

# 3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



APPROUVÉ  
LE 13 FEVRIER 2020

Modifié le 13 DECEMBRE 2021

## 3.2 OAP Sectorielles

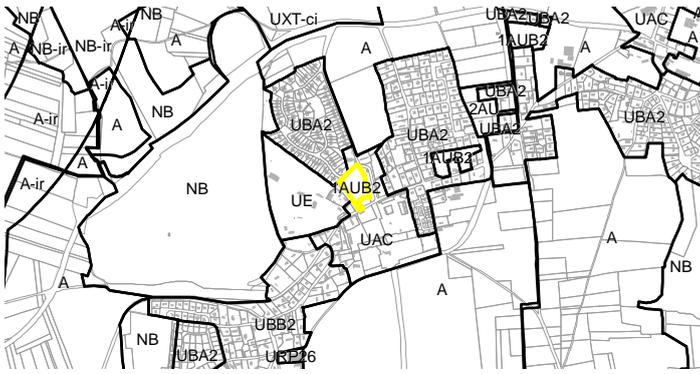
TOME 5 – Communes de StJ à Z

**MODIFICATION N°2 - PPPR**

*extrait de l'OAP modifiée*

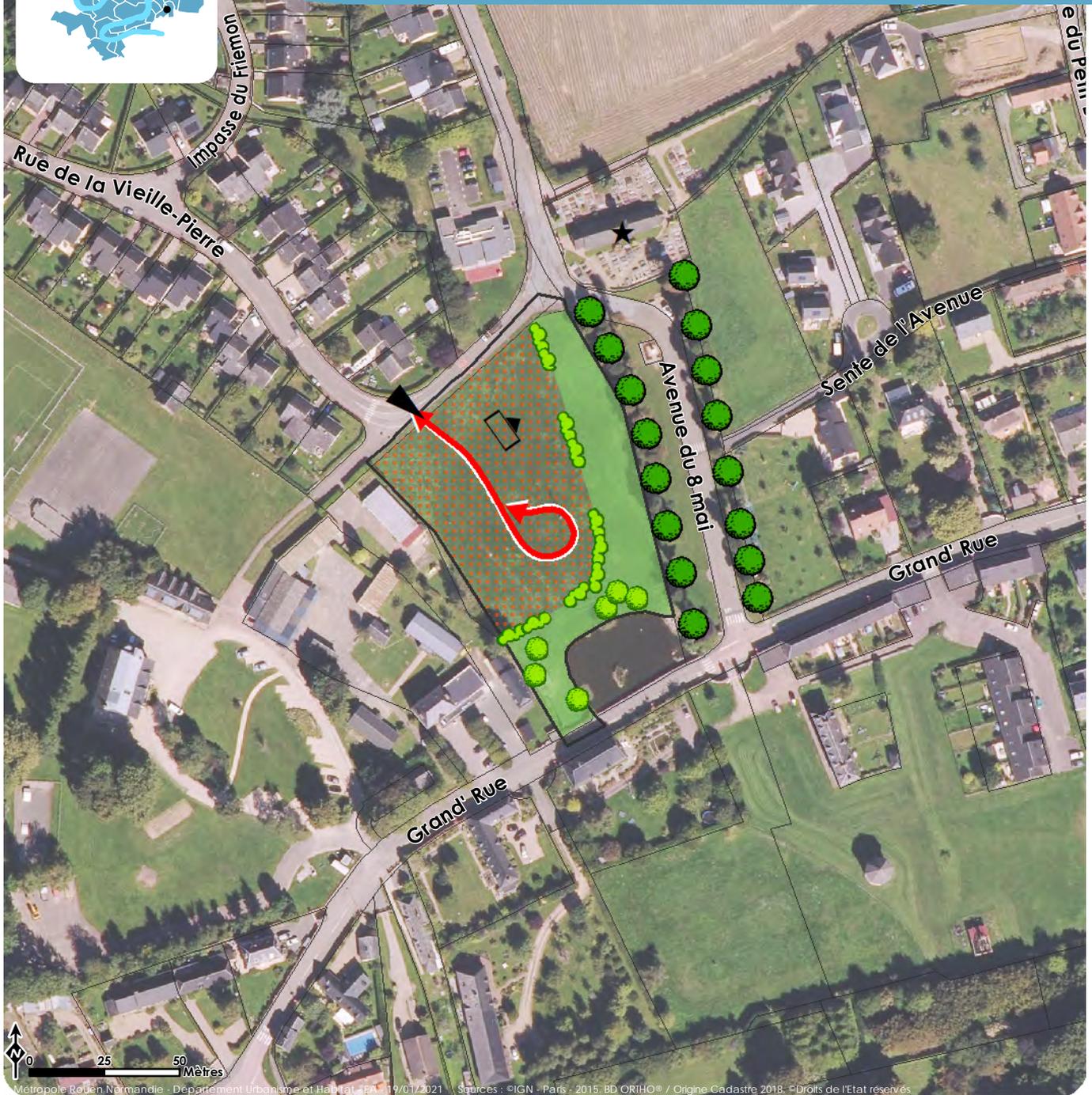


# Le Dessus de la Mare - 753C Ymare - Etat initial du secteur



Caractère	AU
Vocation	Activité
Armature	<input type="checkbox"/> Cœur d'agglomération <input type="checkbox"/> Espace urbain <input type="checkbox"/> Pôle de vie <input checked="" type="checkbox"/> Bourg et village
Surface	0,8 ha





Métropole Rouen Normandie - Département Urbanisme et Habitat - EA - 19/01/2021 Sources : ©IGN - Paris - 2015. BD ORH® / Origine Cadastre 2018. ©Droits de l'Etat réservés

## Programme

### ■ Vocation

- Habitat

### ■ Morphologie

Type de construction

- Individuel

### Insertion urbaine

#### ■ Emprise du bâti

- Principe d'orientation des constructions

## Desserte et organisation viaire

### ■ Maillage à créer

- Maillage principal

### ■ Desserte

- Accès prioritaire au site

## Qualité paysagère et environnementale

### ■ Éléments à préserver / à protéger

- ★ Élément d'intérêt patrimonial

- Arbre

### ■ Éléments à créer

- Haie

- Arbre

- Zone à dominante végétale

## Indications Informatives

- Limites cadastrales
- Périmètre de l'OAP

Le site est une dent creuse localisée en second rang de la rue principale du village d'Ymare. Il se développe en U autour d'un ensemble de bâtiments, autrefois corps de ferme.

L'identification de ce site répond à l'objectif communal d'urbaniser les dents creuses situées au sein de l'enveloppe bâtie, à proximité des équipements et services publics.

## Vocation de l'aménagement

Le projet qui prendra place viendra répondre à l'enjeu de « terminer » ce quartier d'habitat, réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble. Il tiendra compte du patrimoine bâti et paysager de la commune.

## Principes de composition urbaine

Le site se trouve à l'interface entre la Grand'Rue qui irrigue le cœur de bourg et le quartier de maisons individuelles du lotissement du Clos du Chemin Vert. Il s'agira de travailler le lien entre tissus ancien et récent.

L'objectif sera de produire une forme urbaine adaptée à la configuration des lieux en ciblant en particulier :

- une forme cohérente avec le tissu existant : les constructions assureront une continuité d'aspect et de gabarit avec le bâti environnant.
- une implantation tirant parti de la configuration particulière du site en privilégiant les formes compactes.

## Desserte et organisation viaire

L'accès à l'opération se fera depuis la Grand'Rue. La voirie interne sera de nature à accueillir une circulation de tous les types de trafic (motorisés et non motorisés) induit par la taille et la nature des projets. De manière générale, un accompagnement paysager des voies est préconisé.

A l'est et l'ouest du site existent des cheminements piétonniers qu'il conviendra de connecter, dans une logique de continuité avec les aménagements et équipements du centre-ville et en liaison avec les arrêts de transports public les plus proches.

## Orientations programmatiques

Le parti d'aménagement de la zone proposera la réalisation d'un programme d'habitat avec l'objectif d'une densité cible de 15 à 20 logements à l'hectare.

## Orientations environnementales et paysagères

Les constructions s'implanteront de façon à tirer parti du climat. Ainsi, leur conception devra favoriser les projets compacts. Les façades principales des bâtiments et les espaces extérieurs (jardins, balcons...) seront orientés préférentiellement au sud/sud-est pour assurer une utilisation optimale de la lumière et permettre des économies d'énergie. En l'occurrence, il s'agira d'optimiser la

consommation en ressources naturelles, en privilégiant les matériaux biosourcés et en limitant l'impact carbone des constructions.

Les jardins et espaces libres d'un seul tenant participeront par leur forme à la bonne insertion du bâti dans le paysage, mais aussi faciliteront la perméabilité des sols et éviteront ainsi la fragmentation des milieux, défavorable à la biodiversité.

Le long du Chemin vert (à l'est), à l'interface avec les propriétés voisines, une bande végétalisée accompagnée d'une haie d'essences locales par exemple, pourra être aménagée.

La séquence paysagère sur la rue (arbres à haute tige, fruitiers taillés en espalier...) pourra être valorisée à l'occasion du projet.

## Principes particuliers

### Gestion des eaux pluviales

Le projet d'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales en réduisant au mieux les surfaces imperméabilisées. Toute nouvelle surface imperméabilisée devra être compensée par un stockage des eaux pluviales, dimensionné conformément au règlement du PLU.

Une intégration à la composition paysagère de l'opération devra être recherchée, en favorisant notamment la végétalisation des dispositifs de gestion des eaux pluviales. Le recours à des plantations est possible, dans la mesure où des espèces locales et hydrophiles sont proposées.