Département de SEINE ET MARNE

COMMUNE DE YEBLES

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIÈCE N°4: ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision du PLU

Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES

Urbanisme Environnement Déplacements

Siège social: 23 rue Alfred Nobel - 77420 Champs-sur-Marne

Tel: 01.64.61.86.24 - Email: contact@ingespaces.fr

PRÉAMBULE

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Ainsi, le présent document expose les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) retenues dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Yèbles.

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées :

➔ **Les OAP « thématiques »**

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés. Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

➔ **Les OAP « sectorielles spatialisées »**

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant. Celui-ci précise les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière d'aménagement et de programmation.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité pour des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement et de programmation.

SOMMAIRE

I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS 6

A. RESPECTER LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE, ACCORDER UNE PLACE CENTRALE A LA NATURE 6
B. FAVORISER LA BIODIVERSITE ET L'ECO-GESTION 7
C. LE CONFORT ET LA SANTE 8

II. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE A L'ECHELLE DE LA CONSTRUCTION 9

A. FAVORISER LES PRINCIPES DE L'HABITAT BIOCLIMATIQUE 9
B. FAVORISER LES ECONOMIES D'ENERGIES ET L'UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES 11

III. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE 14

A. PRESERVER ET RENFORCER LA PRESENCE DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE 14
B. PRESERVER ET CONFORTER LES CORRIDORS ECOLOGIQUES IDENTIFIES SUR LE TERRITOIRE DE YEBLES 15
C. RENFORCER LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LES PROJETS D'AMENAGEMENT ET NOTAMMENT DANS LES SECTEURS SOUMIS AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES 16

IV. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR DES SECTEURS PARTICULIERS 21

A. SECTEUR « GRANDE RUE » 21
B. SECTEUR « LES PORTES DE YEBLES » 25

I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS

Des dispositions générales en matière de développement durable sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire de Yèbles, que ce soit à l'échelle des OAP sectorielles spatialisées définies aux chapitres suivants, à l'échelle de l'opération urbaine comme à l'échelle de la construction.

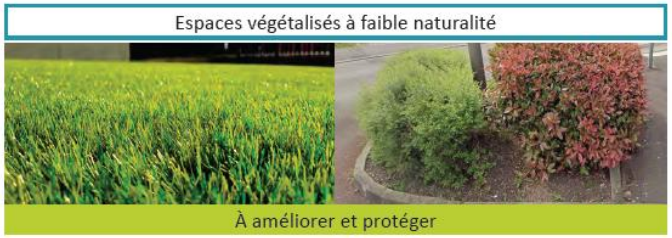
A. Respecter les espaces naturels et le paysage, accorder une place centrale à la nature

- Respecter la topographie naturelle des lieux et le patrimoine bâti et végétal existant
- Adapter le projet aux plantations existantes
- Paysager et planter les espaces délaissés,
- Accorder une place importante aux espaces boisés ou végétalisés afin de bénéficier d'une régulation naturelle de la température et ainsi de limiter le recours à la climatisation pour les logements,
- Choisir des essences locales pour les plantations et privilégier les espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été,



- Proscrire l'utilisation des produits phytosanitaires et assurer une gestion différenciée des espaces verts en fonction de la nature du sol, du relief... : préférer une prairie fleurie plutôt qu'un gazon classique (facilité d'entretien).







B. Favoriser la biodiversité et l'éco-gestion



- **Favoriser la biodiversité :**
  - installer au moins un nichoir à oiseaux par construction, dans les espaces verts,
  - installer au moins un nichoir à insectes au sein des espaces verts,
  - sécuriser les « cavités pièges » à faune telles que les cheminées, gouttières et gaines d'aération en installant des grillages.
  - proscrire l'utilisation d'espèces exotiques envahissantes.

- **Adopter une gestion alternative des eaux pluviales :**
  - Limiter les surfaces imperméabilisées.
  - Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissellement.
  - Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements le plus perméable possible pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre…).
  - Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...).
  - Réfléchir à la capacité des espaces imperméabilisés à accueillir du végétal (plantations, jardinières...)





- **Prévoir le tri des déchets** (prévoir des emplacements spécifiques, dispositifs permettant le compost des déchets verts et des ordures ménagères, gérer les déchets industriels lors des travaux).

- **Prévoir l'arrosage des espaces verts et le nettoyage des parties communes grâce à la réutilisation des eaux de pluie :** prévoir un volume de stockage des eaux de pluie adapté, une pompe et un robinet indépendant.

C. Le confort et la santé

- **Favoriser le confort acoustique :**
  - **Limiter le bruit lié aux véhicules à moteur** (par exemple, optimiser les flux de trafic et avoir recours à des aménagements favorisant la limitation de vitesse et le bruit).

- **Favoriser le confort olfactif :**
  - Etudier l'emplacement et l'aération des locaux de déchets.
  - Etudier l'emplacement des bassins de rétention.

- **Proscrire l'implantation de végétation allergisante**

II. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE A L'ECHELLE DE LA CONSTRUCTION

A. Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique

Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique pour les nouvelles constructions permettra de préserver les ressources énergétiques, de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer le confort des habitants.

- **Penser l'implantation du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat** pour profiter du solaire passif.

- **Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent…) :**

  - Se protéger des rayons rasants du soleil couchant en limitant les ouvertures à l'Ouest et privilégier des espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger les façades en été,
  - Se protéger des vents dominants : plantation de végétaux coupe-vent, limitation des ouvertures face aux vents, utilisation du bâti comme protection (sur la terrasse par exemple),
  - Les ouvertures exposées Sud-Est à Sud-Ouest seront équipées de protections solaires extérieures.

- **Privilégier des matériaux à forte inertie** (par exemple matériaux à base d'argile, fibre de bois, de chanvre, cellulose, liège, pierre...) qui permettent de stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement.

- **Choisir la bonne technique d'isolation** (intérieur, extérieur ou bien répartie) : pour le neuf, privilégier l'isolation extérieure, et pour l'ancien, l'isolation par l'intérieur, en particulier si le bâti présente un intérêt architectural remarquable.

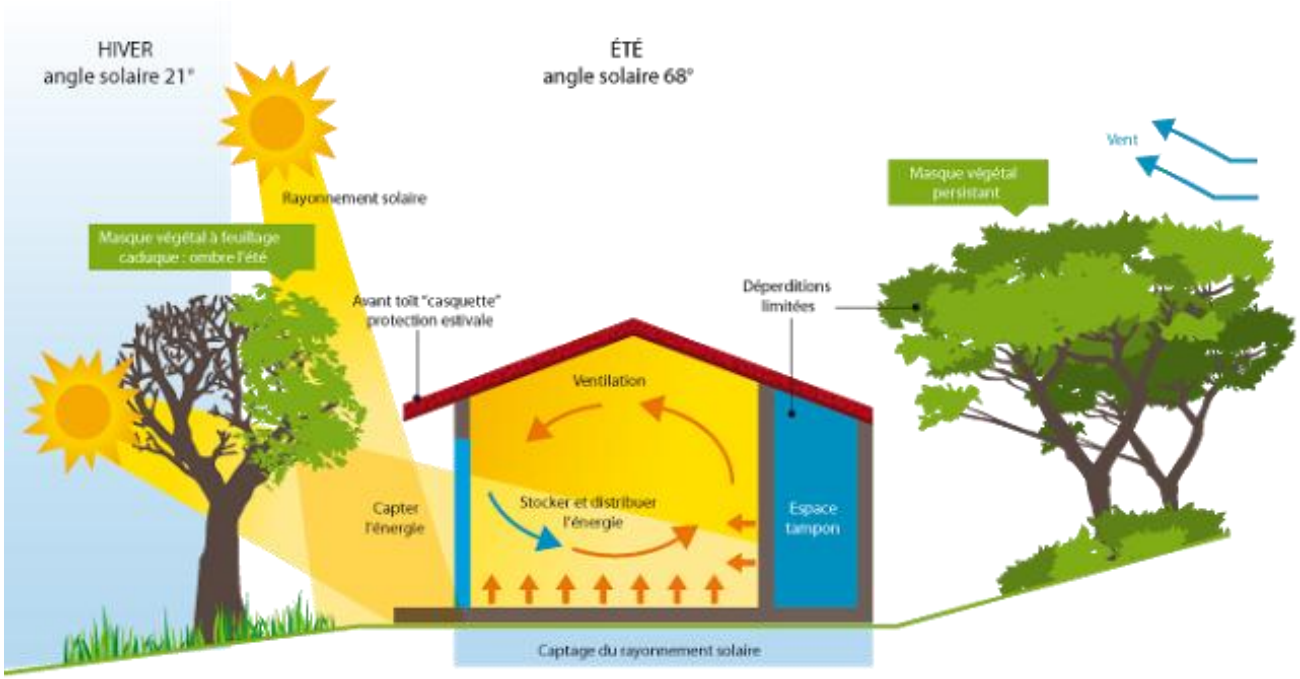
- **Privilégier un isolant naturel biosourcé et performant**
  Pour réduire l'impact de la construction sur l'environnement, les matériaux utilisés doivent présenter une énergie grise faible, l'énergie grise étant l'énergie consommée pendant le cycle de vie des matériaux. Pour effectuer un choix, la base de données INIES (Inventaire des Impacts Environnementaux et Sanitaires) permet de comparer différents matériaux suivant des critères tels que l'impact environnemental, le maintien des performances dans le temps, l'inertie, la durée de vie et la contribution au confort et à la santé.

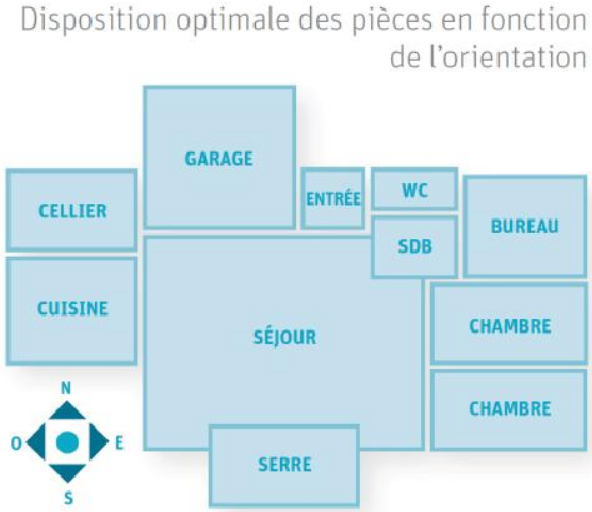
Matériau	Conductivité thermique (en W/m.K)	Résistance thermique R pour une épaisseur de 10cm (en m².K/W)	Energie grise (en kWh/m³)
Laine de bois	0,042	2,4	12
Laine de chanvre	0,039	2,6	40
Laine de lin	0,037	2,7	40
Ouate de cellulose (vrac)	0,035 à 0,04	2,8 à 2,5	50
Laine de mouton	0,035 à 0,045	2,8 à 2,2	50
Liège expansé	0,032 à 0,045	3,1 à 2,2	450

Source : Guide de l'éco-construction, ADEME

Habitation bioclimatique :
-Concevoir une maison compacte
(Limiter les surfaces en contact avec l'extérieur)

-Maximiser les apports solaires tout en s'en protégeant l'été
(Agencer les espaces de vie en fonction des besoins : pièces de vie au Sud et pièces non chauffées au Nord).



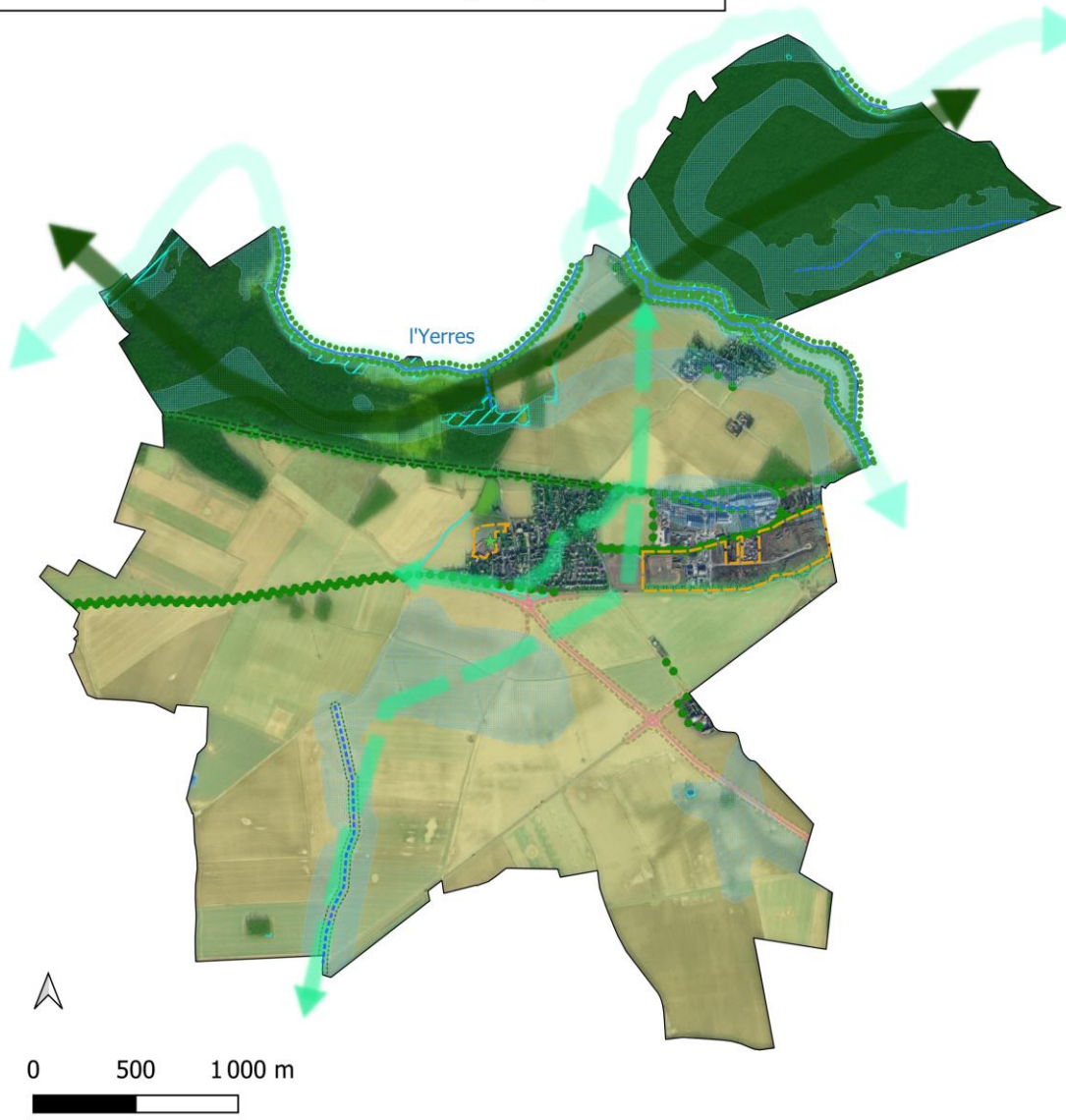


Source : Guide de l'écoconstruction, ADEME

B. Favoriser les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables

- Choisir des équipements économes en énergie (bâtiment, mobilier urbain…)
- Choisir des équipements économes en eau (équipements sanitaires économes et performants)
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, énergies provenant de la biomasse, géothermie, pompe à chaleur...).

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Trame Verte et Bleue (TVB)



Éléments de la TVB à préserver :

- Corridor écologique multitrame traversant la commune et le tissu urbain
- Corridor alluvial (SRCE)
- Corridor de la sous-trame arborée (SRCE)
- Cours d'eau temporaire
- Cours d'eau permanents et leur ripisylve
- Abords de l'Yerres et des principaux cours d'eau
- Mare et plan d'eau
- Zone humide avérée (DRIEAT) et zone humide de compensation (due au contournement de Guignes)
- Zone humide probable dont le caractère humide reste à vérifier (DRIEAT)
- Arbre ou groupement d'arbres remarquables existant ou à venir
- Alignement d'arbres et haies
- Haies de jardin
- Espace Naturel Sensible du Chemin des Roses
- Frange paysagère existante ou en projet
- Fond de jardin, lisière et coeur d'îlot
- Espace ouvert
- Boisement
- Couronne boisée en projet
- Espace agricole
- Localisation des OAP sectorielles imposant un renforcement de la TVB locale

Éléments à prendre en compte :

- Contournement de Guignes
- Périmètre de la DUP du contournement de Guignes


Bourg de Yèble, ZAE et hameau de la Tuilerie
0 100 200 m
Hameau de Nogent-sur-Avon
0 50 100 m
Domaine de la Pierre Blanche
0 25 50 m

III. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE

L'identité de la commune de Yèbles repose notamment sur son environnement naturel et paysager de qualité, incluant les plateaux agricoles au Sud et la vallée de l'Yerres au Nord.

Une Trame Verte et Bleue (TVB) est un ensemble de milieux plus ou moins naturels interconnectés, reliés par des éléments structurants (haies, cours d'eau…), qui permet de conserver un réseau d'éléments écologiquement intéressants sur un territoire donné. Ce maillage permet notamment la circulation de la faune spécifique de la trame concernée.

La trame bleue communale est principalement composée de l'Yerres et de ses deux Rus traversant le Nord-Est du territoire. La trame verte est quant à elle principalement constituée des deux grands espaces boisés du Nord de la commune. En outre, de nombreux espaces naturels viennent compléter ces deux trames (espaces boisés, alignements d'arbres, milieux ouverts, jardins, vergers, espaces en eau et zones humides). Les grandes cultures, qui constituent la majorité de la surface communale, représentent également une sous-trame de la TVB.

Des dispositions générales en matière de maintien et de confortement de la trame verte et bleue sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire de Yèbles.

A. Préserver et renforcer la présence des éléments constitutifs de la trame verte et bleue

1. Favoriser les bosquets, les haies et la végétation

Sur l'ensemble du territoire, les éléments végétaux, tels que les haies et bosquets, devront être favorisés :

- Sur des lignes de force du paysage : lignes de crêtes et lignes d'horizons.
- Sur un versant bien exposé aux vues.
- En accompagnement d'une construction isolée (bâtiment agricole par exemple).
- A l'interface entre zone bâtie et espace agricole ou naturel et directement sur les parcelles agricoles.

Pour promouvoir le rôle écologique des haies, il est conseillé :

- D'intégrer une diversité d'essences (parmi la liste disponible dans les annexes du PLU) et de multiplier les strates (végétation basse, arbustive, arbres de haut jet …)
- De s'inscrire en continuité des linéaires existants pour favoriser le rôle de corridor écologique de la haie.

2. Protéger les boisements

Les zones boisées jouent un rôle très important de refuge, de lieux de reproduction et d'alimentation pour la faune. Même de taille restreinte, elles constituent des petits réservoirs de biodiversité et des éléments relais intéressants pour le déplacement des espèces.

Ainsi, les orientations sont les suivantes :

- Pas de coupe à blanc puisque ce mode d'exploitation est destructeur pour la strate herbacée et la faune.
- Pas de replantation monospécifique qui privilégie des espèces aux cycles d'exploitation court et ne permet pas à la faune de se maintenir.
- Une gestion forestière alternative douce avec une gestion pied à pied ou par petites unités de gestion est à développer sur le long terme en favorisant la diversification de strates.

En outre, une couronne boisée d'environ 0,73 ha est prévue autour du secteur de l'OAP à vocation d'habitat « Grande rue ». Ce boisement, représenté sur la carte ci-avant, jouera un rôle de lisière entre le tissu urbain et l'espace agricole et la salle polyvalente. Il aura ainsi une double

fonction urbaine, par les services écosystémiques rendus, et naturelle, en participant à la trame verte communale.

3. Maintenir les espaces naturels ouverts

Un milieu ouvert est un milieu à dominante herbacée. Ces milieux sont constitués de pelouses ou de prairies.

Les prairies sont des formations végétales continues, constituées majoritairement de graminées. Leur composition floristique est très variable, liée à différents facteurs (humidité, géologie, climat, activités humaines). Les activités humaines sont le pâturage ou la fauche. Les jachères agricoles gérées par broyage possèdent également un rôle non négligeable dans la continuité de la trame herbacée.

Ainsi, les orientations sont les suivantes :

- Conservation des surfaces en prairies permanentes anciennes et fauchées. Ne pas changer d'affectation les parcelles concernées (ni de boisement, ni de retournement pour une mise en culture).

4. Préserver les fonds de jardin, les lisières, les cœurs d'îlots et les vergers

Les fonds de jardin contribuent à la présence de la biodiversité sur le territoire. Les cœurs d'îlots, qui correspondent à un regroupement de fonds de terrains continus de superficie significative, ainsi que les jardins en lisières d'espace naturels et agricoles, permettent tout particulièrement de renforcer la trame verte au sein du tissu urbain. Les jardins présents en lisière d'urbanisation constituent également des espaces tampon assurant une transition fonctionnelle et paysagère avec les espaces naturels et agricoles.

Les vergers, plus qu'une source de nourriture, représentent également des refuges pour la biodiversité (insectes, oiseaux).

Ainsi, les orientations sont les suivantes :

- Veiller à conserver au maximum les arbres existants dans et les jardins et les vergers.
- Proposer des aménagements favorables à la nidification et l'alimentation de l'avifaune.

5. Préserver et valoriser les cours d'eau et leur abords

En proximité de cours d'eau, le caractère naturel et la continuité des berges et des ripisylves seront préservés voire restaurés si nécessaire.

6. Prendre en compte les mares, étangs et milieux humides

Dans le cadre de projets d'aménagement, il convient de valoriser, restaurer les mares, étangs et milieux humides présents sur site :

- Vérification du contour et de la fonctionnalité des mares et des zones humides.
- Interdiction de l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou du remblai de mares ou de zones humides avérées.
- Utilisation d'une zone humide ou d'une mare comme espace vert de repos, d'agrément, de jeux…
- Intégration d'une zone humide ou d'une mare dans la gestion des eaux pluviales (collecte / tampon).
- Utilisation d'une zone humide comme support pédagogique à l'environnement.

B. Préserver et conforter les corridors écologiques identifiés sur le territoire de Yèbles

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) ainsi que par les documents de planification

de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements. Les continuités écologiques constituant la Trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité (espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée) et des corridors écologiques. Ces derniers assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ainsi, le maintien de ces corridors écologiques permet de :

- Favoriser les circulations et le développement de la faune et de la flore sur le territoire.
- Favoriser et révéler la présence de la nature en ville aux habitants, tout en participant à l'amélioration de leur cadre de vie.

Les corridors écologiques identifiés sur le territoire doivent être maintenus.
Ces corridors, représentés sur la carte ci-avant, sont de deux types :

- Le corridor alluvial multi-trames de l'Yerres, de ses Rus et de leurs ripisylves, ainsi que le corridor de la sous-trame arborée, qui suit l'Yerres et passe par les deux principaux boisements de la commune, reprennent tous deux les corridors identifiés par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Leur tracé suit celui des espaces alluviaux, boisés et ouverts, offrant des zones privilégiées de déplacements et de développement pour la faune et la flore.
- Les corridors écologiques multi-trames identifiés à travers la commune et le tissu urbain ont pour vocation d'assurer un continuum écologique, continu ou discontinu, à travers la commune et le tissu urbain.
    - Le corridor écologique traversant la commune inclut les grandes cultures, qui constituent en elles-mêmes une sous-trame (identifiée par le SRCE bien que non représentée par un corridor graphique), refuge de plusieurs espèces, notamment d'oiseaux et d'insectes. Il a notamment pour vocation d'assurer une zone tampon entre le tissu urbain et la zone d'activité économique, permettant ainsi une continuité des espaces non artificialisés du Nord et du Sud de la commune.
    - Le corridor écologique traversant le tissu urbain constitue un continuum discontinu des sous-trames boisées et herbacées reliant notamment les cœurs d'îlots et autres fonds de jardins, les lisières, les haies et franges paysagères, les espaces collectifs végétalisés, ainsi que les alignements et groupements d'arbres urbains.

Sur l'ensemble de la commune, il conviendra de :

- Préserver l'ensemble des éléments constitutifs de la trame verte et bleue identifiés sur la cartographie présentée ci-avant.
- Privilégier les clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales d'essences locales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

C. Renforcer la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement et notamment dans les secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

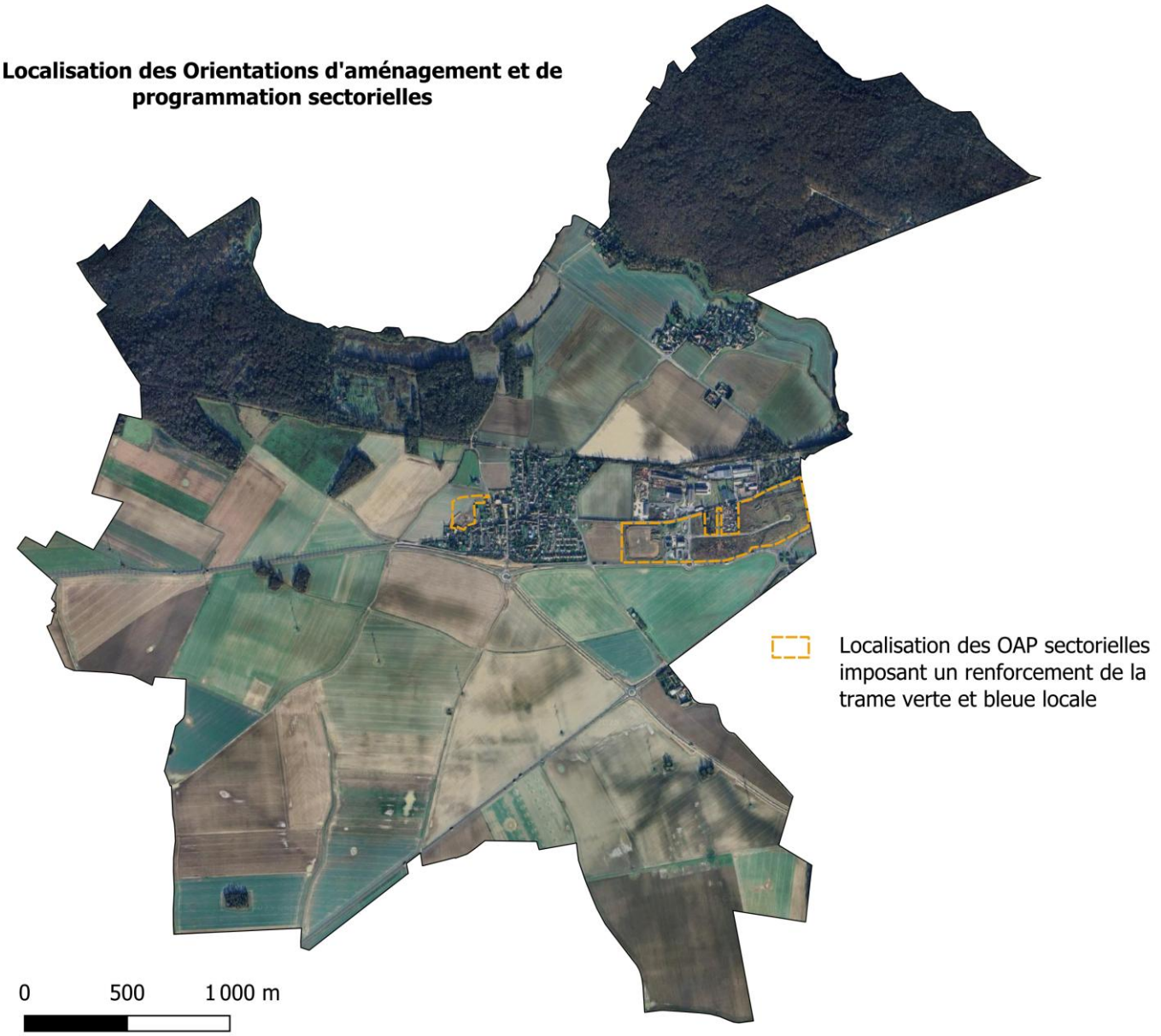
Afin de répondre aux objectifs du projet de territoire, il s'agira pour chaque projet, d'intégrer pleinement une réflexion sur l'intégration de la nature en prenant en compte le contexte environnemental. Ceci permettra d'assurer, s'il y a lieu, la connexion avec la trame verte et bleue et l'amélioration de la connectivité entre les espaces.

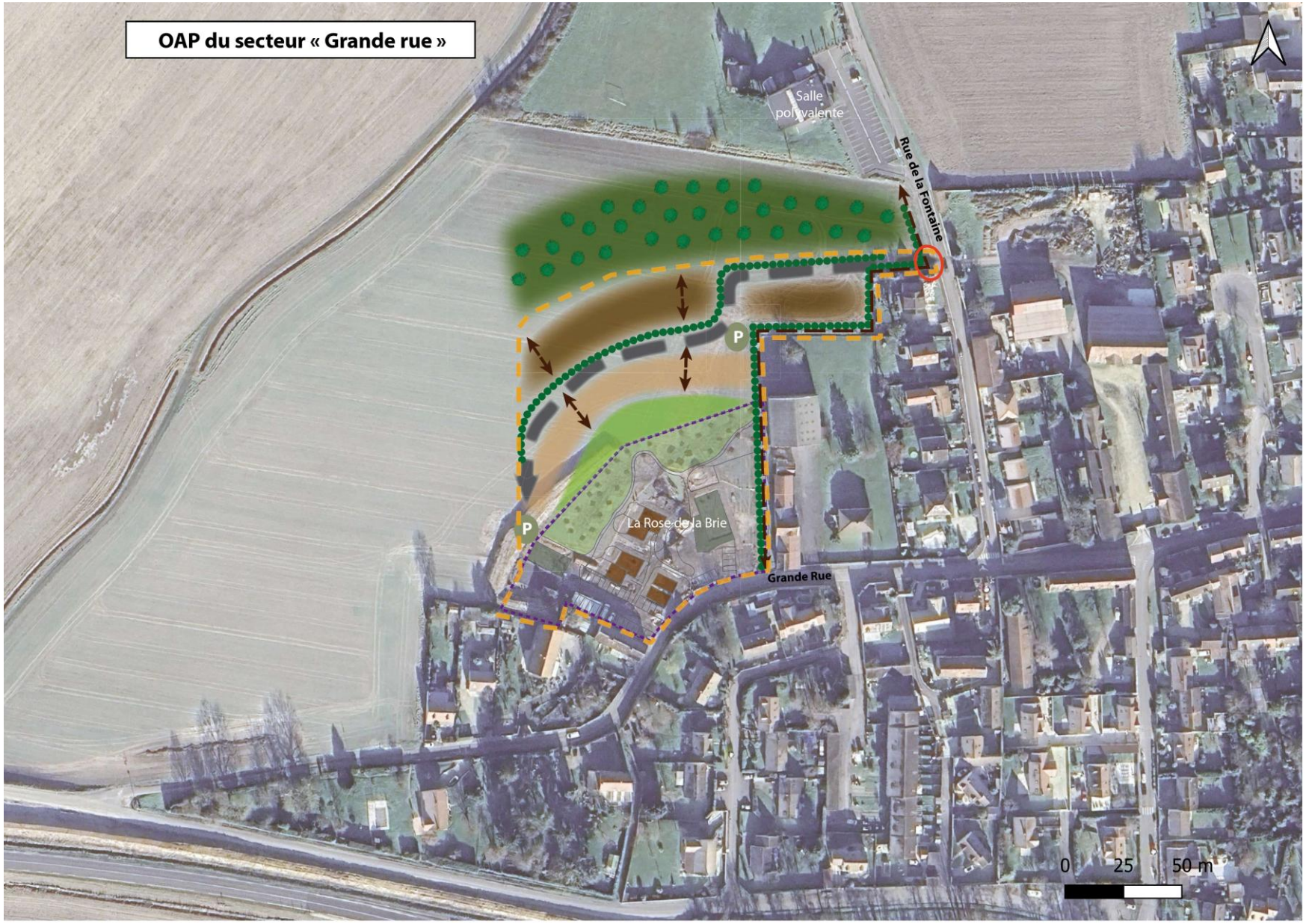
Ainsi, il s'agira notamment de :

- Maintenir et intégrer au projet les milieux à forts enjeux identifiés ci-avant.
- Prendre en compte l'aspect paysager du site, élément structurant de la trame verte et bleue.

- Créer des espaces favorables à la faune et à la flore dans le bâti et les espaces ouverts (nichoirs, toitures végétalisées, espaces verts gérés durablement…).
- Utiliser des essences variées et locales (voir la liste dans les annexes du PLU).

Le projet de couronne boisée d'environ 0,73 ha autour du secteur de l'OAP « Grande rue », présenté ci-avant, s'inscrit dans cette réflexion d'intégration de la nature au projet de la commune.


Localisation des Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles
Localisation des OAP sectorielles imposant un renforcement de la trame verte et bleue locale
0
500
1 000 m


OAP du secteur « Grande rue »
Salle polyvalente
Rue de la Fontaine
P
P
La Rose de la Brie
Grande Rue
0
25
50 m

Légende :

Périmètre du secteur soumis au respect de l'OAP

Implantation préférentielle de logements individuels libres (localisation de principe)

Implantation préférentielle de petits logements (localisation de principe)

Aménager une voie à double entrée et à double sens, en continuité de la voie desservant la Rose de la Brie et accesible depuis la rue de la Fontaine, comportant des espaces de stationnement plantés le long de la voie (localisation de principe)

Prévoir des espaces de stationnement visiteurs perméables pouvant inclure des points d'apport des déchets ménagers (localisation de principe)

Aménager et sécuriser l'accès routier depuis la rue de la Fontaine (localisation de principe)

Aménager un cheminement piéton bordé d'une frange végétale, reliant la Grande Rue et la salle polyvalente, ainsi que la Grande Rue et la Rose de la Brie

Aménager des cheminements piétons reliant les différentes zones du secteur, notamment l'espace vert central et l'espace boisé bordant la zone d'habitation

Aménager un espace vert central, en continuité du verger de La Rose de la Brie, constituant un espace de convivialité et un îlot de fraîcheur

Projet de la Rose de la Brie :

Périmètre du projet de la Rose de la Brie (permis de construire délivré) en cours de réalisation

Projet de la Rose de la Brie, en cours de réalisation :

- Espace vert
- Logements
- Equipements

Eléments hors OAP :

Espace boisé bordant la zone d'habitation envisagé par la commune

IV. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR DES SECTEURS PARTICULIERS

A. Secteur « Grande Rue »

1. Localisation du secteur

Le secteur « Grande Rue » fait l'objet d'un zonage AU. Il se situe en partie Ouest du bourg, le long de la Grande rue, et intègre le projet en cours de réalisation de « La Rose de la Brie ». Le secteur s'étend sur environ 1,73 ha, dont environ 0,7 ha consacré au projet de la Rose de la Brie.

2. Orientations d'aménagement

L'aménagement de cet espace comprend sur environ 0,7 ha la construction de logements, d'équipements publics et la réalisation d'espaces végétalisés au sein du projet de la Rose de la Brie, dont les travaux sont en cours.
L'aménagement d'environ 1 ha restant se fera selon une ou plusieurs opérations d'aménagement conduisant à la réalisation de logements.
Ainsi, la cohérence du projet requiert des orientations d'aménagement, dont plusieurs figurent sur le plan ci-avant.

a. <u>Créer un secteur s'inscrivant en continuité du projet en cours de réalisation de « La Rose de la Brie » :</u>

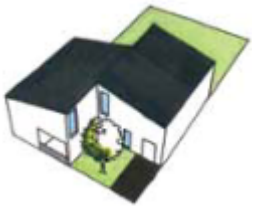
Le projet de « La Rose de la Brie » a la configuration paysagère d'un parc rural. Il s'agit d'un espace ouvert à dominante végétale accueillant 6 logements individuels jumelés et des bâtiments publics. Il assure ainsi la transition entre le cœur de village architectural et les horizons cultivés.
L'ensemble du secteur « Grande Rue » d'extension de l'habitat a pour vocation de poursuivre cette configuration de parc rural en proposant une morphologie de l'habitat en harmonie avec le tissu existant.
Ainsi, la partie centrale du secteur comprend un espace vert jouxtant et complétant l'espace vert de « La Rose de la brie » qui accueille un verger et un jardin partagé. Une rue centrale desservant de part et d'autre les habitations prolongera la rue desservant le quartier de « La Rose de la Brie ».
La morphologie et la typologie des logements s'inscrivent également dans la continuité de « La Rose de la Brie ».

b. <u>Assurer une diversification de l'offre de logements :</u>

Afin de répondre au besoin de la population, le secteur se veut mixte au niveau de la typologie et de la taille des logements.
Les grands logements individuels libres, sans mitoyenneté et disposant d'un jardin, sont disposés préférentiellement en périphérie du secteur sur le schéma ci-avant.
Les logements de taille moyenne et de petite taille, de types logements intermédiaires ou groupés, sont disposés préférentiellement le long de l'espace vert de convivialité. Cette typologie de logement est celle utilisée, pour des logements de taille similaire, au sein de « La Rose de la Brie ». Ces logements disposent également de jardins individuels.
La hauteur des logements ne doit pas dépasser le R+1 afin de s'inscrire au sein de la morphologie urbaine de « La Rose de la Brie ».
Les illustrations ci-dessous représentent des schémas de logements individuels libres, de logements individuels groupés et de logements intermédiaires.



Logement individuel libre



Logements individuels groupés



Logements intermédiaires

Source : www.epfbretagne.fr

Les modélisations en dessous, réalisées pour le projet de « La Rose de la Brie » illustrent des logements jumelés. Il s'agit respectivement de deux habitats individuels T2 liés par un auvent (à gauche) et de logements T3 et T4 accolés (à droite).



Logements jumelés liés par un auvent



Logements jumelés accolés

Source : projet de « La Rose de la Brie »

c. <u>Créer un secteur végétalisé avec une insertion paysagère et écologique :</u>

Afin de préserver la qualité du paysage, le développement du secteur se fera aussi au travers de l'intégration de la végétation.

- Afin de conserver l'aspect de parc rural de « La Rose de la Brie », le développement de l'habitat se fera autour d'un espace vert jouxtant le verger de la « Rose de la Brie ». Ainsi, ce large espace public en cœur d'îlot participera à l'agréabilité du cadre de vie et à l'intégration de la végétation.
- Afin de préserver les espaces urbanisés alentour, une frange végétalisée bordera le cheminement piéton longeant la limite Est du secteur, depuis Grande Rue et vers la salle polyvalente.
- La voie desservant le secteur fera également l'objet d'un aménagement paysager planté.
- La gestion des eaux pluviales se fera sur le même modèle que la « Rose de la Brie » avec l'insertion de noues paysagères, afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales.
- Pour le stationnement visiteurs, a minima 1 arbre sera planté pour 4 places de stationnement.
- Des places de stationnement perméables seront privilégiées.
- Dans le choix de la végétation, la palette végétale sera composée d'essences locales et de variétés horticoles apparentées choisies dans le registre de la haie champêtre, du verger, du jardin de roses et du potager.
- Une attention particulière sera également portée à l'éclairage extérieur. Celui-ci sera limité au strict nécessaire et le faisceau lumineux sera obligatoirement dirigé vers le sol. Les candélabres seront composés de lampes à diodes électroluminescentes (LED).
- Les prairies seront préférées au gazon.
- La biodiversité devra être conciliée avec le développement de l'habitat. De ce fait, des clôtures poreuses seront privilégiées. Celles-ci seront composées de haies végétales doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

Un espace boisé est envisagé par la commune à l'extérieur du secteur à urbaniser (hors OAP), en bordure Nord. Cet espace aurait pour vocation de participer à la qualité du cadre de vie en renforçant le rôle de parc rural du secteur et en offrant une lisière de qualité entre l'espace d'habitat et les zones naturelles et agricoles. Il préserverait également en partie les habitations des nuisances sonores générées par la départementale et la salle polyvalente, et apporterait de la fraîcheur au tissu urbain. Enfin, cet espace participerait à renforcer la présence de petits boisements au sein de la commune. Il serait relié à la rue centrale desservant le secteur par des cheminements piétons.

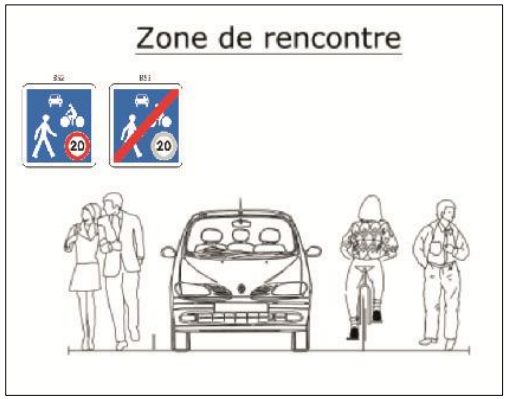
d. Prendre en compte les principes du développement durable

Cela se fera par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

e. Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

Le secteur s'inscrit dans la continuité de « La Rose de la Brie ». Un accès automobile sécurisé bidirectionnel au secteur se fera donc à partir de la voie desservant la « Rose de la Brie », depuis Grande Rue. En outre, un autre accès bidirectionnel et sécurisé est prévu, depuis la rue de la Fontaine.

La voie de desserte doit suivre les principes d'une zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant priorité aux cyclistes et piétons.



Des chemins piétons permettront de desservir les différents espaces du secteur depuis la voie de desserte principale. Des chemins piétons faciliteront également l'accès depuis la voie principale à l'espace vert central du secteur.

En outre, un cheminement piéton longera le secteur, au niveau de sa bordure Est, pour rejoindre la salle polyvalente depuis la Grande Rue.

3. Programmation

Pour toute opération de construction sur le secteur, une densité d'environ 45 logements par hectare doit être respectée.

La répartition des logements par typologie respectera les ratios suivants :

- 1/2 environ de grands logements individuels (T4 ou T5), pouvant accueillir des familles.
- 1/2 environ de logements de tailles petite ou moyenne (de type T2 ou T3), pouvant accueillir de petites familles, des foyers de deux ou une seule personne.

La répartition des logements selon le statut d'occupation comprendra majoritairement des logements en accession à la propriété (environ 2/3), mais également des logements en location (environ 1/3).

Légende :

Périmètre du secteur soumis au respect de l'OAP.

Poursuivre l'aménagement des espaces ayant pour vocation l'accueil d'activités de commerces et autres activités économiques.

Aménager une liaison douce, bordée d'un espace vert, reliant l'avenue de la Gare à la voie principale de la zone d'activité.

Aménager une frange paysagère, composée d'une strate arbustive et d'une strate arborée, jouant le rôle de lisière entre la RD 619 et la zone d'activité. Cette frange doit s'intégrer dans le paysage et prendre en compte l'infiltration des eaux de pluie.
Sa largeur sera d'au moins 10 m à l'Est du giratoire et de 20 m à l'Ouest du giratoire, pour les espaces non construits. Cette frange permettra de préserver en partie la zone des nuisances générées par la RD 619.

Aménager une frange paysagère au Nord du secteur, jouant un rôle tampon entre le secteur « Les portes de Yèbles » et le secteur comprenant la zone d'activité et la zone d'habitation de La Tuilerie.
Aménager également une frange paysagère d'une largeur d'au moins 20 m à l'Est et à l'Ouest du secteur.

Aménager une liaison douce suivant la voie principale et desservant l'ensemble du secteur. Cette voie doit relier le bourg à la zone d'activité (localisation de principe).

Poursuivre l'aménagement de la voirie existante desservant la zone d'activité.

Prolonger le développement de la voirie, selon le besoin de desserte des activités (localisation de principe).

Aménager et sécuriser l'entrée secondaire de la zone d'activité, au niveau de l'avenue de la Gare.

Créer des cônes de vues assurant une continuité visuelle sur toute la profondeur du secteur.

Eléments hors OAP :

Alignement de Tilleuls le long de l'avenue de la Gare.



B. Secteur « Les Portes de Yèbles »

1. Localisation du secteur

Le secteur « Les Portes de Yèbles », identifié ci-avant, se situe à l'Est du bourg de Yèbles, limitrophe de la commune de Guignes. Il est bordé au Sud par la RD 619, par laquelle l'accès principal au site se réalise et par l'avenue de la Gare, au Nord. L'avenue de la Gare marque la jonction entre la zone d'activité économique et commerciale « Les Portes de Yèbles » et la zone d'activités industrielles et artisanales au Nord de l'avenue.
La superficie du secteur est de 18,9 ha. Cette zone d'activité économique et commerciale « Les Portes de Yèbles » est en cours de développement depuis une douzaine d'années, le permis d'aménager ayant été obtenu en juin 2012.

2. Orientations d'aménagement

Afin d'assurer la cohérence de l'aménagement du secteur, dont l'urbanisation se réalise selon une seule opération d'aménagement d'ensemble, plusieurs orientations d'aménagement sont requises.

a. <u>Aménager une entrée de ville sécurisée et de qualité :</u>

La RD 619 étant une voie classée à grande circulation, le secteur « Les Portes de Yèbles » est soumis aux articles L 111-6 et suivants du code de l'urbanisme et dans la mesure où le projet prévoit des constructions à moins de 100 m de cette voie, une étude d'entrée de ville, annexée au PLU, s'est attachée à prendre en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages. Les prescriptions de cette étude traduites dans la présente OAP devront être respectées.

- *Préserver une forme urbaine harmonieuse*

L'étude du projet urbain a mis en évidence l'importance de la silhouette urbaine dans le paysage de Yèbles dominé par l'agriculture. En effet, les grands espaces agricoles entourant le village et la zone d'activité permettent de distinguer les enveloppes urbaines depuis le lointain. Ainsi, il est important de conserver une silhouette harmonieuse et de veiller à créer une structure ordonnée et qualitative.

- *Organiser la répartition spatiale des activités au sein du secteur*

Dans cette optique, les parcelles ont de vastes superficies et sont relativement homogènes, s'inscrivant ainsi dans une démarche d'implantation de bâtiments de grande échelle.

- *Soigner la réalisation des franges du secteur*

Afin d'assurer une bonne insertion de cette urbanisation au sein des espaces agricoles et des espaces déjà urbanisés, les franges du site seront préservées de toute construction grâce à l'instauration d'une bande paysagère essentiellement plantée, dont la largeur est variable (entre 10 m et 36 m selon la zone, voir carte de l'OAP). Ces franges devront bénéficier d'un traitement qualitatif et essentiellement végétal. Des plantations devront être réalisées sur au moins 4 m d'épaisseur. Cet espace pourra toutefois accueillir les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales.
Afin de qualifier l'entrée de ville, les franges paysagères seront réalisées et traitées comme des lisières. Celles-ci seront composées de deux strates, une arborée et une arbustive, interrompues au droit des cônes de vue. Ces derniers seront réalisés avec une orientation Nord-Sud et une continuité visuelle sur toute la profondeur du secteur.

b. Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Aménager un espace vert au centre de la zone, traversé par une liaison douce, reliant l'avenue de la Gare et l'impasse de la Paix.
- Privilégier des essences locales pour la réalisation des franges et des espaces végétalisés et proscrire l'utilisation d'espèces exotiques envahissantes.
- Assurer une bonne infiltration des eaux pluviales en privilégiant la réalisation de noues paysagères. Les places de stationnements perméables seront privilégiées.
- Assurer une continuité des espaces naturels en privilégiant des surfaces naturelles végétalisées larges et continues.
- Prendre en compte la présence de zones humides probables au Nord-Est du secteur (source : DRIEAT). Pour tout aménagement ou construction dans ces zones humides probables, sur une surface de 1000 m2 au moins, le pétitionnaire doit vérifier au préalable si la zone est avérée humide (analyse de la flore et du sol selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008). Dans le cas où la zone est avérée humide, le projet doit faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration au titre de la loi sur l'eau et la séquence « éviter-réduire-compenser » doit être appliquée, l'évitement étant à privilégier et la compensation étant en dernier recours.

c. Prendre en compte les principes du développement durable :

- Respecter les orientations définies au chapitre I. du présent document.

d. Assurer une bonne accessibilité au site et privilégier les liaisons douces :

- Le secteur présente deux accès bidirectionnels par voies automobiles. L'accès principal se réalise depuis la RD 619. Celui-ci a déjà fait l'objet d'un aménagement avec la création d'un giratoire permettant un accès sécurisé au site. L'accès secondaire se fait depuis l'avenue de la Gare. Celui-ci devra également être sécurisé et faire l'objet d'un aménagement de qualité.
- Des places de stationnements suffisantes, inclusives et prenant en compte les différents types de mobilités automobiles et poids-lourds devront être créées à l'intérieur des parcelles.
- La zone doit être accessible par voie piétonne et cyclable. Ainsi, des liaisons douces sécurisées permettant de desservir l'ensemble du site et reliant ce dernier au village, seront réalisées. Cela comprend :
    - Une liaison douce bordant l'impasse de la Paix sur toute sa longueur.
    - Une liaison douce rejoignant l'impasse de la Paix depuis l'avenue de la gare. Celle-ci sera bordée de part et d'autre d'un espace végétalisé.
    - Une liaison douce partant de l'Ouest de la zone et rejoignant le village.

  En outre, des emplacements à vélo doivent être prévus.
- L'accès à la zone par les transports en commun doit être privilégié. La commune dispose actuellement d'un arrêt de bus au niveau de l'église du village. Ainsi, un accès piéton sécurisé doit permettre de relier cet arrêt à la zone.
- La zone doit être inclusive et prévoir des voies de circulation adaptées à toutes et tous, permettant la circulation des personnes à mobilité réduite et des poussettes.

3. Programmation

Le secteur « Les Portes de Yèbles » est dévolu à l'accueil d'activités économiques dont des activités commerciales, des activités de services et des activités tertiaires. Le secteur comprend actuellement quatre activités existantes et des permis de construire ont été délivrés pour d'autres activités.