



*Commune de
Limésy*

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°2b Orientations d'aménagement et de programmation

*Plan Local d'Urbanisme arrêté le
Plan Local d'Urbanisme approuvé le*

"Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
en date du / / approuvant la révision du POS en PLU "



Euclid – Géomètres Experts
21 Rue Carnot B.P. 183 76190 YVETOT
Tél : 02.32.70.47.10 Fax : 02.32.70.47.19
urbanisme@euclid.fr

Préambule

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme stipule que : « *Le PLU respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...]* ».

Le nouvel article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échancier 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.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

Elles tiennent lieu de Programme Local de l'Habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu de Plan de Déplacements Urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs {...} ».

Les orientations de projet inscrites dans ce document s'appuient sur les éléments de diagnostic et, sont en cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le présent document concerne les zones à urbaniser situées au sein du bourg. La commune a réalisé un travail avec le CAUE 76 afin de valoriser la prise en compte de l'environnement et du paysage dans ces secteurs à urbaniser.

I. Portée réglementaire et représentation des orientations d'aménagement par secteurs

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

On retrouve au sein des OAP :

- ✓ les éléments de contexte qui permettent de situer le cadre dans lequel s'inscrivent les projets;
- ✓ les déplacements où sont identifiées les principales voies, axes de transports collectifs et modes doux et qui permettent de comprendre l'articulation entre développement urbain et politique de déplacements ;
- ✓ les principes d'ordonnement et d'espace public qui permettent de structurer les aménagements futurs.

Les éléments reportés sont schématiques et ne sont pas délimités à la parcelle.

II. Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Toutefois, le croisement des orientations d'aménagement et de programmation avec les dispositions réglementaires mises en œuvre permet d'appréhender la perspective de la réalisation de l'opération.

Les dispositions réglementaires contenues dans le P.L.U. sont établies en cohérence avec cette nécessité de phasage des opérations.

Secteur 1 : Extension urbaine au nord du centre-bourg

Descriptif

I. Analyse générale

A. Localisation du terrain

Le terrain d'étude se situe au nord de la commune, à seulement 200m du centre-bourg. Classé en zone AU, il correspond à la future limite d'urbanisation.

D'une surface d'environ 2 hectares, le terrain est actuellement cultivé dans sa partie nord et occupé par un herbage pâturé par des chevaux dans sa partie sud.

La présence de cavités souterraines impacte directement le site et ses abords.

B. Le site et ses abords immédiats

Le site présente une légère pente, le point haut se trouvant au nord-ouest, lequel correspondant au point culminant du bourg. Une vue directe sur le clocher contribue à créer un lien visuel entre le site et le centre-bourg.

Le site est bordé :

- ✓ à l'ouest, par la RD 53,
- ✓ à l'est, par un chemin communal et le terrain de football,
- ✓ au nord, par la plaine agricole
- ✓ et au sud, par des lotissements (maisons individuelles et logements aidés groupés).

Par cette position en périphérie du bourg, il constitue une entrée de ville de Limésy.

Un talus de type fossé cauchois marque fortement la limite est du terrain. Cet alignement d'arbre est protégé au PLU. Au sud, le long du lotissement, se trouve une haie relativement dégradée qui bénéficie, elle aussi, d'une protection au PLU.

Au nord, des vues lointaines s'ouvrent sur le paysage de la plaine agricole structurée par des talus cauchois, ainsi que sur les arrières de la zone d'activité.

II. Enjeux et objectifs

A. Climat et énergie

Atouts

- Le terrain est situé sur le plateau nord du village avec une orientation sud-est, favorable à l'ensoleillement.
- Il est dans sa partie sud, protégé des vents dominants.
- L'alignement d'arbres de haut-jet permet d'atténuer les vents d'est.

Contraintes

- L'alignement d'arbres crée une ombre portée à l'est du terrain. Cette ombre est surtout contraignante en été lorsque les arbres sont feuillus. En hiver, le soleil, bien que bas, passe entre les branches.
- Ouvert sur la plaine, le site est exposé aux vents dominants d'ouest et du nord.

Enjeux

- *Prendre en compte les vents nord et ouest et s'en protéger.*
- *Planter les constructions afin de favoriser un bon ensoleillement et de limiter l'ombre portée des arbres*
- *Privilégier des formes urbaines et un habitat peu consommateurs en énergie.*
- *Recourir aux énergies renouvelables et tendre vers des constructions performantes thermiquement (maisons BBC, maisons passives, maisons à énergie positive, ...)*

B. Déplacements, cheminements, stationnement

Atouts

- Terrain proche du centre-bourg (commerces, services) et des équipements publics.
- Plusieurs accès potentiels : RD 53, route du stade, sentier et voies en attente constituent des points de raccordement potentiels à la voirie existante et aux quartiers riverains.
- Présence d'une zone de stationnement au niveau du stade.

Contraintes

- L'accroche du site sur la RD 53 représente une zone dangereuse (visibilité réduite, virage)
- Pas de continuité piétonne le long de la RD 53 entre l'entrée de bourg et le centre (accotements réduits voire inexistantes en certains points du tracé, virage prononcé). Nécessité de proposer des itinéraires piétons alternatifs.
- Difficulté de stationnement dans le lotissement ouest : du fait de la configuration des parcelles et du bâti et de l'absence de parking collectifs, les voitures stationnent sur les trottoirs.

Enjeux

- Assurer une greffe du nouveau quartier sur le tissu urbain existant
- Hiérarchiser et qualifier les voies en fonction de leur usage
- Favoriser les liaisons douces avec les quartiers riverains et le centre-bourg afin de faciliter l'accès aux équipements pour les piétons et les vélos
- Limiter l'emprise des voies au profit des espaces libres
- Veiller à ne pas transférer le trafic de transit ouest-est sur le site (contournement du centre bourg)
- Veiller à ne pas alourdir le trafic automobile des voies de desserte des lotissements limitrophes (gabarits et tracés peu adaptés et nuisances pour les habitants).
- Adapter le règlement du PLU aux orientations du projet retenu.

C. Paysage et biodiversité

Atouts

- Terrain en situation de limite Ville-Campagne
- A l'est, présence d'un alignement d'arbres de haut-jet (constitué essentiellement de frênes) qui constitue un repère visuel et crée une transition paysagère avec le terrain de sport.
- Au sud, une haie arbustive relictuelle marque la limite avec le lotissement.
- Actuellement en prairie, partiellement bordée d'arbres et de haies, le terrain crée un espace agricole entre la plaine agricole et les zones bâties. Son intérêt biologique est d'autant plus fort qu'il s'inscrit en continuité d'une frange paysagère composée de prairies, d'alignements d'arbres, de cours de fermes, de vergers et de bois (effet de corridor écologique).

Contraintes

- Risques et nuisances liées à la proximité des parcelles agricoles et à la présence de la zone d'activité au nord-est (extension de la zone)

Enjeux

- Marquer l'entrée de bourg (RD 53) en lien avec la limite urbaine et le cadre paysager rural
- Favoriser l'insertion de l'opération dans le paysage environnant
- Renforcer le maillage végétal à l'intérieur du site afin de préserver la biodiversité locale
- Préserver un cône de vue en direction du clocher (repère visuel du centre-bourg)
- Préserver l'identité de bourg rural par une densité urbaine adaptée (pas de densité trop forte)
- Végétaliser la limite de l'urbanisation.

D. L'eau

Atouts

- Infiltration d'une partie des eaux de pluie directement dans le sol. Aucun aménagement hydraulique nécessaire actuellement.
- Ouvrage hydraulique aménagé le long de la route du stade pour recevoir les eaux de ruissellements du lotissement sud.

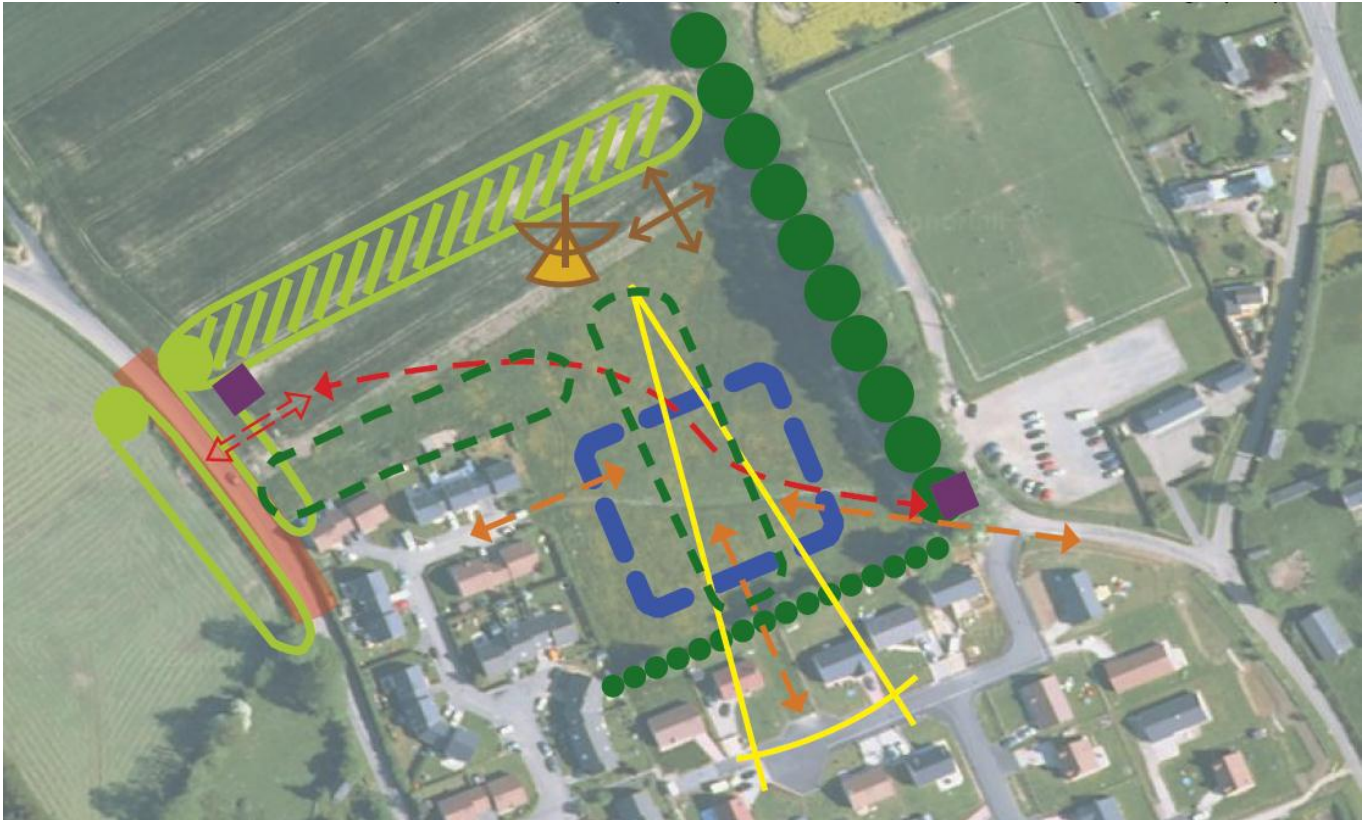
Contraintes














- Situation du terrain en point haut engendrant un écoulement naturel vers les terrains et les voiries situées en aval.

Enjeux

- **Gérer les eaux pluviales par des aménagements d'hydraulique douce et en conciliant espaces construits, espaces libres (voirie/placette/stationnement/espaces verts) et infiltration.**
- **Limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser l'utilisation de matériaux infiltrant (stationnements).**
- **Gérer les eaux pluviales à la parcelle avec incitation à la création de citernes enterrées.**

III. Orientations d'aménagement (valeur opposable)



- Hierarchiser les voiries et favoriser les continuités de déplacement :**
-  - Créer une liaison primaire reliant les différentes entrées principales
 -  - Renforcer le maillage des liaisons secondaires et tertiaires
 -  - Prolonger les amorces de liaisons existantes (réserves foncières dans les lotissements)
-  **Créer un accès depuis la RD53 pour renforcer le maillage des liaisons et éviter l'isolement des quartiers**
-  **Mettre en valeur la vue sur le clocher (créer un lien entre ce nouveau quartier d'habitations et le centre du bourg)**
-  **Créer une centralité intégrant les ouvrages hydrauliques**
-  **Marquer et sécuriser l'entrée dans la commune sur la RD53**
-  **Favoriser un habitat performant, économe en énergie et en eau. Sens de faîtages en relation avec la structure du paysage**
-  **Verdir les coeurs d'îlots (fonds de parcelles)**
-  **Conservier l'alignement d'arbres existant (EBC*) en propriété communale (entretien - renouvellement)**
-  **Créer des alignements plantés pour marquer l'entrée de bourg et protéger du vent les constructions (EBC*)**
-  **Renforcer les éléments secondaires du paysage : conservier la haie existante (EBC* limite sud du site) et créer une haie à l'ouest pour refermer le secteur bâti (EBC*)**
-  **Créer des points d'apport volontaire des déchets recyclables et de collecte des ordures ménagères**

Secteur 2 :

Extension urbaine autour du cimetière à l'est du centre-bourg

Descriptif

I. Analyse générale

A. Localisation du terrain

Le terrain d'étude se situe au sud-est du bourg. Sa position en proximité immédiate du centre-bourg et sa superficie (1,2 ha) permettent de développer un secteur d'habitat et de réserver une zone d'extension pour le cimetière.

B. Le site et ses abords immédiats

Positionné derrière le cimetière et les propriétés qui bordent la RD 142 et derrière les habitations qui s'égrènent le long de la rue du Petit mouton, le site apparaît actuellement « enchâssé » dans le tissu urbain.

Il s'inscrit donc en limite de la zone urbanisée et de la zone agricole, occupée à cet endroit par des prairies et des parcelles de culture. Par ailleurs, il bénéficie d'un accès sur la RD 53.

Le terrain présente une orientation est/ouest et offre une vue directe sur le clocher de l'église qui crée une proximité visuelle avec le bourg. La présence de cavités souterraines impacte directement le site et ses abords.

II. Intentions d'aménagement

La composition générale de l'aménagement est structurée par la liaison visuelle sur le clocher. Deux zones sont ainsi définies :

- Au nord, de l'habitat vient compléter l'îlot de maisons individuelles existantes.
- Au sud, l'extension du cimetière accueille différentes fonctions cinéraires.

Sécuriser et marquer l'entrée dans Limésy sur la RD 142

- ***Sécuriser l'entrée actuelle du cimetière et son espace de stationnement***

Atténuer l'impact du mur actuel de l'enceinte du cimetière

- ***Créer une limite paysagère entre les espaces urbanisés et agricoles y compris au-delà de l'enceinte du cimetière.***
- ***Créer une atmosphère propice au recueillement dans l'enceinte du cimetière.***

Sécuriser et marquer l'entrée dans Limésy sur la RD 53

- ***Créer un espace pour l'apport volontaire des déchets recyclables à l'entrée de la commune***
- ***Marquer par des éléments de végétation l'entrée dans la commune sur la RD 53***

Affirmer le lien avec le centre-bourg par une liaison visuelle avec le clocher comme axe de composition de l'aménagement

- ***Organiser un espace public large et arboré***
- ***Intégrer le stationnement à l'espace public dans une dominante végétale***

Relier les nouveaux habitants au centre bourg par une liaison piétonne et cyclable

- ***Intégrer la gestion « douce » des ruissellements dans cet espace public linéaire qui relie les points hauts et les points bas du site***

Sécuriser et marquer l'entrée dans Limésy sur la RD 142

- ***Sécuriser l'entrée actuelle du cimetière et son espace de stationnement***

Créer un petit parc pour le jardin du souvenir et le columbarium

- ***Qualifier l'extension de cimetière comme un lieu de recueillement en retrait de l'activité du bourg et des axes de circulation***

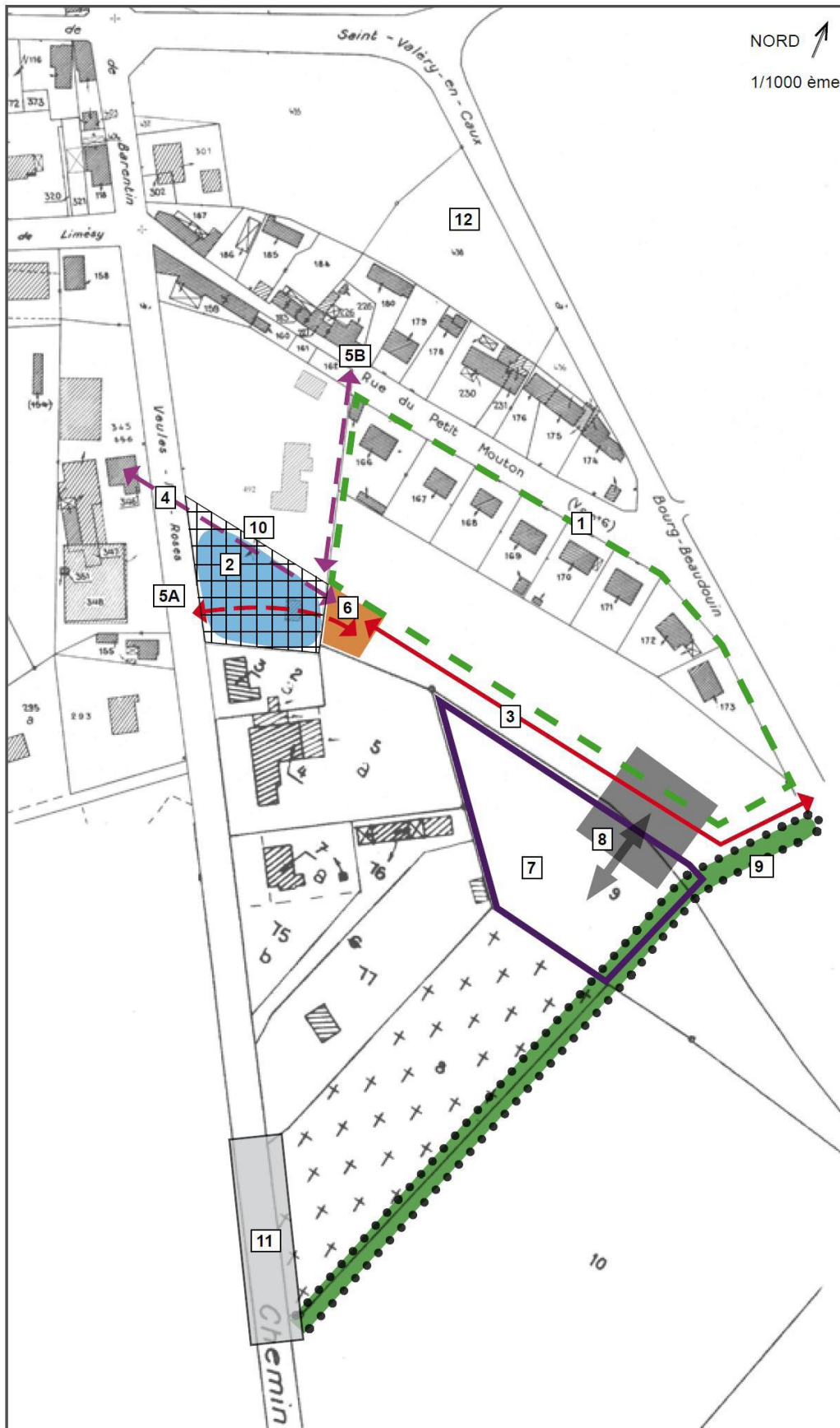
Créer une nouvelle entrée principale pour le cimetière

- ***Créer un parvis à l'échelle du cimetière avec un espace de stationnement adapté en capacité et intégré à l'aménagement paysager***

Conforter l'habitat à proximité du secteur résidentiel

- ***Le parcellaire et la typologie des constructions seront similaires à l'existant.***

III. Orientations d'aménagement (valeur opposable)



- 1 Périmètre réservé à l'habitat
- 2 Emplacement pour la création d'un ouvrage hydraulique de type prairie inondable (dimensionnement à définir)
- 3 Axe de composition de l'espace public (voirie, stationnement, mail planté, hydraulique douce)
- 4 Liaison visuelle dégagée vers le clocher et liaison douce
- 5A Option : bouclage de la voirie avec RD 142
- 5B Option : liaison piétonne (Emplacement Réservé à créer)
- 6 Placette de retournement
- 7 Extension du cimetière
- 8 Parvis et entrée du cimetière
- 9 Haie arborée en limite d'urbanisation (Emplacement Réservé à créer)
- 10 Emplacement Réservé pour l'ensemble des éléments du projet (liaison piétonne, voirie, ouvrage hydraulique)
- 11 Sécuriser et marquer l'entrée de bourg et requalifier l'accès au cimetière