

Département de la Seine-Maritime



Commune de Saint-Nicolas d'Aliermont

PLAN LOCAL D'URBANISME



Modification simplifiée n°2

Notice de présentation

Historique du PLU

Révision du PLU

Prescrite le : 02/08/2001
Arrêtée le : 23/09/2004
Approuvée le : 15/02/2005

1e Modification du PLU : Approuvée le 12/11/2007
1e Révision Simplifiée : Approuvée le 12/11/2007
2e Révision Simplifiée : Approuvée le 12/11/2007
3e Révision Simplifiée : Approuvée le 12/11/2007
4e Révision Simplifiée : Approuvée le 26/10/2012
2e Modification du PLU : Approuvée le : 26/10/2012
1e Modification simplifiée : Approuvée le 26/10/2012

Modification simplifiée n° 2 du PLU de Saint-Nicolas d'Aliermont

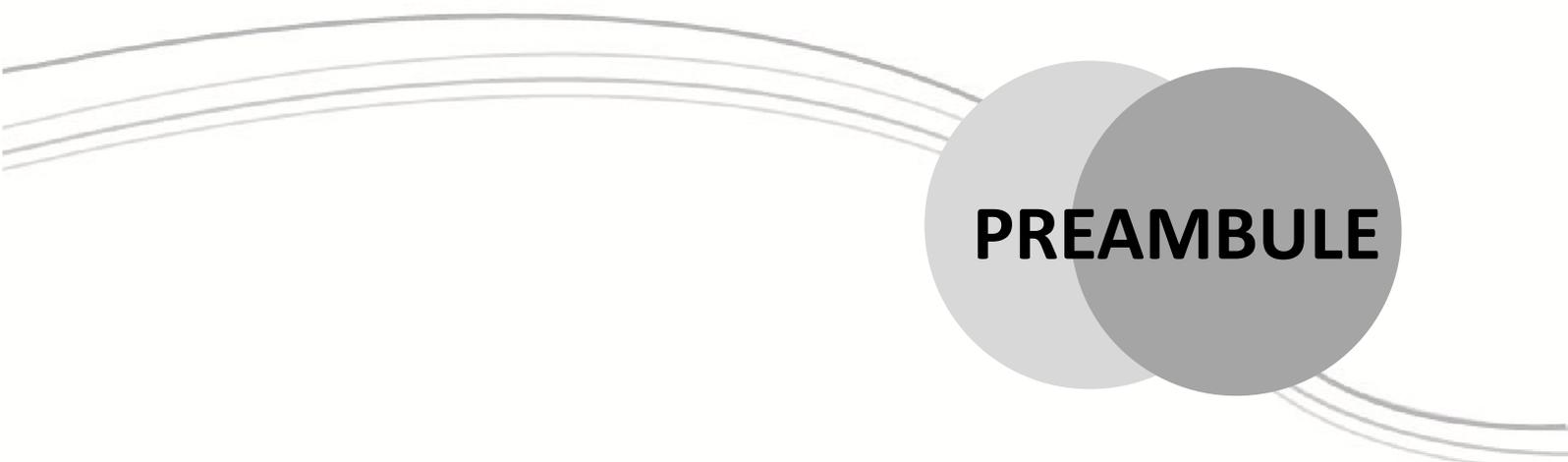
Prescrite le 04/02/2021

Arrêtée le

Approuvée le

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PREAMBULE	3
A. COORDONNÉES DU MAITRE D'OUVRAGE	4
B. LES OBJETS DE LA MODIFICATION	4
C. LA JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE.....	5
D. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	7
E. DÉTAIL DES ÉLÉMENTS RECTIFIÉS.....	7
PREMIER POINT DE LA MODIFICATION	8
A. INTRODUCTION	9
B. LE PLU MODIFIÉ.....	9
C. L'EXPOSÉ DES MOTIFS	14
DEUXIÈME POINT DE LA MODIFICATION	16
A. INTRODUCTION	17
B. LE PLU MODIFIÉ.....	17
C. L'EXPOSÉ DES MOTIFS	19
TROISIÈME POINT DE LA MODIFICATION	20
A. INTRODUCTION	21
B. LE PLU MODIFIÉ.....	21
C. L'EXPOSÉ DES MOTIFS	23
QUATRIÈME POINT DE LA MODIFICATION	26
A. INTRODUCTION	27
B. LE PLU MODIFIÉ.....	27
C. L'EXPOSÉ DES MOTIFS	29
ANNEXE	30
A. DÉLIBÉRATION DE LA CC FALAISES DU TALOU DU 04/02/2021.....	30
B. DÉLIBÉRATION DE LA CC FALAISES DU TALOU DU 20/12/2021.....	30



PREAMBULE

A. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Communauté de Communes des Falaises du Talou

46 bis rue de Général de Gaulle
76200 Envermeu
Tel : 02 35 04 85 10

B. LES OBJETS DE LA MODIFICATION

La présente procédure est une modification ayant pour objet :

1. La création et modification des OAP sur la commune :

- **Modification de l'OAP « 2. Secteur au nord du parking de la mairie (zone AUC) »**
- **Modification de l'OAP « 3. La zone AUL et les deux secteurs de zone AULa »**
- **Création d'une OAP «5. Abords du château communal et ancienne ferme Vasseur »**

2. La correction d'une erreur matérielle sur l'Article 12.1.2 des zones UC, UM, UL, AUC, AUM, et AUL.

C. LA JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

Le PLU de Saint-Nicolas d'Aliermont a fait l'objet de plusieurs procédures de révision et modification :

- Révision du PLU : Prescrite le : 02/08/2001 - Arrêtée le : 23/09/2004 - Approuvée le : 15/02/2005
- 1e Modification du PLU : Approuvée le 12/11/2007
- 1e Révision Simplifiée : Approuvée le 12/11/2007
- 2e Révision Simplifiée : Approuvée le 12/11/2007
- 3e Révision Simplifiée : Approuvée le 12/11/2007
- 4e Révision Simplifiée : Approuvée le 26/10/2012
- 2e Modification du PLU : Approuvée le : 26/10/2012
- 1e Modification simplifiée : Approuvée le 26/10/2012

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme¹, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision :

- Il n'y a pas changement des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- Il n'y a pas réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière,
- Il n'y pas de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.
- Il ne s'agit pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Il ne s'agit pas de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La présente procédure de modification répond aux conditions posées par l'article L.153-36² du code de l'urbanisme : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

Enfin, la présente procédure s'inscrit dans le cadre de l'article L.153-45³ du code de l'urbanisme et la modification ne se trouve pas dans les cas mentionnés à l'article L.153-41⁴ du code de l'urbanisme : il ne s'agit pas de majorer de plus de 20% les possibilités de construction, ni de diminuer les droits à construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, ni d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme. En effet, les OAP créées ou modifiées visent à garantir la cohérence architecturale et paysagère des secteurs de projets, et à phaser leur développement en cohérence avec la stratégie d'aménagement à l'échelle globale du bourg, sans affecter la constructibilité des secteurs encadrés par les OAP.

Le projet de modification du PLU rentre donc dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

La présente procédure de modification simplifiée du PLU est engagée par la Communauté de communes des Falaises du Talou et confirmée par une délibération en Conseil Communautaire du 04/02/2021 (cf. délibération en annexe).

¹ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000037666741/

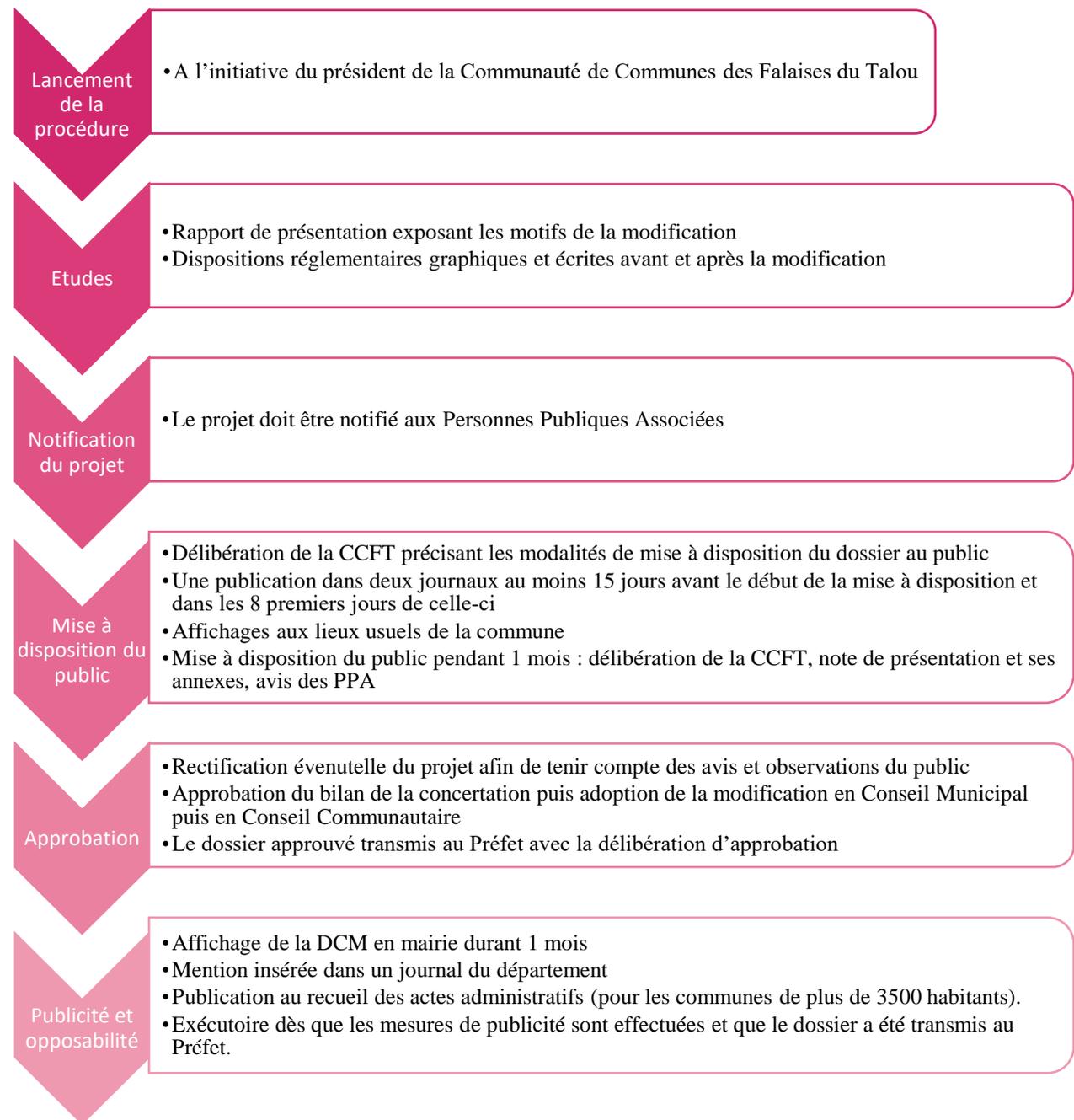
²

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074075/LEGISCTA000031211406/#LEGISCTA000031211751

³ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041410579

⁴ https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033973063

Description de la procédure



D. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le PLU modifié le 26/10/2012 n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

De plus, le choix de la procédure de modification implique que l'évolution du PLU n'est pas de nature :

- A réduire une zone naturelle ou agricole, ou encore un Espace Boisé Classé du PLU ;
- A induire de graves risques de nuisances ;
- A impacter les espaces naturels ou paysagers sensibles du territoire.

L'examen au cas par cas rendu le 13 avril 2022 par la MRAE confirme que la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Saint-Nicolas d'Aliermont n'est pas soumise à évaluation environnementale.

E. DETAIL DES ELEMENTS RECTIFIES

Seule la pièce n°2b « Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) » du PLU sera modifiée dans le cadre des trois premiers points de la modification.

Dans le cadre du quatrième point de la modification, seule la pièce 7 – Règlement écrit est modifié. Il s'agit de la correction d'erreurs matérielles de certains articles ponctuels du document.

Dans la suite du document, les éléments du PLU modifié le 26/10/2012 sont repris en encadrés de fond gris. Les encadrés en fond blanc contiennent les éléments modifiés ou ajoutés dans le cadre de la modification. Afin de faciliter la compréhension des éléments modifiés ou ajoutés, l'ensemble de ces éléments sont écrits (ou barrés le cas échéant) en rose au sein de ces encadrés.



PREMIER POINT DE LA MODIFICATION

A. INTRODUCTION

OBJECTIF DU PREMIER POINT DE LA MODIFICATION

L'objectif du premier point de la modification est de modifier deux OAP et d'ajouter une OAP au PLU modifié le 26/10/2012, afin de mieux encadrer le développement des secteurs à enjeux de la commune, en cohérence avec l'étude de programmation et de conception urbaine « Saint-Nicolas d'Aliermont 2040 » menée par la commune sur l'année 2020-2021.

Le premier point de la modification vise donc à la **modification de l'OAP « 2. Secteur au nord du parking de la mairie (zone AUC) »**, afin de préciser les orientations et d'intégrer l'ensemble de la frange nord de développement de la commune en cohérence avec le tissu existant et le futur tissu économique en développement.

OBJET DU PREMIER POINT DE LA MODIFICATION DU PLU

Sur ce premier point, la modification du PLU de Saint-Nicolas d'Aliermont porte sur :

- Pièce 2b **Orientations d'Aménagement et de Programmation** // Extension du périmètre et modification du contenu de l'OAP « 2. Secteur au nord du parking de la mairie (zone AUC) »

B. LE PLU MODIFIE

L'ADAPTATION DE LA PIECE 2B – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'OAP « 2. Secteur au nord du parking de la mairie (zone AUC) » est modifiée de manière à :

- Renommer l'OAP
- Etendre le périmètre de l'OAP
- Modifier le parti d'aménagement, les orientations d'aménagements et dispositions d'aménagement en cohérence avec l'évolution du projet communal

Avant modification

2. Secteur au nord du parking de la mairie (zone AUC)

2.1. Le parti d'aménagement

Ce secteur, classé en AUC sur le plan de délimitation en zones, constitue un fort enjeu de développement urbain pour la commune, du fait d'une part de sa situation géographique à proximité du centre-ville et d'autre part de sa capacité d'accueil (4,8ha). De plus, il est au contact de fonctions urbaines contrastées : parking de la mairie, zone d'activités, plaine agricole et tissu urbain ancien.

Le programme combine un parc résidentiel de tourisme (de type chalets) et la réalisation d'habitat. La création d'un espace vert est prévue afin de réaliser une transition entre les halls industriels de la société EPIQ-AMA, de favoriser les déplacements piétons dans la continuité des chemins de randonnée en direction de Bellengreville et de la forêt d'Arques et d'offrir un espace public de qualité.

Cette opération sera réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble portant au minimum sur 20% de la zone. Dans le cas d'opération d'ensemble partielle, les équipements d'infrastructures réalisées dans ce cadre devront impérativement être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'urbanisation de l'ensemble de la zone.

Afin de faciliter la desserte du secteur, il est prévu de créer une voie principale de circulation entre le nord et le sud de la parcelle. Cette voie se raccordera à la nouvelle voie de desserte, prévue pour l'extension de la zone d'activités Activa 2000.

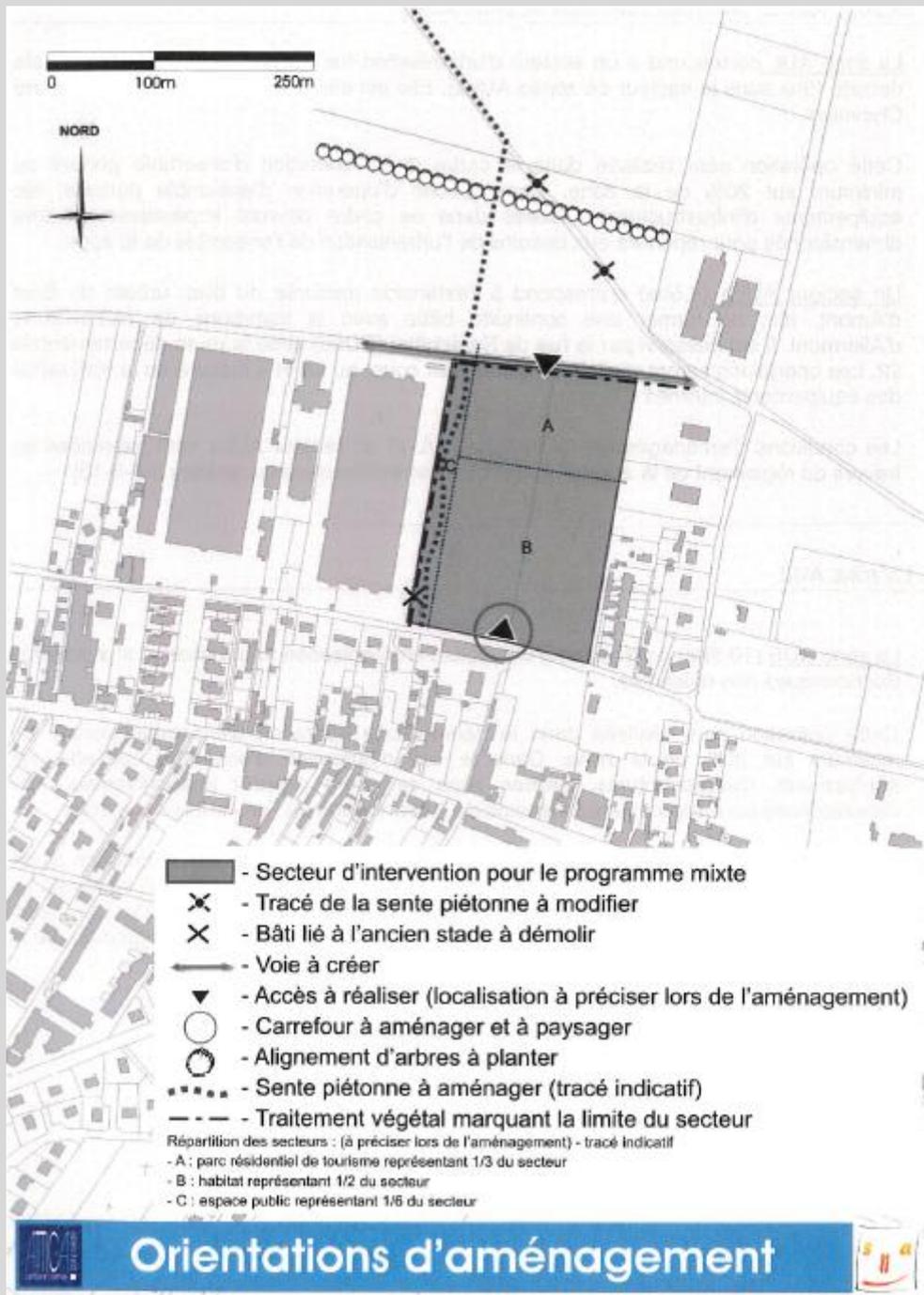
2.2. Les orientations d'aménagement

Répartition de l'occupation et de l'utilisation des sols :

- **Le parc résidentiel de tourisme (A).** Ce secteur est prévu au nord de la parcelle afin de favoriser les liaisons douces vers l'ensemble des sentiers de randonnées.
- **Le secteur d'habitat (B).** Ce secteur est implanté au contact du centre-ville. Ainsi, son organisation urbaine devra être économe en espace et les tailles des parcelles devront être de superficie équivalente à celles avoisinantes.
- **L'espace publics à créer (C).** Ce secteur est prévu en limite ouest de la parcelle.

Dispositions d'aménagement :

- **Voie à créer :**
 - Voie principale structurante à créer, entre les extrémités nord et sud du secteur. La localisation et la composition des débouchés de cette voie sont libres.
 - Voie de desserte à créer, au nord de la parcelle, entre la rue du Stade et la rue des Vacillots. Cet aménagement pourra être phasé et réalisé en fonction de l'urbanisation des terrains ouverts à l'urbanisation de la zone d'extension d'Activa 2000. Il fait l'objet d'un emplacement réservé sur le plan de délimitation en zones (n°9 d'une largeur de 12m)
- **Traitement linéaire à réaliser,** entre le secteur d'intervention et les halls industriels. La gestion de la limite ouest nécessite un traitement végétal, pas nécessairement par la création d'un alignement d'arbres, mais au travers d'un traitement de l'espace public en épaisseur.
- **Tracé de liaison douce à modifier et à créer.** D'une part, le chemin en direction de la forêt d'Arques est à modifier, entre le chemin d'exploitation et l'extrémité nord du secteur, afin de faciliter le découpage parcellaire dans l'extension de la ZAC Activa 2000. D'autre part, une liaison douce est à créer dans la longueur du secteur d'intervention et au travers de l'espace public ouest à aménager.
- **Bâti lié à l'ancien stade à démolir.**



Après modification // En remplacement du texte et du schéma d'orientations

2. Développement nord du centre-bourg

2.1. Le parti d'aménagement

L'OAP Développement nord du centre-bourg concerne le secteur situé au nord de la commune, classés en zone AUC sur le plan de délimitation en zone. Le périmètre de l'OAP couvre un total d'environ 7,4 ha décomposé en deux sous-secteurs :

- Zone AUC Est, couvrant environ 4,7 ha
- Zone AUC Ouest couvrant environ 2,7 ha

Ce secteur, classé en AUC, constitue un fort enjeu de développement urbain pour la commune, du fait d'une part de sa situation géographique à proximité du centre-ville, de ses commerces et équipements, et d'autre part de sa capacité d'accueil en continuité du tissu existant. De plus, l'OAP porte un enjeu fort d'articulation de fonctions urbaines contrastées sur ce secteur : parking de la mairie, zone d'activités existante et en projet, espaces sportifs, plaine agricole et tissu urbain ancien ...

2.2. Les orientations d'aménagement

Répartition de l'occupation et de l'utilisation des sols :

L'OAP prévoit la construction de logements dans le périmètre. Le projet devra respecter une densité moyenne globale conforme avec les objectifs du SCOT en vigueur (23 log/ ha minimum VRD inclus pour rappel) sur l'ensemble de l'OAP.

Cette opération d'ensemble sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble totale ou partielle sur le périmètre de l'OAP, portant au moins sur 20% de la zone. Dans le cas d'opération d'ensemble partielle, les équipements d'infrastructures réalisées dans ce cadre devront impérativement être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'urbanisation de l'ensemble de la zone.

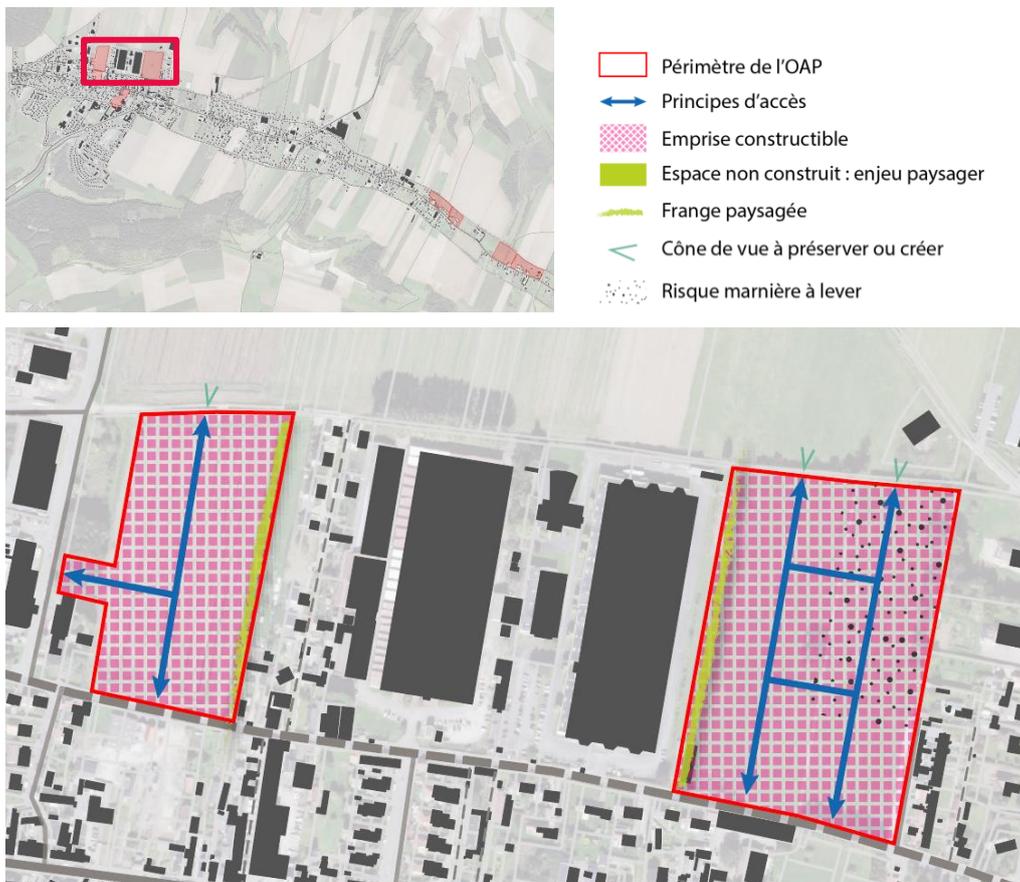
Une modulation locale de la densité au sein du périmètre de l'OAP pourra être envisagée, l'objectif de densité devant être atteint et justifié sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.

Dispositions d'aménagement

- Des accès multiples et traversants aux sous-secteurs de l'OAP devront être garantis (vers l'axe central et vers la forière nord notamment). Il ne pourra être admis une desserte en impasse ou en drapeau sur ce secteur. La circulation de véhicules pourra être limitée à un sens unique. Ainsi, des voies sont à créer :
 - Voie principale structurante à créer, entre les extrémités nord et sud du secteur. La localisation et la composition des débouchés de cette voie sont libres.
 - Voie de desserte à créer, au nord des parcelles, entre la rue du Stade et la rue des Vacillots. Cet aménagement pourra être phasé et réalisé en fonction de l'urbanisation des terrains ouverts à l'urbanisation de la zone d'activité économique en projet au nord du secteur. Il fait l'objet d'un emplacement réservé sur le plan de délimitation en zones (n°9 d'une largeur de 12m)
 - Des cheminements doux seront prévus et favorisés dans l'ensemble du projet entre les quartiers résidentiels, le centre bourg, et les espaces naturels et paysagers environnant la commune.
- Des cônes de vue vers le grand paysage seront créés, de manière à préserver le lien visuel entre cœur de bourg et plaines agricoles, caractéristiques du tissu urbain de Saint-Nicolas d'Aliermont.
- Traitement linéaire à réaliser, entre le secteur d'intervention et les halls industriels. La gestion de la limite ouest nécessite un traitement végétal, au travers d'un traitement de l'espace public en épaisseur. Une attention particulière sera ainsi portée au traitement des interfaces entre les nouveaux quartiers résidentiels et les activités existantes. Des franges paysagées seront créées pour créer un écran visuel, mais aussi limiter les potentielles nuisances sonores. Ces franges auront également pour objectif d'être supports de continuité écologique pour la faune et la flore vers le cœur de bourg.

Conditions d'urbanisation : L'urbanisation de la zone Est nécessitera la levée de doute du risque de marnière et, le cas échéant, la réduction de la zone constructible ou le comblement des marnières.

2.3. Schéma d'orientations d'aménagement et de programmation



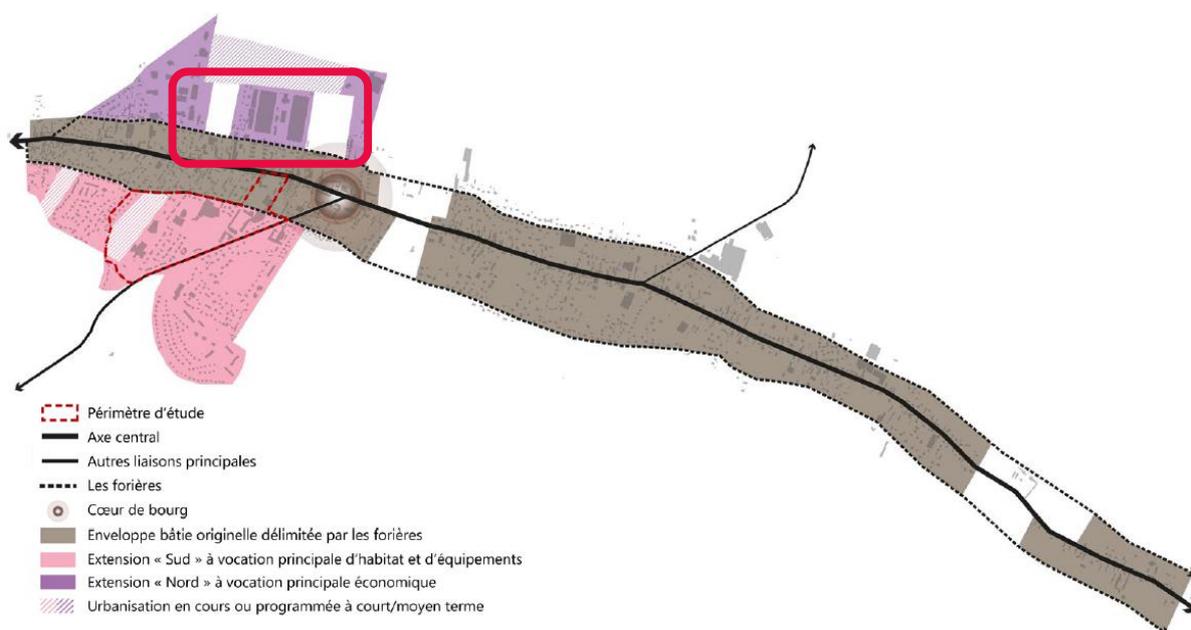
C. L'EXPOSE DES MOTIFS

Historiquement, la commune de Saint-Nicolas d'Aliermont s'est développée de manière linéaire le long d'un axe principal, et sur une épaisseur limitée par deux forières. Les enjeux actuels de développement de la commune ont pour objectif de limiter l'étalement urbain et de permettre la création de nouveaux logements en proximité du centre-ville, de ses commerces et équipements.

Les deux secteurs AUC de la commune permettent de répondre aux besoins de re-concentration et densification de la commune autour de son centre principal, permettant notamment de limiter les besoins de déplacements au quotidien au sein de la commune. En plus d'être localisés de manière stratégique en proximité du centre-ville, ces deux secteurs sont l'opportunité de diversifier le tissu urbain sur son développement au nord de la commune, en articulation entre zones urbaines historiques, zones d'équipements (mairie, terrains sportifs), zones d'activités existantes et le projet de zone économique au nord porté par la Communauté de Communes Falaises du Talou.

Au regard de l'étude urbaine « Saint-Nicolas d'Aliermont 2040 » menée par la commune à l'échelle globale, il apparaît important de garantir, en cohérence avec l'identité de la commune :

- La création de liaisons nord-sud pour faciliter les connexions entre forières et axe historique, mais aussi au-delà vers les nouveaux quartiers, notamment pour favoriser les circulations douces.
- La préservation de cônes de vue vers le grand paysage depuis l'axe historique et les forières



Extrait des cartes d'analyse de l'étude « Saint Nicolas d'Aliermont 2040 » et localisation des zones AUC objet de l'OAP « 2. Développement Nord du Centre-Bourg »



DEUXIEME POINT DE LA MODIFICATION

A. INTRODUCTION

OBJECTIF DU DEUXIEME POINT DE LA MODIFICATION

L'objectif du deuxième point de la modification est de modifier l'OAP « 3. La zone AUL et les deux secteurs de zone AULa » du PLU modifié le 26/10/2012, afin de mieux encadrer le développement des secteurs à enjeux de la commune, en cohérence avec l'étude de programmation et de conception urbaine « Saint-Nicolas d'Aliermont 2040 » menée par la commune sur l'année 2020-2021.

Le deuxième point de la modification vise donc à la **modification de l'OAP « 3. La zone AUL et les deux secteurs de zone AULa »**, afin de préciser les orientations d'aménagement d'un secteur préservé et à l'identité paysagère et patrimoniale spécifique.

OBJET DU DEUXIEME POINT DE LA MODIFICATION DU PLU

Sur ce deuxième point, la modification du PLU de Saint-Nicolas d'Aliermont porte sur :

- Pièce 2b **Orientations d'Aménagement et de Programmation** // Extension du périmètre et modification du contenu de l'OAP « **3. La zone AUL et les deux secteurs de zone AULa** »

B. LE PLU MODIFIE

L'ADAPTATION DE LA PIECE 2B – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'OAP « 3. La zone AUL et les deux secteurs de zone AULa » est modifiée de manière à :

- Renommer l'OAP
- Etendre le périmètre de l'OAP
- Modifier le parti d'aménagement, les orientations d'aménagements et dispositions d'aménagement en cohérence avec l'évolution du projet communal

Avant modification

3. La zone AUL et les deux secteurs de zone AULa

La zone AUL correspond à un secteur d'urbanisation future destiné à l'habitat de faible densité (3ha sans le secteur de zones AULa). Elle est située au sud de la rue de l'Epine Chevalier.

Cette opération sera réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble portant au minimum sur 20% de la zone. Dans le cas d'opération d'ensemble partielle, les équipements d'infrastructures réalisés dans ce cadre devront impérativement être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'urbanisation de l'ensemble de la zone.

Un secteur AULa (4,5 ha) correspond à l'extension mesurée du tissu urbain du Bout d'Amont, afin de former une continuité bâtie avec la commune de Notre Dame d'Aliermont. Il est desservi par la rue de Neufchâtel (RD56) et/ou la route départementale 22. Les opérations seront réalisées au coup par coup, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les conditions d'aménagement de la zone AUL et du secteur AULa sont exprimées au travers du règlement de la zone AUL (et plus particulièrement les articles 3-4-5-13).

Après modification // En remplacement du texte

3. Bout d'Amont

3.1. Parti d'aménagement

Le secteur du Bout d'Amont, quartier le plus éloigné du cœur de bourg est caractéristique par sa faible densité et son rapport au grand paysage. L'OAP Bout d'Amont a pour objectif de garantir l'identité du secteur.

3.2. Les orientations d'aménagement

- Le quartier du Bout d'Amont est à vocation résidentielle
- Il ne pourra être admis une desserte en impasse ou en drapeau sur ce secteur
- Un recul paysagé de minimum 3m des bâtiments à la voie principale (rue de Neufchâtel) devra être respecté pour l'implantation de nouvelles constructions
- Dans l'emprise constructible, les façades seront alignés dans le sens historique perpendiculaire à la rue de Neufchâtel, afin de respecter l'identité architecturale et urbaine du secteur, et en préservant les cônes de vue vers le grand paysage

3.3 Phasage

Les secteurs seront développés de manière phasée en fonction de leur distance à l'axe principal communal. La phase 1 permet le développement des parcelles sur une profondeur de 50m par rapport à la rue de Neufchâtel. Les secteurs phasés 2 ne pourront être développés tant que les emprises du secteur phasé 1 ne seront pas construites.



- Périmètre de l'OAP
- Recul paysagé
- ▨ Emprise constructible
- ▬ Frange paysagée

① - - - - - Phasage des zones de construction
→ les constructions sur les zones suivantes ne pourront être engagées tant que les premières n'ont pas été terminées





TROISIEME POINT DE LA MODIFICATION

A. INTRODUCTION

OBJECTIF DU TROISIEME POINT DE LA MODIFICATION

L'objectif du troisième point de la modification est d'ajouter une OAP au PLU modifié le 26/10/2012, afin de mieux encadrer le développement du secteur des abords du château communal et de l'ancienne ferme Vasseur, qui constitue un secteur à enjeux de la commune, en cohérence avec l'étude de programmation et de conception urbaine « Saint-Nicolas d'Aliermont 2040 » menée par la commune sur l'année 2020-2021.

Le troisième point de la modification vise donc à la **création d'une OAP « 5. Cœur de Bourg (château et Vasseur) »**, stratégique pour la densification du bourg en proximité des commerces et équipements, et ayant pour objectif de préserver et mettre en valeur l'identité paysagère, architecturale et patrimoniale du secteur.

OBJET DU TROISIEME POINT DE LA MODIFICATION DU PLU

Sur ce troisième point, la modification du PLU de Saint-Nicolas d'Aliermont porte sur :

- Pièce 2b **Orientations d'Aménagement et de Programmation** // Création d'une nouvelle OAP « **5. Abords du château communal et ancienne ferme Vasseur** ».

B. LE PLU MODIFIE

L'ADAPTATION DE LA PIECE 2B – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Une nouvelle OAP, numérotée 5 et nommée « Cœur de bourg (Château et Vasseur) », est ajoutée au document d'orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Avant modification

Sans objet, l'OAP n'existe pas dans le PLU modifié le 26/10/2012.

Après modification // Ajout au chapitre du PLU approuvé le 18 octobre 2019

5. Cœur de bourg (Château et Vasseur)

L'OAP Cœur de Bourg est une OAP multisites regroupant deux secteurs :

- Abords du château sur une emprise d'environ 1,4 ha
- Ancienne ferme Vasseur, sur une emprise d'environ 0,8 ha

Cette OAP devra respecter une densité moyenne globale conforme avec les objectifs du SCOT en vigueur (23 log/ ha minimum VRD inclus pour rappel). Une modulation de la densité sur les différents secteurs de l'OAP pourra permettre une densité moins élevée sur certains secteurs, l'objectif de densité devant être atteint et justifié sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.

Secteur Abords du château communal :

L'aménagement du secteur des Abords du château communal s'inscrira dans une démarche de protection et de mise en valeur du paysage et des espaces publics autour du château communal (voir règlement graphique, secteur identifié au titre de l'article R123.11.h). Cela se traduit par les orientations suivantes :

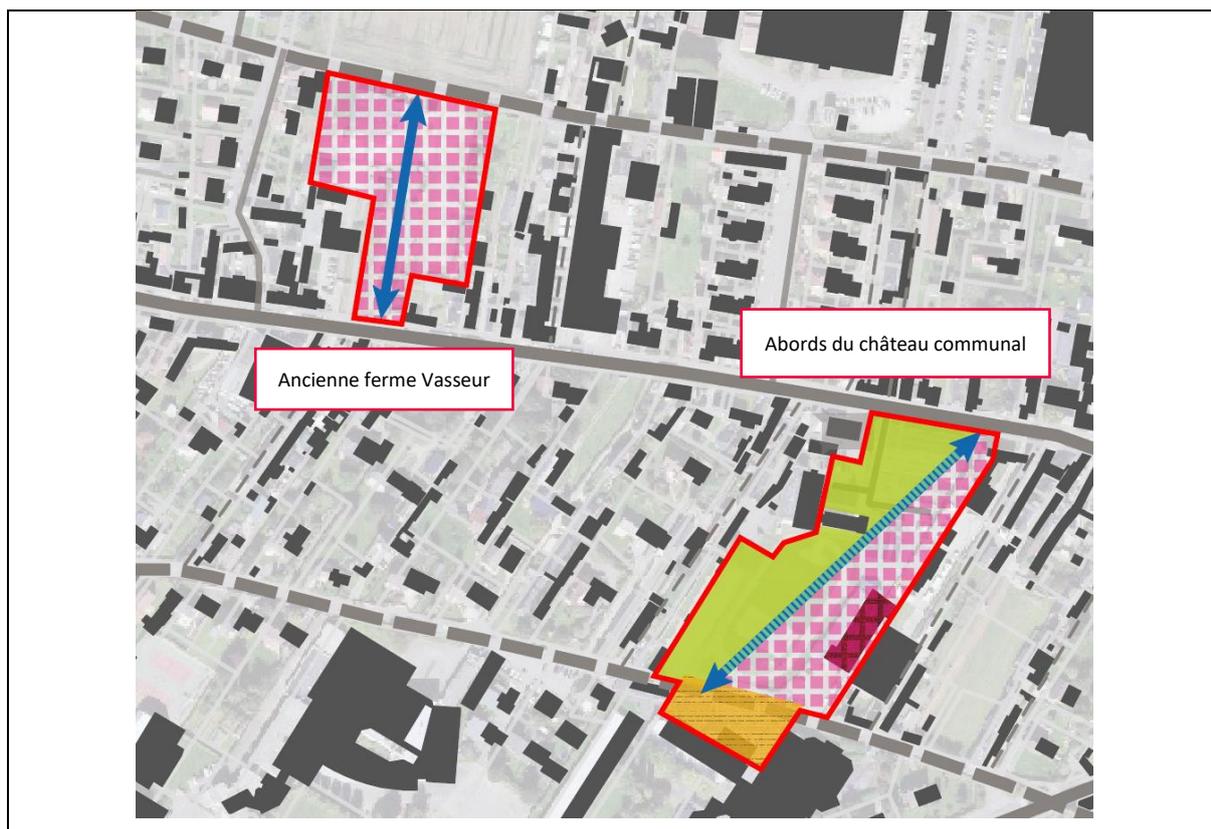
- La vocation du secteur est à dominante d'espaces publics et résidentielle.

- Les cônes de vue seront préservés sur le château communal depuis la rue Edouard Cannevel et depuis la rue de Milan.
- Un cheminement piéton paysagé reliera la rue Cannevel à la rue de Milan, marquant la limite de construction de logements sur la parcelle
- Un espace paysager public sera conservé sur l'ensemble de la partie ouest de la parcelle et aux abords du château. L'implantation d'arbres et arbustes hauts sera limitée de manière à préserver les vues sur le château, dans un souci de mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces publics ouverts.
- Un parvis traversant sur la rue de Milan et vers l'îlot Pons aura pour objectif de renforcer les continuités entre le centre bourg commerçant, le château et les équipements.
- Les constructions bâties respecteront une hauteur maximale en R+1+C. Elles seront limitées à l'emprise définie dans la présente OAP, sur la partie Est et Sud de la parcelle.

Secteur Ancienne Ferme Vasseur

- La vocation du secteur est à dominante résidentielle ou mixte pour un projet d'équipement d'intérêt collectif
- Un double accès au secteur devra être garanti (vers l'axe central et vers la forrière nord). Il ne pourra être admis une desserte en impasse ou en drapeau sur ce secteur. La circulation de véhicules pourra être limitée à un sens unique.
- Des cônes de vue et des ouvertures seront préservées vers le grand paysage agricole au nord.
- Les constructions bâties respecteront une hauteur maximale en R+1+C.





C. L'EXPOSE DES MOTIFS

La commune de Saint-Nicolas d'Aliermont a réalisé une étude de programmation et de conception urbaine « Saint-Nicolas d'Aliermont 2040 » sur l'année 2020-2021. Les orientations du plan guide retenu ont pour objectif de limiter l'étalement de la commune et permettre la mutation du centre-bourg en densification pour accueillir de nouveaux logements, potentiellement destinés aux seniors, en proximité des commerces, services et équipements.

Le potentiel en densification sur le centre-bourg est limité, mais deux secteurs sont apparus comme potentiels à enjeux :

- Les abords du château communal, dont une partie des emprises ont été libérées avec la démolition d'un gymnase ancien, dont les locaux tennis de table/boules situés plus au sud sont vieillissants et vont être relocalisés vers l'îlot Pons en cours de restructuration, et dont enfin la piste d'athlétisme pourrait être déplacée vers le stade des Canadiens.

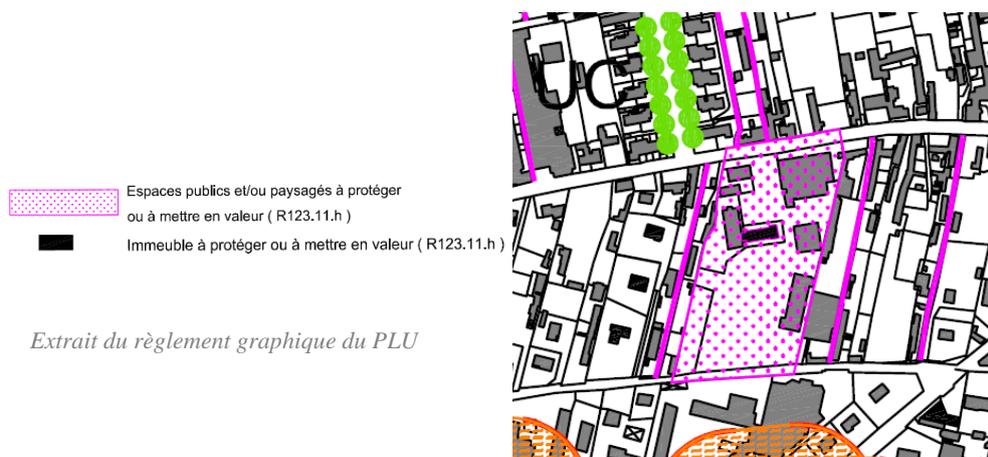
Ce secteur est identifié au PLU comme « espaces publics et/ou paysagés à protéger ou à mettre en valeur (au titre de l'article R123.11.h) », compte tenu de la présence du château communal (également identifié à protéger ou mettre en valeur au titre de l'article R.123.11.h) et des espaces publics ouverts aux abords qui ouvrent des vues sur le château depuis la rue Cannevel et la rue de Milan à travers un espace traversant nord-sud.

Compte tenu de l'espace libéré autour du château communal, de l'état vieillissant des bâtiments restants voués à être démolis et de l'aspect peu qualitatif des espaces publics extérieurs, ce secteur constitue une zone de projet stratégique pour la commune dans le cadre de la requalification et la mise en valeur de son centre-bourg.

Afin de garantir la qualité d'aménagement sur ce secteur, la préservation et la mise en valeur du château communal et des espaces publics à ses abords, la commune souhaite encadrer le devenir du secteur par une OAP, en s'inscrivant en continuité et en cohérence avec :

- l'objectif de mise en valeur des espaces publics et du château communal identifié par la protection au titre de l'article R123.11.h. Pour cela, un travail spécifique est proposé sur la limitation de l'emprise constructible sur le secteur : l'emprise identifiée dans l'OAP reprend en emprise au sol et en hauteurs, les volumétries historiquement présentes sur le site, tout en

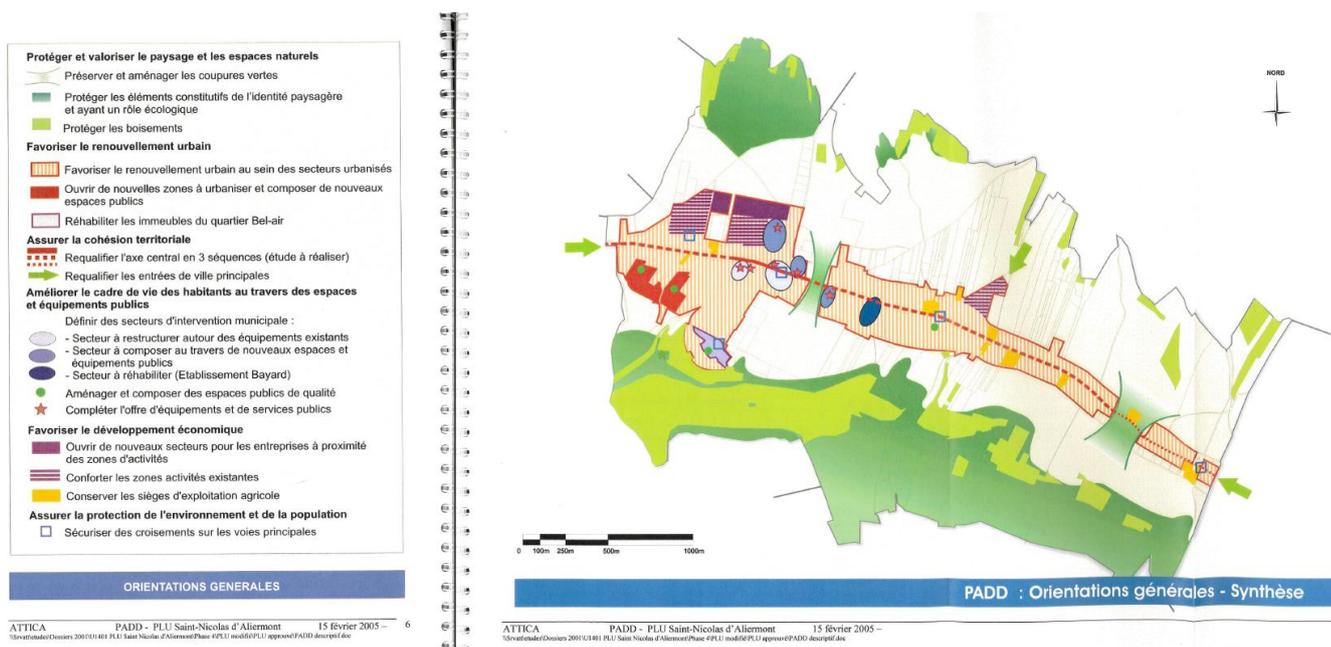
adaptant leur localisation (libération du foncier au nord, constructions étendues au sud), afin de structurer des cônes de vue traversant et de garantir la mise en valeur du château communal ainsi que sa visibilité depuis la rue Cannevel et la rue de Milan/l'ilot Pons.



Extrait du règlement graphique du PLU

- avec les orientations générales du PADD qui identifient autour du château communal un secteur à restructurer autour des équipements existants visant l'objectif « d'améliorer le cadre de vie des habitants au travers des espaces et équipements publics ». Pour cela, il est proposé la requalification des espaces publics autour du château et la structuration d'un axe piéton traversant depuis le cœur de bourg jusqu'à l'ilot Pons qui a vocation à regrouper des équipements publics et locaux associatifs.

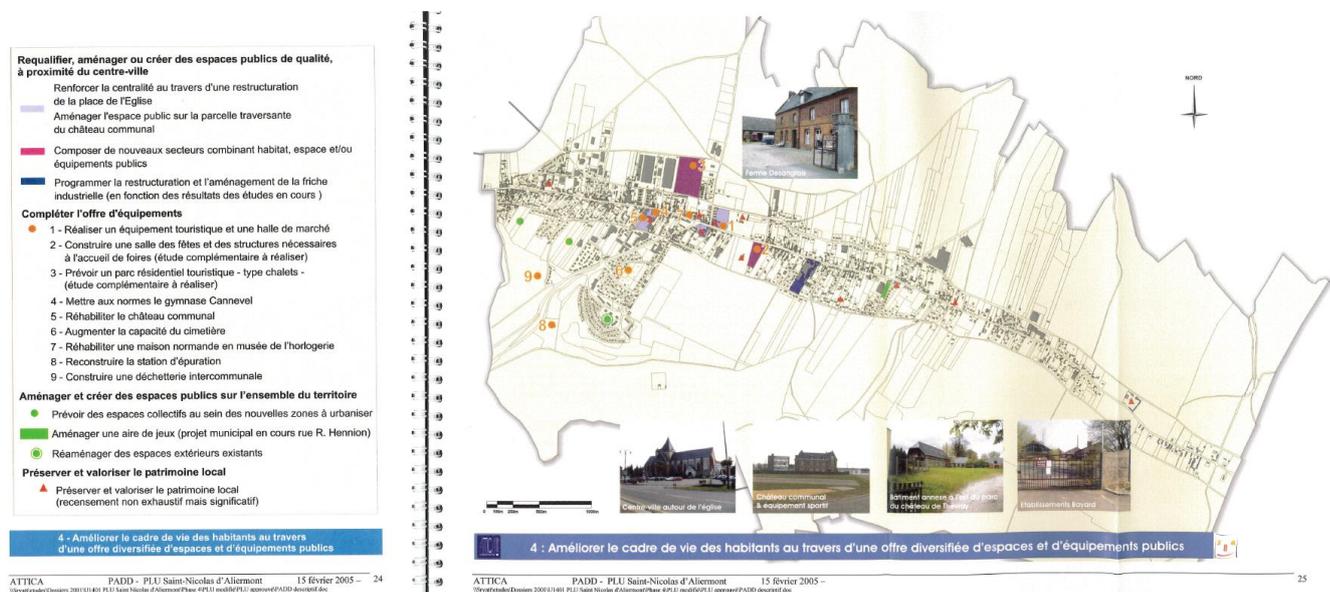
Orientations générales – Synthèse – Extrait du PADD du PLU



- l'axe 3 du PADD « Assurer la cohésion territoriale au travers d'une amélioration des conditions de déplacement », qui identifie sur la parcelle un axe nord-sud visant à « renforcer la maille douce sur l'ensemble du territoire ». Pour cela, un axe modes doux est restructuré dans la diagonale, en écho aux nombreuses sentes présentes sur la commune, et ayant pour objectif de renforcer les liaisons douces entre le cœur de bourg commerçants et les futurs équipements de l'ilot Pons.
- l'axe 4 du PADD « améliorer le cadre de vie des habitants au travers d'une offre diversifiée d'espaces et d'équipements publics », qui identifie sur la parcelle un enjeu à « requalifier, aménager ou créer des espaces publics de qualité, à proximité du centre-ville », qui se décline par l'action « d'aménager l'espace public sur la parcelle traversante du château communal ». Pour cela, l'espace public existant est conservé dans ses proportions historiques et réaménagé.

La structuration d'un front bâti sur la partie Est de la parcelle vise à souligner et mettre en valeur à la fois le caractère traversant de la parcelle et le bâtiment patrimonial du château communal.

Axe 4 du PADD - Synthèse cartographique – Extrait du PADD du PLU



- Le secteur de l'ancienne ferme Vasseur, dont les bâtiments ont été démolis et qui se situe en proximité du centre-bourg également. Un peu plus éloignée, une densité de logements un peu moins importante pourrait y être envisagée, en cohérence avec le tissu urbain historique du secteur. Sa localisation entre la rue Cannevel et la forière nord constitue une opportunité de traversée nord/sud pour faciliter les déplacements doux au sein de la commune. La cohérence du développement de ce secteur avec les potentielles futures zones de développement au nord de la commune est à anticiper également en permettant ces traversées depuis l'axe historique et le cœur de bourg vers le nord de la commune.

Les deux secteurs de projet sont regroupés dans une même OAP car participent de la densification du bourg en mutation du tissu urbain historique. La mise en œuvre d'un projet d'ensemble sur ces deux secteurs pourrait également permettre de travailler sur la répartition des densités de logements en fonction de la proximité du cœur de bourg en s'inscrivant dans les objectifs de densité portés par le SCOT.

Enfin, compte tenu de l'emprise disponible sur le secteur de l'ancienne Ferme Vasseur et de son inscription dans le bourg, un projet d'équipement d'intérêt collectif pourrait également être envisagé sur ce secteur.



QUATRIEME POINT DE LA MODIFICATION

A. INTRODUCTION

OBJECTIF DU QUATRIEME POINT DE LA MODIFICATION

Le quatrième point de la modification a pour objet la correction d'une erreur matérielle du règlement écrit, qui résulte d'une coquille. Cette correction concerne les règles de stationnement de l'article 12.1.2.

OBJET DU QUATRIEME POINT DE LA MODIFICATION DU PLU

Sur ce quatrième point, la modification du PLU de Saint-Nicolas d'Aliermont porte sur :

- Pièce 7 **Règlement écrit** // Correction de l'article 12.1.2 des zones UC, UM, UL, AUC, AUM, et AUL.

B. LE PLU MODIFIE

L'ADAPTATION DE LA PIECE 7 - REGLEMENT ECRIT

Pour les zones UC, UM et UL dont les articles 12.1.2 sont identiques :

Avant modification

Article UC / UM / UL - 12 Stationnement des véhicules

[...]

12.1.2. Pour les activités artisanales et industrielles :

- 1 place pour 35 m² de SHON pour la partie bureau
- 1 place pour 100 m² de SHON pour la partie stockage et/ou production

Pour les activités de bureaux :

- 1 place pour 35 m² de SHON

Pour les commerces :

- jusqu'à 300 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- entre 300 m² et 600 m² : 1 place pour 10 m² de surface de vente
- à partir de 600 m² : 3 places pour 10 m² de surface de vente.

[...]

Après modification

Article UC-12 Stationnement des véhicules

[...]

12.1.2. Pour les activités artisanales et industrielles :

- 1 place pour 35 m² de SHON pour la partie bureau
- 1 place pour 100 m² de SHON pour la partie stockage et/ou production

Pour les activités de bureaux :

- 1 place pour 35 m² de SHON

Pour les commerces :

- jusqu'à 300 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- entre 300 m² et 600 m² : 1 place pour 100 m² de surface de vente
- à partir de 600 m² : 3 places pour 100 m² de surface de vente.

[...]

Pour les zones AUC et AUL dont les articles 12.1.2 sont identiques :

Avant modification

Article AUC / AUL - 12 Stationnement des véhicules

[...]

12.1.2. Pour les activités de bureaux :

- 1 place pour 35 m² de SHON

Pour les commerces :

- jusqu'à 300 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- entre 300 m² et 600 m² : 1 place pour 10 m² de surface de vente
- à partir de 600 m² : 3 places pour 10 m² de surface de vente.

[...]

Après modification

Article AUC / AUL - 12 Stationnement des véhicules

[...]

12.1.2. Pour les activités de bureaux :

- 1 place pour 35 m² de SHON

Pour les commerces :

- jusqu'à 300 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- entre 300 m² et 600 m² : 1 place pour 100 m² de surface de vente
- à partir de 600 m² : 3 places pour 100 m² de surface de vente.

[...]

Pour les zones AUM :

Avant modification

Article AUM 12 Stationnement des véhicules

[...]

12.1.2. Pour les activités artisanales :

- 1 place pour 35 m² de SHON pour la partie bureau
- 1 place pour 100 m² de SHON pour la partie stockage et/ou production

Pour les activités de bureaux :

- 1 place pour 35 m² de SHON

Pour les commerces :

- jusqu'à 300 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- entre 300 m² et 600 m² : 1 place pour 10 m² de surface de vente
- à partir de 600 m² : 3 places pour 10 m² de surface de vente.

[...]

Après modification

Article AUM - 12 Stationnement des véhicules

[...]

12.1.2. Pour les activités artisanales :

- 1 place pour 35 m² de SHON pour la partie bureau
- 1 place pour 100 m² de SHON pour la partie stockage et/ou production

Pour les activités de bureaux :

- 1 place pour 35 m² de SHON

Pour les commerces :

- jusqu'à 300 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- entre 300 m² et 600 m² : 1 place pour 100 m² de surface de vente
- à partir de 600 m² : 3 places pour 100 m² de surface de vente.

[...]

C. L'EXPOSE DES MOTIFS

Le nombre de places de stationnements prévues à l'article 12.1.2 dans le PLU modifié le 26/10/2012 est vraisemblablement une erreur, une place étant demandée pour 10m² de surface commerciale.

Une coquille a mené à l'inscription de 10m² en lieu et place de 100m². Cet élément, relevé par les services instructeurs et la DDTM est ici corrigé à l'occasion de la présente procédure de modification simplifiée.



ANNEXE

A. DELIBERATION DE LA CC FALAISES DU TALOU DU 04/02/2021

B. DELIBERATION DE LA CC FALAISES DU TALOU DU 20/12/2021