



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

Ymare

Plan d'aménagement et de développement durables

Pièce N°2

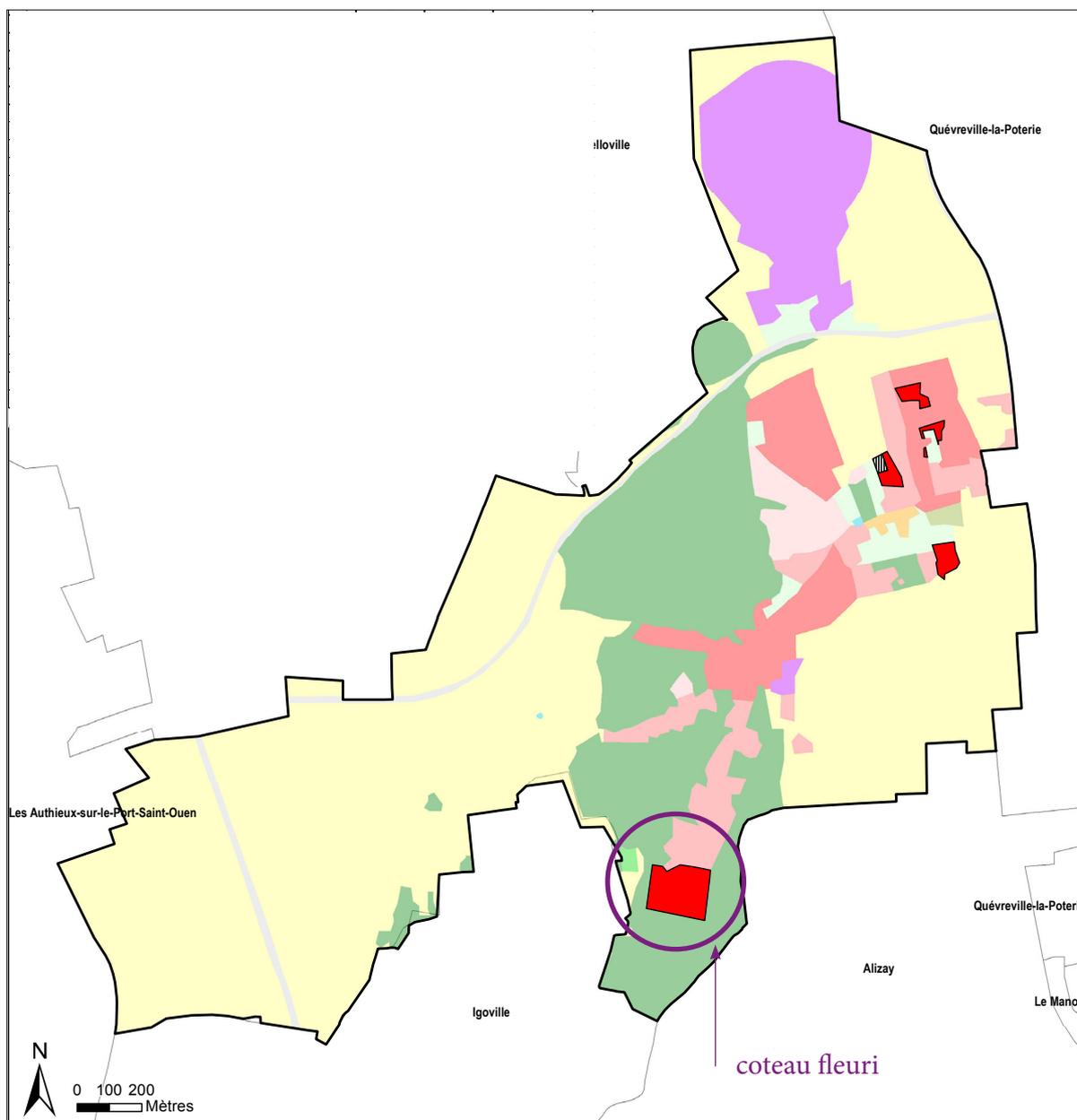
mars 2017

SOMMAIRE

- Les objectifs du PADD
- Carte du PADD

Objectif de réduction de consommation d'espaces naturels et agricoles

Selon les derniers chiffres transmis par la CREA entre 1999 et 2009 la surface totale des zones naturelles qui ont été urbanisées est d'environ 4,6 ha dont 4,4 ha pour de l'habitat. L'opération la plus importante concerne l'extension du secteur du coteau fleuri pour environ 3,00 ha.



Document édité par la CREA

L'objectif de la municipalité est de limiter au maximum l'extension de l'urbanisation dans les zones agricoles et cultivées, ce qui se traduit par une consommation d'espace agricole cultivée de moins de 1 ha. **L'objectif est de réduire le cumul des zones U et AU d'environ 5 ha.**

La configuration particulière de la commune et la présence d'une friche en plein centre sont des éléments qui sont pris en considération dans les objectifs démographiques. Le choix de la municipalité s'oriente vers la réhabilitation de l'ancienne clinique, la densification à l'intérieur du tissu urbain et la diversification de l'habitat conformément aux objectifs du SCOT.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD tel qu'il a été discuté en commission se décline sous la forme de sept objectifs principaux qui trouveront leur traduction dans les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et le plan de zonage.

01 Gérer de manière cohérente les secteurs bâtis de la commune

La commune d'Ymare a connu un développement très important depuis les années 1970 avec la création de grandes zones de lotissements. Ces programmes de logements ont la particularité, pour des opérations bien antérieures aux lois dites Grenelle 1 & 2, de proposer de petites parcelles dont les surfaces n'excèdent pas 800 m². Ces grandes opérations de logements ont été créées en remplissage des secteurs déjà construits de la commune, certes en empiétant sur la zone agricole, mais de manière compacte et sans trop s'étendre le long des voiries existantes. La commune se caractérise par un bâti dense qui s'organise de part et d'autre de la route principale et des équipements communaux.

Il est important de s'inscrire en cohérence avec ces principes de développement et pour cela :

- Favoriser la densification des parcelles déjà urbanisées. Il s'agit de permettre les divisions parcellaires là où elles sont encore possibles comme au coteau fleuri ou dans les anciennes fermes qui sont implantées le long de la route principale.
- Préconiser un développement à l'intérieur des limites actuelles, en évitant d'empiéter sur la zone agricole. Il est important de préserver les parcelles agricoles qui sont aujourd'hui gérées par des exploitations dont la pérennité est assurée. La zone AU du secteur de la Forge (PLU en vigueur) sera très certainement revu afin de limiter la consommation de foncier agricole.
- Favoriser la mixité de l'habitat. Il s'agit de prévoir, dans la mesure du possible, une offre de petits logements adaptés aux primo accédants et aux personnes âgées. Le parc de logement ne permet pas de répondre aux besoins. La reconversion du site de l'ancienne clinique peut être un élément de réponse.
- Permettre la reconversion et la transformation de l'ensemble du site de l'ancienne clinique. Cette ancienne clinique, qui est désaffectée depuis plus de deux ans, est un enjeu extrêmement important. Toutes les recherches d'entreprise pour trouver un repreneur dans le milieu médical ont échoué. La municipalité s'est orientée vers la création d'un programme de logements qui semble plus en adéquation avec le marché actuel, les besoins de la commune et ceux de la Métropole Rouen Normandie.
- Favoriser la reconversion et la transformation des sites en reconversion tels que les anciens corps de ferme, ou encore le secteur du dessus de la mare. Il s'agit de favoriser la pérennisation des anciens bâtiments et la construction éventuelle de logements à proximité des équipements municipaux et dans des secteurs déjà urbanisés de la commune.

02 Préserver le patrimoine bâti, végétal et naturel de la commune

La commune d'Ymare se caractérise par un site inscrit de grande qualité implanté au milieu de la zone urbanisée. Cet ensemble de grande qualité s'inscrit comme un élément identitaire de la commune, auquel les habitants sont particulièrement attachés. Cette zone préservée et patrimoniale fonctionne comme une sorte de poumon vert au centre de la commune qui se termine par la perspective sur l'église.

Au-delà de cet ensemble emblématique, la commune d'Ymare est concernée par une trame végétale importante qui se décline sous la forme de boisements, de bosquets, d'arbres isolés, d'alignement d'arbres et tout un cortège de haies variées qui viennent qualifier l'espace public. Pour préserver le patrimoine et maintenir la qualité du cadre de vie il s'agira de :

- Préserver le site inscrit et en particulier la perspective depuis l'église et le clos de la ferme, ce qui se traduit par une volonté de limiter l'urbanisation dans ce secteur.
- Préserver la trame végétale en particulier les alignements d'arbres et les haies qui marquent la limite entre l'espace bâti et l'espace naturel ou agricole. La densité de la végétation aujourd'hui sur Ymare participe de la qualité du cadre de vie et inscrit la commune dans un contexte encore rurale qu'il est important de maintenir pour que Ymare conserve l'identité qui lui est propre.
- Préserver et protéger les mares. Les mares, outre l'aspect paysagé, jouent un rôle très important dans la maîtrise des eaux de ruissellement. Elles sont des zones tampons qui permettent de gérer les trop-pleins en cas de forte pluie tout en assurant un rôle écologique de réservoir de biodiversité.
- Gérer les limites entre les parcelles privées et l'espace public avec de la végétation (haie, alignement, fossé planté ...). Le traitement qualitatif des secteurs de transition est essentiel à la qualité du paysage urbain et naturel de la commune. Les nouvelles constructions ont déjà fait l'objet d'une grande attention vis-à-vis du traitement des clôtures, il s'agira de poursuivre ces actions avec des végétaux adaptés au contexte locale et spécifique des voiries de desserte de l'habitat.
- Conforter les continuités écologiques existantes en s'appuyant en particulier sur la végétation existante.

03 Valoriser et conforter la qualité du cadre de vie

La commune d'Ymare bénéficie d'une très forte attractivité liée au cadre de vie, mais aussi à la qualité des équipements publics et services qui existent sur la commune. Il est important de pérenniser cette vie sociale et la qualité du site. Pour cela il conviendra de :

- Valoriser les espaces dédiés aux loisirs, aux sports et aux activités de plein air qui sont situés dans le parc du château. Le parc du château est un grand espace ouvert qui fonctionne comme le coeur de la commune, où se regroupent tous les équipements qu'ils soient sportifs, ludiques ou éducatifs (école). La nature de cet espace doit être maintenue et éventuellement confortée avec de nouveaux équipements adaptés aux besoins des adolescents et des jeunes adultes.
- Mettre en valeur les entrées dans la commune en maintenant le caractère rural et la végétation en place. En venant de l'extérieur, les premières impressions et images de la commune sont importantes et la silhouette du village contribue largement à l'idée que l'on peut se faire d'une commune. Gérer les entrées dans la commune de manière qualitative avec des plantations permet non seulement d'annoncer de manière presque symbolique l'entrée dans la partie urbanisée et habitée de la commune, mais aussi d'insérer les secteurs construits dans un écrin de verdure. Ce traitement spécifique est un élément supplémentaire qui participe de la qualité du cadre de vie tout en jouant un rôle de protection contre les vents dominants qui balayent la plaine agricole et de régularisation des eaux de ruissellement.
- Prévoir des zones de protection végétalisée vis-à-vis du projet de liaison A 28 / A 13. Ce projet de liaison se traduira par une infrastructure routière très importante qui s'inscrit en opposition par rapport au caractère encore très rural et préservé de la commune. Il s'agira, dans ce contexte, d'isoler au maximum les secteurs urbanisés de la commune en épaississant les zones boisées qui existent déjà.

- Favoriser la réhabilitation du bâti existant. La commune d'Ymare a déjà entrepris de nombreuses réhabilitations de bâti ancien, en particulier la création de logements dans les anciens bâtiments agricoles du site inscrit. Il s'agit de poursuivre ces actions de valorisation du patrimoine vernaculaire de la commune afin de préserver les témoins du passé très rural et agricole de la commune.

04 Préserver la place de l'agriculture

Le diagnostic a mis en évidence la place encore essentielle de l'agriculture, avec une exploitation agricole présente sur la commune dont la pérennité est assurée. Il s'agit bien évidemment de permettre à cette exploitation de poursuivre son activité. Pour cela plusieurs actions doivent être entreprises :

- Maintenir les secteurs agricoles. La pérennité de l'agriculture passe par le maintien en agricole des terres aujourd'hui exploitées. Fort de ce constat, un certain nombre de parcelles inscrites aujourd'hui en AU dans le PLU actuel seront très certainement déclassées.

- Permettre le développement futur des exploitations agricoles. Cet objectif implique de limiter, au maximum, l'urbanisation à proximité du corps de ferme pour permettre des extensions et le développement futur de l'exploitation.

05 Valoriser et renforcer le maillage de cheminements piétons et vélos

Il existe sur la commune deux typologies principales de circulation et liaisons piétonnes. Les premières desservent les lotissements et ont été créées en relation aux nouvelles zones bâties, les secondes concernent les chemins ruraux qui relient les zones urbanisées soit aux communes limitrophes soit au réseau de chemins ruraux. Il s'agit de conforter ce type de déplacement en favorisant de nouvelles liaisons qu'elles soient intra urbaine ou non. Pour répondre à cet objectif il s'agira de :

- Prévoir des liaisons piétonnes dans toutes les nouvelles opérations d'ensemble. A l'image de ce qui a déjà été fait sur la commune il s'agira d'imposer la création de circulation douce de maillage pour toute nouvelle opération.

- Poursuivre la politique liée aux déplacements doux. Il s'agit de conforter les chemins existants, de rouvrir les anciens chemins comme celui qui existait dans le bois de la clinique ou encore celui qui relie la mairie et les équipements communaux au secteur de Thalès et enfin d'envisager la création de nouveaux itinéraires.

06 Prendre en compte les risques

La gestion des risques, principalement liés aux inondations et aux présomptions de cavités souterraines, est essentielle pour assurer la protection des biens et des personnes. Cette volonté de protection passe par :

- Une protection des zones inondables. L'inconstructibilité de ces zones à risques répond au double objectif qui est d'éviter l'implantation d'habitation dans des zones susceptibles de présenter un risque, mais aussi permet de limiter l'aggravation du risque en créant des zones tampons.

- Prendre en compte les cavités souterraines et les axes de ruissellement. Il s'agit d'un principe de précaution qui peut être levé s'agissant des cavités souterraines.

07 Conforter l'économie locale

la commune d'Ymare est concernée par une grosse entreprise - Thalès - qui emploie (selon les derniers chiffres de la chambre de commerce et d'industrie de Rouen) 280 personnes et par plusieurs autos entrepreneurs. Il existe également deux commerces (bar, tabac et boulangerie). Même si la place de l'économie n'est pas forcément très développée sur Ymare il est néanmoins essentiel de maintenir l'existant voire de le conforter. Pour cela les élus souhaitent :

- Préserver la vocation économique et d'activité du secteur de Thalès. La présence sur le territoire communal de cette entreprise est importante à plusieurs titres. Tout d'abord elle existe depuis de nombreuses années et dans l'imaginaire collectif elle représente le dynamisme économique de la commune, ensuite car elle est pourvoyeuse d'emplois et enfin, car elle assure l'entretien et la qualité du site sur lequel elle est implantée. Il s'agit d'éviter d'être confronté, avec Thalès, aux mêmes problématiques que celles de la clinique.
- Favoriser le commerce de proximité et l'artisanat. La commune souhaite conforter cette activité qui est le reflet du dynamisme de la commune et qui participe non seulement de son attractivité, mais aussi de la qualité du cadre de vie des habitants.