

Plan Localisme

Commune d'
**Yville-sur-
Seine**



**Orientations
d'aménagement et de
programmation**

Approuvé par le conseil métropolitain le 26 juin 2017

chargé



Perspectives

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste
98, Le Petit Chemin 76520 Fresne-le-Plan

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont l'une des pièces obligatoires du PLU ; leur contenu est défini par l'article L151-6 du code de l'urbanisme.

Elles précisent le projet communal sur les secteurs à enjeux, en termes d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour :

- ▶ mettre en valeur l'environnement ;
- ▶ mettre en valeur les paysages ;
- ▶ mettre en valeur les entrées de villes
- ▶ mettre en valeur le patrimoine ;
- ▶ lutter contre l'insalubrité ;
- ▶ permettre le renouvellement urbain ;
- ▶ assurer le développement de la commune.

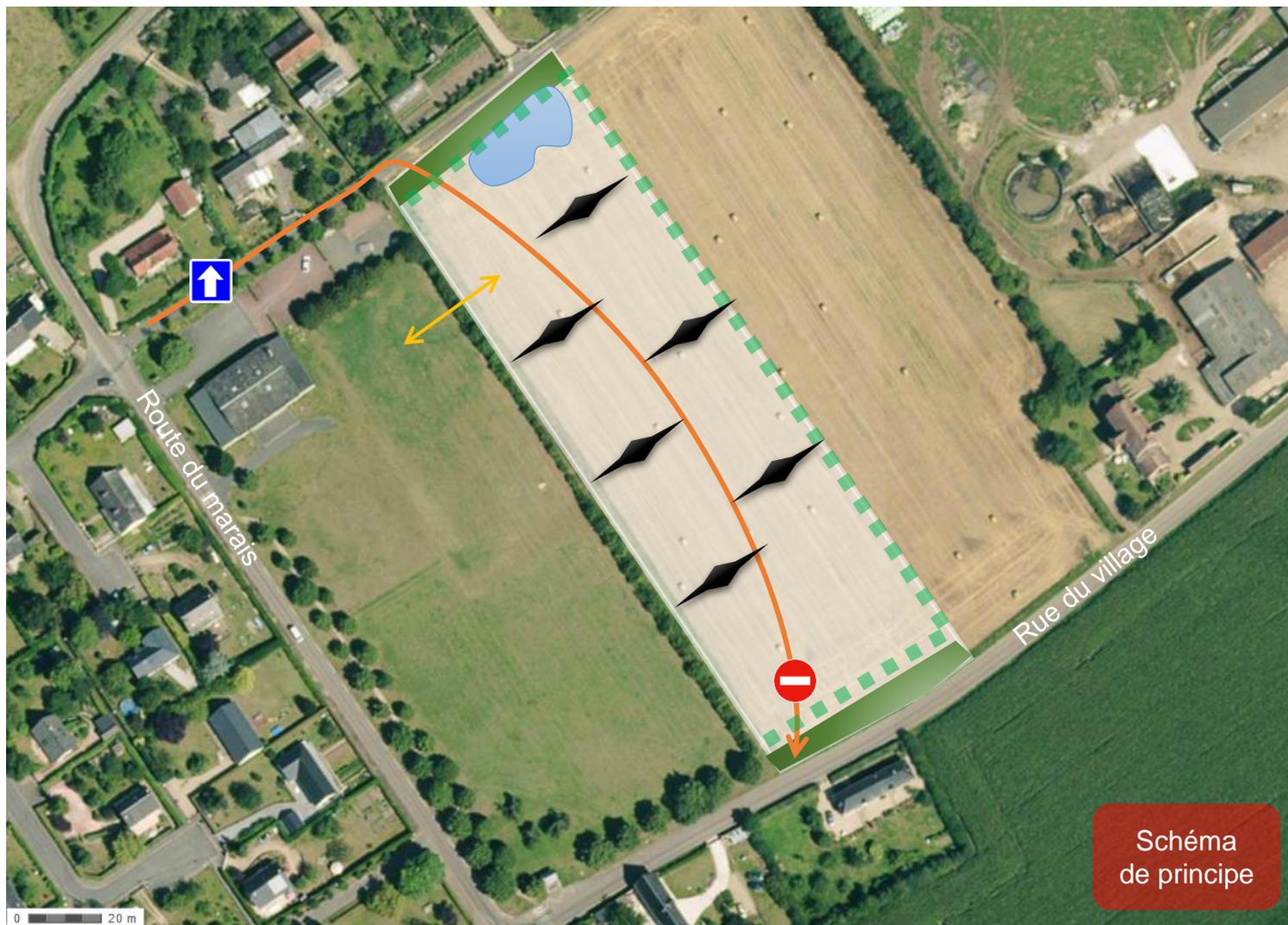
Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Les orientations d'aménagement et de programmation se superposent avec les règles édictées dans le règlement. Orientations d'aménagement et règles sont ainsi utilisées de manière complémentaire pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

EXTENSION DU CENTRE-BOURG



I – Principe général

L'aménagement de la zone coloriée en blanc devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant sur l'ensemble de la zone.

Attention, la zone est intégralement inscrite dans le périmètre de 500m des abords du château d'Yville, monument historique inscrit.

II – Programmation de la zone

Au moins 30 à 50% des logements seront de type locatif PLS ou intermédiaire PLI, avec 3 ou 4 pièces. Ils cibleront principalement l'accueil de jeunes couples, mais leur conception sera adaptée à l'hébergement des seniors (équipements sanitaires, cuisine, équipements de confort, etc. ...).

III – Orientations relatives aux voiries

1. Voie automobile



Les constructions seront desservies par une nouvelle voie de desserte traversante, reliée à la rue du Village et à la voie de la Grande Ferme. Le traitement de cette voie interne devra induire une différenciation nette avec la rue du Village, dans un rapport hiérarchique voie – voie de desserte (revêtement, largeur, différence de niveau, tracé, éclairage, ...). Elle présentera un tracé non rectiligne.

Cette voie sera traitée en sens unique, avec entrée sur la route du marais et sortie unique sur la rue du Village.

2. Chemins

La continuité des circulations piétonnes et cyclables sera assurée au sein de la zone, par l'aménagement de chemins doux spécifiques ou par la mise en œuvre de trottoirs, pistes cyclables, accotements enherbés, etc..., le long des nouvelles rues.



Un lien piéton sera créé vers les équipements sportifs situés sur le pré communal.

3. Stationnement

Plusieurs places de stationnements collectifs seront créées sur les emprises publiques de la zone, permettant de garer quelques véhicules de visiteurs, en plus de celles exigibles sur les propriétés privées.

L'emploi de matériaux permettant de limiter l'imperméabilisation sera privilégié pour la réalisation des aires de stationnement.

4. Interface entre le domaine public et privé

Les entrées charretières sont les lieux où les véhicules franchissent la limite entre le domaine public et la parcelle privée. Elles participent fortement à l'image paysagère et la structure de la rue. Lorsque c'est possible, les entrées charretières seront regroupées 2 par 2, et combineront les accès véhicules et piétons afin d'en réduire l'importance.

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront disposés en limite de propriété et parallèlement à l'espace public ou à la voie. Ils devront être intégrés dans les constructions ou dans les clôtures.

IV – Orientations relatives au découpage en lots et au bâti

Le découpage en lots facilitera une bonne orientation bioclimatique des constructions, afin d'optimiser les apports solaires.

 Les faîtages seront implantés en priorité selon une parallèle à la rue du village et à la voie de la Grande Ferme (même sens que les constructions situées au Nord de la zone).

La diversification des parcelles, en termes de surface et de forme, sera privilégiée afin d'éviter un aspect monotone de la zone. En particulier, la surface de la plus grande parcelle devra être supérieure à 1,5 fois la surface de la plus petite parcelle.

Sur les petites parcelles, il est conseillé de privilégier les implantations des constructions optimisant les espaces libres privatifs : implantation sur limite, voire jumelage de deux maisons mitoyennes. La configuration en « lotissement classique », dans laquelle les maisons sont situées au milieu des parcelles, minimise les surfaces de jardin et introduit des vis-à-vis rapprochés entre voisins (alors qu'une façade sur bornes est obligatoirement aveugle).

L'aménagement global ne devra pas reproduire un nombre trop limité de modèles bâtis, rendant un aspect monotone, mais au contraire rechercher une diversification des façades, notamment en termes de volumes et de couleurs.

V – Orientations relatives aux espaces verts

 Une haie bocagère composée d'espèces locales sera plantée sur les limites de la zone (essences de moyen développement ou sujets coupés en têtard par exemple).

La haie existante plantée le long du pré communal sera conservée.

 Une bande enherbée sera maintenue en bordure de la rue du Village et du chemin de la Garderie.

D'une manière générale, les essences des végétaux composant les espaces verts collectifs devront contribuer à la diversité biologique. Une gestion différenciée leur sera appliquée, afin de réduire les besoins en entretien et de favoriser la biodiversité au sein de ces espaces : pas plus d'un ou deux fauchages annuels, pas de traitement chimique, etc. ...

Le pré-verdissement par plantation anticipée des haies bocagères est vivement conseillé (il permet de disposer, lors de l'aménagement de la zone, d'arbres mieux développés pour intégrer les nouvelles constructions, tout en réalisant une économie par la plantation de sujets plus jeunes). Rappelons qu'il sera nécessaire de mettre des protections temporaires autour des arbres le temps de la construction.

VI – Orientations relatives à la gestion des eaux usées

Un dispositif de gestion groupé pourra être mis en œuvre à l'échelle de l'opération. Il permettra de traiter les effluents liés aux logements à construire.

VII – Orientations relatives à la gestion des eaux pluviales

 La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs. La création d'une mare au nord-est de la parcelle pourra être envisagée afin de récolter les eaux pluviales. De plus, cette mare servira probablement de lieu de transition pour des espèces (amphibiens notamment) migrant du réservoir boisé (au sud de la parcelle) vers le réservoir humide (au nord de la parcelle).

VIII – Objectif de densité

Afin de participer à l'effort de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, il est souhaité qu'au moins 7 logements soient créés.