

MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE

COMMUNE D'YMARE

Plan Local d'Urbanisme
Modification simplifiée n°1
(OAP le dessus de la Mare)
Approbation du 14 mai 2018



Métropole **Rouen Normandie**
Commune de **Ymare**
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Ymare

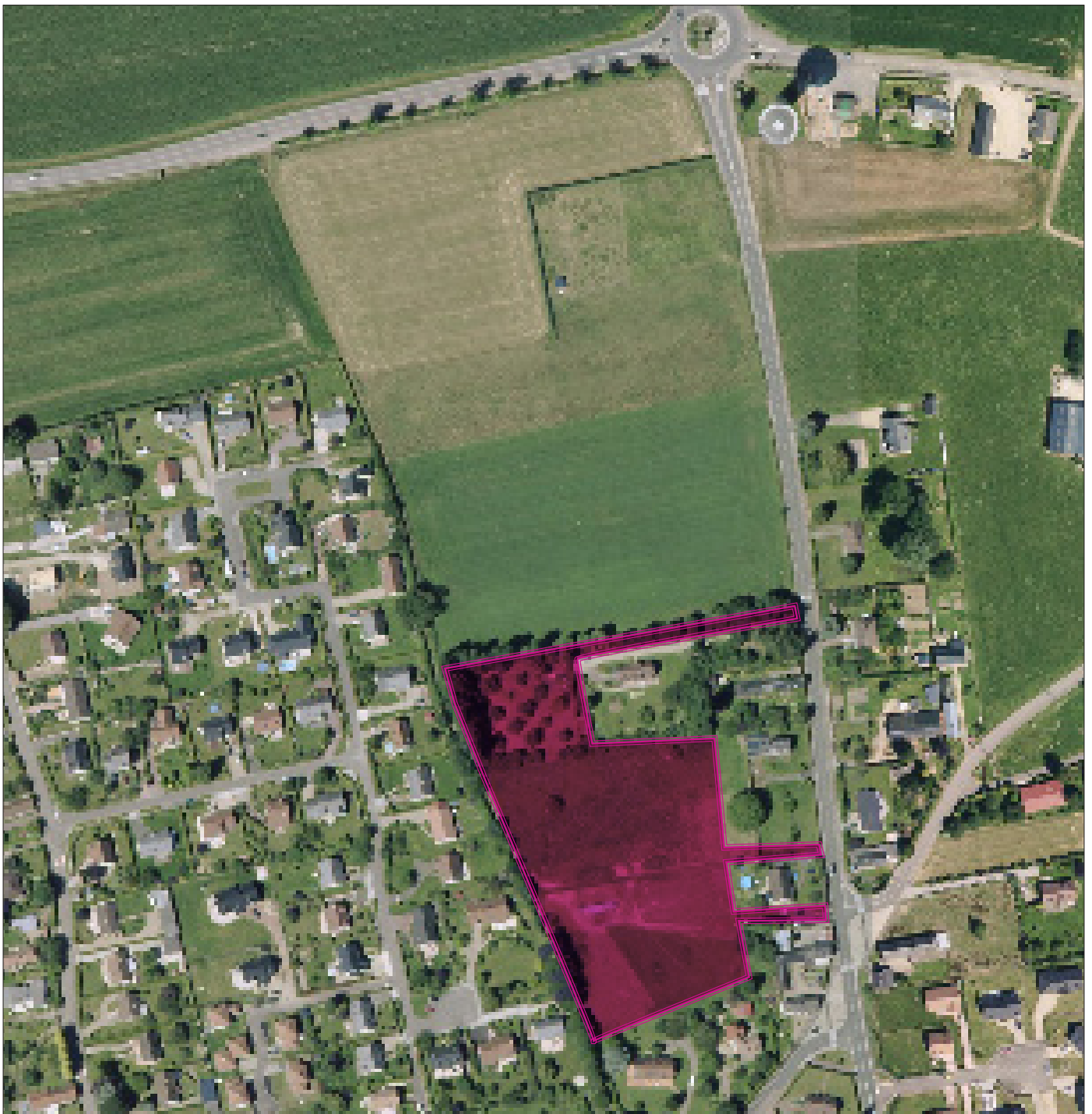
Orientations d'Aménagement et de programmation

Pièce N°5

mars 2017

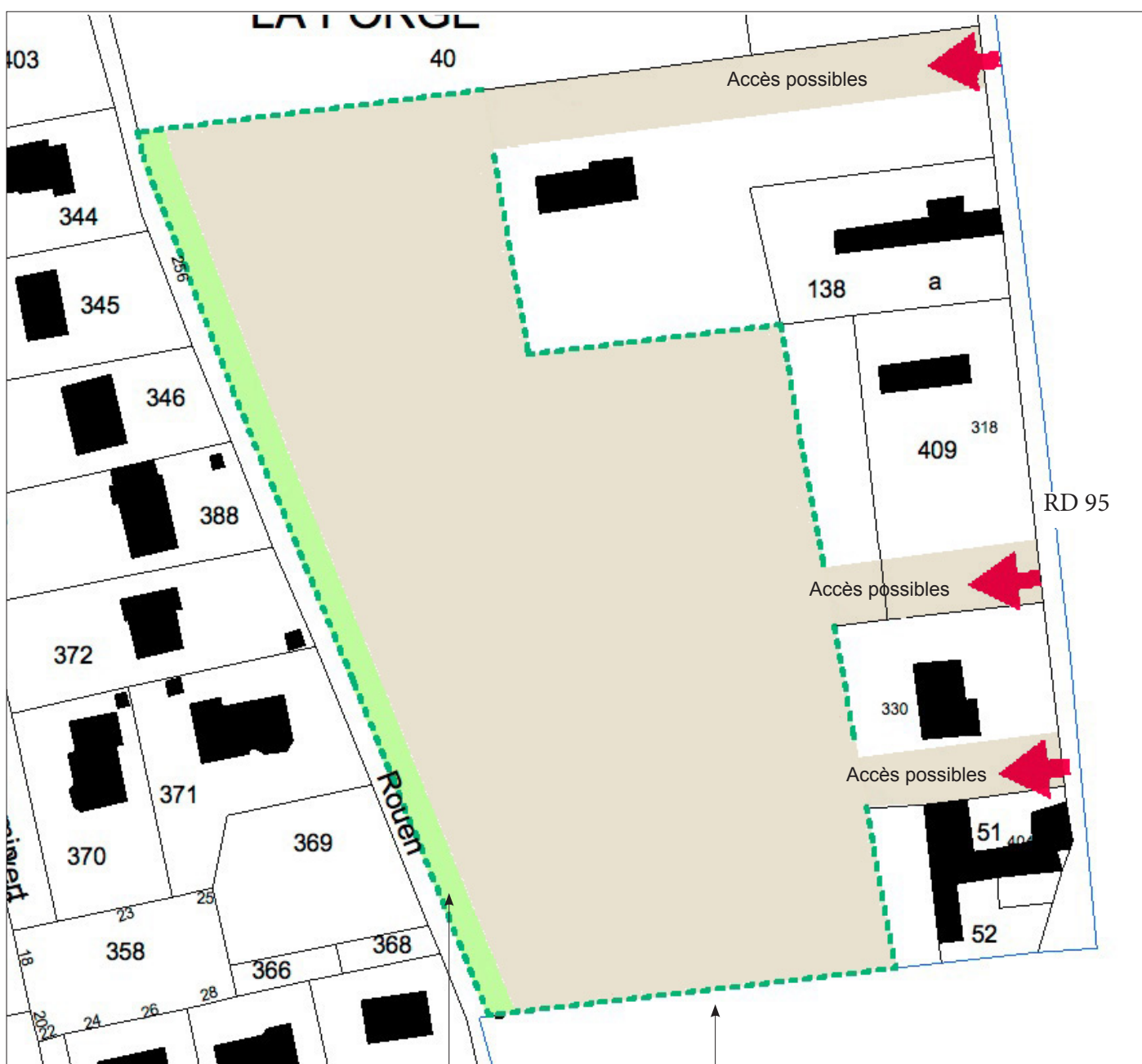
Secteur 01 La Forge

- Surface : 1,3 ha environ, divisée en trois unités foncières distinctes.
- Destination de la parcelle : maison individuelles, groupées ou non.
- Objectif de densité : 12 à 15 logements



Secteur 01 La Forge

- Accès : L'accès doit obligatoirement se faire par la départementale. Il n'y a pas d'accès voitures possible par le chemin vert.
- Desserte des lots : la voirie interne à la parcelle sera obligatoirement à sens unique. La voirie d'accès à la zone pourra être à double sens.
- Gestion des limites : création, le long du chemin vert, d'une bande de 5 mètres minimum qui sera végétalisée et non constructible. Cette bande sera bordée par une haie d'essence locale plantée en limite de propriété. Les autres limites seront gérées avec une haie d'essence locale.



Bande végétale de 5 mètres accompagnée
d'une haie d'essence locale

Limites séparatives accompagnées
d'une haie d'essence locale

Secteur 02 Grand' Rue

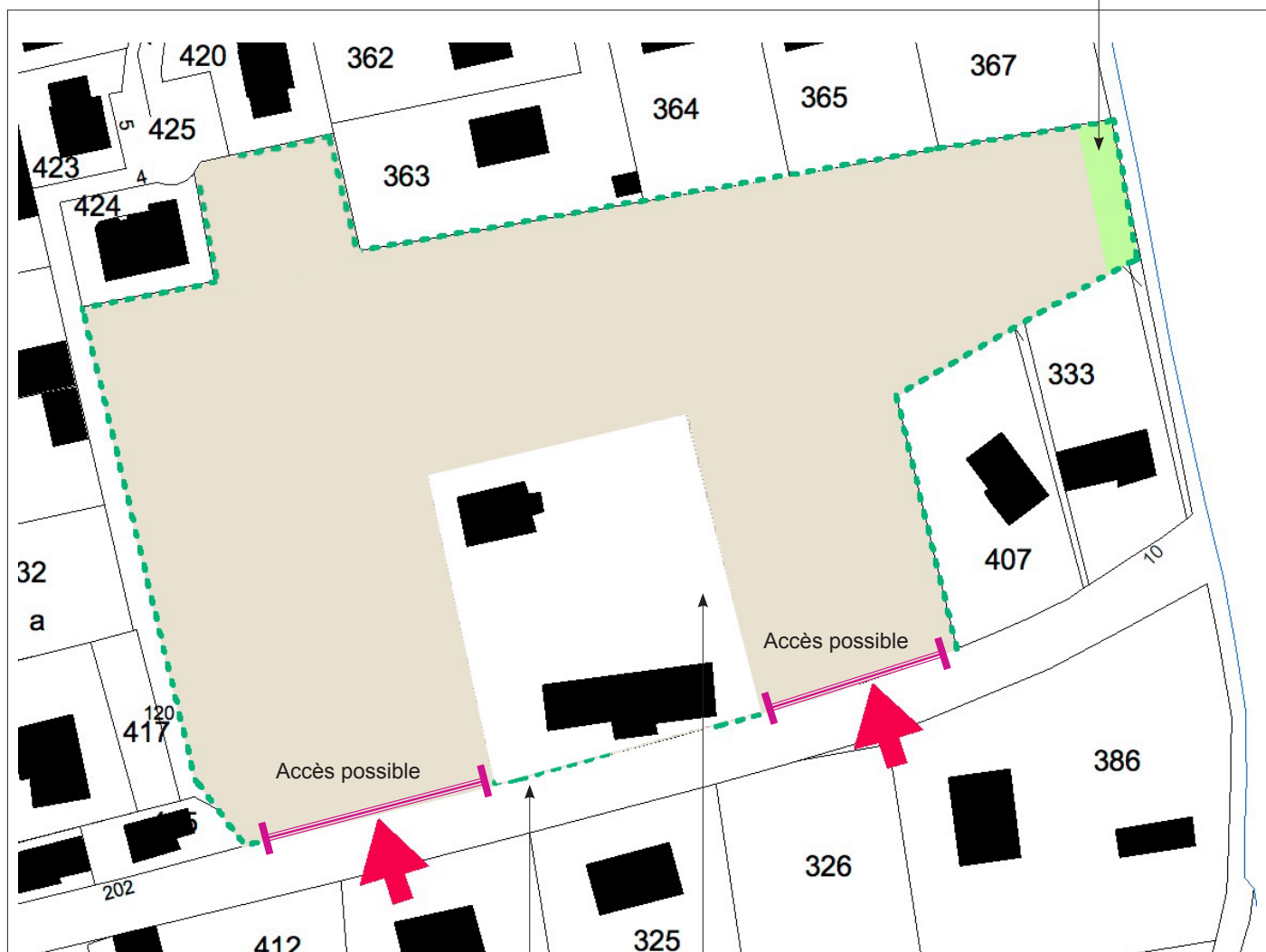
- Surface : 0,6 ha
- Destination de la parcelle : logements individuels groupés ou non.
- Objectif de densité : 10 logements individuels



Secteur 02 Grand' Rue

- Accès : L'accès doit obligatoirement se faire par la Grand' rue selon plan ci-dessous.
- Desserte des lots : les voies en impasse sont tolérées.
- Gestion des limites : création, le long du chemin vert, d'une bande de 5 mètres minimum qui sera végétalisée et non constructible. Cette bande sera bordée par une haie d'essence locale plantée en limite de propriété. Les autres limites seront gérées avec une haie d'essence locale.
- Les bâtiments figurants sur le plan seront obligatoirement préservés.

Bande végétale de 5 mètres accompagnée
d'une haie d'essence locale



Limites séparatives accompagnées
d'une haie d'essence locale

Secteur protégé au titre du
L 123 1 5 III 2° du code de l'urbanisme

Secteur 03 Le dessus de la mare

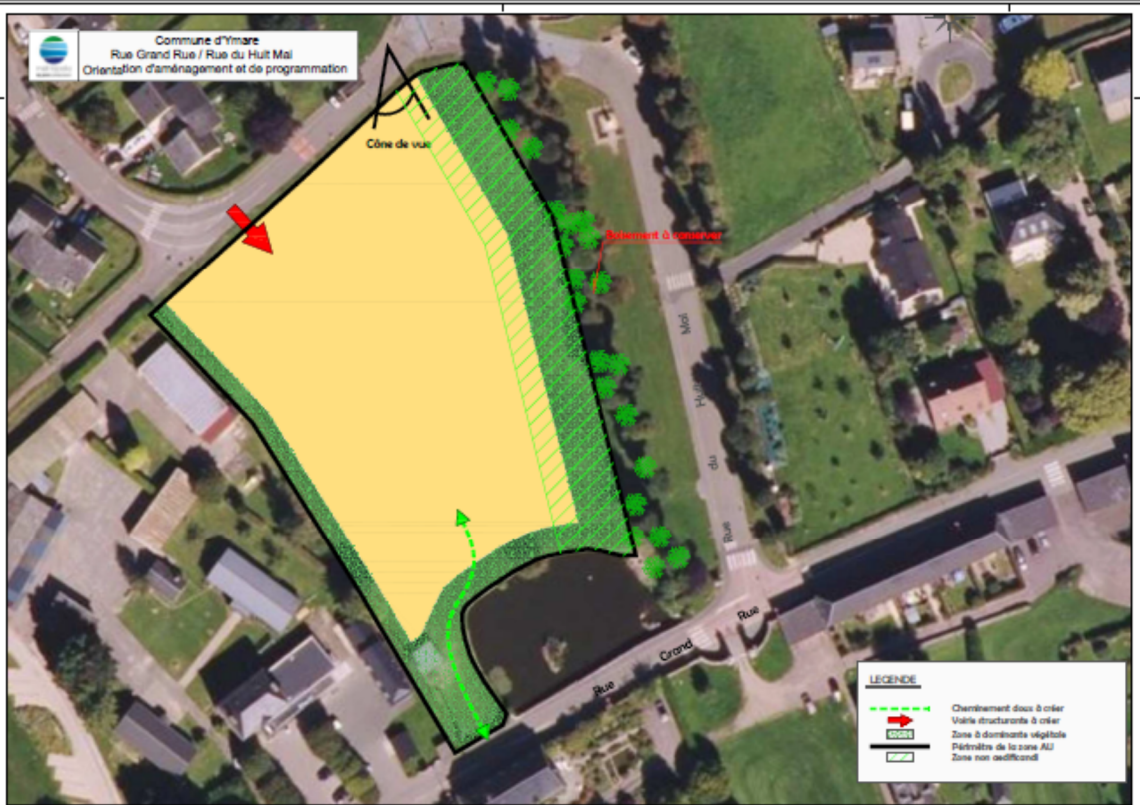
- Surface : 0,85 ha environ
- Destination de la parcelle : habitat individuel
- Objectif de densité : environ 10 logements



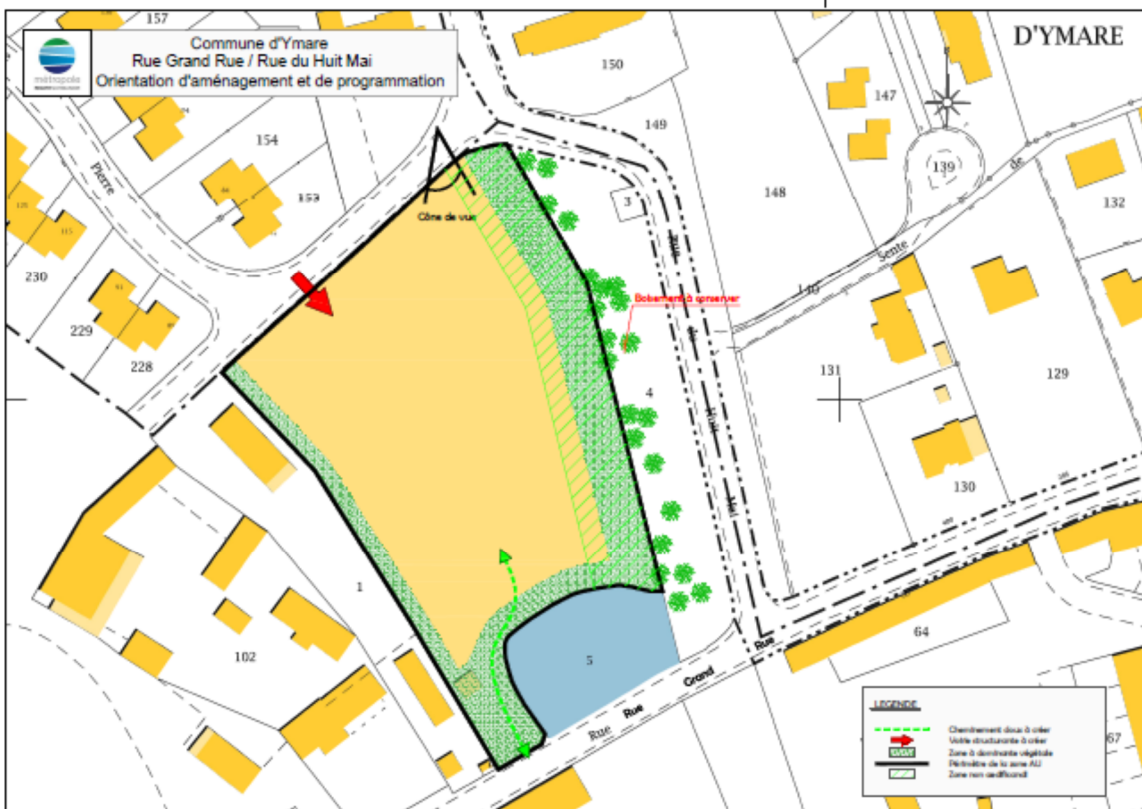
Secteur 03 Le dessus de la mare

- Accès : L'accès à l'opération se fera par la rue de la Vieille Pierre.
- EBC : un recul non aedificandi de 15 mètres par rapport à l'alignement d'arbres existants (EBC) sera traité en bande à dominante végétale.
- Cône de Vue : un recul des constructions devra permettre de garantir la perspective depuis la Grande Rue – l'aménagement proposé devra tenir compte de ce cône de vue et pour cela limiter au maximum l'impact visuel des futures constructions (maisons, abris de jardin, garages)
- Création d'un aménagement paysagé aux abords de la mare. La mare étant située dans le cône de vue, son aménagement sera traité en pelouse et pourra être arboré avec des buissons bas ou haies basses d'essences locales.
- Stationnement : l'opération devra prévoir une « poche » de stationnement public afin d'accueillir les visiteurs et chaque lot privatif au moins deux stationnements véhicules

Orientations sur vue aérienne



Orientations sur fond de plan cadastral



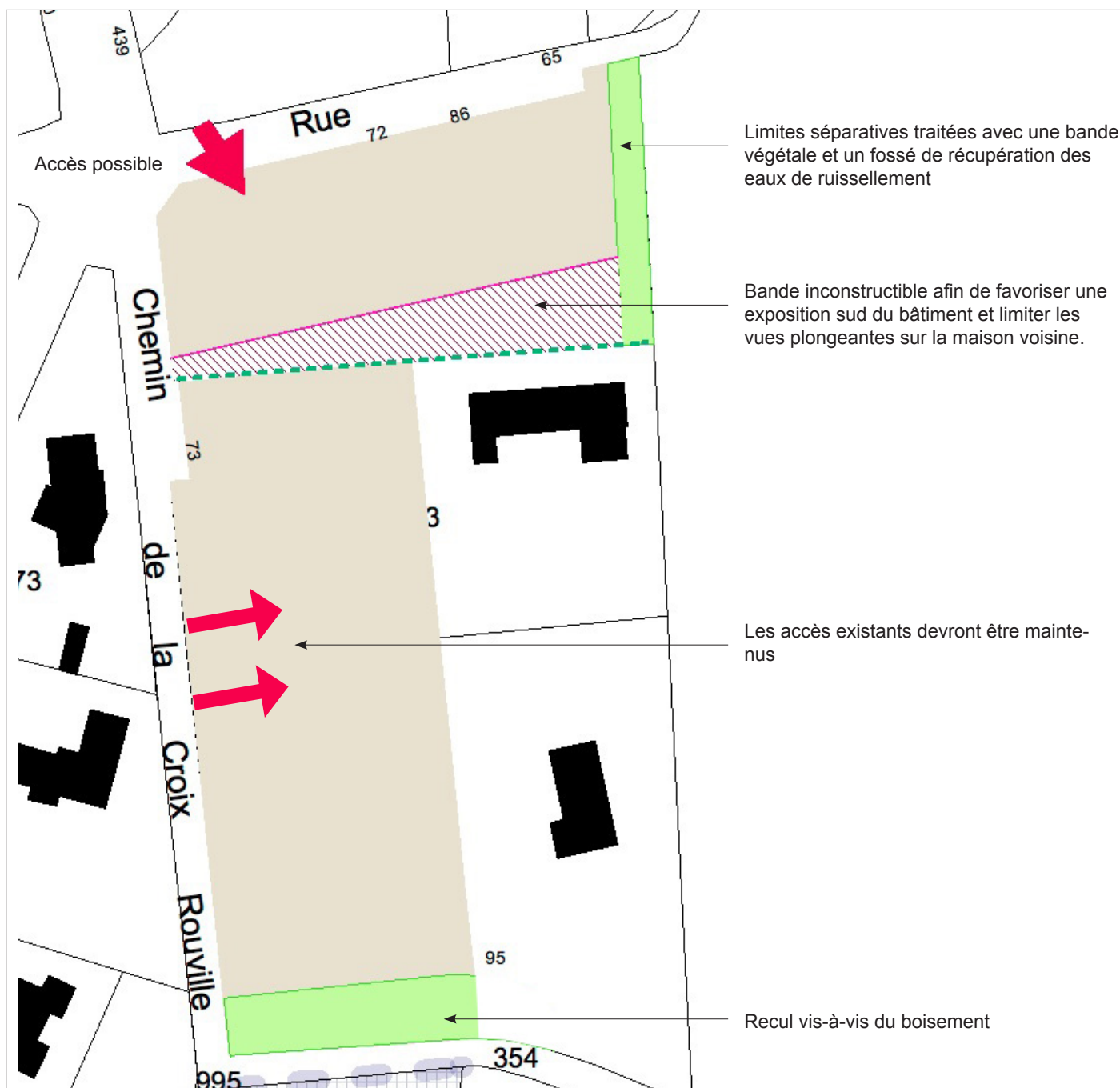
Secteur 04 Ancien SND et la croix de Rouville

- Surface : 0,29 ha environ et 0,38 ha environ
- Destination de la parcelle : Petit collectif à R+1 au nord, densification de l'existant au sud
- Objectif de densité : 4 à 6 logements collectifs
- L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par l'aménagement de la zone AUa1



Secteur 04 Ancien SND et la croix de Rouville

- Accès : La voirie d'accès au collectif se fera par la rue du Bouet.
- Limites : une bande végétale de 5 mètres de large, avec un fossé de récupération des eaux de ruissellement, permettra de gérer la limite entre la parcelle urbanisée et la parcelle agricole. Se reporter au schéma ci dessous.
- Il est obligatoire de prévoir deux véhicules par logement.
- Le collectif devra s'implanter en dehors de la bande indiquée sur le plan ci-dessous. Deux raisons à cela, favoriser une exposition sud et observer un recul suffisant vis-à-vis des parcelles mitoyennes.
- Les accès existants aux deux maisons doivent être conservés.



Secteur 05 Ancienne clinique

- Surface : 2,2 ha environ
- Destination de la parcelle : Maisons individuelles et logements aidés et/ou en location-accession ainsi qu'un panel de typologies (T2, T3, T4 ...) seront proposées pour répondre aux besoins du parcours résidentiel des ménages.
- Objectif de densité : 15 logements/ha



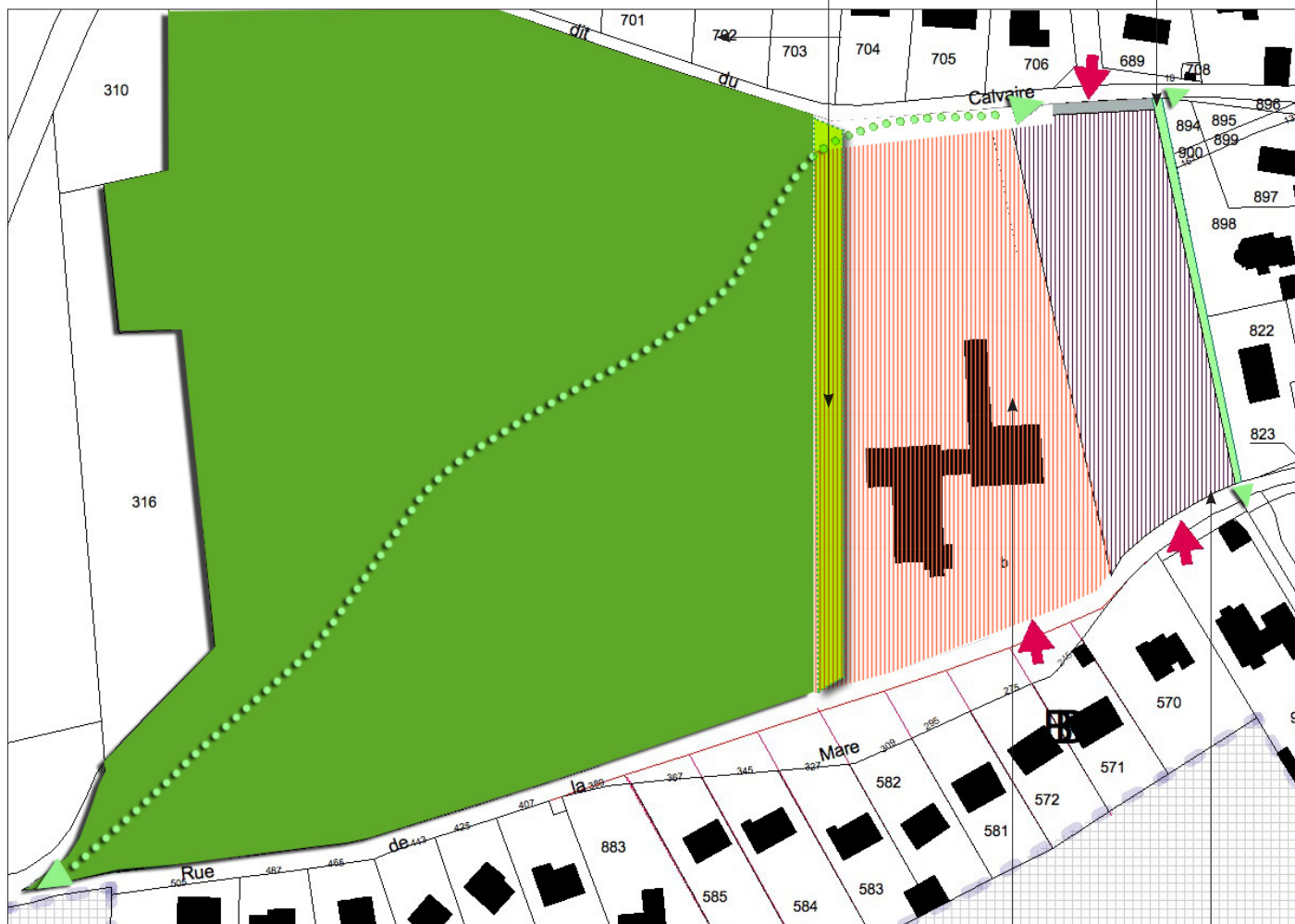
Secteur 05 Ancienne clinique

- Accès : L'accès se fera principalement par la rue de la mare du Bouet et de manière secondaire par la rue du calvaire
- Limites : la limite est du site sera gérée par une circulation piétonne reliant le chemin du calvaire à la rue de la mare du Bouet. Ce cheminement piéton s'accompagnera d'une haie d'essence locale implantée côté bâti existant.
- La portion du site située à l'est accueillera principalement des petits logements groupés, le reste de la parcelle concernera soit des lots individuels soit la création d'appartements dans le bâtiment existant.
- Une liaison piétonne sera créée au travers du boisement existant. Ce boisement sera rétrocédé à la collectivité.

bande inconstructible de 10 mètres
Prévoir un maillage piéton pour permettre l'accès à la zone boisée

Création d'un cheminement piéton
au travers du boisement qui sera
préservé

Limites séparatives traitées
avec une bande végétale et un
chemin piéton



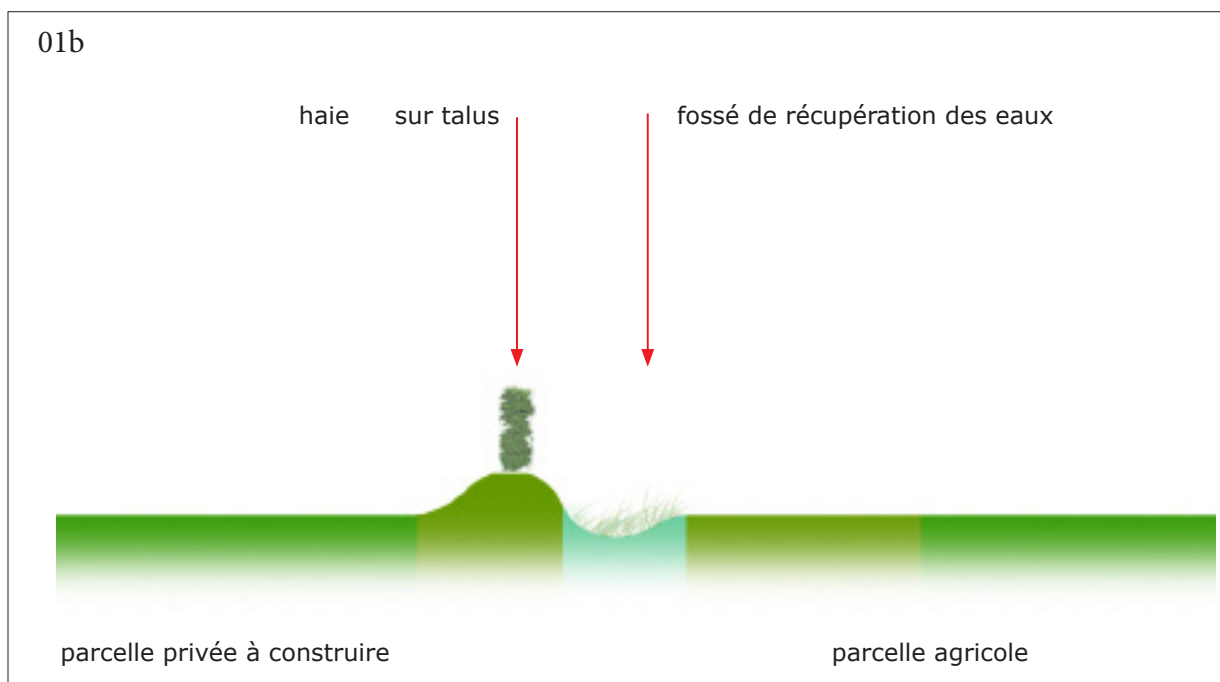
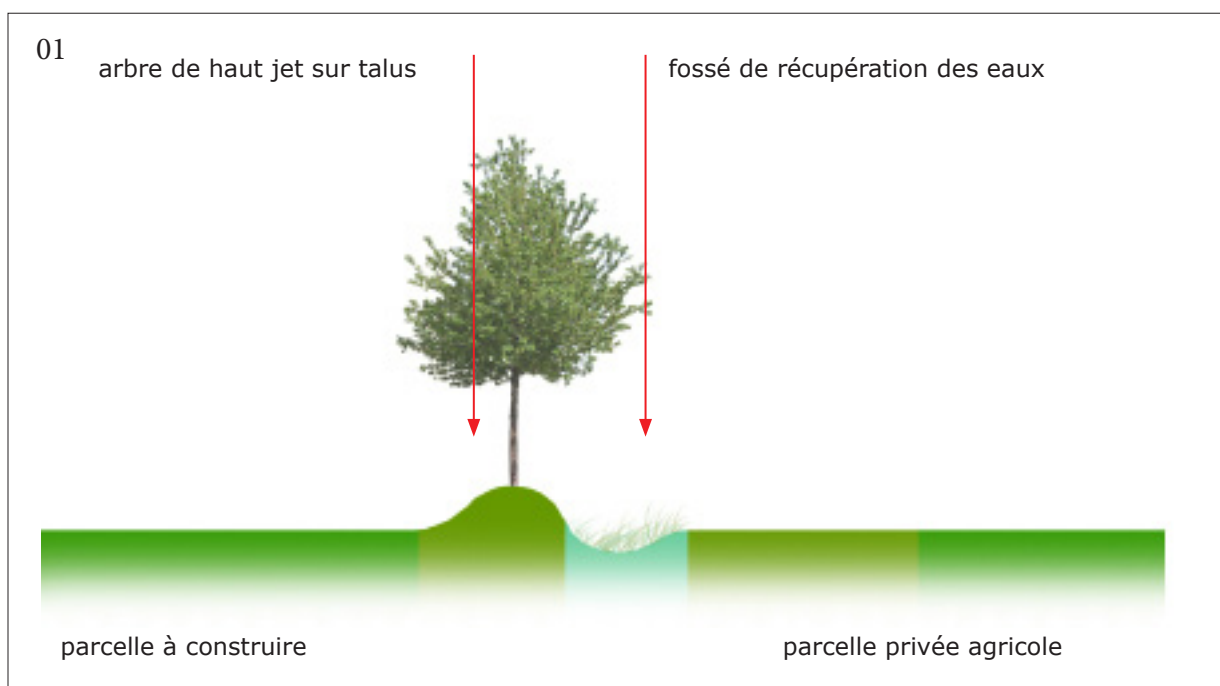
Secteur privilégié pour de l'habitat individuel ou
des appartements dans l'ancienne clinique

Secteur privilégié pour de l'habitat groupé

Pour tous les secteurs

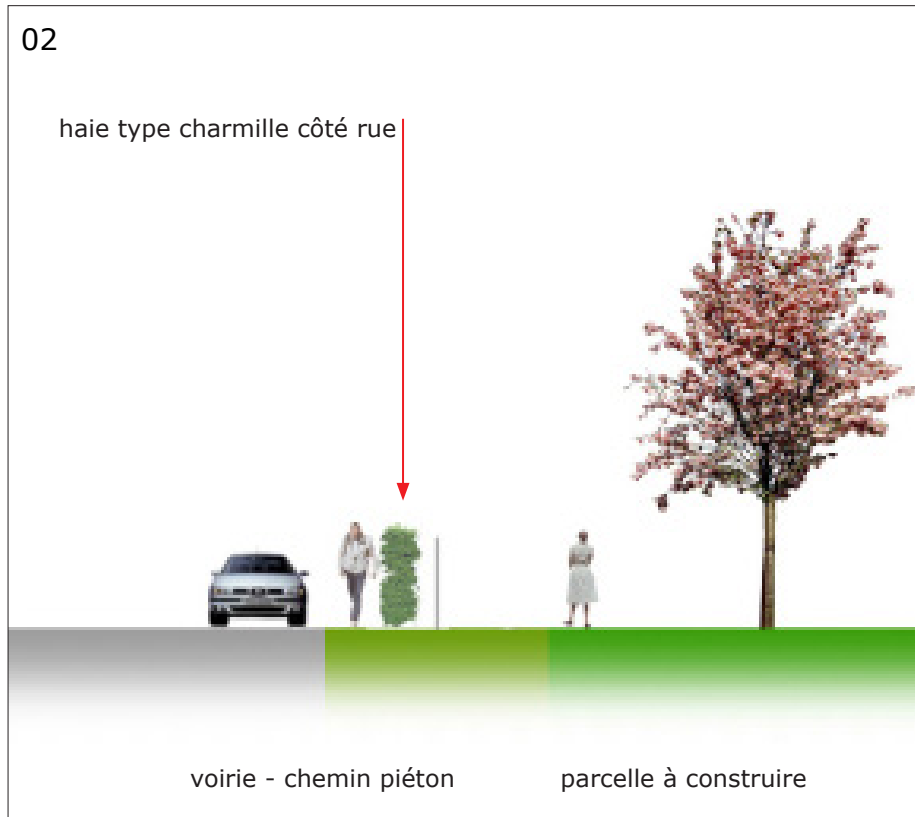
- Caractéristique de la limite avec l'espace agricole :

Les fonds de parcelles côté espace agricole devront être traités avec un talus planté soit d'arbres de haut jet soit d'une haie type charmille. Ce talus s'accompagnera d'un fossé de récupération des eaux de ruissellement (cf croquis 01 & 01b)



- Caractéristique de la limite côté route :

En cas de clôture, celle-ci sera obligatoirement gérée avec la plantation d'une haie type charmille taillée.



- Caractéristique de la limite côté bois :

En cas de clôture, celle-ci sera obligatoirement gérée soit avec une haie type charmille soit un fossé enherbé.

