

Des prescriptions complémentaires pour les spécificités identifiées



Les espaces boisés classés, plantations d'alignements et arbres isolés délimités en application du L130-1 et du R123-11a du Code de l'Urbanisme

Cette prescription concerne des plantations existantes ou des plantations à créer ou à protéger, sur le pourtour des coupures vertes.



La coupure verte à protéger ou à mettre en valeur du château de Thévray, en application de l'article R123-11h

Une prescription complémentaire de protection des éléments de paysage a été établie au niveau de la coupure verte du château de Thévray. La trame inscrite au plan de délimitation des zones touche à la fois la zone naturelle Nv, une partie de la zone urbaine UC et une partie de la zone agricole A. Elle permet de maintenir à terme un espace naturel entre et au-delà des forrières (en particulier pour la conservation des points de vues). En effet, la protection implique l'inconstructibilité sauf pour les agrandissements mesurés des constructions existantes (localisés exclusivement dans la zone Nv).



Les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, conformément aux articles L123-3-1 et R123-12 du Code de l'Urbanisme

Actuellement l'activité agricole au niveau de la ferme des Tourelles est en cours de cessation. Ainsi, la possibilité de changement de destination a été envisageable sans impact négatif sur l'activité agricole. Lors des réunions de PLU, la chambre d'agriculture a émis un avis favorable à cette possibilité de changement.



Les mares à protéger, en application de l'article R123-11-h du Code de l'Urbanisme

Au niveau de la ferme des Tourelles, les deux mares, éléments caractéristiques de clos-masures, ont été protégées.

Les immeubles à protéger pour lesquels la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ; délimités en application du R123-11h du Code de l'Urbanisme

L'ensemble du corps de ferme des Tourelles et le château de Thévray ainsi que ses dépendances ont été protégés par cette prescription.



Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts délimités en application du R123-11d du Code de l'Urbanisme

Un emplacement réservé (n°6) a été défini pour la création d'une liaison douce vers le Bout d'Amont, au niveau de la coupure verte de la ferme des Tourelles.



Contacts :

Olivier BACHELARD
CERTU/URB
9, rue Juliette Récamier 69456 Lyon Cedex 06
Tél : 04 72 74 57 88
Mél : olivier.bachelard@equipement.gouv.fr

Mairie de Saint Nicolas d'Aliermont
2 place de la Libération
76510 Saint Nicolas d'Aliermont
Tél : 02 35 85 80 11
Fax : 02 35 85 60 08

Céline MAYER
Bureau d'études ATTICA
67 bis, avenue Gustave Flaubert 76000 Rouen
Tél : 02 35 70 50 00
Fax : 02 35 07 43 07

DDE
2, rue Saint Sever 76100 Rouen

Certu

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document de planification à l'échelle communale. Il a remplacé le Plan d'Occupation des Sols avec la Loi SRU du 13 décembre 2000.

Le dossier de PLU est composé de divers éléments :

- Un PADD
- Des orientations d'aménagement par quartier ou par secteur (facultatives)
- Un règlement et ses documents graphiques
- Un rapport de présentation
- Des annexes

2007/08

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ministère
des Transports
de l'Équipement
du Tourisme
et de la Mer

Le PLU

Le Plan Local d'Urbanisme

Fiche
de cas
N°6

février
2007

Prise en compte de coupures vertes dans le PLU

Saint-Nicolas-d'Aliermont



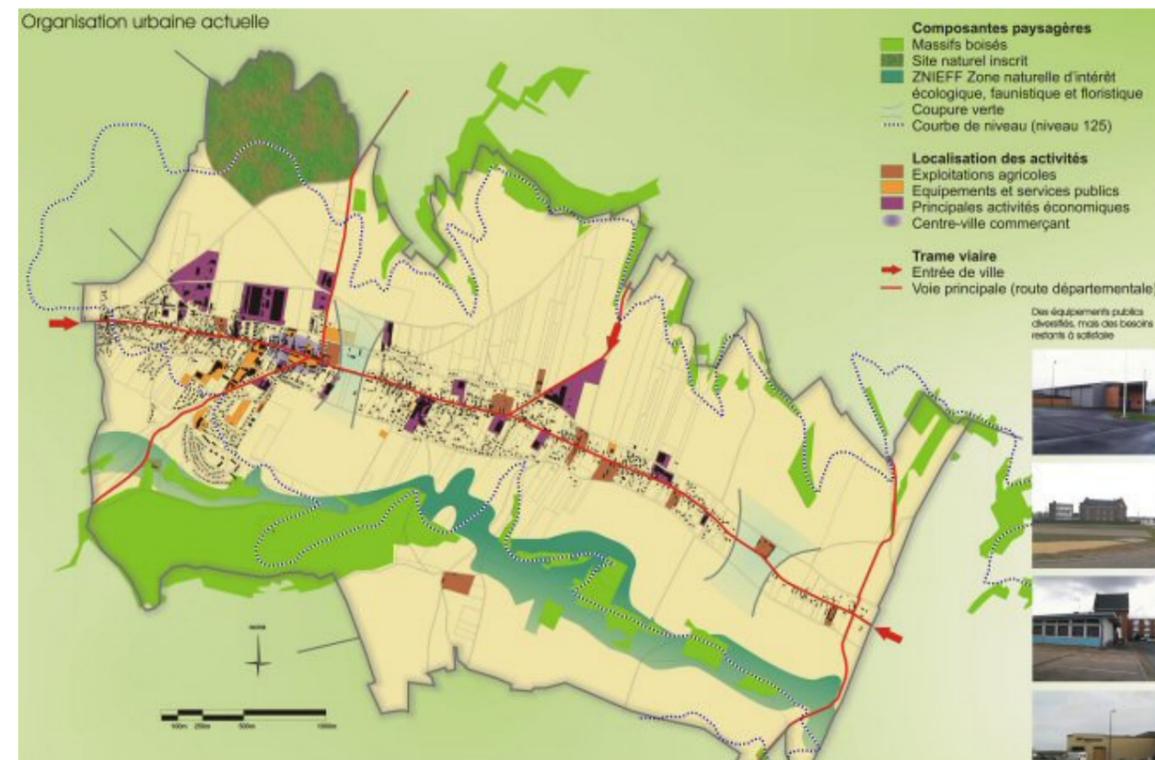
Commune du département de Seine-Maritime, Saint-Nicolas d'Aliermont comptait 4 000 habitants en 1999. En bordure de la forêt d'Arques-la-Bataille, la commune représente la ville centre de l'arrière-pays rural et bénéficie de la proximité du pôle d'agglomération de Dieppe (près de 10 km).

La révision du POS en PLU a été prescrite le 2 août 2001 et le conseil municipal a approuvé le PLU le 15 février 2005.

Le but de cette fiche est de présenter les caractéristiques des deux coupures vertes remarquables de Saint-Nicolas-d'Aliermont, les enjeux qui ont été identifiés à leur sujet dans le PADD et enfin la traduction réglementaire retenue, à la suite d'une proposition de transfert de COS. Le principal enjeu de ce PLU a été de permettre le développement urbain tout en maintenant les caractéristiques remarquables du grand paysage.

Le grand paysage de Saint-Nicolas d'Aliermont

La commune de Saint-Nicolas-d'Aliermont est caractérisée par une urbanisation historique et linéaire le long de la RD 56. Elle est limitée au Nord et au Sud par deux chemins communaux parallèles, appelés les « forrières ».



Deux coupures vertes sont présentes le long de cet axe : celle du château de Thévray et celle de la ferme des Tourelles. Ces deux espaces de verdure sont les seuls qui interrompent la régularité, voire l'effet de corridor, de la linéarité bâtie de Saint-Nicolas d'Aliermont, qui s'étend sur près de sept km. Elles font partie intégrante de l'identité paysagère de la commune et représentent deux forts repères visuels. En effet, en les traversant, il est possible de percevoir l'étendue de l'espace naturel, du fait d'une situation en promontoire par rapport à la vallée de l'Eaulne au Nord et de la Béthune au Sud.

La coupure verte du château de Thévray

Le parc du château de Thévray constitue une coupure nette à l'urbanisation de part et d'autre de la route départementale n° 56. Elle marque la limite entre le centre-bourg dense et animé de commerces, et le tissu urbain résidentiel plus distendu, s'étendant plus vers l'Est. Ses caractéristiques historiques ont été relativement bien conservées et la beauté du parc subsiste : une double allée d'arbres centrale marquant l'accès au château, des alignements d'arbres plantés sur des talus tout autour de la propriété, de belles masses boisées et des vergers.

La coupure verte de la ferme des Tourelles

A l'Est de la commune, la coupure verte de la ferme des Tourelles présente un paysage rural cachois remarquable. Elle marque la limite entre le tissu urbain résidentiel et le secteur de Bout d'Amont. Ce lieu correspond à la configuration historique des clos masure normands, avec des alignements d'arbres sur le pourtour de la propriété, des talus boisés, une cour carrée à l'abri des vents et délimitée par des constructions en brique (maison et annexes), un verger constitué de pommiers et deux mares. Malgré la préservation des principales caractéristiques, la disparition d'alignements d'arbres a atténué le caractère de ce clos masure.

Le PADD : une sensibilisation à la préservation du paysage

Saint-Nicolas-d'Aliermont doit garantir son rôle de pôle de développement en faisant face à de nombreux enjeux, liés en partie à son statut de ville-centre. En particulier, les objectifs municipaux d'évolution démographique sont un retour au niveau de la population de 1990 afin de garantir l'utilisation de l'ensemble des équipements. Cela correspond à un besoin de réalisation de quinze logements/an, soit deux cent logements jusqu'en 2010.

Protéger et valoriser le paysage et les espaces naturels	
	Préserver et aménager les coupures vertes
	Protéger les éléments constitutifs de l'identité paysagère et ayant un rôle écologique
	Protéger les boisements
Favoriser le renouvellement urbain	
	Favoriser le renouvellement urbain au sein des secteurs urbanisés
	Ouvrir de nouvelles zones à urbaniser et composer de nouveaux espaces publics
	Réhabiliter les immeubles du quartier Bel-air
Assurer la cohésion territoriale	
	Requalifier l'axe central en 3 séquences (étude à réaliser)
	Requalifier les entrées de ville principales
Améliorer le cadre de vie des habitants au travers des espaces et équipements publics	
Définir des secteurs d'intervention municipale :	
	- Secteur à restructurer autour des équipements existants
	- Secteur à composer au travers de nouveaux espaces et équipements publics
	- Secteur à réhabiliter (Etablissement Bayard)
	Aménager et composer des espaces publics de qualité
	Compléter l'offre d'équipements et de services publics
Favoriser le développement économique	
	Ouvrir de nouveaux secteurs pour les entreprises à proximité des zones d'activités
	Conforter les zones activités existantes
	Conserver les sièges d'exploitation agricole
Assurer la protection de l'environnement et de la population	
	Sécuriser des croisements sur les voies principales



Un classement en zone N pour la protection de la zone naturelle

Une zone naturelle N pour la coupure verte de la ferme des Tourelles

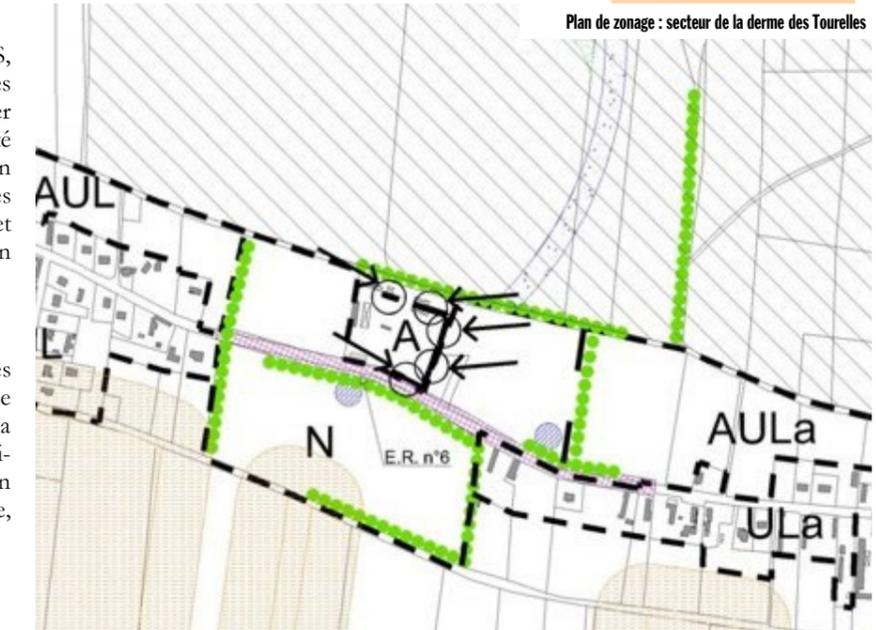
Par rapport à la proposition de transfert de COS, deux des trois zones réceptrices N2r ont été classées en zone à urbaniser AUL et AULa (pour autoriser l'assainissement individuel). Cette dernière a été légèrement agrandie vers le Nord afin de prendre en compte le foncier du propriétaire de la ferme des Tourelles et de constituer une limite durable et affirmée à la coupure verte (par la création d'un alignement d'arbres).

L'ensemble des terrains entourant la ferme des Tourelles a été classé en zone N stricte. Bien que constitué de champs agricoles, le classement A n'a pas été retenu afin d'interdire l'implantation de bâtiments agricoles et de limiter strictement l'utilisation et l'occupation des sols. Toutefois le corps de ferme, encore en exploitation, a été classé en A.

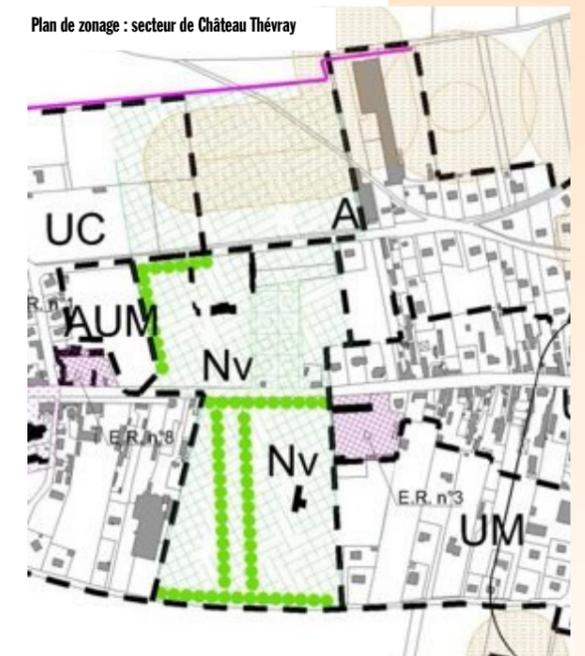
Le secteur de zone Naturelle Verte Nv de la coupure verte du château de Thévray

La zone correspondant à la coupure verte du château de Thévray n'a pas été classée en zone N stricte, car elle comportait des constructions. Un secteur de zone Nv (taille et capacité limitée) a été délimité pour répondre aux trois enjeux majeurs, traduits dans le règlement écrit.

- garantir la pérennité des bâtiments en autorisant leur réfection, l'article 2 autorise uniquement les travaux de réhabilitation, restructuration et changement de destination des constructions existantes ainsi que leur agrandissement mesuré
- respecter les implantations et les hauteurs actuelles, l'article 6 stipule que les agrandissements mesurés doivent être implantés avec un recul ou moins égal au recul existant et l'article 10 limite la hauteur des agrandissements mesurés à celle de la construction initiale
- pour garantir une qualité architecturale, l'article 11 prescrit que toutes nouvelles constructions ou installations respecteront le caractère et l'intérêt du site



Plan de zonage : secteur de la ferme des Tourelles



Plan de zonage : secteur de Château Thévray





Pour déterminer le COS, l'objectif était que la typologie finale bâtie corresponde à une zone de faible densité, affectée d'un COS de 0,15. Étant donné que la superficie des secteurs N2r était de 55 655 m², cet objectif s'est traduit par la possibilité de réaliser 8 348 m² de SHON. Or, l'objectif était que cette SHON soit répartie sur l'ensemble des zones N2e et N2r (soit une superficie totale de 200 530 m²). Cette répartition nous a conduit à définir deux COS : l'un de constructibilité 0,04 sur l'ensemble des secteurs de transfert de COS et l'autre de densité bâtie autorisée de 0,15.

Un exemple d'application

Pour illustrer le transfert de COS, il avait été proposé l'exemple d'application suivant :

Une personne achète un terrain de 1 200 m² dans le secteur N2r où le COS est de 0,04. Elle souhaite construire une maison de 170 m² de SHON. Dans le secteur de construction, il est possible de réaliser uniquement 48 m² de SHON. Il manque donc un droit à construire de 122 m² de SHON, qui doit être acquis auprès du secteur N2e et qui doit équivaloir à une superficie de terrain de 3 050 m². L'article 14, qui stipule que les droits à bâtir finaux ne doivent pas dépasser un COS de 0,15 dans le secteur récepteur, est respecté.

Pourquoi la proposition de transfert de COS n'a pas aboutie ?

Plusieurs raisons sont entrées en ligne de compte dans l'abandon de cette proposition :

- il était difficile de comprendre que le droit à bâtir pouvait être dissocié du foncier. Du fait d'un fort attachement à la « Terre des ancêtres » cette proposition était perçue comme une atteinte à la propriété
- la gestion administrative apparaissait complexe : comment seraient comptabilisés les droits à bâtir achetés et ceux restants et cela entre les différents propriétaires ? Est-ce que l'acte notarié de vente/achat de terrains stipulerait l'application du transfert de COS ? comment pourrait être levée la servitude d'interdiction de bâtir, en application de l'article L123-4 ?
- la possibilité de construire était conditionnée par l'accord de deux personnes : le propriétaire des terrains de la zone réceptrice et celui de la zone émettrice. Dans ce cas, il était difficile d'envisager le prix des terrains à bâtir et le prix des droits à bâtir sans une concertation préalable. Ce double mécanisme d'achat ne correspond pas à la logique du marché.



Quatre axes d'actions ont été choisis par les élus :

- Préserver les composantes paysagères tout en poursuivant le développement urbain
- Compléter l'offre d'équipements et de services et faciliter les déplacements
- Développer et maintenir les activités économiques
- Protéger la population contre les risques

Dans l'axe 1 du PADD, il s'agissait de proposer le développement urbain de la commune de manière maîtrisée. Cette orientation correspondait à des actions de préservation et de protection tels qu'inscrits dans le troisième principe de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. Pour cela, **il était nécessaire de limiter clairement et durablement l'urbanisation**, ce qui s'est traduit au travers des deux thématiques suivantes :

- limiter strictement l'urbanisation au-delà des forrières, afin de ne pas obstruer les points de vues sur les vallées de l'Eaulne et de la Béthune et le paysage de la forêt d'Arques au Nord-Ouest ;
- valoriser le paysage tout en associant l'espace naturel au renouvellement urbain. Pour cela, la préservation des deux coupures vertes, sur le linéaire de la RD56, a été établie pour une valorisation de l'image de ville et pour favoriser des repères urbains. Il s'agissait **d'affirmer une limite verte entre les différents secteurs urbanisés et de rompre l'organisation linéaire** ;

* Pour le parc du château de Thévray, l'objectif était de préserver et de valoriser la richesse végétale. Il a été prévu que la RD 56 soit aménagée afin d'embellir les points de vue

* Pour la ferme des Tourelles, il s'agissait de conserver l'organisation en clos-masures et de maintenir la coupure verte entre les secteurs urbanisés. Des aménagements de liaison douce ont été proposés.

Sur la carte du PADD, ces deux continuités vertes sont représentées par une large flèche.

► Une proposition de transfert de COS non retenue, au niveau de la ferme des Tourelles

Pourquoi avoir suggéré le transfert de COS ?

Étant donné la richesse patrimoniale de la coupure verte de la ferme des Tourelles, le PLU se devait de garantir sa protection. Or, l'ensemble des terres concernées appartenait à un seul propriétaire et bénéficiaient dans le POS en vigueur de droits à bâtir importants. Nous avons donc proposé à la municipalité le transfert de COS dans le but à la fois de répartir la valeur foncière des sols et d'assurer la protection du paysage.

Cet outil réglementaire, précisé par les articles R123-10 et L123-4 du Code de l'Urbanisme, consiste à déterminer dans les zones à forte qualité paysagère les conditions dans lesquelles des possibilités de construction résultant du COS peuvent être transférées. Il permet ainsi d'une part de favoriser le regroupement de constructions, dans notre cas sur des secteurs à ouvrir à l'urbanisation en continuité des zones déjà urbanisées, et d'autre part de garantir la préservation stricte de l'espace paysager. L'une des préoccupations était également de ne pas léser le propriétaire des terrains qui était à l'origine de la préservation de la coulée verte.

Il est à noter qu'en cas de transfert, la totalité du terrain, dont les possibilités de construction sont transférées, est frappée de plein droit d'une servitude administrative d'interdiction de construire constatée par un acte authentique (et ne pouvant être levé qu'en Conseil d'État).

Comment a été déterminé le COS des zones de transfert à Saint-Nicolas-d'Aliermont ?

La proposition finale consistait en la définition de plusieurs secteurs de zone naturelle, dont trois étaient récepteurs N2r (c'est-à-dire correspondant aux terrains à bâtir, mais dont le COS était insuffisant pour construire) et un autre émetteur N2e (c'est-à-dire des parcelles inconstructibles, mais affectées d'un COS pouvant être acheté pour obtenir un COS suffisant dans la zone réceptrice). La majorité de ces derniers terrains était la propriété de l'exploitant de la ferme des Tourelles.

En raison de l'absence d'assainissement collectif, l'article 5 du règlement du PLU stipulait un minimum parcellaire de 1 200 m² pour construire et l'emprise au sol (article 9) était fixée à 15 %.

Extrait du PADD: Axe I

