

# MÉTROPOLE ROUEN NORMANDIE

## COMMUNE D'YMARE

Plan Local d'Urbanisme  
Modification simplifiée n°1

*Notice explicative*

# SOMMAIRE

1. Choix de la procédure .....	3
2. Contexte communal .....	3
3. Présentation du projet de modification simplifiée n°1 du PLU .....	4
4. Les modifications proposées au document d'urbanisme .....	4
5. Conclusion .....	8

# 1. Choix de la procédure

---

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, la Métropole Rouen Normandie est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents en tenant lieu. L'exercice de cette compétence par la Métropole ne permet plus aux Communes de prescrire de nouvelles procédures d'évolution de leur document d'urbanisme. Dans l'attente du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), la Métropole peut toutefois engager des procédures simplifiées telles que des modifications ou mises en compatibilité.

C'est pourquoi la commune d'Ymare a sollicité la Métropole, par lettre en date du 11 décembre 2017, afin que soit mise en œuvre une procédure de modification simplifiée n°1 de son PLU dans l'objectif de faire évoluer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3, portant sur le secteur dit « Le dessus de la mare ».

Ainsi, en application de l'article L.153-45 et suivants du Code de l'urbanisme, la Métropole Rouen Normandie engage une procédure qui permettra de faire évoluer cette OAP du PLU de la commune d'Ymare, afin de faciliter l'aménagement du secteur concerné.

La présente notice explicative du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune d'Ymare sera notifiée aux Personnes Publiques Associées et au Maire de la commune, pour avis, avant la mise à disposition du public.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, et le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées seront mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de cette mise à disposition du public ont été définies par délibération du Conseil métropolitain en date du 23 mars 2016, et précisées par arrêté n°18.0001.

À l'issue de la mise à disposition, qui se déroulera du **mercredi 14 février au vendredi 16 mars 2018**, le Conseil métropolitain présentera le bilan de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune d'Ymare et sera amené à se prononcer par délibération sur l'approbation du projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des observations du public.

## 2. Contexte communal

---

Dans le PLU d'Ymare, approuvé le 26 juin 2017.

Par courrier du 18 août 2017, les services de la Préfecture de Seine-Maritime, Direction des Collectivités Locales et des Elections, Bureau de l'intercommunalité et du contrôle de légalité, ont demandé à ce que soient apportées des précisions pour ce qui concerne la partie nord du site inscrit « de l'église et de la ferme du château d'Ymare ». En effet, alors même que le rapport de présentation précise que « l'urbanisation devra s'organiser en cohérence avec le site inscrit et respecter l'alignement d'arbres », les mesures concrètes et réglementaires prises ne semblent pas garantir sa préservation, en particulier la perspective depuis l'église et le clos de la ferme.

C'est dans ce contexte que la Commune a sollicité la Métropole pour faire évoluer les dispositions prévues dans l'OAP n°3 du secteur dit « Le dessus de la mare », d'une superficie de 0,85 ha et classé en zone AU.

L'OAP précise que le secteur doit recevoir une opération mixte avec des habitations jumelées et des maisons individuelles, avec un objectif de densité fixé à 10-14 logements, elle définit les accès et prévoit quelques dispositions paysagères permettant de mettre en valeur la mare.

Cependant, l'OAP envisage un « accès obligatoire » par l'avenue du 8 mai 1945, alors que celle-ci est bordée par un alignement d'arbres classé Espace Boisé Classé (EBC). Cette protection de l'alignement d'arbres existant n'est pas compatible avec la création d'une desserte viaire, qui obligerait certainement à l'abattage d'un certain nombre d'arbres. Aucune mesure ne figure pour garantir une perspective depuis l'église et le clos de la ferme.

C'est donc au regard de ces principales remarques qu'il est envisagé modifier l'OAP n°3 portant sur le secteur « Le dessus de la mare » du PLU de la commune d'Ymare approuvé le 26 juin 2017

### 3. Présentation du projet de modification simplifiée n°1 du PLU

---

Le projet de modification simplifiée n°1 a pour objet de revoir l'OAP n°3 du secteur dit « Le dessus de la mare ».

La modification proposée engendre principalement la suppression de l'accès principal initialement positionné le long de l'allée du 8 mai, au profit d'un positionnement plus au nord, en bordure de la rue de la Vieille Pierre. Cette réorganisation viaire permet par ailleurs d'anticiper un plan d'aménagement des différents lots à bâtir, et de dégager un cône de vue depuis l'église et le clos de la ferme.

C'est également l'occasion d'apporter des précisions quant au maillage piétonnier et à la gestion des espaces verts.

### 4. Les modifications proposées au document d'urbanisme

---

L'objectif de cette procédure consiste donc à revoir l'accès à la zone AU du secteur dit « Le dessus de la mare » tel qu'il est énoncé par l'OAP n°3 du PLU d'Ymare.

#### **4.1. Les modifications apportées au rapport de présentation**

La présente notice constituera une annexe au rapport de présentation.

#### **4.2. Les modifications apportées au projet d'aménagement et de développement durables**

La modification simplifiée n°1 du PLU d'Ymare n'a pas d'incidence sur cette pièce du PLU en vigueur.

#### **4.3. Les modifications apportées au règlement**

La modification simplifiée n°1 du PLU d'Ymare n'a pas d'incidence sur cette pièce du PLU en vigueur.

#### **4.4. Les modifications apportées au règlement graphique**

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU d'Ymare n'a pas d'incidence sur cette pièce du PLU en vigueur.

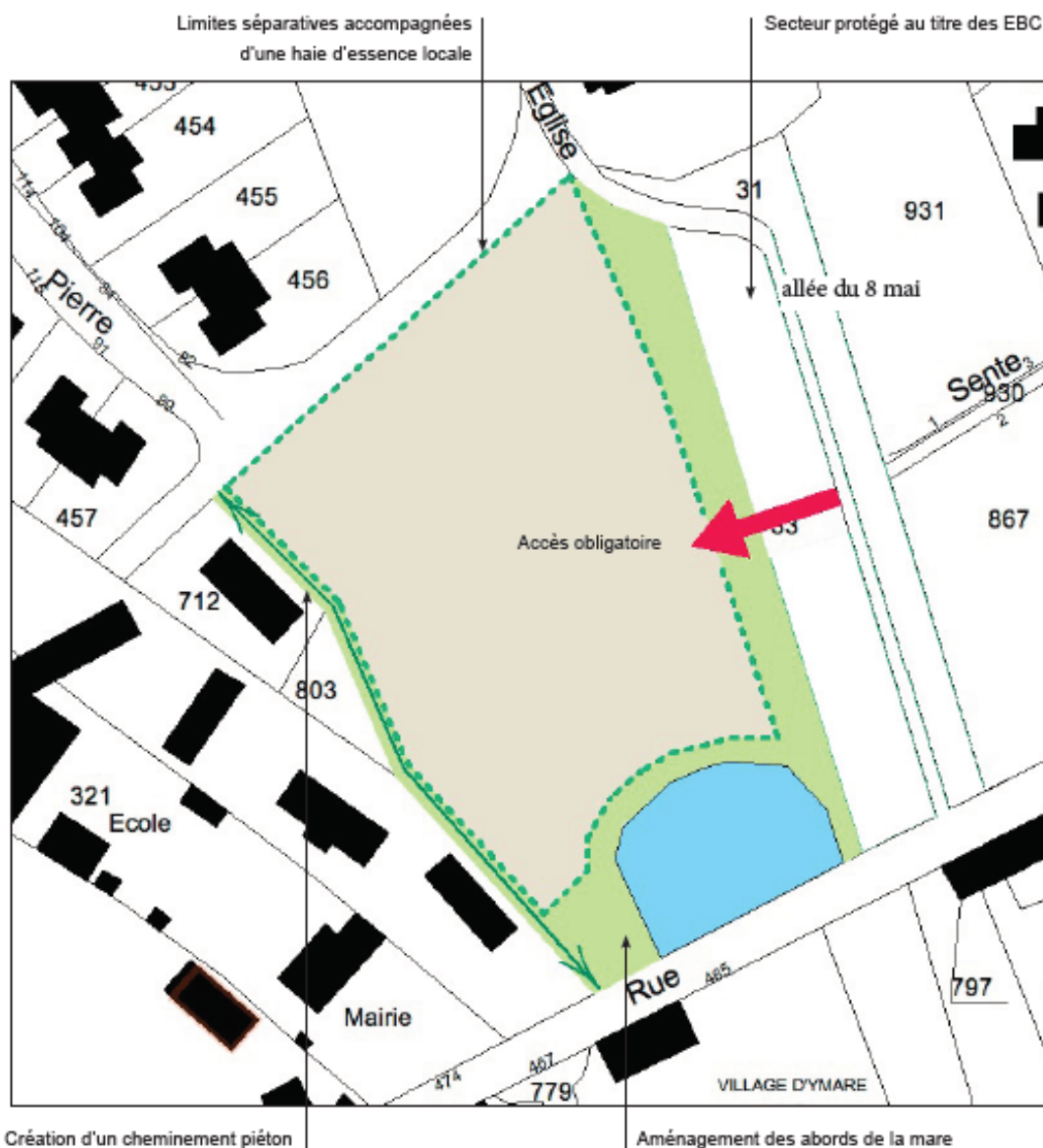
#### **4.3. Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation**

La présente procédure apporte des ajustements sur l'OAP secteur n°3

## OAP n°3 en vigueur :

### Secteur 03 Le dessus de la mare

- Accès : L'accès à l'opération se fera par l'allée du 8 mai. L'accès aux lots à partir des voiries publiques sera limité.
- Limites : une bande végétale de 15 mètres par rapport à l'EBC est imposée.
- Il est obligatoire de pouvoir garer deux véhicules à l'intérieur de chaque parcelle.
- Création d'un accès piéton et d'une bande végétale du côté de l'école qui sera rétrocédée à la commune.
- Création d'un aménagement paysagé aux abords de la mare.



## Secteur 03 Le dessus de la mare

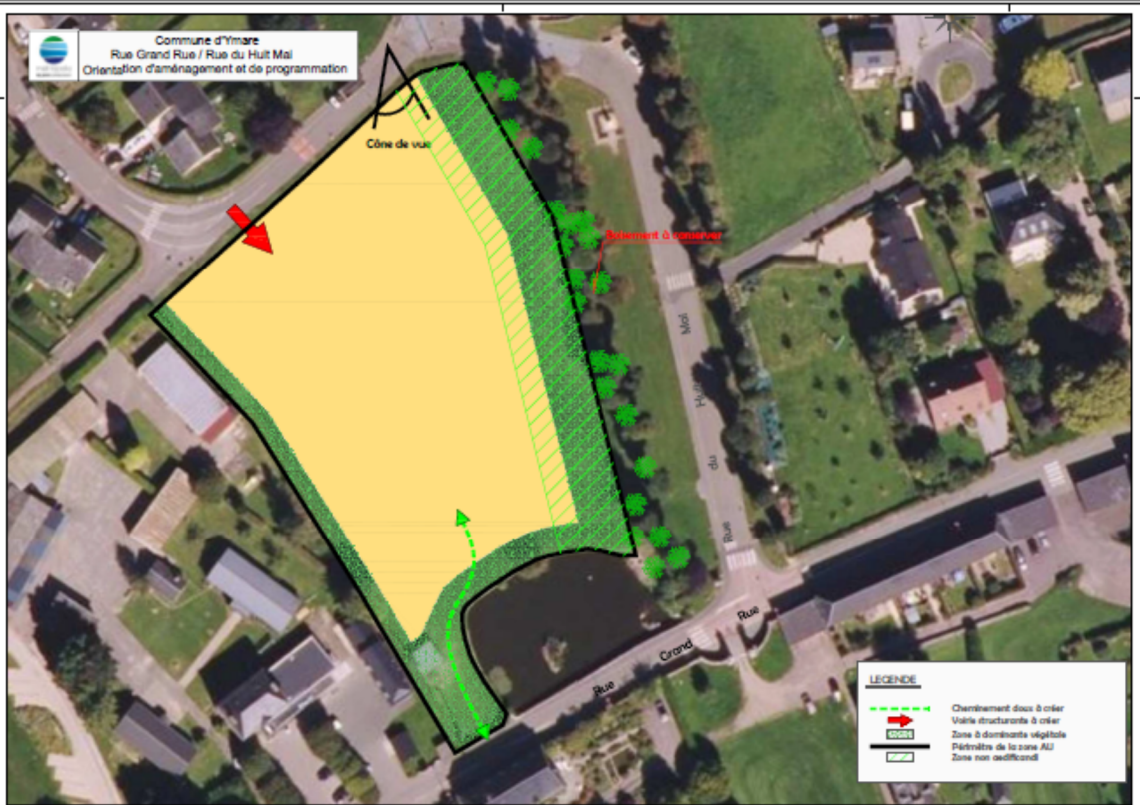
- Surface : 0,85 ha environ
- Destination de la parcelle : habitat individuel
- Objectif de densité : environ 10 logements



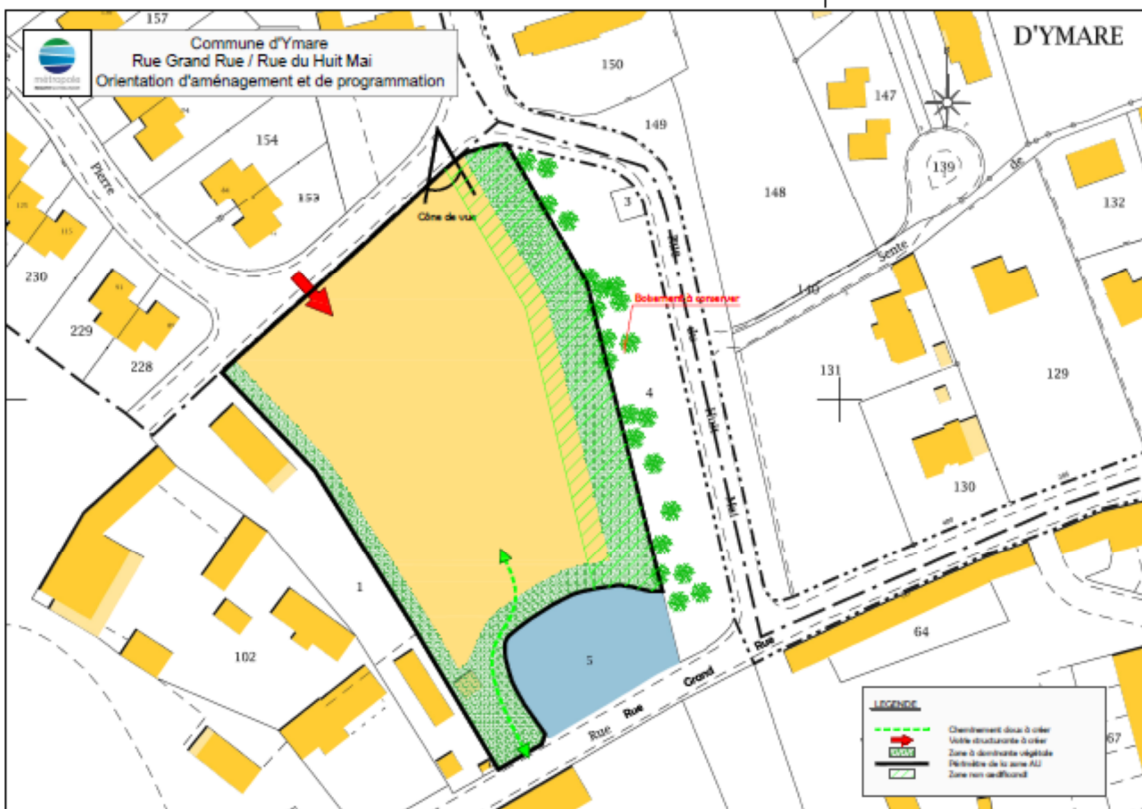
## Secteur 03 Le dessus de la mare

- 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



## 5. Conclusion

---

La modification simplifiée n°1 du PLU d'Ymare garantit la préservation de l'alignement d'arbres existant le long de l'allée du 8 mai 1945 ; elle renforce également les préconisations urbanistiques permettant de tenir compte du site inscrit de l'église et de la ferme de l'ancien château d'Ymare notamment en instaurant un cône de vue permettant de garantir une perspective visuel depuis la Grande Rue.

Cette modification simplifiée est tout à fait mineure puisqu'elle ne change pas la vocation du zonage institué par le PLU de la commune d'Ymare et n'a pas d'incidence sur le projet de territoire, tel qu'il a été initialement défini notamment au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.