

Club PLUi

Traduire dans une
OAP une part de sa
stratégie
environnementale

Mardi 23 novembre 2021



Programme

1 – Le PLUi de la CCYN

- Son élaboration
- Traduction des enjeux environnementaux

2 – L'expérimentation sur le quartier du Fay (Yvetot)

1

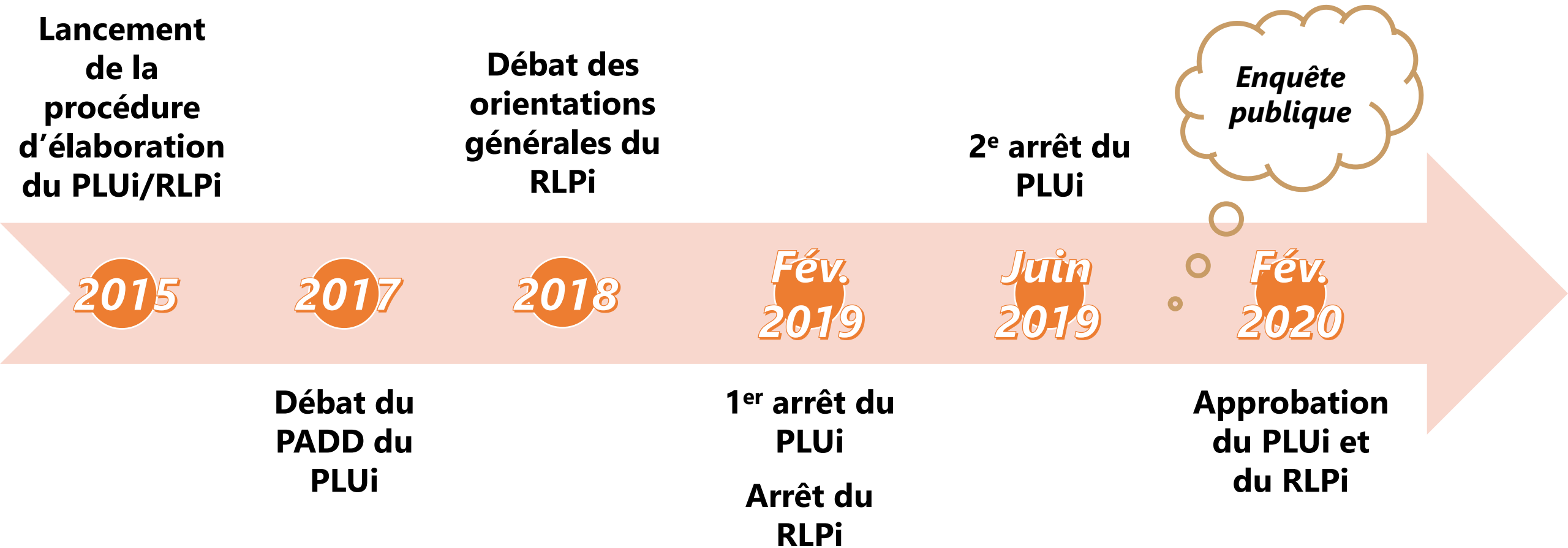


Le PLUi de la CdC Yvetot Normandie

1

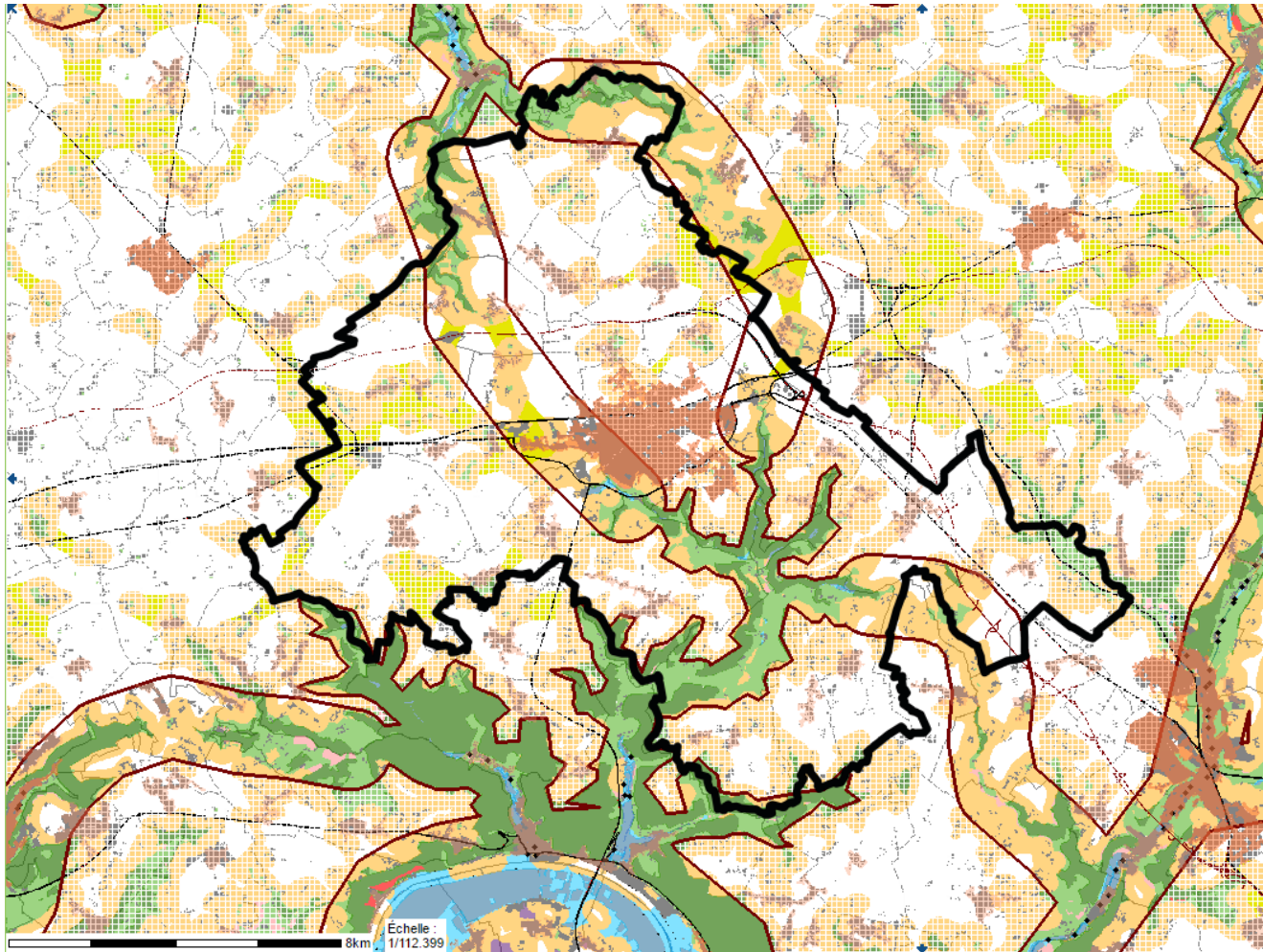
LE PLUi D'YVETOT NORMANDIE

a) Son élaboration

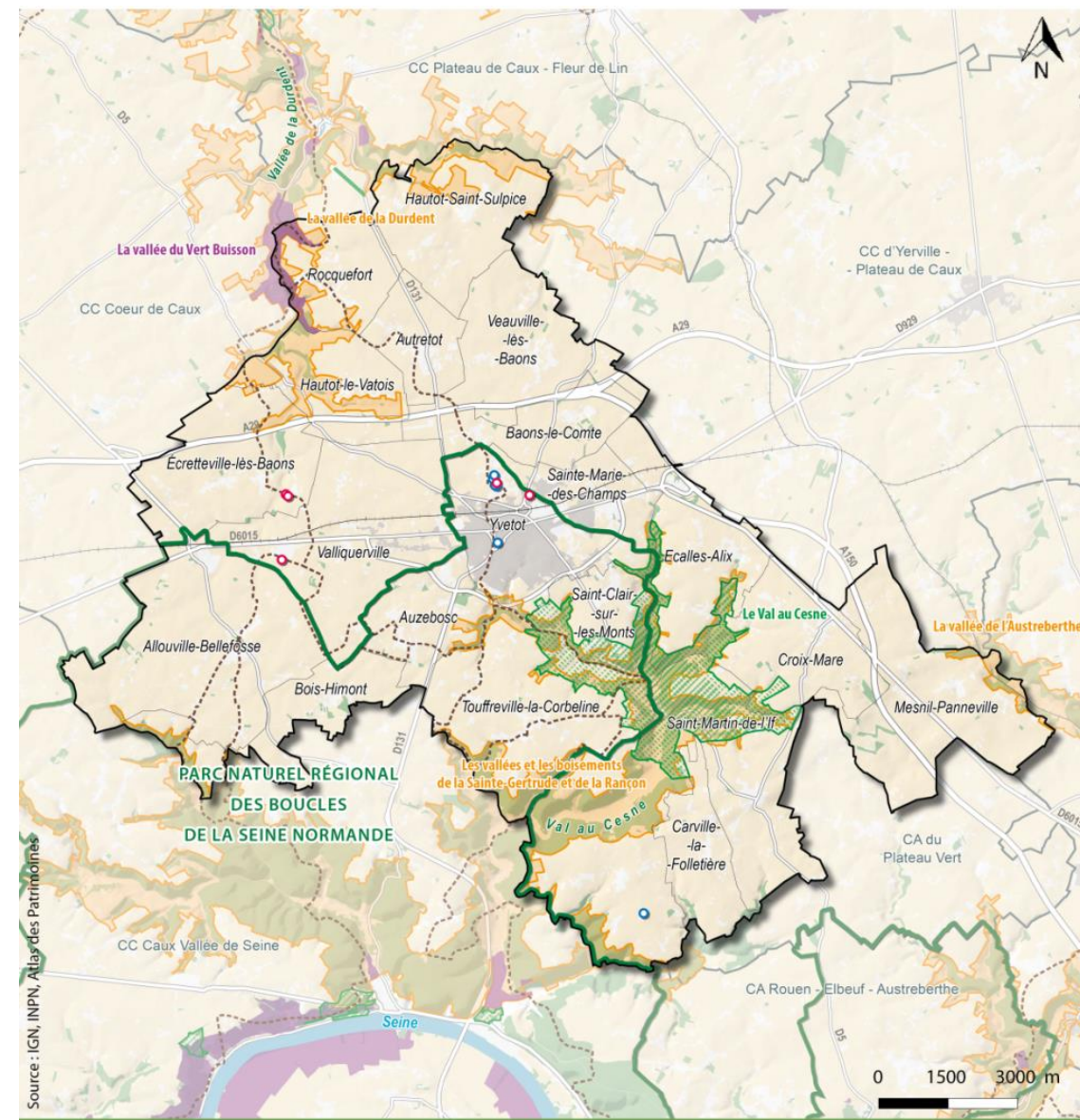


a) Son élaboration

Les principaux enjeux environnementaux sur le territoire



SRCE sur le territoire de la CCYN
Etat Initial de l'Environnement du PLU Source Carmen Haute-Normandie



Etat Initial de l'Environnement du PLU
Diagnostic Octobre 2016

LE PLUi D'YVETOT NORMANDIE





b) Traduction des enjeux environnementaux

Prescription graphique
« Trame Verte et Bleue »





Préservation du patrimoine
classé du Val au Cesne

Prescriptions










Ponctuelles

-  Arbre remarquable
-  Mare
-  Patrimoine remarquable
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination


















Linéaires

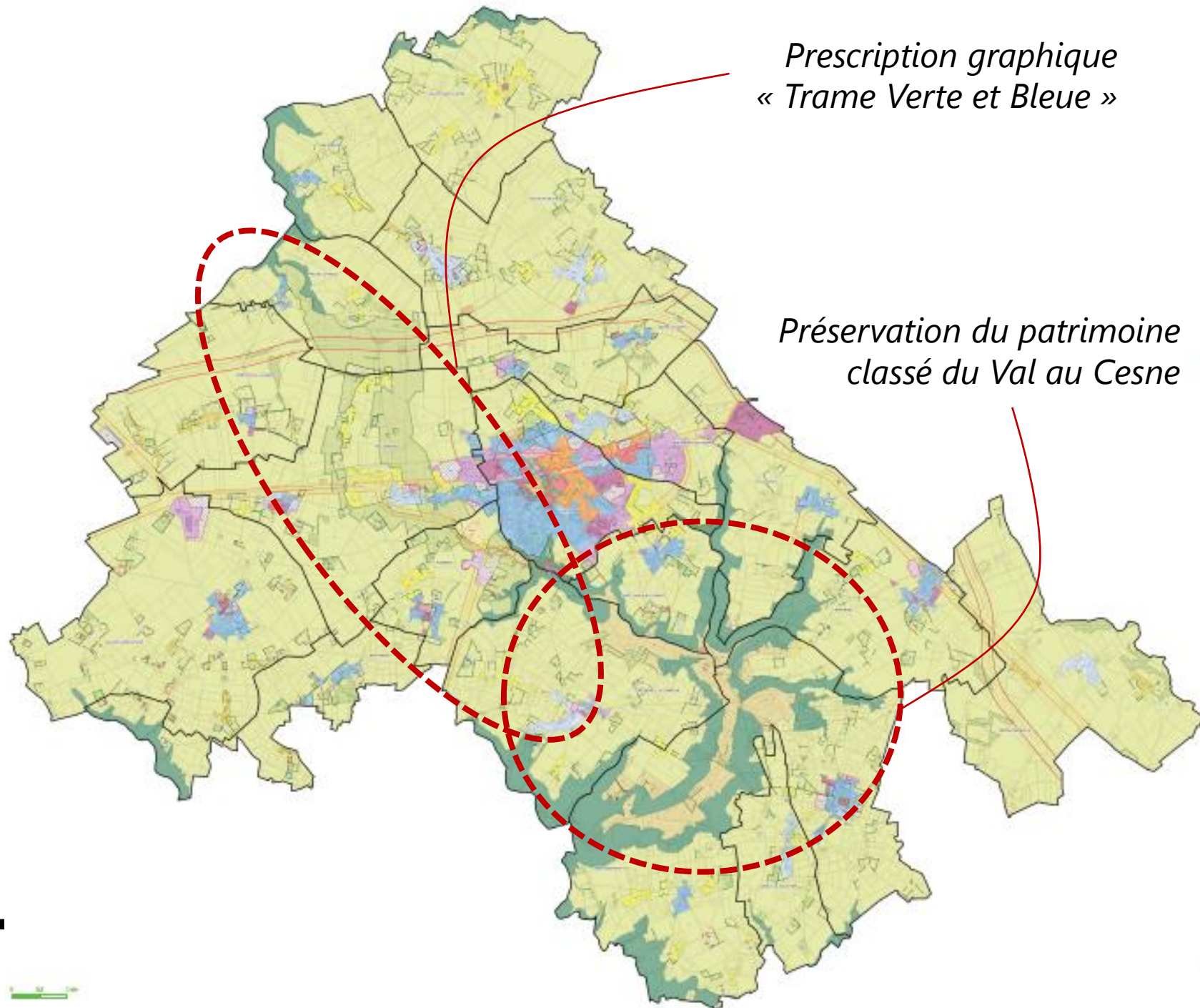
-  Alignement d'arbres
-  Commerce
-  Alignement de construction
-  Retrait de construction

Surfaciques

-  Bosquet
-  Verger
-  Jardins Familiaux
-  Espace vert paysager
-  Emplacements réservés
-  Protection de corridors de biodiversité
-  Cône de vue à préserver
-  OAP
-  Périmètre de 500 mètres autour de la gare d'Yvetot

Zonage

-  AU
-  UA
-  UA1
-  UAa
-  UM
-  UP
-  UP1
-  UP2
-  UH
-  UH1
-  UI
-  UE
-  A
-  A Stecal
-  Ap
-  Nb
-  N Stecal



1 LE PLU D'YVETOT NORMANDIE

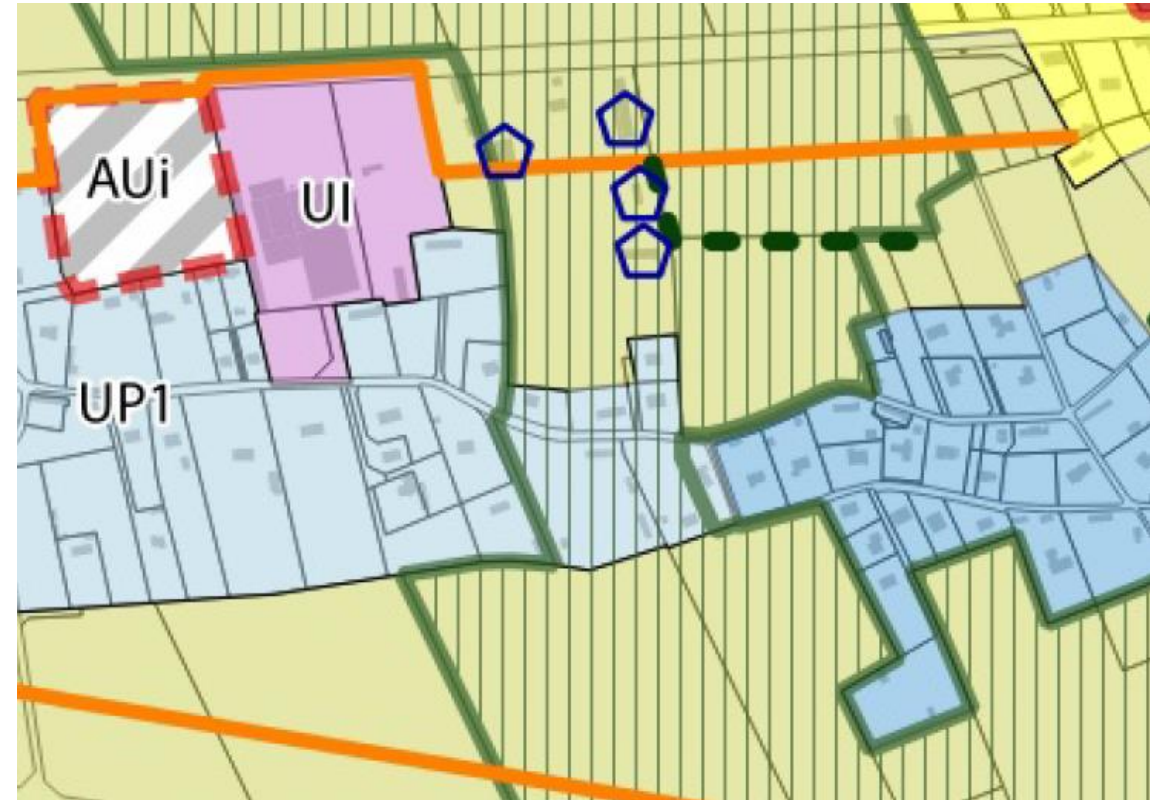
b) Traduction des enjeux environnementaux

Article 5.8 des dispositions générales du règlement écrit Les corridors de biodiversité au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dans les zones A, toute construction est interdite au sein des emprises de corridors (sauf exception exploitation agricole). En zone UP ou UP1, le coefficient d'emprise au sol des constructions autorisé est fixé à 30% et le coefficient d'espaces verts de pleine terre est fixé à 60%. Les clôtures doivent être perméables au passage de la petite faune.

Article 4.1.2 (Clôtures) des zones UP et UH :

Les clôtures à l'interface entre les zones agricoles ou naturelles devront être plantées et pourront être doublées d'un grillage.



b) Traduction des enjeux environnementaux

Préserver le patrimoine paysager et architectural typique du Pays de Caux

→ Intégration d'une **OAP Thématique Clos-Masures**



Les clos-masures, patrimoine paysager singulier du territoire

Préserver les ensembles fossés-talus boisés pour leur rôle paysager, patrimonial, hydraulique et biologique

— Protéger les talus-fossés du territoire

••••• Veiller à recomposer un maillage cohérent à l'échelle communale lors de la création de nouveaux talus particulièrement sur les secteurs ciblés

□ Etudier la possibilité de recréer des alignements fossés-arbres lors des nouveaux projets

• Protéger les mares qui assurent des fonctions écologiques, paysagères et améliorent la qualité de vie des habitants

■ Protéger, restaurer et créer des vergers pour leur rôle d'importance patrimoniale et écologique

Protéger l'espace central du clos-masure pour son rôle écologique et paysager

■ Protéger les caractéristiques d'organisation des bâtiments au sein des clos masure

Protéger les caractéristiques des constructions des bâtiments au sein des clos masure

Des espaces naturels et agricoles socles de la qualité paysagère et des fonctionnalités écologiques du territoire

Protéger les réservoirs de biodiversité boisés et les espaces de prairies attenants

■ Préserver les grandes entités boisées dans leur emprise actuelle

□ Protéger les lisières boisées en favorisant le maintien ou la création d'une bande enherbée

■ Protéger les espaces agricoles de prairies attenants aux réservoirs

Promouvoir leurs multiples usages

▲ Favoriser des vues lointaines sur ces ensembles boisés qui offrent des écrans de haute qualité paysagère et les vues ouvertes sur les espaces agricoles

○ Favoriser le développement d'usages de loisirs et de découverte, compatibles avec la vocation naturelle de la zone

○ Permettre le développement d'activités de valorisation de la ressource bois

Préserver et enrichir les espaces agricoles ouverts

■ Protéger les espaces agricoles en encadrant la constructibilité dans ces zones

■ Préserver les emprises des prairies pour leurs fonctionnalités écologiques mais aussi pour leur qualité paysagère d'espaces de couverts végétal ouverts

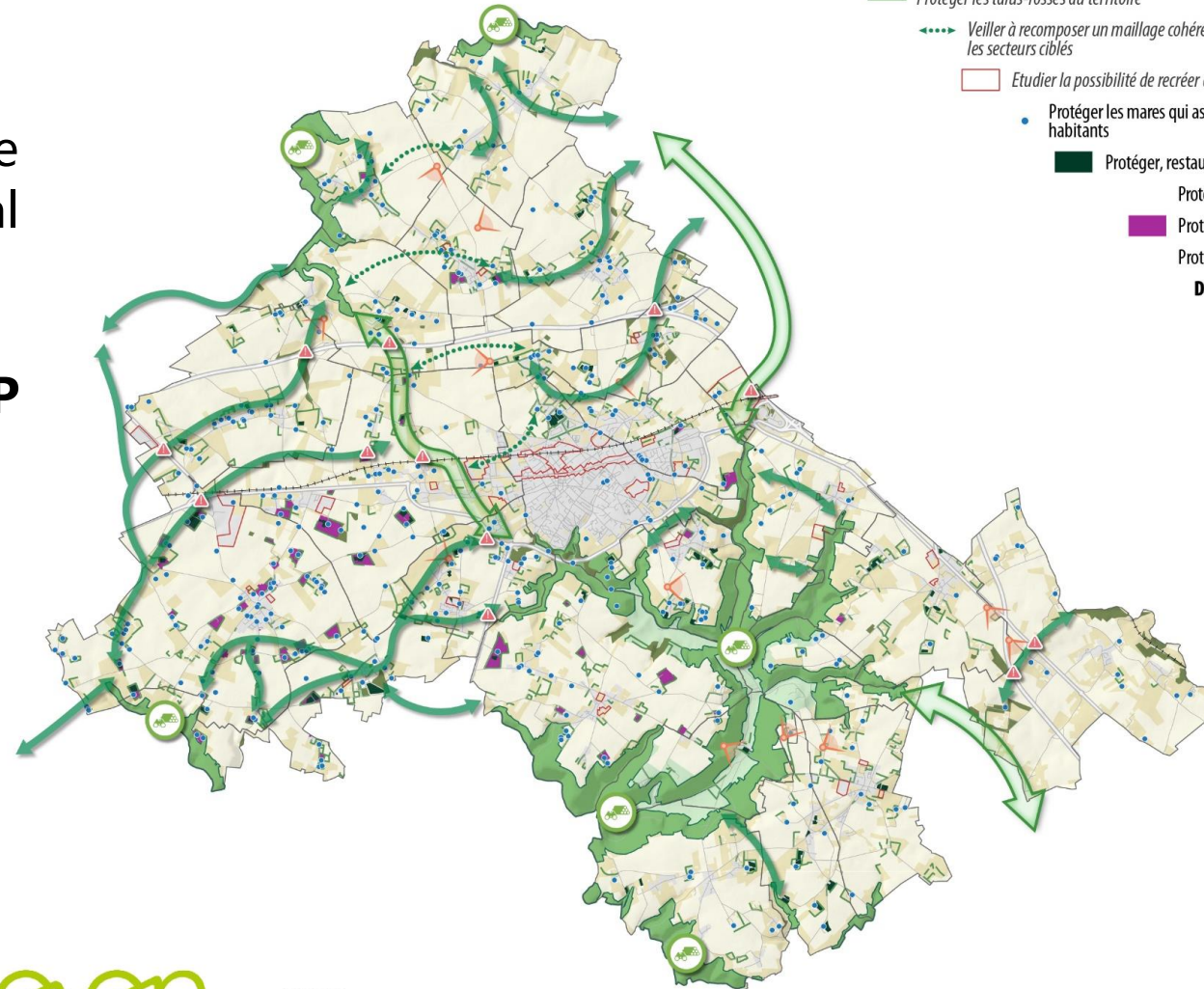
■ Préserver l'ensemble des boisements qui ponctuent les espaces agricoles

Assurer la protection des corridors de biodiversité

⇄ Préserver l'emprise des corridors majeurs régionaux

⇄ Intégrer les éventuels projets d'aménagement de manière à ne pas obérer les fonctionnalités écologiques des corridors secondaires

▲ Assurer le traitement des points de conflits au droit des infrastructures



1 LE PLU_i D'YVETOT NORMANDIE

b) Traduction des enjeux environnementaux

Prévu comme une **base de travail** pour identifier les points noirs et approfondir la protection de la TVB

Difficultés d'application :

Cas des clos-masures

- Abattage arbres / suppression des talus
- Bâtiments non entretenus

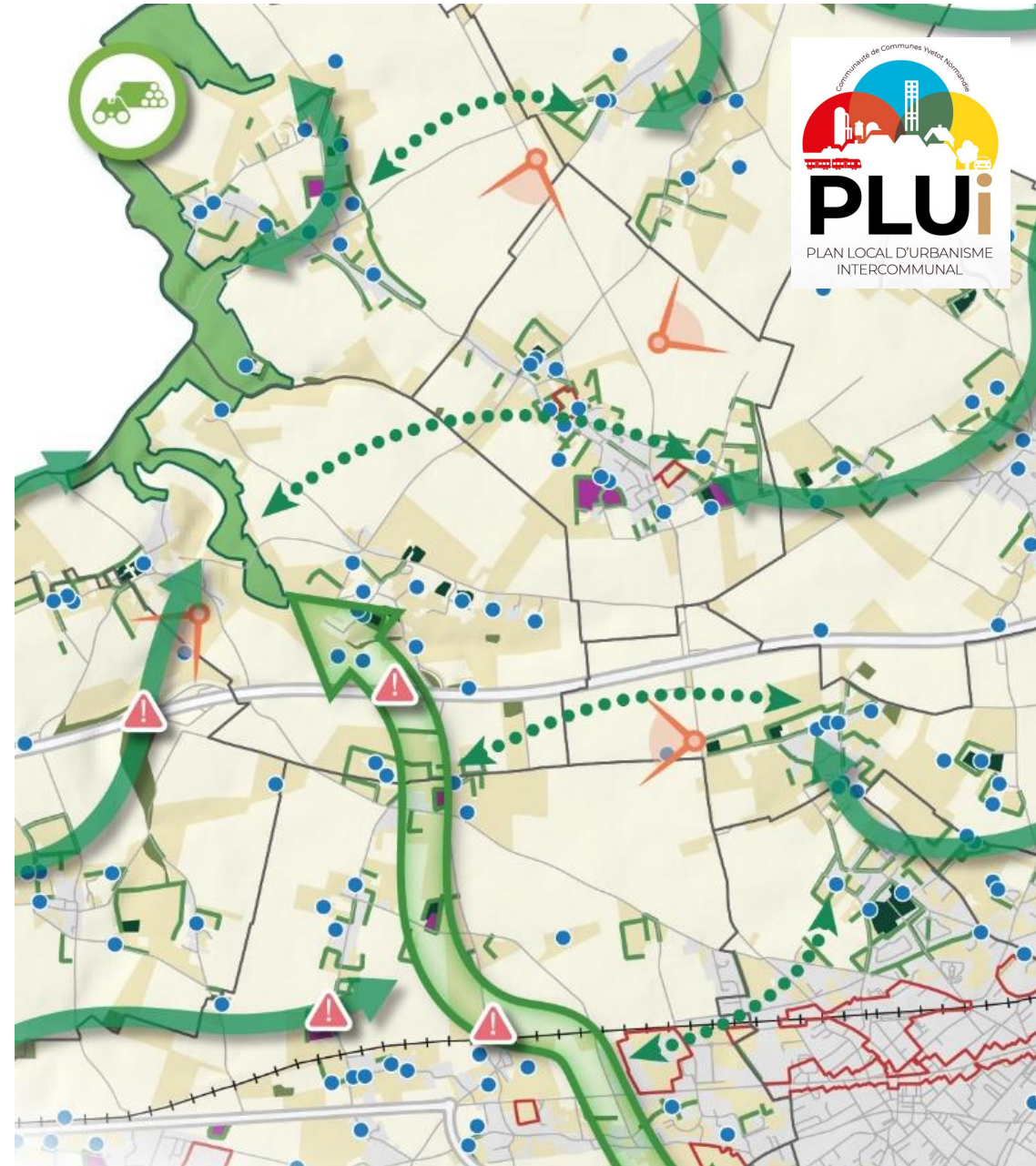
Cas des corridors

- Barrières physiques (autoroutes, voies ferrées)
- Retournement de prairies

Globalement

- Absence de déclaration
- Croissance des clôtures non perméables et non végétales

Conforter le PLU_i et affiner le travail dans des secteurs à enjeux



2

L'expérimentation sur le quartier du Fay



2 L'EXPERIMENTATION SUR LE QUARTIER DU FAY

a) Origine du projet



Quartier anciennement structuré autour des clos



2 L'EXPERIMENTATION SUR LE QUARTIER DU FAY

a) Origine du projet

Modifications fortes du quartier par des **évolutions urbaines** récentes

- Ouverture à l'**urbanisation** (POS puis PLU)
- **Secteur attractif** proche de la gare
- Identité de « *ville à la campagne* »



L'EXPERIMENTATION SUR LE QUARTIER DU FAY

a) Origine du projet

Constats sur site :

- **Manque d'entretien** ou entretien inadapté des talus plantés
- Multiplication des **perçements** dans les talus
- Développement des **clôtures opaques/pleines/synthétiques**
- Multiplication des **divisions « sauvages »** de parcelles



Des réactions des habitants pour contrer ces changements



Yvetot : un comité et dix propositions faites à la Ville pour le quartier du Fay et les talus cauchois

Yvetot. Déjà actifs depuis une dizaine d'années pour certains, des habitants du quartier du Fay se sont regroupés en comité. Ils souhaitent que les collectivités repensent le paysage et l'urbanisation autour du manoir.

Les riverains du quartier du Fay remontent au créneau

Yvetot. Un comité citoyen critique le plan local d'urbanisme et reproche à la Ville de ne pas protéger assez le paysage et la sécurité du quartier.

Le texte aurait pu s'appeler les "dix propositions". La réflexion biblique était strictement trop lourde à porter. Certains membres du comité citoyen du quartier du Fay à Yvetot ont préféré inscrire leurs "dix propositions". Ils seraient être une vingtaine. Ils habitent une petite dizaine, réunis lundi soir chez l'un d'entre eux.

Le site Lecœur, filièrement déclencheur

Ce n'est pas la première fois que les riverains du quartier du Fay manifestent au créneau. Ils ont déjà alerté sur la dégradation de l'environnement de leur "quartier culme", avec sa "qualité de vie" et son côté "nature". Mais dans la capitale du pays de Caux, très attractive avec sa gare, ses services et son autoroute proches, la pression foncière se renforce et le nord de la ville est un lieu où il reste des terrains pour les promoteurs. Des parcelles typiques. A ces deux mètres qui sont entourés d'arbres de haut jet et de haies. Des végétations qui ont tendance à tomber sous l'action des troncements et des protections de terre qui se posent à chaque fois qu'il s'agit de faire passer les véhicules et/ou les riverains.

"L'aménagement du site Lecœur (ancien manoir du pays de Caux, NDLR) a été projeté des promoteurs. Lui-même avait effectué "une série d'entrevues" avec Francis Martot et "les représentants des services techniques". Il assure que "les courbes sont parties" pour "être respectés de haut". Les arbres doivent être replantés avec des espèces locales.

Il relève tout de même un détail. "Il y a des permis mais délivrés si les services veulent au respect des règles d'urbanisme mais "avec la crise sanitaire que nous avons traversée, tout risque d'être réglé". Des aménagements ont été notifiés comme "un avoisinement pour permettre aux véhicules de circuler". L'objectif rappelés celui que la place local d'urbanisme intercommunal a été acceptée et que le Parc des Boucles de la Seine Normandie "a jugé "le quartier". Il conclut: "Le Fay a un caractère particulier appréciable et apprécié".

Francis Alabert : "C'est compliqué, je le reconnais, mais nous assurons le suivi"

Ce n'est pas la première fois que Francis Alabert doit répondre aux riverains du quartier du Fay. Après avoir été élu maire de Yvetot, il reconnaît que "c'est compliqué, je le reconnais, mais nous assurons le suivi de haut". Le maire décline la responsabilité à la municipalité et se propose de composer entre l'habitat existant de cette zone de la ville, pour de la gare et de la forêt. Il n'est pas prêt de concilier les souhaits des habitants déjà présents et les

Il se pose pour bénéficier de deux expertises mais ne s'en sert pas. "Le comité de riverains reproche également à la municipalité et ses services techniques de faire preuve de légèreté dans l'application du document d'urbanisme et la contrainte de ses prescriptions. "Quand un propriétaire ou un intendant coupe des arbres, il a l'habitude de replanter des espèces typiques du pays de Caux et du quartier. On consiste sur le terrain que ce n'est pas le cas", glissent-ils. Francis Martot explique avoir fait le tour des lieux avec l'adjoint à l'urbanisme Francis Alabert (que nous avons contacté): "Avant d'arriver à cet état pour assurer les habitants qui ne respectent pas les espèces indiquées sur les talus", dit-il remarquant: "Le comité propose notamment "un diagnostic préalable de l'ONF (Office national des forêts) sur tout projet d'abattage

2 L'EXPERIMENTATION SUR LE QUARTIER DU FAY

b) Objectifs du projet et axes de travail

Comment faire évoluer, de manière apaisée, le quartier du Fay dans le respect de son caractère propre ?



2 L'EXPERIMENTATION SUR LE QUARTIER DU FAY

b) Objectifs du projet et axes de travail

→ Construire un diagnostic partagé

Diagnostic en marchant sur site avec des élus, l'ABF, le CAUE76, des associations et des agents techniques

Recensement exhaustif des éléments naturels sur le secteur (alignements, talus, mares,...)

Questionnaire habitants



L'environnement du quartier du Fay évolue, votre avis nous intéresse !



Source : PNR Boucles de la Seine Normande

2 L'EXPERIMENTATION SUR LE QUARTIER DU FAY

b) Objectifs du projet et axes de travail

→ Construire un diagnostic partagé

Recensement des arbres/alignements et talus

Dialogue avec les acteurs locaux

Diagnostic et pistes d'actions



2 L'EXPERIMENTATION SUR LE QUARTIER DU FAY

b) Objectifs du projet et axes de travail

LE PATRIMOINE ARBORE DU QUARTIER DU FAY

Le talus planté, élément identitaire du Pays de Caux

L'ARBRE, MARQUEUR DE L'IDENTITÉ DU QUARTIER

- ✓ De nombreux éléments arborés hérités de l'histoire du quartier, composé à l'origine de clos masures : talus plantés d'arbres de hauts jets, talus plantés de haies, haies d'essences locales, arbres fruitiers (cf cartographie).
- ✓ Les arbres et le réseau de haies constituent des habitats pour de nombreux animaux. Par la diversité des espèces floristiques qu'il accueille spontanément, le talus planté participe fortement à la préservation de la biodiversité.
- ✓ Au cœur du quartier, un clos masure patrimonial, poumon vert dans la ville d'Yvetot. Un plan de gestion des arbres réalisé sur le site.
- ✓ Une majorité du patrimoine arboré en propriété privée, dont une dizaine de mètre linéaire du manoir du Fay.



DES MENACES PÈSENT SUR CE PATRIMOINE ARBORÉ

Un patrimoine arboré dans sa phase de vieillesse qui demande une attention particulière (ex des frênes ou des hêtres).

Un manque d'anticipation des actions à mener sur les talus plantés, amenant à leur destruction (manque d'entretien et de suivi des arbres, entretien qui abîme les talus et les racines, talus non plantés avec risque d'arasement et/ou d'affaissement, nombreuses demandes de coupes et d'abattages).

Un recensement des talus, talus plantés de haies ou de hauts jets non exhaustif sur le quartier, et des règles de protection insuffisantes dans le document d'urbanisme.

Des coûts financiers liés au conseil et à l'entretien qui constituent un frein pour les propriétaires.

Le changement climatique qui va induire plus de pression sur les arbres (sécheresse, maladie, tempête).



Exemple de taille radicale



LE QUARTIER DU FAY LES USAGES

Comprendre la manière dont les habitants utilisent, s'approprient et se représentent l'espace

UN QUARTIER ATTRACTIF POUR TOUS

- ✓ Le site du Manoir, espace de balade et de jeux, lieu attractif pour les habitants de la ville, la CCYN et pour les touristes.
- ✓ Le quartier dans son ensemble, lieu de balade. Présence de nombreux piétons et vélos sur les voies de circulation et le réseau de cheminements doux.
- ✓ Un lieu de vie et une attractivité résidentielle forte liée à la qualité du site : de nouveaux habitants venus s'installer ces dernières années, générant une augmentation de la circulation routière.
- ✓ Un quartier desservi par le bus et proche de la gare.



CE QUI PEUT ENTRAÎNER DES CONFLITS D'USAGES

Une augmentation de la circulation automobile sur des voies de circulations étroites et encadrées de talus : croisements difficiles, talus abîmés et point de conflits identifiés.

Une utilisation partagée des routes par piétons, cyclistes et automobilistes parfois difficile.

De nombreuses demandes des nouveaux arrivants : élargissement des routes, éclairage...

Un équilibre entre attractivité résidentielle et attractivité touristique difficile à conserver sur le quartier : une détérioration des caractéristiques patrimoniales et paysagères qui aura des impacts.

HABITER LE QUARTIER DU FAY

Habiter, s'installer en tenant compte des traits de personnalité du quartier

UNE ENVIE DE S'INSTALLER DANS CE QUARTIER

- ✓ Le quartier du Fay présente un caractère particulier par rapport au reste de la ville : présence de talus plantés de haies, arbres qui encadrent les voies, nombreux espaces de nature.
- ✓ Le site du Manoir du Fay est classé. L'Architecte des Bâtiments de France donne un avis dans un périmètre de 500m autour du site lors des demandes d'autorisation du droit des sols.
- ✓ Des disponibilités foncières, potentiellement constructibles, dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.



MAIS CERTAINES ACTIONS GÉNÉRANT UNE PERTE DES TRAITS DE PERSONNALITÉ DU QUARTIER

Multiplication des percements dans les talus.

Une tendance constatée à imperméabiliser les sols.

Développement des clôtures opaques / synthétiques / soubassements.

La division des anciens clos en lotissement amène à un traitement différencié d'un même alignement d'arbres.

Des actions de replantation prévues au permis de construire parfois non mises en œuvre par les propriétaires, ou des actions ne respectant pas la réglementation.



2 L'EXPERIMENTATION SUR LE QUARTIER DU FAY

b) Objectifs du projet et axes de travail

→ La perception / le vécu des habitants

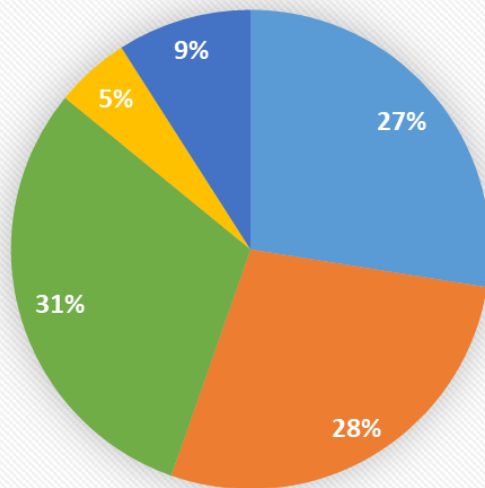
Résultats du questionnaire habitants

150 réponses, bonne représentativité de la population

Plusieurs suggestions sur la sécurité, activités sur le quartier, aménagements,...

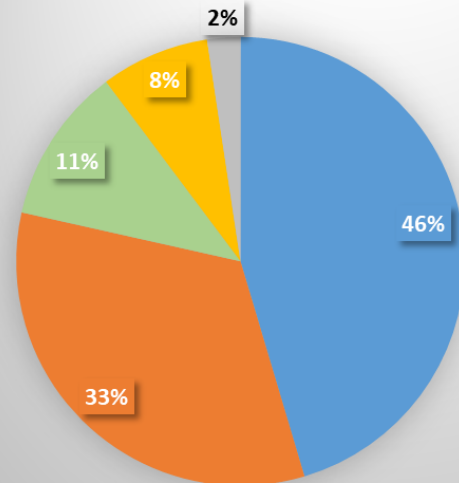
Pour vous, le quartier du Fay c'est :

- Un lieu de balade
- Un espace patrimonial avec le Manoir du Fay et son clos mesure
- Un quartier agréable du fait de la présence de nature
- Un quartier attractif car proche de la gare
- Un quartier qui offre un sentiment de tranquillité, sécurité



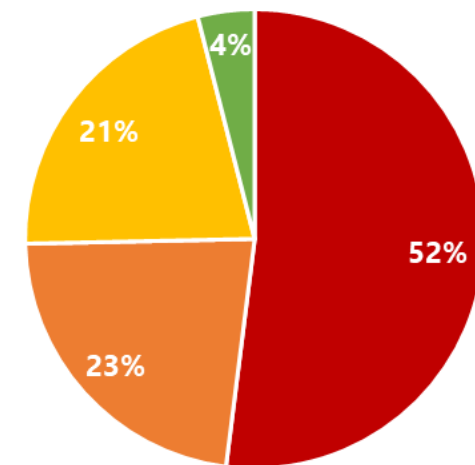
Les atouts à préserver

- Le manoir du Fay et son clos-masure, classé monument historique et poumon vert de la ville
- Les talus plantés d'arbres et/ou de haies
- Les vergers
- Le patrimoine bâti
- Autre



Perceptions des nouvelles constructions

- Elles rendent le quartier moins agréable pour se balader
- Les constructions ne s'intègrent pas toujours dans l'environnement
- C'est positif, le quartier reste agréable et attractif
- Aucune, les constructions sont nécessaires



2 L'EXPERIMENTATION SUR LE QUARTIER DU FAY

b) Objectifs du projet et axes de travail

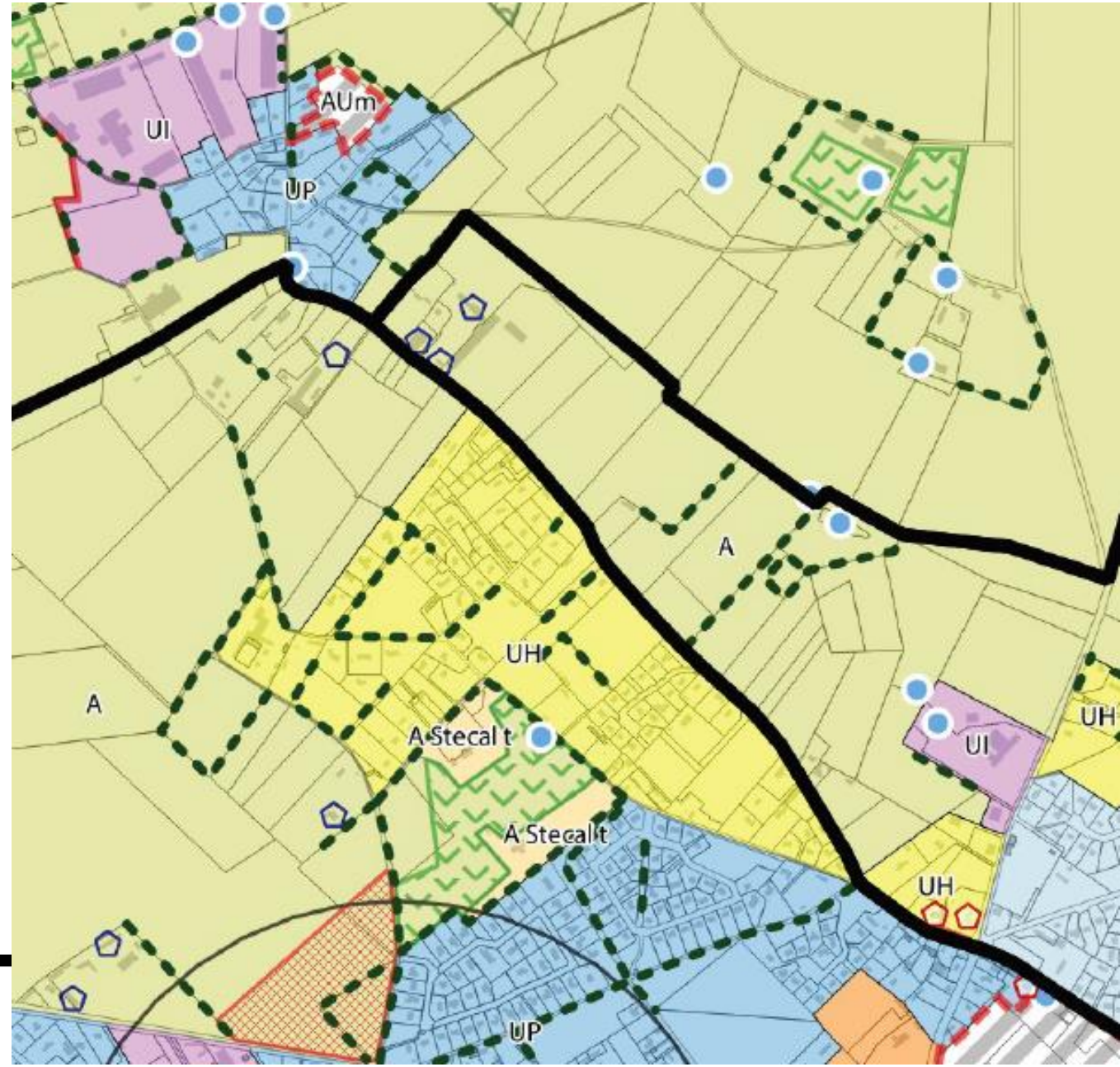
→ Conforter le PLUi

Différencier les types d'alignements

Intégrer une OAP sectorielle

Mener une réflexion sur un plan de circulation

Travail avec l'ABF, l'architecte du PNR et le CAUE76 sur des prescriptions urbaines, paysagères et architecturales.



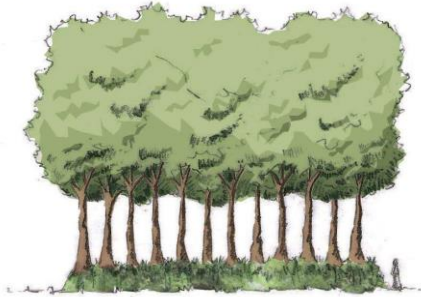
2 L'EXPERIMENTATION SUR LE QUARTIER DU FAY

b) Objectifs du projet et axes de travail

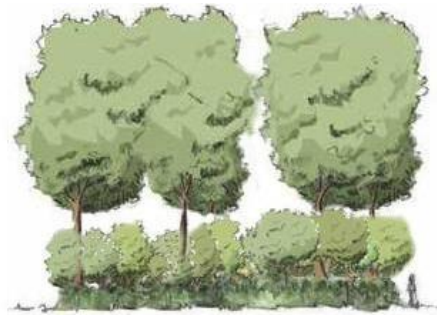
Prescriptions paysagères et écologiques

- Préserver les éléments naturels existants
- En cas de renouvellement des arbres sur talus, adapter les essences et la hauteur à votre projet, au contexte et à vos besoins

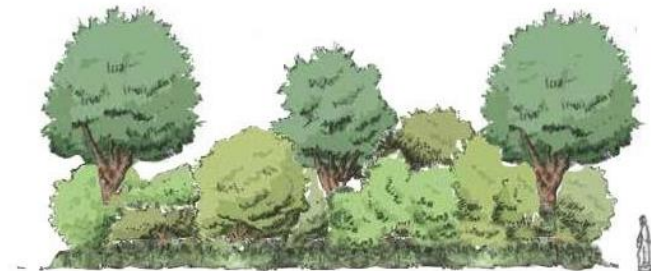
Talus planté de forte densité adapté en interface avec l'espace agricole, dans les secteurs éloignés des habitations



Talus planté avec arbres espacés et bourrage avec haie d'essences locales



Alignement de têtards ou moyens jets sur talus avec haie d'essences locales

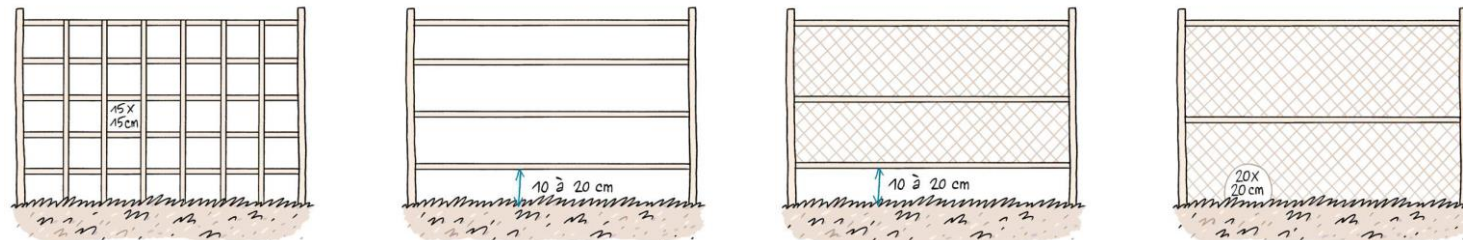


2 L'EXPERIMENTATION SUR LE QUARTIER DU FAY

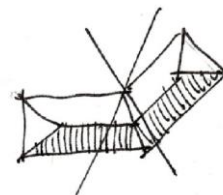
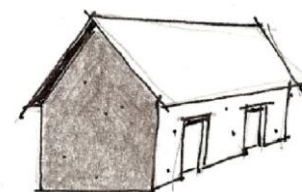
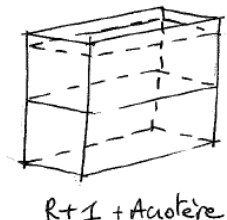
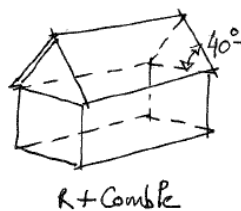
b) Objectifs du projet et axes de travail

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Réglementer les clôtures



- Prescriptions architecturales définies en partenariat avec l'Architecte des Bâtiments de France



Enduits de teinte claire pour le corps principal de la construction

Nuancier Weber Saint Gobain	Nuancier PRB
Cendre Beige Clair 203	757 Gibraltar
Brun Clair 044	11 Plaine de Luçon
Terre Beige 212	901 Berry
Brun 012	0 Sable
Ocre rompu 215	37 Camargue
Brun foncé 013	518 Kenya



Merci de votre attention