communs, une serre et une fabrique de jardin. Aucun de ces éléments n'est classé. Le logis en briques, à deux étages carrés et un étage de comble, est couvert d'un toit en ardoise, à longs pans et croupes. Il est formé de deux bâtiments juxtaposés correspondant à deux périodes de construction. Le plus ancien est le bâtiment de plan allongé, à cinq travées, qui présente une **façade principale** (au nord) en briques, et une **façade sud** (côté jardin) enduite, agrémentée d'un portique à colonnes doriques colossales, d'inspiration néoclassique et d'un balcon à l'étage. Sur la façade nord, subsistent les vestiges d'une véranda, au niveau du premier étage.



Le plus tardif est le **pavillon de style néo Louis XIII**, qui se distingue par l'emploi de la brique et des éléments de modénature en pierre (chaînage d'angle harpé et ouvertures en plein cintre). Il est éclairé de serliennes et de baies rectangulaires jumelées, et d'un bow-window, à l'est.



Bien que très transformés, les communs, **bâtiment en brique de plan annulaire**, demeurent sans conteste l'élément le plus original de la propriété. La forme singulière du bâtiment rappelle l'esthétique néoclassique de la fin du 18e ou début du 19e.

<https://inventaire.picardie.fr>





Au sud, on trouve **une fabrique de jardin**, une construction à vocation ornementale (arts décoratifs) qui participe d'une composition paysagère au sein du parc du château.

A proximité du bâtiment circulaire et à l'arrière du château, deux bâtiments de stockage viennent compléter l'ensemble de constructions que compte le parc.



Donnant sur la clairière, une petite remise en brique demeure.

## **4// Incidences du projet**

---



#### 4.1/ Incidences sur le document d'urbanisme en vigueur :

##### **>> EVOLUTION DU ZONAGE :**

Le zonage actuel du terrain est en zone ND du POS. Le projet prévoit de créer au sein de la zone ND, un secteur **NBx** qui autoriserait « **les installations, équipements et constructions liés au tourisme de type salles de réception, de séminaires ainsi que l'hébergement hôtelier** » et **le changement de destination des constructions existantes.**

Ce nouveau zonage concernera en partie les parcelles AK 244, 245, 246.

Conformément à la procédure menée, le secteur NBx reprendra l'emprise des bâtiments du parc du château et le futur emplacement de l'orangerie, seule construction autorisée dans le cadre du projet. Sa superficie est de 1,3 ha.

Un règlement propre à ce secteur NBx est défini afin de permettre la réalisation de ce projet, et uniquement celui-ci. En optant pour la création d'un secteur dédié clairement délimité, il s'agit d'encadrer l'activité qui sera développée sur ce secteur afin de ne pas fragiliser les qualités du site.

##### **>> EVOLUTION DU RÈGLEMENT ECRIT:**

Le règlement proposé précise les constructions autorisées, en l'occurrence celles liées à l'activité d'organisation de réceptions et séminaires. Il autorise également l'hébergement touristique (hébergement hôtelier, gîtes, chambres d'hôtes). Cette dimension hébergement du projet ne prévoit pas la construction d'une nouvelle structure mais la valorisation éventuelle des bâtiments existants dans le parc (granges et communs notamment).

Sont définies pour le secteur NBx des prescriptions permettant l'insertion de la construction autorisée (l'orangerie) dans l'environnement ainsi que des mesures assurant le maintien du caractère naturel, agricole et forestier de la zone.

Les prescriptions attachées au secteur NBx nouvellement créées seront les suivantes :

- **conditions de hauteur des constructions autorisées :** 8 mètres maximum
- **conditions d'implantation par rapport aux limites:** ce seront les mêmes que pour la zone NB
- **emprise au sol :** elle sera limitée à 600m<sup>2</sup> maximum en secteur NBx
- **conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics** (assainissement collectif à Flixecourt), ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire seront également définies.
- **aspect des constructions :** l'article 11 ne sera pas réglementé en secteur NBx pour permettre la réalisation du projet et la réhabilitation éventuelle de bâtiments existants. Mention est toutefois faite le projet pourra être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### 4.2/ Incidences du projet sur l'environnement :

##### **Impacts sur les espaces agricoles :**

Le château d'Hesse et son parc compose la zone concernée par le projet d'une superficie total de 11 hectares. Son classement actuel est en ND : « zone constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de sites et des milieux naturels qui les composent , notamment du point de vue écologique. »

Il convient de préciser qu' à ce jour la zone visée par la création d'un secteur NBx n'a pas d'usage agricole. Sa superficie est de 1,3ha.

Compte tenu de la taille du secteur concerné, du projet visé, de la vocation et des usages actuels du site, il est possible d'assurer que la transformation du zonage et du règlement envisagée aura un impact très minime sur le foncier.



### Impact en termes de déplacements :

Deux accès sont situés de part et d'autre des extrémités de la propriété sur la départementale, route de Bourdon. Ils doivent permettre aux usagers, fournisseurs mais aussi au service de sécurité d'accéder dans le domaine. Une troisième grille se trouve au sud au fond du parc donnant accès au chemin vert.

En matière de stationnement, l'atout du site est qu'il dispose de la capacité d'accueillir la totalité des véhicules dans l'enceinte du parc. Aucun stationnement n'est donc prévu et envisagé à l'extérieur, et ce afin d'empêcher toutes nuisances.

Un espace disponible non aménagé, déjà mobilisé à d'autres occasions pour accueillir du stationnement sera amélioré et adapté afin de répondre aux différentes normes en vigueur. La capacité visée pour le stationnement est 250 places soit env. 3 200 m<sup>2</sup> soit 2,9% du site de 11ha. Le projet prévoit d'améliorer les conditions d'accueil des véhicules dans le respect des qualités du site. Les pistes envisagées :

- Mise en place d'un éclairage discret par respect pour les écosystèmes
- Aménagement d'espaces de stationnement enherbés permettant le passage motorisé en optant pour un maillage de renforcement. Aucune imperméabilisation n'est prévue.
- Matérialisation de cheminements piétons depuis et vers le parking

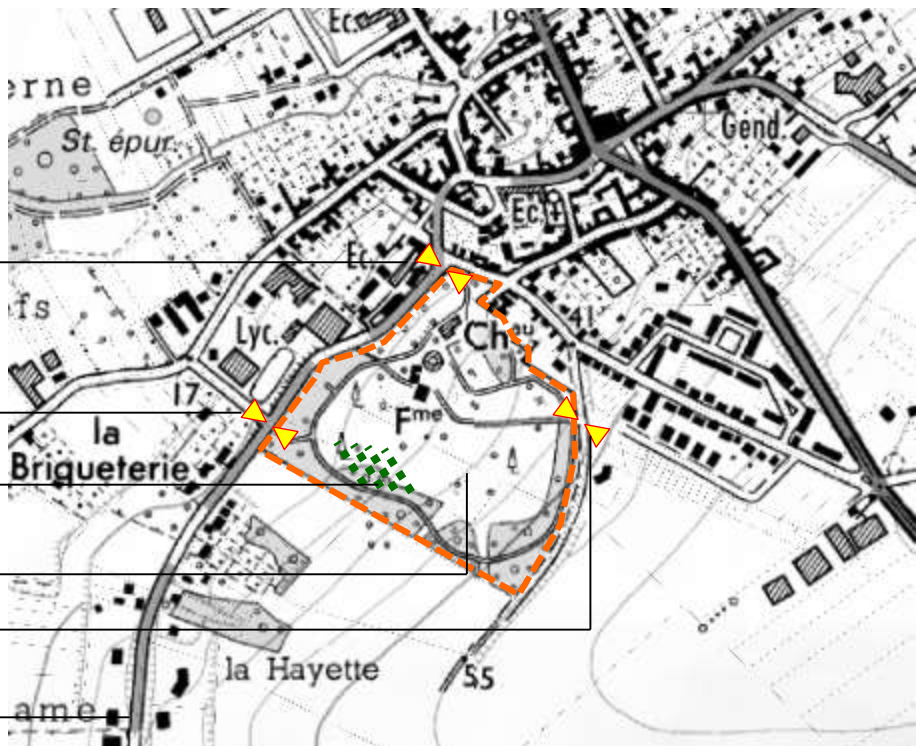
Accès fournisseurs  
+ secours

Accès clients (entrée/sortie)  
+ secours  
Parking

Clairière

Accès de service

RD 57





## Nuisances olfactives et acoustiques :

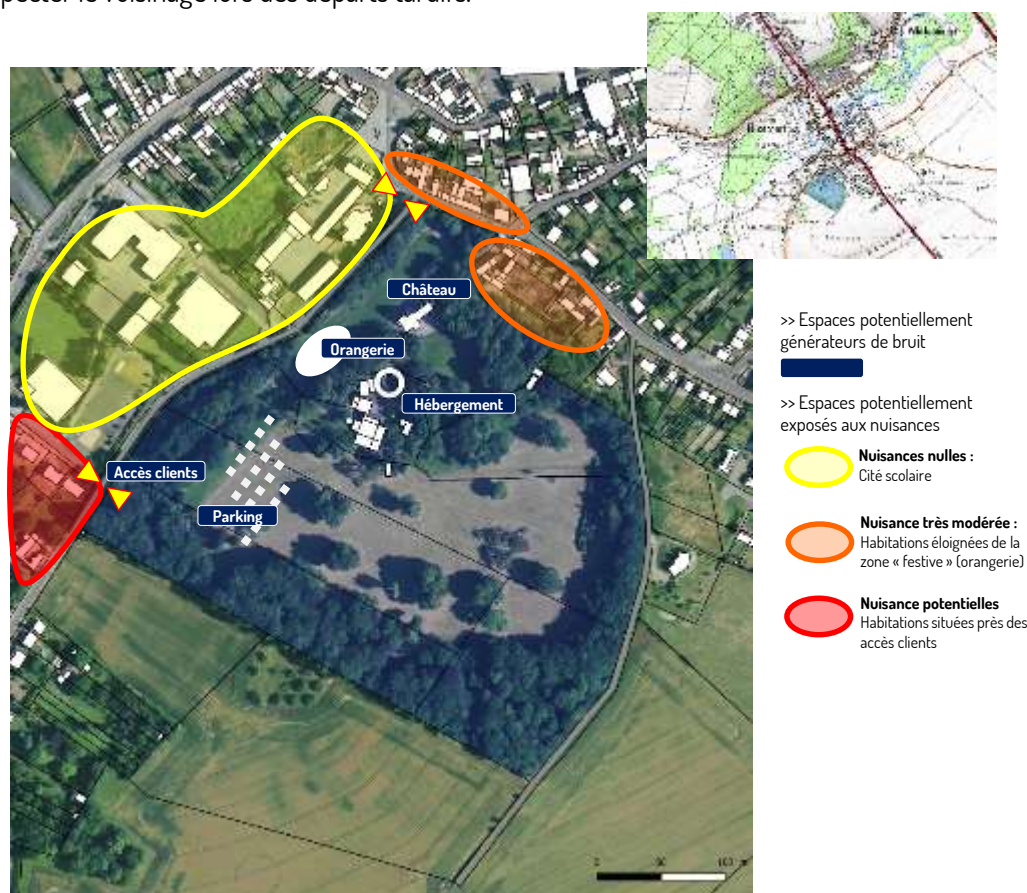
La législation prévoit des niveaux sonores maximum afin de protéger les personnes d'un niveau de décibels excessif. Cette législation permet d'éviter également les nuisances sonores pour le voisinage en intégrant des horaires à respecter. Dans le souci de respecter le voisinage, il est également prévu qu'un système limitant les décibels émis par les appareils de sonorisation est installé. Par ailleurs, l'utilisation du site est prévue quasi essentiellement le week-end.

La localisation du site doit elle aussi permettre de limiter au maximum les nuisances sonores occasionnées lors des fins de manifestations et à des heures tardives, en clôture. Son positionnement en périphérie de la commune devrait faciliter les accès routiers et limiter les nuisances qu'une localisation en hypercentre aurait occasionnée.

Par ailleurs, le voisinage immédiat de l'espace de réception qui sera positionné dans le parc du château, au niveau de la rue de Bourdon, est composé de la cité scolaire, inoccupée en dehors de ses heures d'ouverture. Aucune nuisance ne sera donc constatée.

Concernant les huit habitations recensées rue du 8 mai 1945 au nord, face au mur d'enceinte du château situé, celles-ci sont pour leur part dans un secteur sur lequel l'activité du lieu sera nulle car ne comptant ni hébergements ni lieu de réception et de fête, le tout se situant plutôt au nord de la rue de Bourdon, en face à la cité scolaire.

Seule les habitations nouvellement installées au niveau de l'entrée sud du château peuvent potentiellement être impactées par le trafic de véhicules sortant du château en fin de manifestations. Des précautions seront prises pour rappeler aux usagers du lieux de respecter le voisinage lors des départs tardifs.





### Impact en termes de paysage :

Le site, par son classement en ND, est considéré à juste titre comme un secteur présentant un intérêt paysager et patrimonial. Le projet qui sera mis en œuvre s'appuie sur ces qualités paysagères. De ces qualités dépend l'attractivité du lieu et donc le fonctionnement du projet. En ce sens, la collectivité est très vigilante concernant les futurs aménagements et constructions qui seront autorisés.

Concernant le bâtiment de réception projeté, le choix d'une orangerie s'inscrit pleinement dans le souci de ne pas dénaturer le lieu. Il s'agit d'une structure légère, sans fondation et démontable.

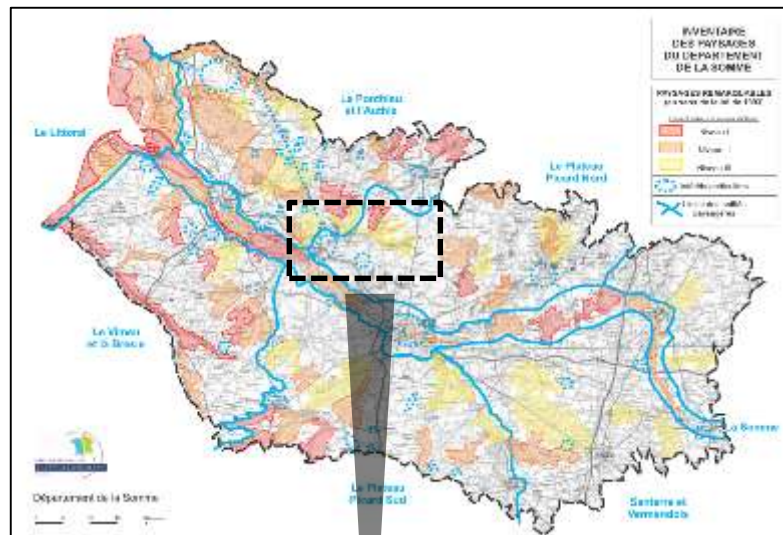
La préservation des arbres classés en EBC est aussi une des conditions à réunir pour autoriser le projet.



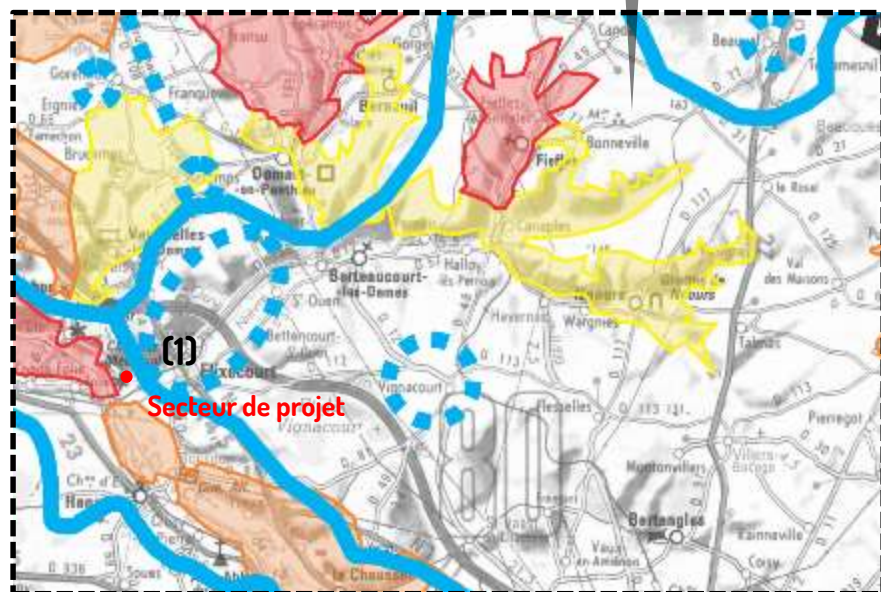
Depuis l'extérieur du mur d'enceinte du château, l'impact visuelle des aménagements programmés (orangerie et parking) sera nulle compte de la présence des arbres et du mur.

## Le grand paysage :

Carte de l'inventaire  
des paysages du  
département de la  
Somme – CG 80



ZOOM : Flixecourt, un  
paysage présentant  
un intérêt particulier  
(1)





## >> Sensibilité des milieux naturels et de la biodiversité

| Environnement du site                       | OUI | NON | Caractéristiques/ orientations prévues/ impacts potentiels                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------|-----|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zone Natura 2000 (dans un rayon de 20 km)   | X   |     | <p>Dans un rayon de 15 km autour de Flixecourt, on recense :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 ZPS :<br/> <b>« Etangs et marais du bassin de la Somme »</b></li> </ul> <p>&gt;&gt; situé à 4,5 km du site de projet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 ZPC :<br/> <b>« Basse Vallée de la Somme de Pont Rémy à Breilly »</b><br/> &gt;&gt; situé à 2 km du site de projet<br/> <b>« Réseau de coteaux calcaires du Ponthieu Oriental »</b><br/> &gt;&gt; situé à 12 km du site de projet<br/> <b>« Réseau de coteaux calcaires du Ponthieu Oriental »</b><br/> &gt;&gt; situé à 6 km du site de projet</li> </ul> <p>Ces sites Natura 2000 ne sont pas situés dans l'environnement immédiat du secteur de projet et ne seront vraisemblablement pas exposés à des incidences éventuelles.</p> |
| ZICO                                        |     | X   | <p>Aucune ZICO n'est recensée sur Flixecourt. La ZICO « Etangs et marais du bassin de la Somme » est située à 5 km.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Réserve naturelle ou PNR                    |     | X   | <p>Aucune réserve naturelle ou PNR sur Flixecourt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ZNIEFF                                      |     | X   | <p>Aucun ZNIEFF ne concerne directement le site du projet.</p> <p>Une ZNIEFF de type 1 est recensée aux franges sud ouest de la commune, à l'écart des espaces urbanisés. Il s'agit de la ZNIEFF « marais de la vallée de la Somme entre Crouy-Saint-Pierre et Pont-Rémy ».</p> <p>Une autre ZNIEFF est recensée sur la commune, dans le tissu urbain cette fois mais à l'écart du site de projet. Elle reprend notamment le cours d'eau et s'intitule « Cours de la vallée de la Nièvre, de la Domart et de la Fieffe »</p> <p>Une autre ZNIEFF est recensée au sud est de la commune. Il s'agit du « Massif forestier de Vignacourt et du Gard »</p>                                                                                                                                                                 |
| Arrêté préfectoral de protection de biotope |     | X   | <p>Deux APB sont situés en périphérie de Flixecourt. Il s'agit du « Marais communal » et de la « Vallée d'Acon » sur la Chaussée-Tirancourt ( &gt; 8 km du site du projet).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Continuité écologique connue                |     | X   | <p>Dans la Trame Verte et Bleue du SCOT du Grand Amiénois, le cours d'eau de la Nièvre est identifié en tant que « continuité écologique composée de sites à enjeux secondaires » à préserver. Il s'agit de connexions intervalles fluviales.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Zone à dominante humide                     |     | X   | <p>Aucune ZDH ne concerne le site du projet. Celle qui concerne la commune de Flixecourt sont situées de part et d'autres de la Nièvre.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

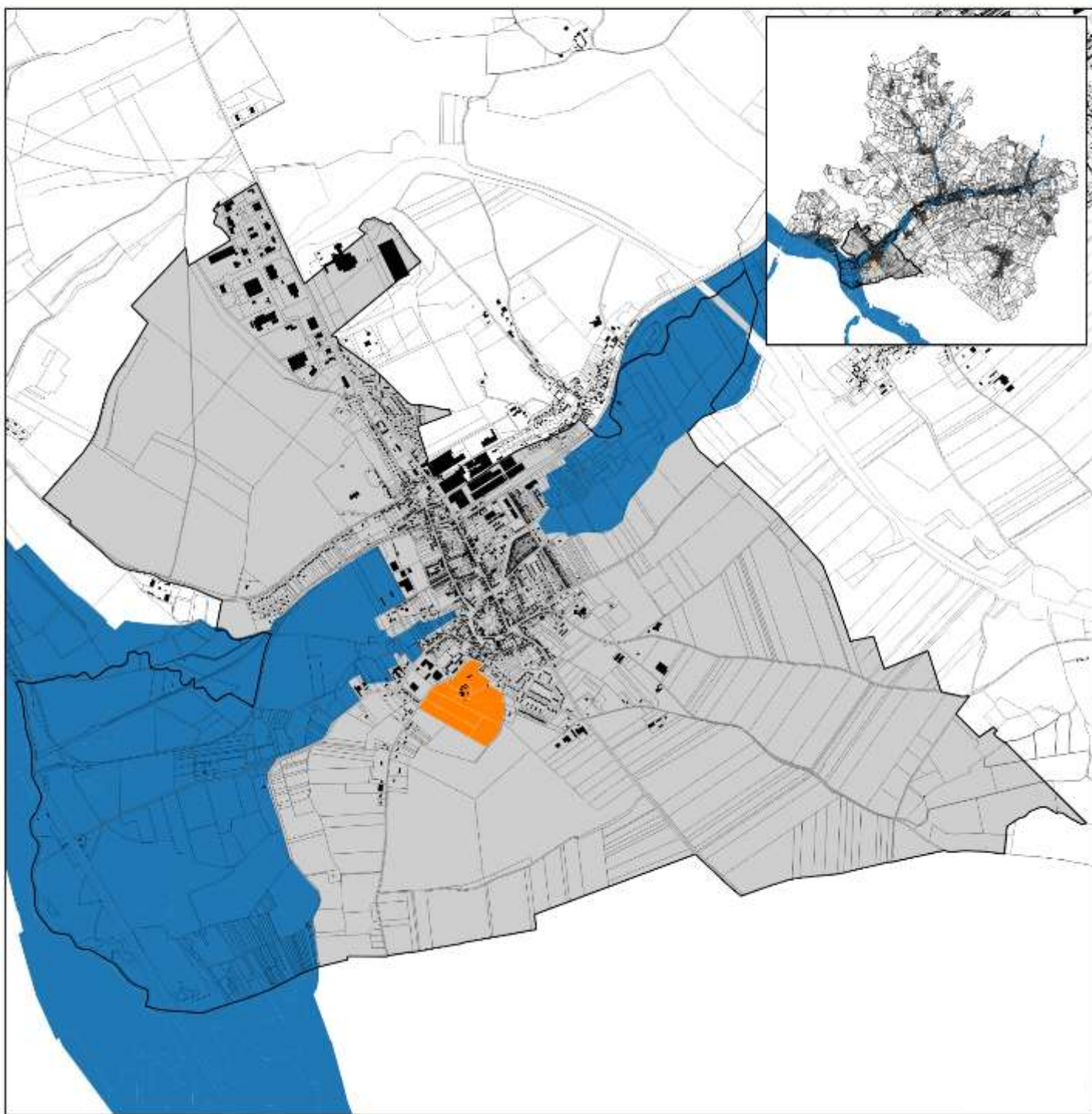


Sources : Géoparc / INPN

## Légende

- |                                                                                                                |                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  ZNIEFF de type 1             |  Bâtiments                |
|  ZNIEFF de type 2             |  Commune de Flixecourt    |
|  Zone concernée par le projet |  Limites communales CCVNe |





Sources : Géoparc / SDAGE Artois Picardie

## Légende

- |                                                                                                                |                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Zones à dominante humide     |  Bâtiments                |
|  Zone concernée par le projet |  Commune de Flixecourt    |
|                                                                                                                |  Limites communales CCVNe |



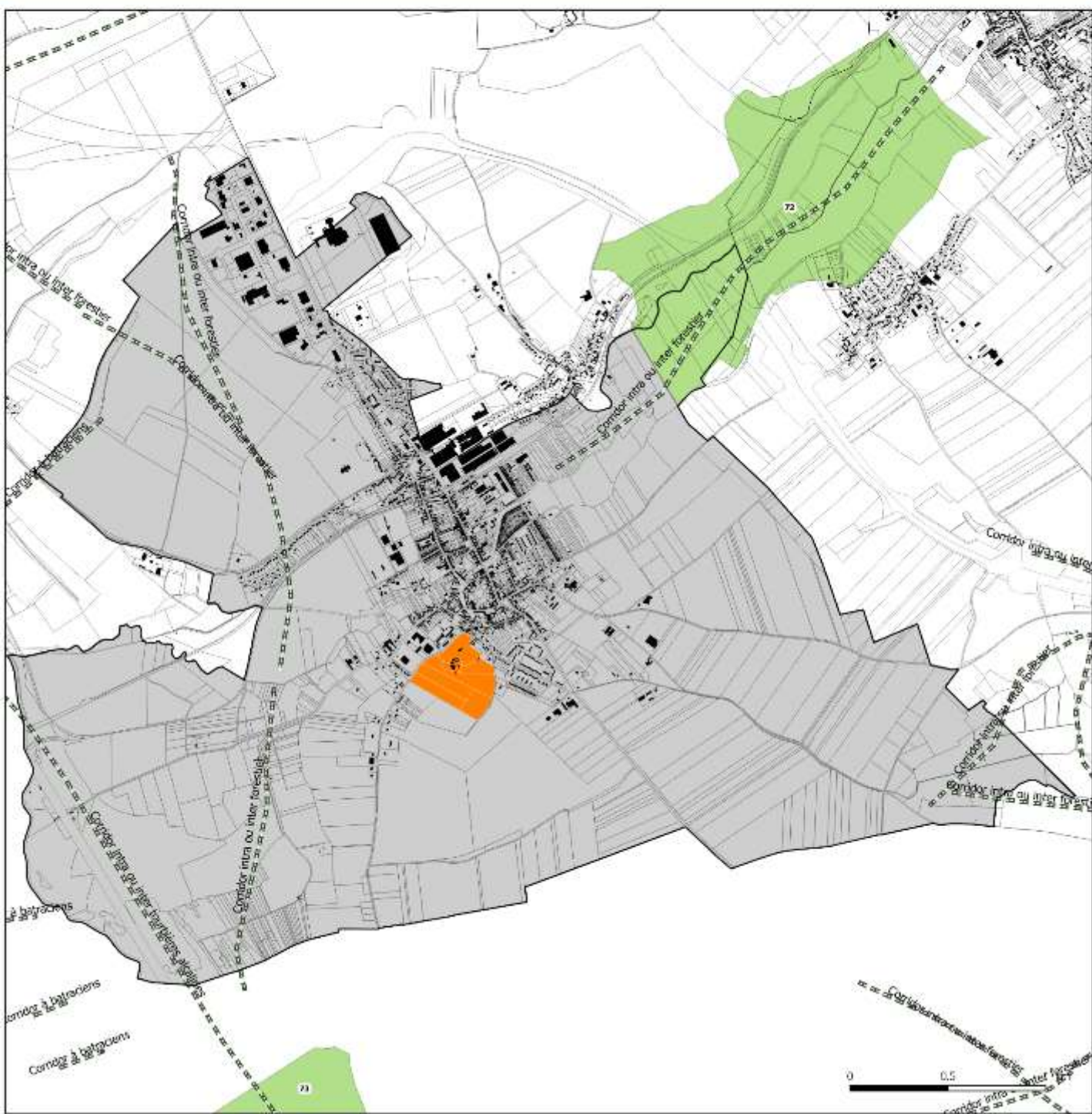
Basse vallée de la Somme de  
Pont-Rémy à Breilly

Sources : Géoparc / INPN

Légende

- |                                                                                                                    |                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Sites d'importance communautaire |  Zone concernée par le projet |
|  Zones de protection spéciale     |  Bâtiments                    |
|  Arrêtés de protection de biotope |  Commune de Flixecourt        |
|                                                                                                                    |  Limites communales CCVNe     |

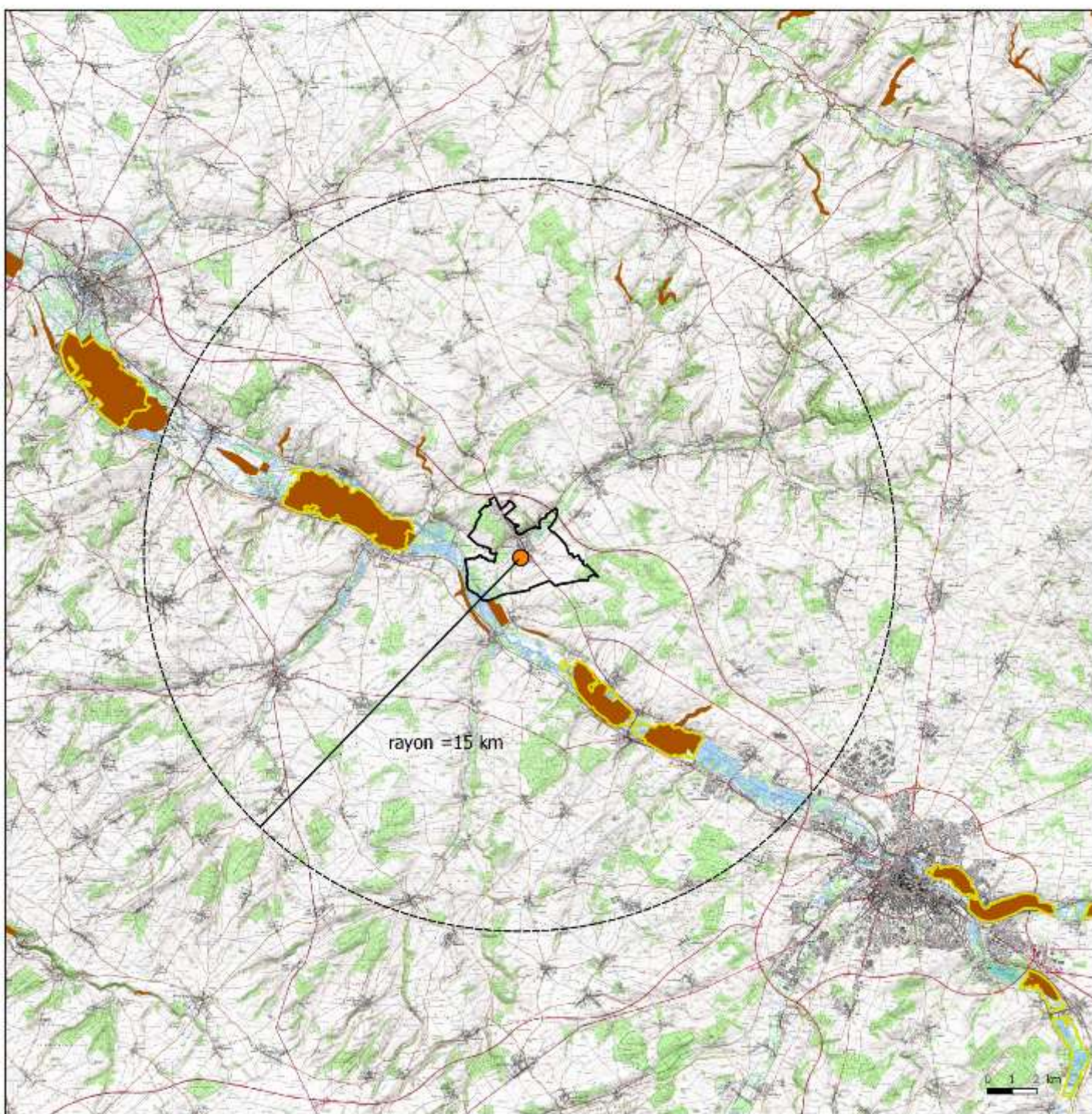




Légende

- |                                |                            |
|--------------------------------|----------------------------|
| ==== Biocorridors              | ■ Bâtiments                |
| ■ InventaireZoneSensible       | ■ Commune de Flixecourt    |
| ■ Zone concernée par le projet | □ Limites communales CCVNe |





Sources : Géoparc / INPN / IGN

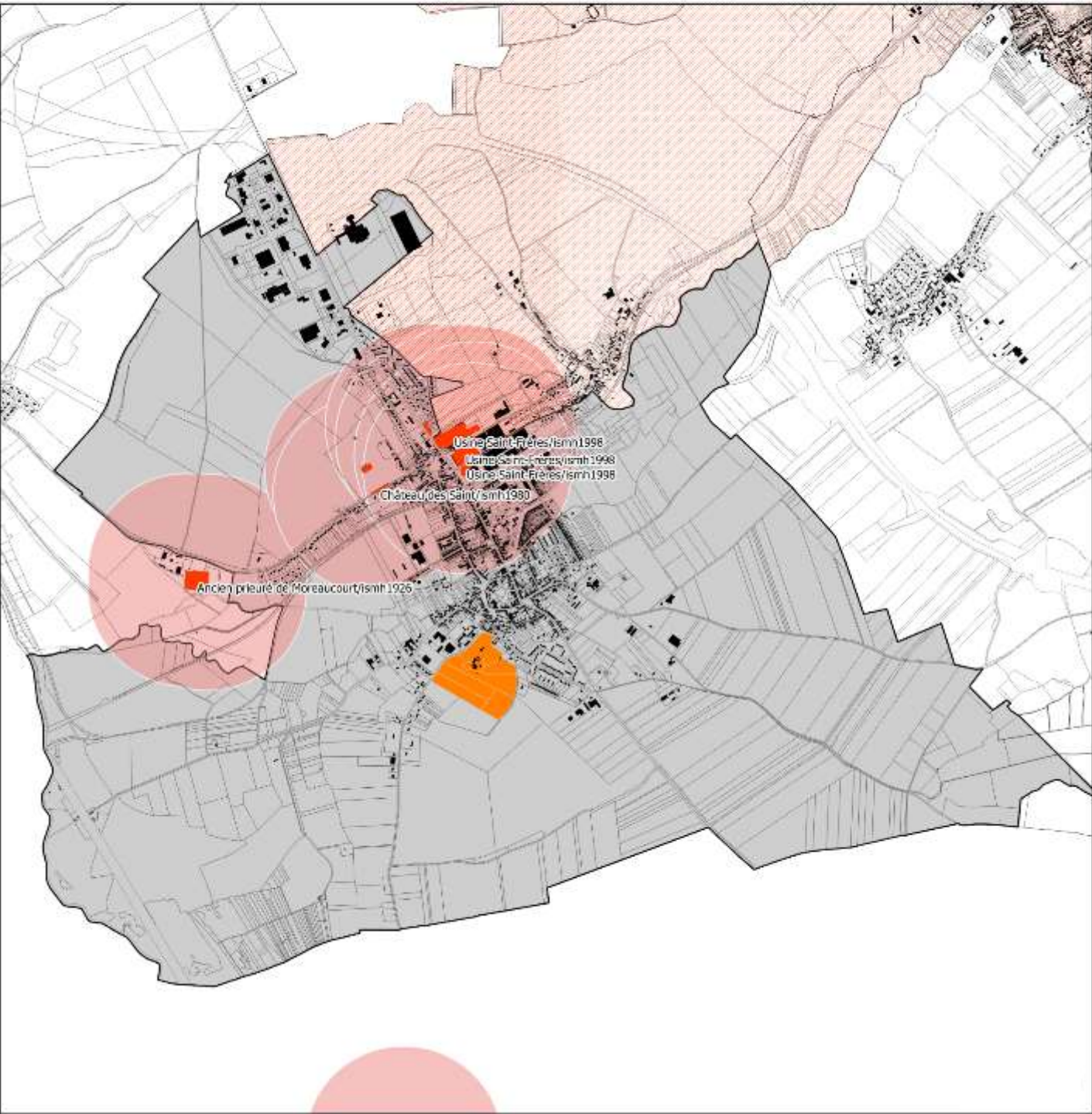
## Légende

- |                                                                                                                    |                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Zones de protection spéciale     |  Zone concernée par le projet |
|  Sites d'importance communautaire |  Limites communales CCVNe     |
|                                                                                                                    |  Commune de Flixecourt        |



>> Sensibilité du paysage, du patrimoine naturel et bâti :

| Environnement<br>du site                                                                                                   | OUI | NON | Caractéristiques/ orientations prévues/<br>impacts potentiels                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, site inscrit, site classé)   |     | X   | Le château Hesse avec son parc constitue aujourd'hui encore un des édifices les plus remarquables de Flixecourt. Pourtant, il ne fait pas l'objet d'un classement au titre des MH. |
| Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) |     | X   | -                                                                                                                                                                                  |
| Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)                                                                             |     | X   | -                                                                                                                                                                                  |
| Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...)                     |     | X   | -                                                                                                                                                                                  |



Sources : Géoparcadie /

Légende

- Immeuble classé et/ou inscrit
- Périmètres de 500 mètres
- Zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA)
- Zone concernée par le projet
- Bâtiments
- Commune de Flixecourt
- Limites communales CCVNe



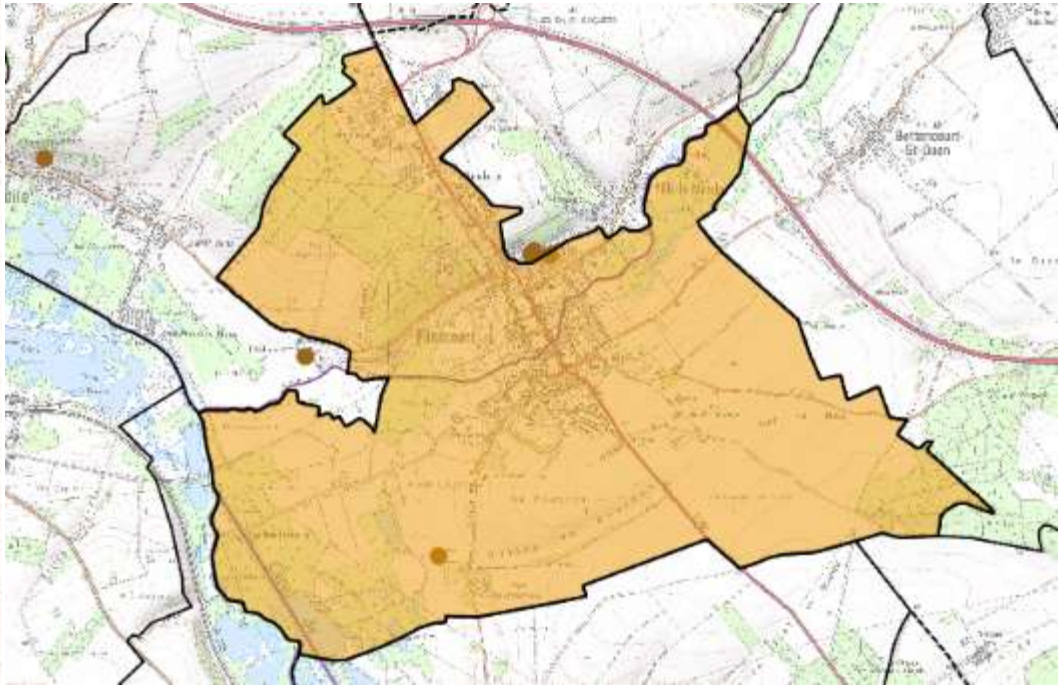
>> Sensibilité de la ressource en eau :

| Environnement du site                                                                                      | OUI | NON | Caractéristiques/ orientations prévues/ impacts potentiels   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|--------------------------------------------------------------|
| Points de prélèvements des eaux souterraines                                                               |     | X   | Il n'y a pas de point d'eau en périphérie immédiate du site. |
| Périmètre de protection (immédiat, rapproché, éloigné) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine |     | X   |                                                              |
| Captage(s) prioritaire(s) Grenelle 2                                                                       |     | X   |                                                              |
| Captage(s) repéré(s) par un SDAGE                                                                          |     | X   |                                                              |
| ZRE                                                                                                        |     | X   |                                                              |

→ Points de prélèvements des eaux souterraines



Le secteur de projet n'est pas concerné



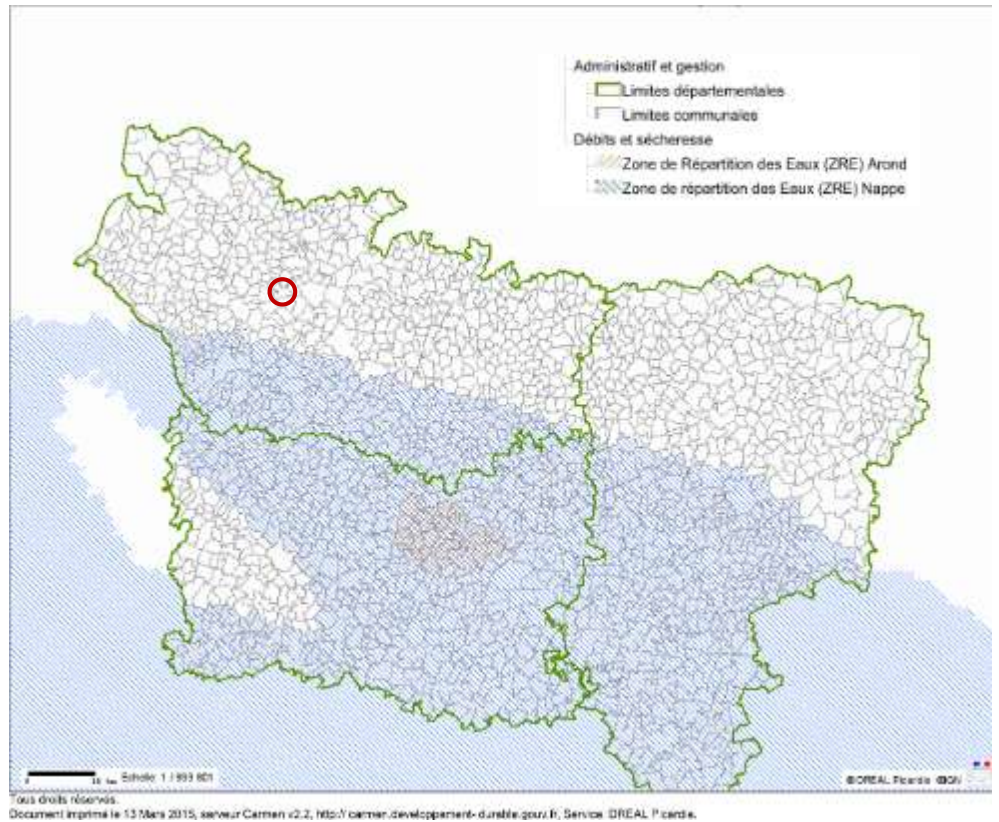


## // Cartes de situation //

### → Zone de répartition des eaux



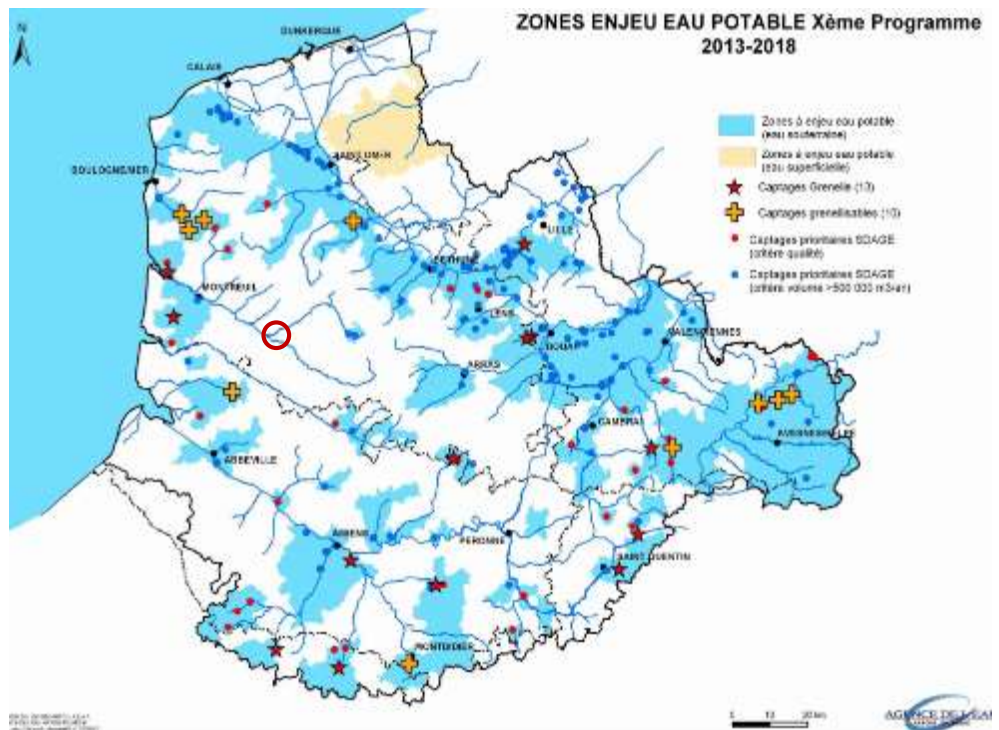
La commune de Flixecourt n'est pas concernée par une ZRE



### → Zone à enjeu eau potable



La commune de Flixecourt n'est pas identifiée en tant que zone à enjeu eau potable





**Eau potable :**

> Le service de distribution de l'eau potable est assuré par SIAEP DE FLIXECOURT.

Il gère une population de 3740 habitants sur 2 communes (Ville le Marclet). Ce service est géré sous forme de régie.

**Assainissement :**

La commune est en assainissement collectif. Le service est géré par le SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE TRAITEMENT DES EAUX DE FLIXECOURT dont dépendent aussi L'Etoile et Ville-le-Marclet.

Le taux de desserte de 100%.

La filière de traitement : Boue activée aération prolongée (très faible charge)

La capacité nominale : 5 400 Equivalents-Habitants. 5 119 hab sont actuellement desservis.

**5.5/ Sols, sous-sols, déchets :**

| Environnement du site                                                       | OUI | NON | Caractéristiques/ orientations prévues/ impacts potentiels                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL)    |     | X   | Aucun site n'est recensé à proximité.                                                                       |
| Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS) |     | X   | 12 sites sont recensés sur la commune dans la partie urbanisée mais pas sur le site d'implantation projeté. |
| Carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrières             |     | X   |                                                                                                             |
| Projet d'établissement de traitement des déchets sur le territoire          |     | X   | -                                                                                                           |

## // Cartes de situation //

### → Sites pollués (BASIAS/BASOL)



La commune de  
Flixecourt est  
concernée avec 12  
sites recensés.  
Aucun à proximité  
du secteur de  
projet



### → Carrières exploitées



La commune de  
Flixecourt n'est  
pas concernée par  
un site en  
exploitation

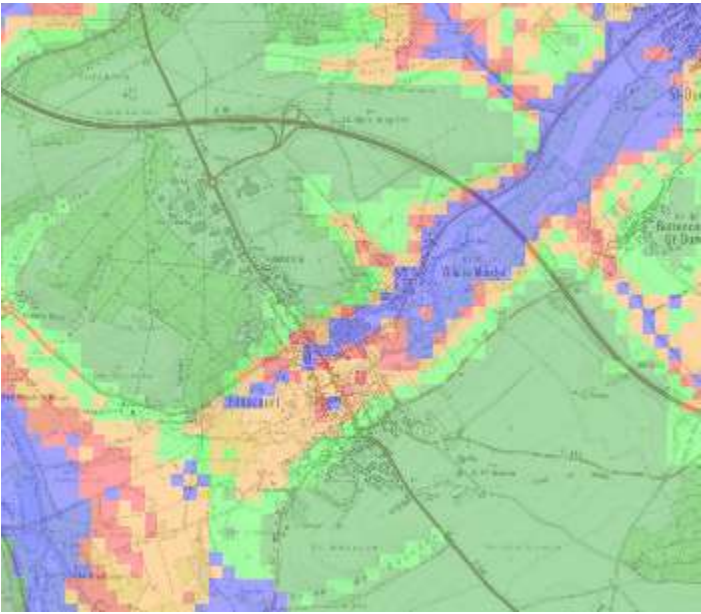




>> Sensibilité en matière de risques et nuisances :

| Environnement du site                                                                                                           | OUI | NON | Caractéristiques/ orientations prévues/ impacts potentiels |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|------------------------------------------------------------|
| Risques ou aléas naturels (inondations, mouvement de terrain, coulées de boues...), industriels, miniers technologiques, connus |     | X   | Pas de risque sur ce secteur                               |
| Plans de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers) approuvés ou en cours d'élaboration                         |     | X   | Pas de PPR concernant la commune                           |
| Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner des nuisances              |     | X   | Cf. détail du projet                                       |
| Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures                   |     | X   | -                                                          |

// Cartes de situation //



→ **Risque remontée de nappes**



La commune de Flixecourt est concernée. Le secteur est en sensibilité très faible.

>> Air, énergie, climat:

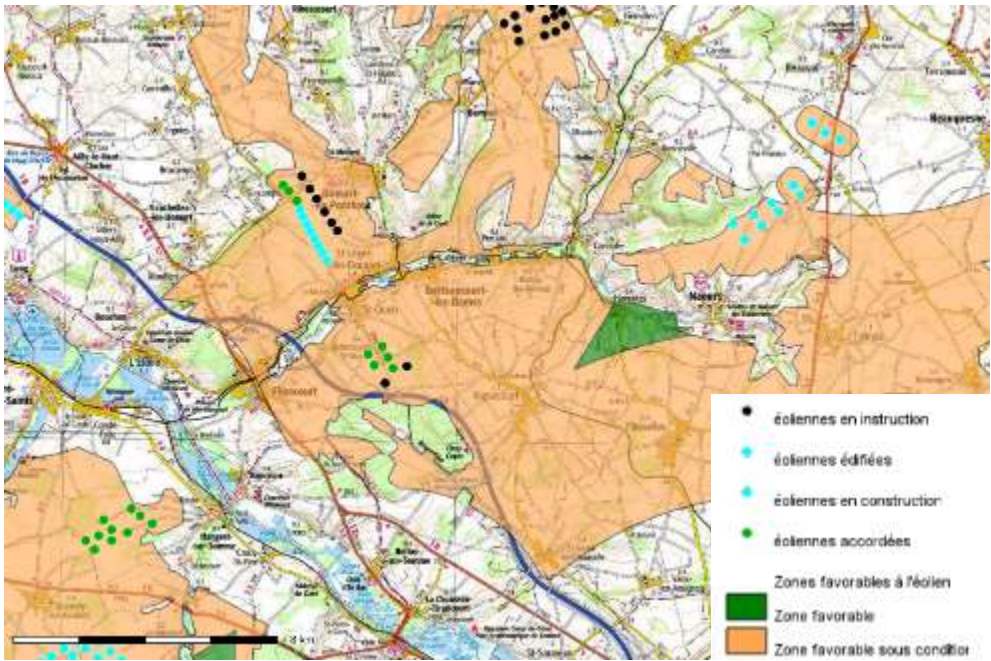
| Environnement du site                                                                                                                         | OUI | NON | Caractéristiques/ orientations prévues/ impacts potentiels                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plan de protection de l'atmosphère (PPA)                                                                                                      |     | X   | -                                                                                                                 |
| Enjeux spécifiques relevés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) et/ou le plan climat énergie territorial (PCET) |     | X   | Dans le SRCAE, la commune est identifiée en tant que zone favorable au développement de l'éolien sous conditions. |
| Parc éolien ou parc photovoltaïque existant ou en projet                                                                                      |     | X   | Pas de parc dans ce secteur                                                                                       |

// Cartes de situation //

→ Eoliennes et zones favorables



La commune de Flixecourt est concernée





## **5// Adaptations du document d'urbanisme**

---

- Plan de zonage du POS //1
- Règlement de la zone NB et du secteur NBx //2

## // 1 - Zonage en vigueur du POS

Département  
de la  
SOMMECommune de  
**FLIXECOURT**

**REVISION SIMPLIFIEE DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**DOCUMENT GRAPHIQUE**  
**Plan de zonage au 1/2 000ème**

1EN

Direction Départementale de l'Équipement de la Somme  
Département des Schémas de l'Eau - Bureau L'Artoisienne  
2, rue Émile de La Source - BP 805 - 80115 ABBEVILLE CEDEX

### LEGENDE

- |                                                                                     |                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | limite communale                                                                                                                          |
|  | limite de zone                                                                                                                            |
|  | limite de secteur                                                                                                                         |
|  | espace laissé classé à conserver ou à créer (au titre du L.130-1)                                                                         |
|  | plantations à réaliser                                                                                                                    |
|  | terrain cultivé à protéger, en zone urbaine                                                                                               |
|  | emplacement réservé pour usage de parking public, ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert, avec numéros d'opération |
|  | cheminement piétonnier à conserver                                                                                                        |
|  | marque de Z.A.U.                                                                                                                          |
|  | limite de Z.A.U.                                                                                                                          |
|  | zone de préemption créée par délibération du Conseil Général en date du 27 Juin 1988                                                      |
- Z1 et Z2 :** Périmètre de protection d'entreprises

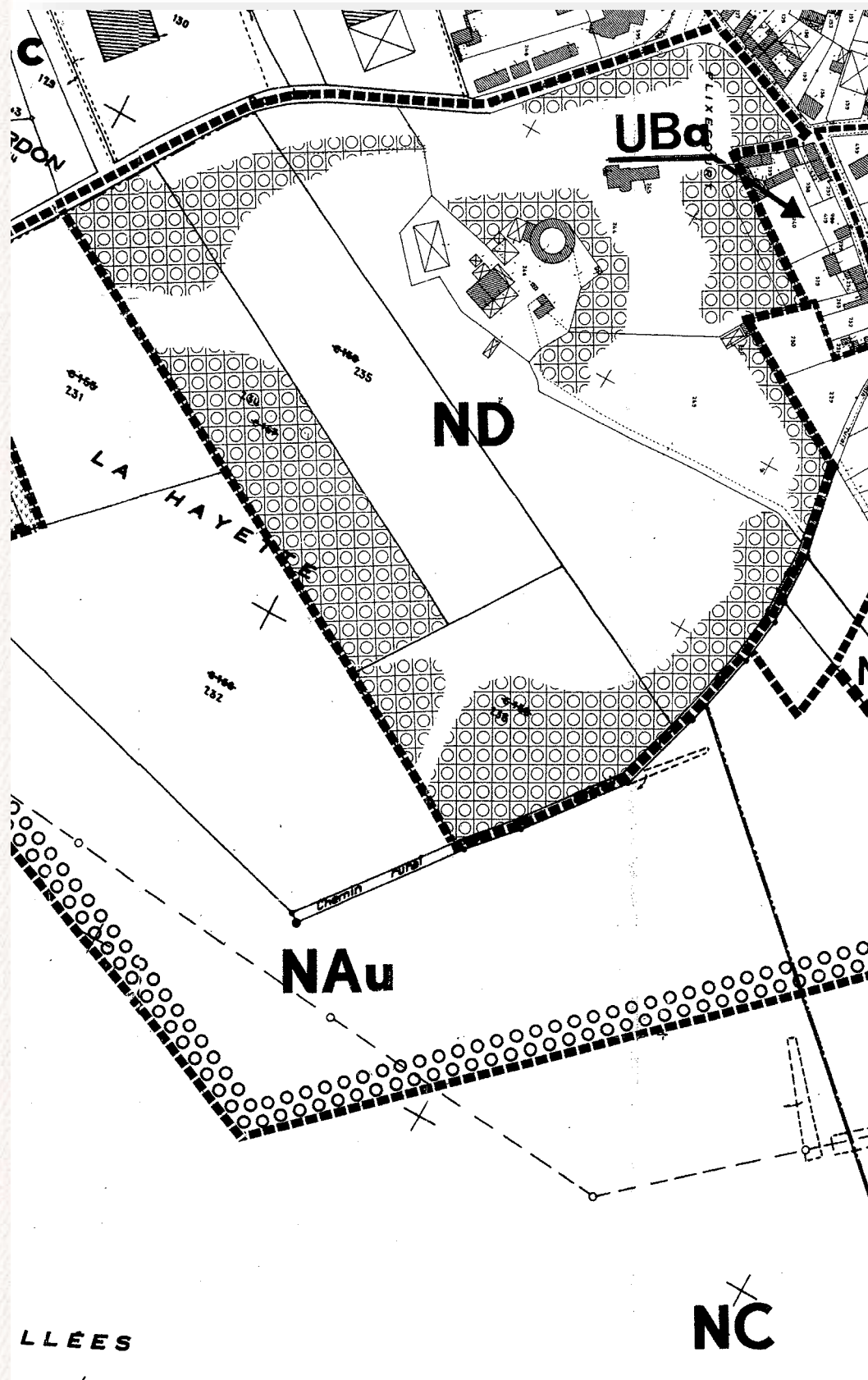
Z1 et Z2 : Périmètre de protection d'entrepôts

\* Bâtiment agricole et d'élevage

**Zone concernée**

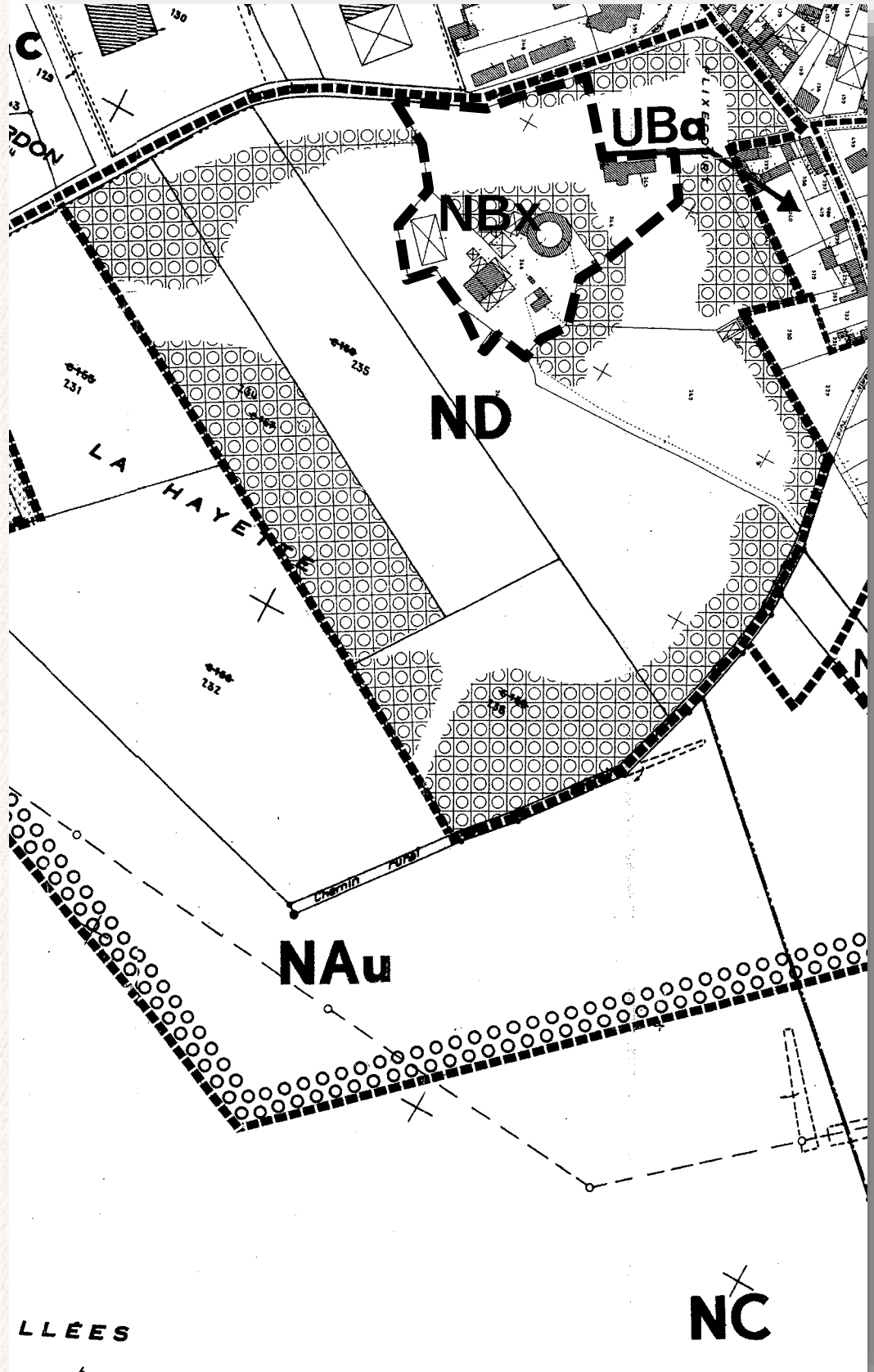


**// Zonage AVANT déclaration de projet emportant  
mise en compatibilité du POS**



## // Zonage APRÈS déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS

Superficie du  
secteur NBx  
>> 1,3 ha





## // 2 - Règlement de la zone NB avec création d'un secteur NBx (modifications en rouge)

### CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

#### Caractère de la zone :

Zone naturelle peu ou pas équipée, où la construction, principalement d'habitations individuelles, est permise en faible densité et à condition qu'il n'en résulte pas de nouveaux besoins d'équipements à la charge de la commune.



Un sous-secteur NBx est délimité dans le parc du Château d'Hesse pour permettre le développement d'une activité à dimension touristique liée à l'évènementiel et aux réceptions (mariages, séminaires) associée à de l'hébergement.

#### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### I) Sont admis :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non expressément visés à l'article NB 2.



En secteur NBx, sont autorisés uniquement :

- les installations, équipements et constructions liés au tourisme de type salles de réception, de séminaires ainsi que l'hébergement hôtelier, gîtes et chambre d'hôtes.
- le changement de destination, l'aménagement, la rénovation des constructions existantes.

##### II) Sont autorisées sous conditions :

- 1 - L'agrandissement ou la transformation des établissements ou dépôts visés à l'article NB 2, dont la création serait interdite, ne peuvent être autorisés qu'à titre exceptionnel si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone, et lorsque les travaux envisagés doivent avoir pour effet de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts. Le Conseil Départemental d'Hygiène peut être consulté sur ce dernier point.
- 2 - Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.
- 3 - La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres communs ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques.

##### III) Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espaces boisés classés (Art. L. 130-1 du Code de l'Urbanisme), il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10 et aux articles 12 et 13 suivants pour :

- les immeubles existant avant la mise en vigueur de la révision du Plan d'Occupation des Sols qui peuvent être réparés et aménagés, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone ;
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors oeuvre, si elle ne conduit pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone;
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers.

##### IV) Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise au dépôt d'une demande de déclaration de travaux.
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**\* Sauf autorisations sous conditions prévues à l'article NB 1, sont interdits :**

- 1 - Les lotissements et les groupes d'habitations.
- 2 - Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.  
Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation relative à la protection de l'environnement (\*).
- 3 - Les bâtiments agricoles.
- 4 - Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation.
- 5 - Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- 6 - Les terrains de campings, et de caravaning ainsi que les habitations légères de loisirs.
- 7 - Le stationnement des caravanes isolées pour une période de plus de 3 mois.
- 8 - Les discothèques.
- 9 - Les affouillements et exhaussements des sols, autres que ceux autorisés à l'article NB1.
- 10 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NB 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Les dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme sont applicables (\*).

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules - notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc... - de faire aisément demi-tour.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.



#### **ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et, notamment, aux prescriptions ci-après :

##### **1) Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

##### **2) Assainissement :**

###### **a) Eaux usées :**

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de l'arrêté du 29 janvier 1987 (\*). En outre, l'autorisation préalable de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales doit être accordée.

Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

###### **b) Eaux pluviales :**

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être rejetées au milieu naturel sans stagnation préalable, par l'intermédiaire d'un dispositif approprié réalisé à la charge du constructeur en accord avec les Services publics techniques compétents.

Dans tous les cas, les installations doivent être conçues de telle manière qu'elles puissent se raccorder ultérieurement au réseau public.

###### **c) Eaux industrielles :**

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

#### **ARTICLE NB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions d'assainissement individuel prescrites dans l'arrêté du 29 janvier 1987 (\*).

#### **ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie;
- soit en retrait par rapport à l'alignement.

## **ARTICLE NB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 1) Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives ou en retrait par rapport à ces limites.

Les constructions non contiguës à une limite séparative (latérales ou de fond de parcelles) doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis à vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, pour les terrains dont la largeur est égale ou inférieure à 6 m mesurés au droit de la construction, cette distance minimum d'implantation, par rapport aux limites séparatives latérales, peut être ramenée à 2 m, lorsque la construction à édifier consiste en une adjonction aux bâtiments existants permettant soit la création d'une véranda, soit une amélioration de l'hygiène des habitations (WC, salle de bain, cuisine).

- 2) Au delà d'une bande de 30 m, comptés à partir de l'alignement de la voie, les constructions doivent s'écarter des limites séparatives dans les conditions définies ci-avant au paragraphe 1.

Cependant, l'implantation de bâtiments en limite séparative est autorisée dans l'un des cas suivants :

- si leur hauteur au droit de la limite n'excède pas 2,50 m ;
- si la hauteur au droit de la limite n'excède pas 5 m pour les équipements d'intérêt général.

## **ARTICLE NB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës.

## **ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'ilot de propriété.

En secteur NBx, l'emprise au sol des constructions nouvelles autorisées n'excèdera pas 600 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements d'intérêt général.

## **ARTICLE NB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **1) Dispositions générales :**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylones, châteaux d'eau, cheminée...), ni aux équipements d'intérêt général.

La hauteur autorisée est à compter à partir du niveau moyen du sol naturel avant travaux, dans l'emprise au sol du bâtiment.

Un dépassement des hauteurs maximales fixées ci-après peut être autorisé dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines existantes.

Un dépassement de la hauteur maximale, définie ci-après, peut être autorisée dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines existantes.

### **2) Hauteur absolue :**

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 7,00 mètres à l'égout de toiture.

De plus, les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder un étage droit sur rez de chaussée, les combles étant aménageables sur 1 niveau.

Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de chaque bâtiment ne doit pas être à plus de 0,50 m au dessus du niveau moyen du terrain naturel avant travaux, dans leur emprise. Toutefois, en cas d'extension, cette hauteur maximale de 0,50 m peut être dépassée dans la limite de la hauteur de la dalle de rez-de-chaussée existante.

En secteur NBx, la hauteur maximum des constructions autorisées est de 8m au faîtage.



## **ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables (\*).

Tout projet d'architecture innovante, ne respectant pas les règles suivantes, pourra être autorisé dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers doivent être intégrées dans le site environnant du quartier.



En secteur NBx, l'article 11 n'est pas réglementé. Tout projet pourra toutefois être refusé si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1) Volumes et terrassements :**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain.

### **2) Toitures :**

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

#### **a) Pente des toitures :**

Les toitures du ou des volumes principaux doivent présenter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'harmonie générale de la rue ou de l'espace public desservant le terrain :

- La pente minimale de toiture peut être réduite pour les constructions annexes, les appentis, les adjonctions aux constructions existantes, les bâtiments de grand volume ou de grande largeur, ainsi que dans le cas de toiture dite "à la Mansart".

- Les toitures terrasses ne peuvent être autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie, dans la limite de 20 % des surfaces d'emprise au sol (sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes).

#### **b) Matériaux de couverture :**

Ces matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat (tuiles, ardoises naturelles ou matériaux de teinte et d'aspect similaires).

L'emploi, en couverture, de tôles métalliques non ondulées (obligatoirement traitées par tous les procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics.

Ce type de couverture est également admis pour les annexes ou extensions d'habitation non situées en façade sur rue, à condition d'être de la même couleur que celle de la couverture du bâtiment principal.

L'utilisation en couverture, de tout matériau brillant est interdite.

### c) Ouvertures en toiture :

Ces ouvertures, ainsi que les plaques translucides en couverture, doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'utilisation des lucarnes est recommandée. Elles doivent être de préférence situées au ras de la façade. Les jouées des lucarnes doivent être verticales.

Les relevés de toitures (chiens assis ou lucarnes rampantes) d'une longueur supérieure à 5 m sont interdits.

### d) Capteurs solaires et vérandas :

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant (§§ 2a et b) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

## 3) Façades :

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple), mais s'harmonisant entre eux.

### a) Matériaux des façades :

L'utilisation, en façade, de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et l'emploi à nu, de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) sont interdits. Toutefois, l'emploi de parpaings peints ou pré-enduits ou teintés dans la masse peut être toléré pour des bâtiments à usage d'activités.

L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée : peinture laquée en usine par exemple) n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les couleurs criardes et le blanc pur, utilisés sur une grande surface sont interdits.

Si la peinture des briques s'avère nécessaire pour des raisons techniques, la couleur doit s'harmoniser avec celle de la brique non peinte existant dans l'environnement immédiat. Les joints soulignés en blanc ou en noir sont interdits.

### b) Ouverture en façades :

Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade.

## 4) Clôtures :

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale et son environnement.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc...) est interdit.

Les haies utilisées en clôture doivent être, de préférence, composées d'essences locales.



Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Quand elles sont jugées nécessaires, elles doivent être constituées:

- soit par une haie, doublée ou non d'un grillage;
- soit par un muret, d'une hauteur limitée à 1 m, surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale et doublé, de préférence, d'une haie;
- soit par une lisse horizontale, doublée, de préférence, d'une haie.

Les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en façade sur rue et sur les limites des emprises publiques; elles sont admises sur les limites séparatives à condition que la ou les plaques situées en partie basse n'excèdent pas 40 cm de hauteur entre poteaux.

#### **5) Réseaux :**

Dans toute la mesure du possible, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les espaces restant libres (notamment dans les marges de reculement par rapport aux voies) doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.



Hors secteur NBx, les aires de stationnement doivent être plantées.

Les nouvelles plantations doivent être, de préférence, d'essences locales variées.(\*).

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées ou, à défaut, si elles sont visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran (\*).

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) :**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

### **ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.**

Sans objet.

Assistance à maîtrise d'ouvrage : .....



**QUARTIER LIBRE** sarl au capital de 5 000 €  
pépinière d'entreprises Septentrion  
21 avenue de la Paix 80080 AMIENS  
06.30.95.27.42 - [contact@ql-urbanisme.fr](mailto:contact@ql-urbanisme.fr)