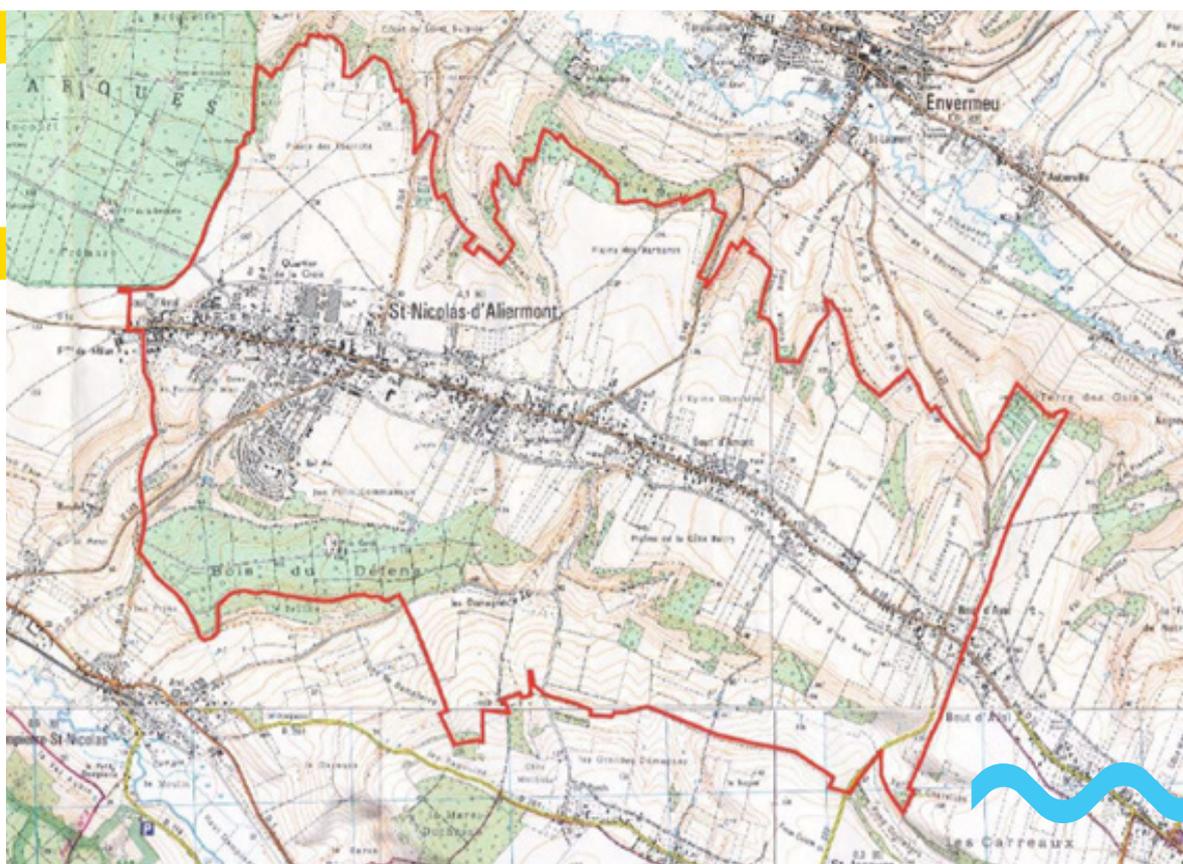


Commune de Saint Nicolas D'Aliermont

# PLAN LOCAL D'URBANISME DÉPARTEMENT DE SEINE MARITIME

## Modification simplifiée N°3

2b – Orientations d'Aménagement et de Programmation



@ geoportail - urbanisme

# SOMMAIRE

<b>LE NOUVEAU QUARTIER RUE DE MILAN (ZONE AUM)</b>	<b>page 3</b>
Le parti d'aménagement	page 3
Les orientations d'aménagement	page 4
Schéma d'orientations d'aménagements et de programmation	page 5
<b>DÉVELOPPEMENT NORD DU CENTRE BOURG</b>	<b>page 5</b>
Le parti d'aménagement	page 5
Les orientations d'aménagement	page 6
Schéma d'orientations d'aménagements et de programmation	page 7
<b>BOUT D'AMONT</b>	<b>page 8</b>
Le parti d'aménagement	page 8
Les orientations d'aménagement	page 8
Phasage	page 8
Schéma d'orientations d'aménagements et de programmation	page 9
<b>LA ZONE AUE</b>	<b>page 10</b>
<b>COEUR DE BOURG (CHÂTEAU ET VASSEUR)</b>	<b>page 10</b>
Secteurs abords du Château communal	page 11
Secteur ancienne ferme Vasseur	page 12

## Révision du PLU :

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

1 <sup>ère</sup>	Modification du PLU	:	approuvée	le	12/11/2007
1 <sup>ère</sup>	révision simplifiée	:	approuvée	le	12/11/2007
2 <sup>ème</sup>	révision simplifiée	:	approuvée	le	12/11/2007
3 <sup>ème</sup>	révision simplifiée	:	approuvée	le	12/11/2007
4 <sup>ème</sup>	révision simplifiée	:	approuvée	le	26/10/2012
2 <sup>ème</sup>	modification du PLU	:	approuvée	le	26/10/2012
1 <sup>ère</sup>	modification simplifiée	:	approuvée	le	26/10/2012
2 <sup>ème</sup>	modification simplifiée	:	approuvée	le	08/11/2022

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Conformément au 3ème paragraphe de l'article L123-1 (Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003), les orientations d'aménagement relatives à un secteur à aménager permettent d'assurer le renouvellement et le développement de la commune. Elles sont formulées sous la forme de schémas d'aménagement et précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

## LE NOUVEAU QUARTIER RUE DE MILAN (ZONE AUM)

### Le parti d'aménagement

Ce secteur, d'une superficie de 12ha, est situé au sud de la rue de Milan. Il est classé en zone AUM sur le plan de délimitation en zones.

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.

L'enjeu de l'aménagement est :

- De constituer un nouveau quartier d'habitat attractif à Saint Nicolas D'Aliermont, offrant un caractère de diversité et de mixité urbaine
- D'organiser la circulation à la fois routière et douce afin d'éviter une organisation néfaste en impasse
- D'intégrer de nouveaux espaces publics structurants

Un aspect fondamental du projet est la composition avec le végétal. En effet, la transition entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels est traitée par la réalisation de plantations et les points de vue sur la vallée sont préservés.

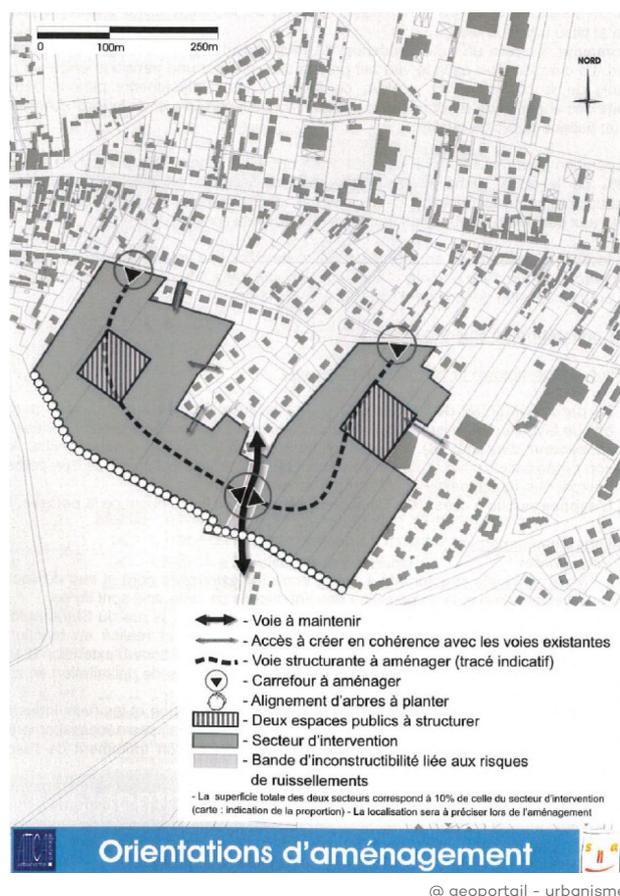
**Le projet s'inscrit en cohérence avec le tissu urbain en renforçant la tram viaire** (réalisation de voies dans la continuité de celles existantes) **et en organisant le quartier en fonction de la proximité d'habitat et d'équipements.**

**L'urbanisation de ce secteur nécessitera la création d'un bassin de rétention, dont la localisation et le dimensionnement seront déterminés ultérieurement, en accord avec le Syndicat de Bassin Versant.**

## Les orientations d'aménagement

- Voie à créer : **voie principale à créer, qui relie entièrement l'opération et débouche sur la rue de Milan et la rue du Thil.** Le traitement urbain doit affirmer le statut de la voie comme étant la voie principale structurante. Il est possible d'y intégrer les liaisons douces et des espaces de verdure.  
Le tracé de la voie est localisé à titre indicatif sur le schéma.  
**Voies secondaires à créer et à relier aux voies existantes** (rue des Bruyères, impasse G. Denis, rue de Milan et rue du Thil) de manière cohérente et homogène.
- Tracé de **voie à maintenir au sein du secteur d'intervention : la rue du Thil.**
- Espaces publics à réaliser en relation directe avec la voie structurante.** Ils représentent près de 10% de la superficie total du secteur d'intervention et peuvent être implantés soit en accroche avec les équipements communaux existants (salles de sport et salles des fêtes) ou le tissu urbain ancien, soit au cœur du quartier. Leur tracé figurant sur le schéma est un tracé de principe.
- Alignement d'arbres à créer** en limite du secteur d'intervention afin de gérer la transition entre ce nouveau quartier et l'espace naturel de la vallée.
- Bande d'inconstructibilité, lié à la présence d'un axe de ruissellement afin de protéger la population des risques engendrés par les ruissellements et les inondations.** Cet axe est localisé sur la rue du Thil, au sud des constructions existantes.

## Schéma d'orientations d'aménagements et de programmation



# DÉVELOPPEMENT NORD DU CENTRE BOURG

## 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 2.68 ha (2.78 avant modification)

**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, zones d'activités existante et en projet, espaces sportifs, plaine agricole et tissu urbain ancien.

## 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 (pour rappel : 23 logements par hectare minimum VRD inclus) 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 de l'OAP.

## Disposition 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.

→ **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** sont 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.**

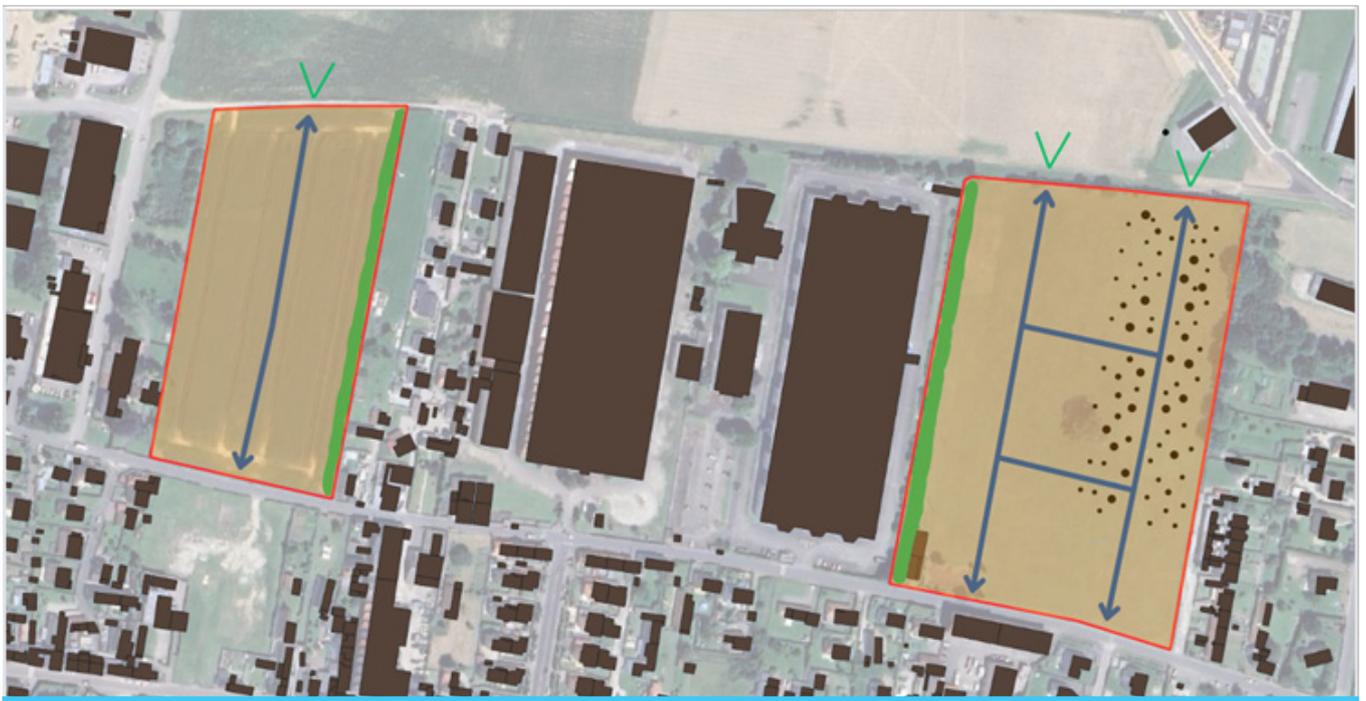
La gestion de la limite ouest nécessite un traitement végétal, au travers d'un traitement de l'espace public en épaisseur. Une attention particulière sera ainsi portée au traitement des interfaces entre les nouveaux quartiers résidentiels et les activités existantes. Des franges paysagées seront créées 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 du 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.

## Schéma d'orientations d'aménagement et de programmation



-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès
-  Emprise constructible
-  Espace non construit : enjeu paysager
-  Cône de vue à préserver ou créer
-  Risque manière à lever



@ geoportail - urbanisme

# BOUT D'AMONT

## Le parti d'aménagement

Le secteur du Bout d'Amont, quartier le plus éloigné du cœur du 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 de ce secteur.

## Les 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 3 mètres des bâtiments à la voie principale** (rue de Neuchâtel) devra être respecté pour l'implantation de nouvelles constructions.
- Dans l'emprise constructible, **les faitages 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**.

## Phasage

Les secteurs seront développés de manière phasée en fonction de leur distance à l'axe principale communal. La phase 1 permet le développement des parcelles sur une profondeur de 50 mètres 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.



## Schéma d'orientations d'aménagement et de programmation



-  Périmètre de l'OAP
-  Recul paysagé
-  Emprise constructible
-  Frange paysagée
-  Phasage des zones de construction  
→ les constructions sur les zones suivantes ne pourront être engagées tant que les premières n'ont pas été terminées



@ geoportail - urbanisme



## LA ZONE AUE

La zone AUE (10,5 hectares) correspond à un **secteur d'urbanisation future destiné aux activités économiques non nuisibles**.

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.

Localisée au nord de la société AMA, cette zone sera accessible par la création d'une voie entre la rue des Vacillots et la rue du Stade (sur le tracé d'un chemin agricole). La réalisation de cette voie nécessite un emplacement réservé d'une largeur de 12 mètres. Les conditions d'aménagement de la zone sont exprimées au travers du règlement de la zone AUE.

## COEUR 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 hectares
- Ancienne ferme Vasseur, sur une emprise d'environ 0,8 hectare

Cette OAP devra respecter une densité moyenne globale conforme avec les objectifs du SCoT en vigueur (pour rappel, 23 logements par hectare VRD inclus).

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'espace public et résidentiel.
- Les cônes de vue seront préservés sur le château communal depuis la rue Édouard Cannevel et depuis la rue de Milan.
- Un cheminement piéton paysagé reliera la rue Édouard 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 forière 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.

