

Département de L'Essonne

Limours

Place du Général de Gaulle  
91470 LIMOURS EN HUREPOIX

# PLU Plan local d'Urbanisme

3

## Orientations d'aménagement et de Programmation



**Document approuvé en Conseil Municipal du 28 septembre 2017**  
rectifié suite aux remarques du préfet en conseil municipal du 29 janvier 2018



OAP N°1

**Projet « Cœur de Ville »**

OAP N°2

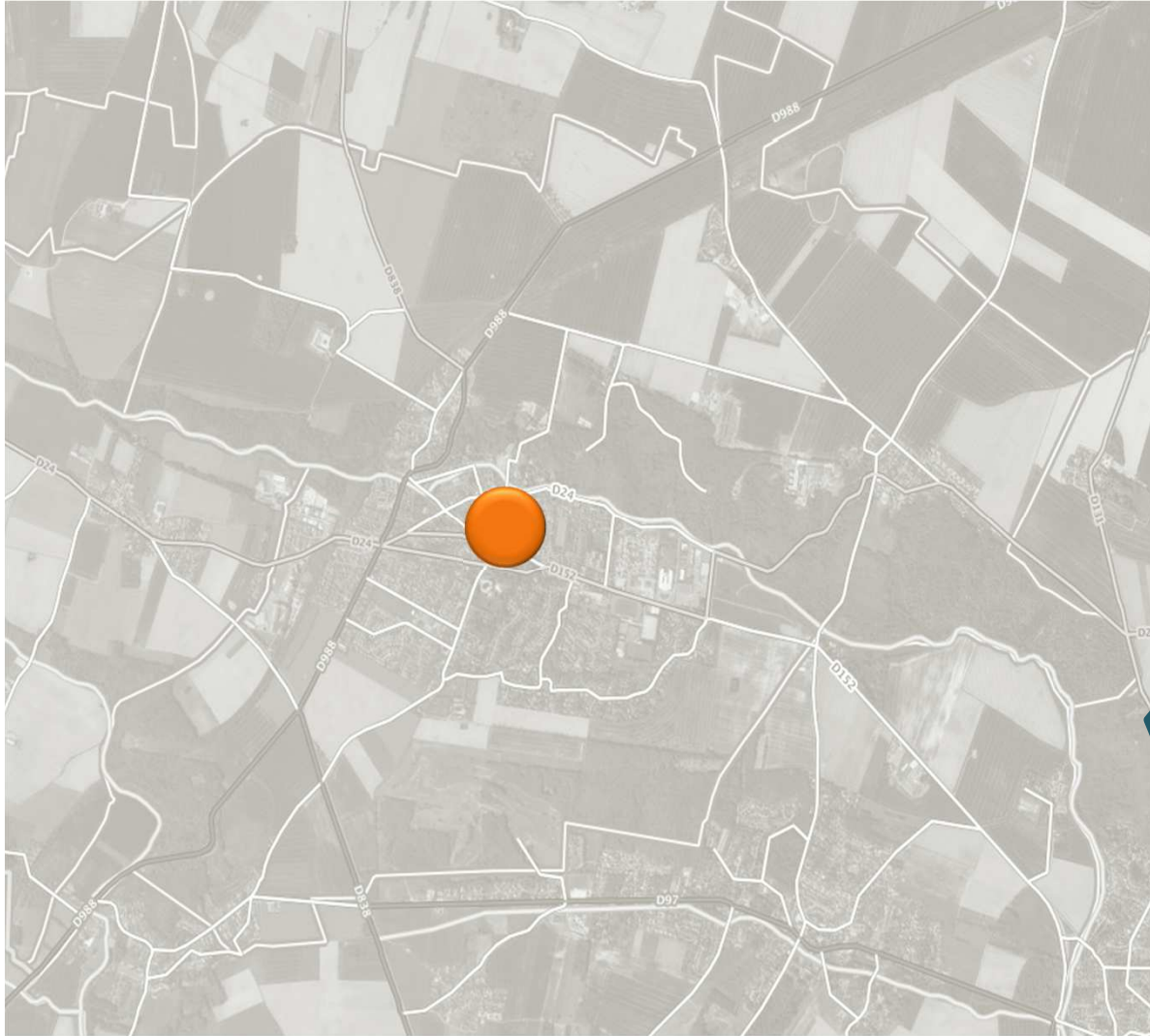
**Projet « Quartier Ouest »**

OAP n°3

**Zone 1AUB Bd des Ecoles**

OAP N°4

**« Porte Sud »**



**1** OAP n°1

*Le projet  
« Cœur de Ville »*

# OAP N°1 — **Projet « Cœur de Ville »**

## Situation existante et contexte urbain

Situé au cœur de la commune, autour du noyau ancien et des éléments de patrimoine présents à ce jour, le Cœur de Ville est structuré et délimité par :

- La rue de Marcoussis, la rue des Petits Prés et l'avenue de Verdun au Nord
- L'avenue de la Picaudière et l'av. Roussin à l'Ouest,
- L'avenue de la Gare et l'avenue du Parc au Sud,
- Le bd des Ecoles à l'Est.

**Ce secteur concentre des éléments de patrimoine et d'Histoire, marquant pour l'identité de la commune.**


Ce secteur s'articule autour d'espaces publics majeurs, attractifs et fréquentés Place du Général de Gaulle, Place A. Briand, parkings du gymnase et des Petits Prés, abords des équipements scolaires rue M. Béné, etc.


Situé sur les trajectoires de flux importants dans le sens Est-Ouest, **il inclut également des problématiques fonctionnelles et sécuritaires à améliorer (rue du Couvent notamment)**


Enfin, de par des potentiels de renouvellement urbain et de modernisation des structures publiques présentes, **il offre l'opportunité d'une requalification générale pour assurer une plus large mixité sociale et fonctionnelle.**


**Amorcé dans le cadre d'une réflexion concertée dès 2004, l'aménagement du Cœur de Ville reste une action prioritaire affirmée dans le PLU, à travers l'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.**





 Périmètre du Cœur de Ville


 Liaisons douces ou passages piétons existants


 Front bâti structurant


 Alignement discontinu


 Alignement paysager


 Cœur ancien traditionnel (UA)

 Tissu plus hétérogène (UB)

 Espaces paysagers structurants

 Equipements publics

 Opération récente publique

 opération récente privée

## Enjeux et objectifs

### Fluidifier les déplacements et organiser le stationnement dans le cœur de ville

Le secteur concentre des circulations et trafics importants du fait de :

- Sa situation sur un axe Est /Ouest reliant Arpajon à Rambouillet
- L'attractivité du centre ville avec ses commerces, équipements et services

→ La place A. Briand et les carrefours de la rue du Couvent sont parmi les plus fréquentés de la ville et les moins bien aménagés pour la circulation automobile et l'accessibilité.

### Assurer la mixité sociale et fonctionnelle du cœur de ville

→ En promouvant et facilitant les opérations nouvelles de logements et/ou autres fonctions de centralité dans le cœur de ville et notamment sur les sites identifiés comme potentiels à enjeux.

### Révéler Limours par le Paysage















→ Il s'agit de mettre en valeur :

- les espaces verts et les parcs publics ou privés, et les espaces arborés remarquables présents dans le cœur de ville.
- Les cônes de vues intéressants

### Mettre en valeur le patrimoine

→ Eglise et ses abords, ambiances du réseau d'avenues, divers éléments de patrimoine bâti, etc.



 Périmètre du Cœur de Ville	 Front bâti structurant	 Cœur ancien traditionnel (UA)	 Opérations récentes
 Liaisons douces ou passages piétons existants	 Alignement discontinu	 Tissu plus hétérogène (UB)	 Potentiel foncier à enjeux
 Principes de liaisons douces à créer	 Alignement paysager	 Espaces paysagers structurants	 Equipements publics à préserver et organiser
	 Carrefours et place fréquentés à sécuriser	 Caractère arboré à valoriser	

### Les principes d'aménagement

#### Liaisons, fonctionnement et desserte

##### Fluidifier les déplacements et sécuriser les lieux fréquentés

Et notamment :

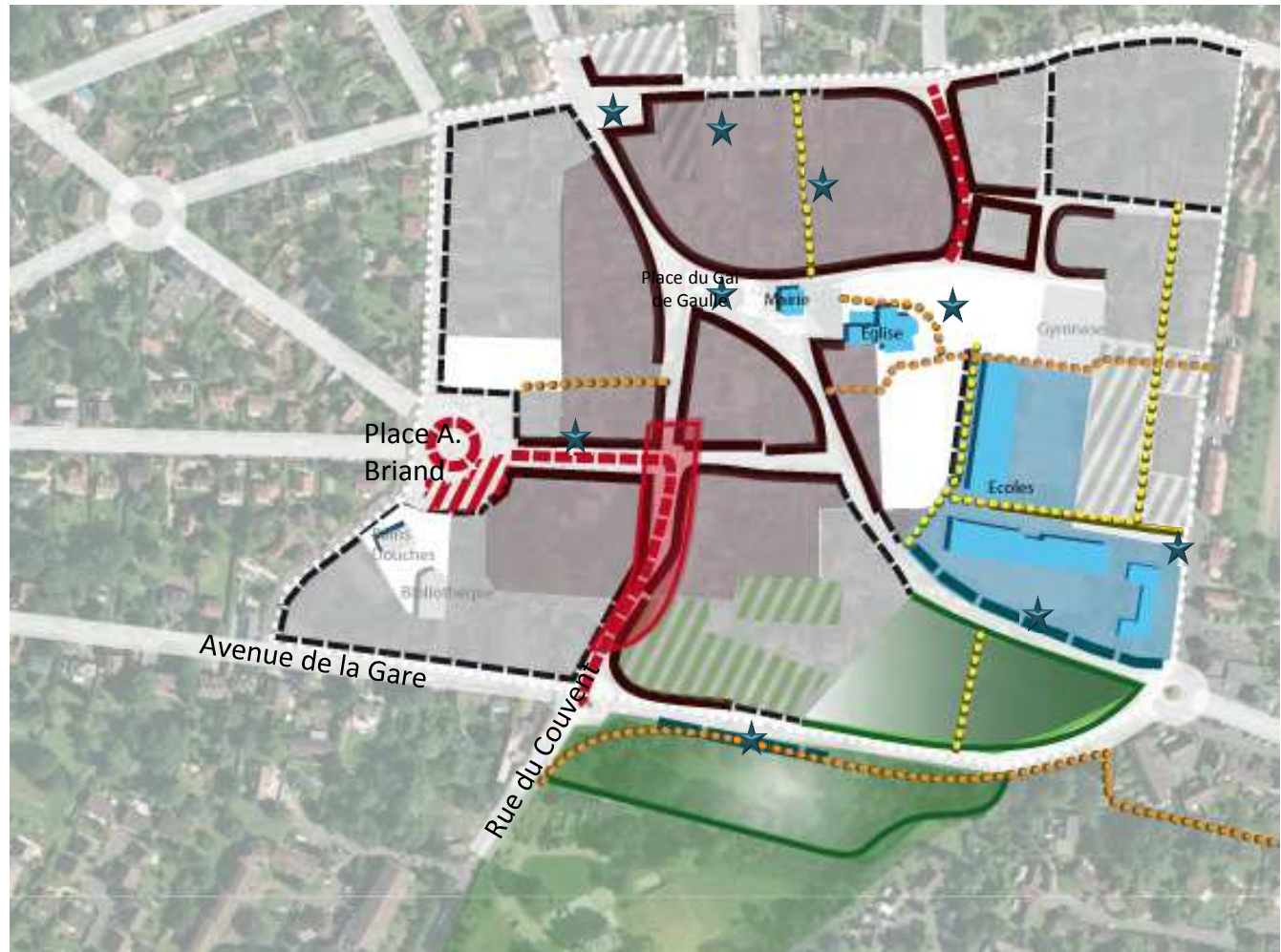
- La Place A. Briand
- Le bd du Général Leclerc
- La Rue du Couvent
- La route de Marcoussis

##### Organiser le stationnement dans le cœur de ville

Aux abords de lieux les plus fréquentés (écoles et rue M. Béné, place du Général de Gaulle, Bd du Général Leclerc).

##### Développer les liaisons douces

Selon les principes identifiés sur le plan ci-contre pour créer des liens sécurisés au sein des îlots et dans les espaces publics structurants



Périmètre du Cœur de Ville	Equipements publics à préserver et organiser	Liaisons douces ou passages piétons existants	Circulations à fluidifier
Front bâti structurant	Cœur ancien traditionnel (UA)	Principes de liaisons douces à créer	Carrefour à aménager
Alignement discontinu	Tissu plus hétérogène (UB)	Accessibilité et stationnements à conforter	Mise en accessibilité de la gare routière et aménagement de la place A. Briand
Alignement paysager	Espaces paysagers structurants		
	Caractère arboré à valoriser		

# Orientations d'Aménagement et de Programmation

## OAP N°1 **Projet « Cœur de Ville »**

### Les principes de composition urbaine et de programmation

**Adapter le centre-ville traditionnel aux usages du XXIème siècle pour assurer une mixité fonctionnelle et sociale**

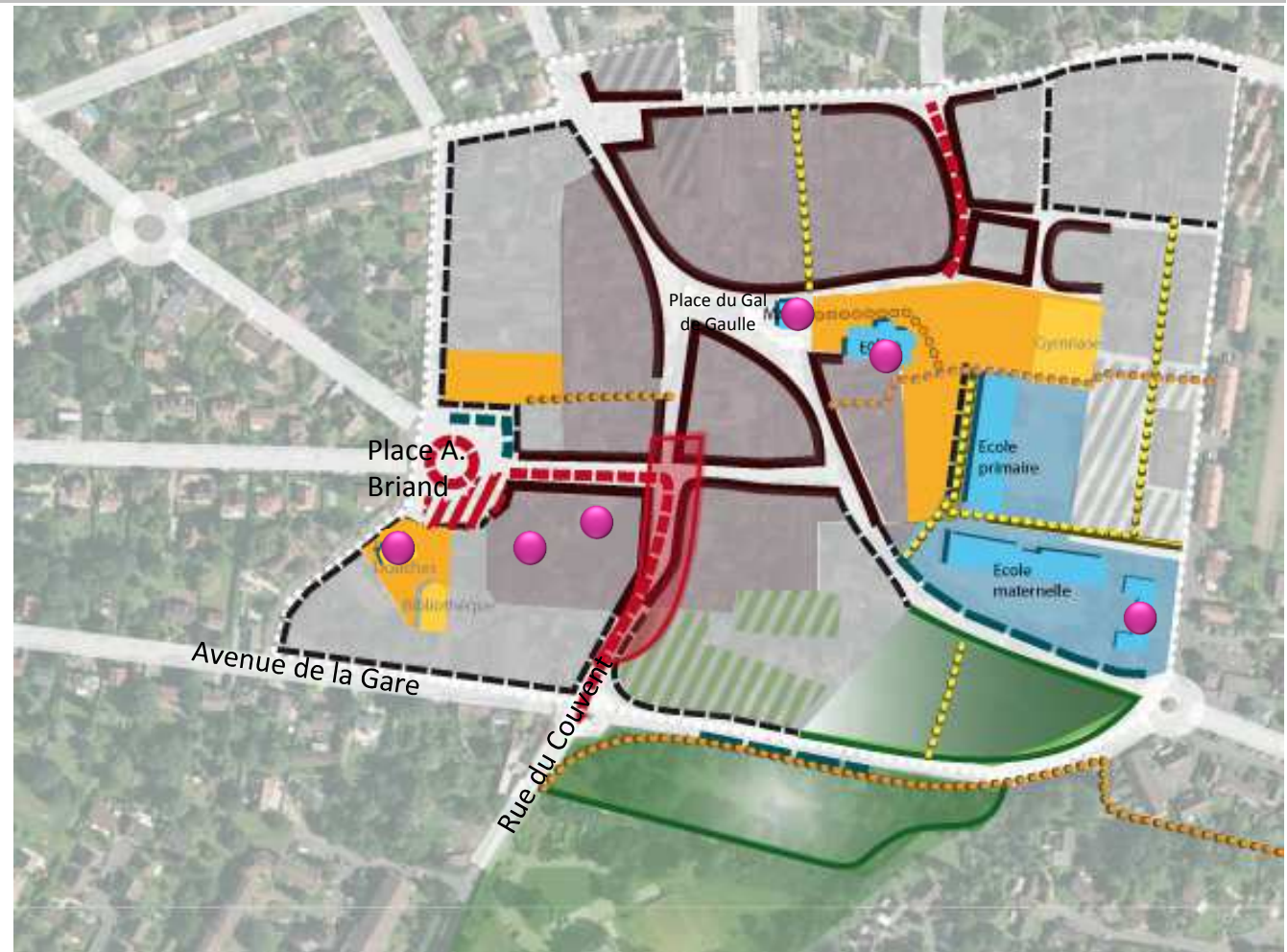
▪ **Optimiser les potentiels fonciers à enjeux**















*Pour créer des logements diversifiés (environ 20 logements /ha aménagés)*

▪ **Conserver et harmoniser la trame urbaine traditionnelle autour des espaces publics historiques :**

- dégagement des abords de l'Eglise
- aménagement esthétique autour de la place du Général de Gaulle
- Valorisation et préservation des autres patrimoines identifiés

▪ **Assurer une veille foncière et urbaine sur les évolutions des fonciers inclus dans le périmètre Cœur de Ville**



 Périmètre du Cœur de Ville	 Front bâti structurant	 Cœur ancien traditionnel (UA)	 Opérations récentes
 Liaisons douces ou passages piétons existants	 Alignement discontinu	 Tissu plus hétérogène (UB)	 Potentiel foncier à enjeux
 Principes de liaisons douces à créer	 Alignement paysager	 Espaces paysagers structurants	 Equipements publics à organiser
	 Patrimoine et lieux d'histoire à valoriser	 Caractère arboré à valoriser	

## OAP N°1 **Projet « Cœur de Ville »**

### *Les principes environnementaux*

***Une attention particulière sur les enjeux de Développement Durable appliqué à un tissu ancien***

- ***Assurer une veille foncière et urbaine sur les évolutions des fonciers inclus dans le périmètre Cœur de Ville***
  
- ***Assurer les conditions d'un équilibre espaces bâtis / espaces libres adaptées à***
  - ✓ *La mise en valeur d'espaces végétalisés au sein du cœur ancien*
  - ✓ *Sanctuarisation du parc communal*
  
- ***Assurer la cohabitation des modes de déplacements sur l'espace public valorisé***
  
- ***Limiter l'impact des surfaces imperméabilisées et construites***
  - ✓ *Imposer l'infiltration et la gestion des eaux à la parcelle*
  - ✓ *Poursuivre les mises en conformité des installations d'assainissement*



**2** OAP n°2

*Projet  
« Quartier Ouest »*

# OAP N°2 — Projets « Quartier Ouest »

## Situation et contexte urbain

Situé en entrée de ville, ce secteur englobe la frange Ouest de la ville structurée par des éléments physiques variés :

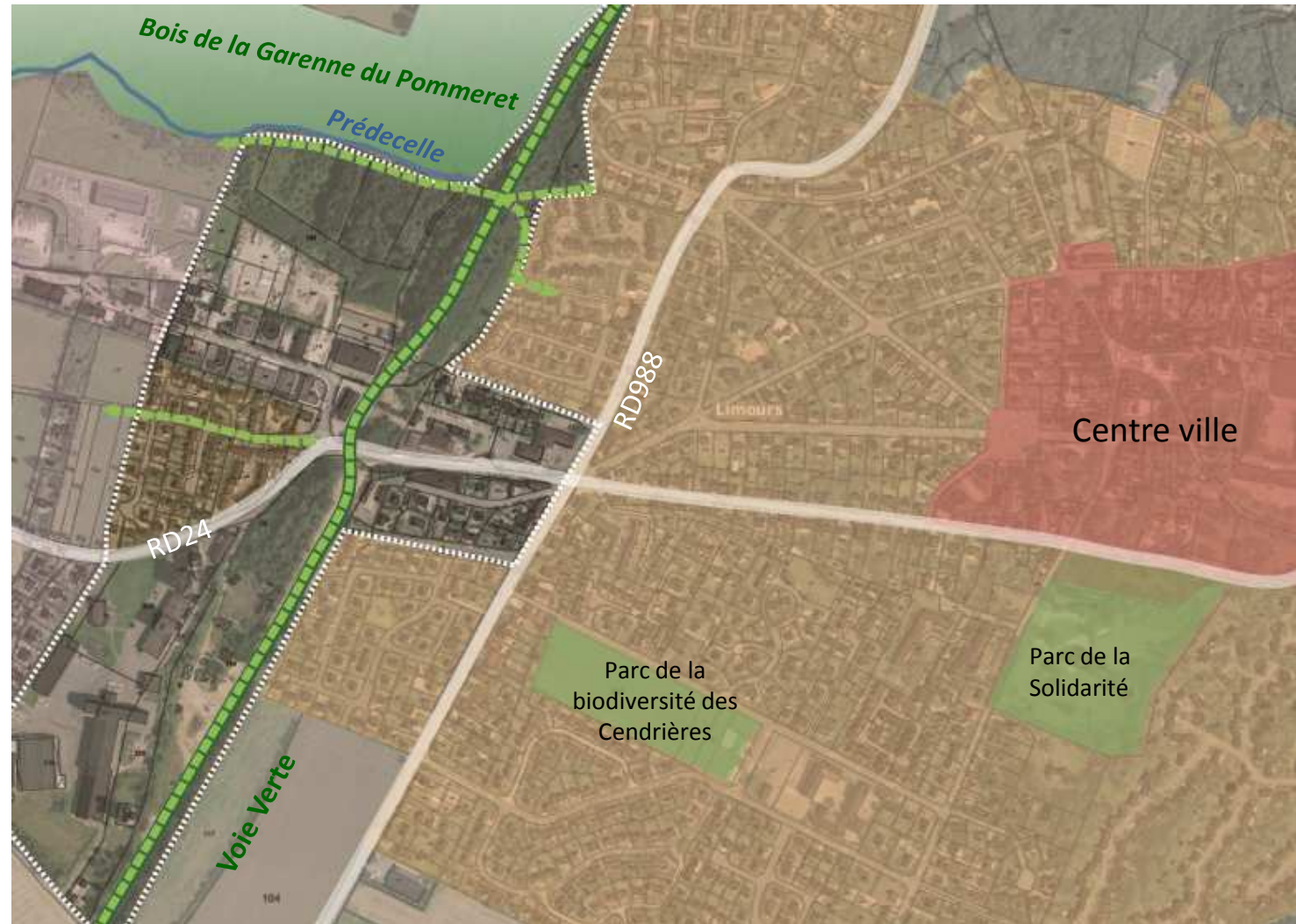
- Les axes routiers majeurs : la RD988 et la RD24
- La voie verte
- La Prédecelle
- La limite communale avec Pecqueuse

Ce secteur est actuellement occupé par différents éléments urbains et naturels, juxtaposés sans réel lien entre eux. La présence de délaissés ou de terrains peu valorisés ajoutent à cet effet de tissu disparate.

**Un secteur à recomposer et une cohérence urbaine à créer en s'appuyant sur une « trilogie spatiale » :**

- Des espaces naturels pérennisés et valorisés
- Des espaces d'activités économiques renforcés
- Un nouveau quartier urbain composé de logements diversifiés et commerces

Enfin, de par des potentiels de renouvellement urbain et de valorisation des espaces, **il offre l'opportunité d'une requalification générale et l'occasion de créer une vraie entrée de ville à l'Ouest de Limours.**



# OAP N°2 **Projet « Quartier Ouest »**

## Enjeux et objectifs

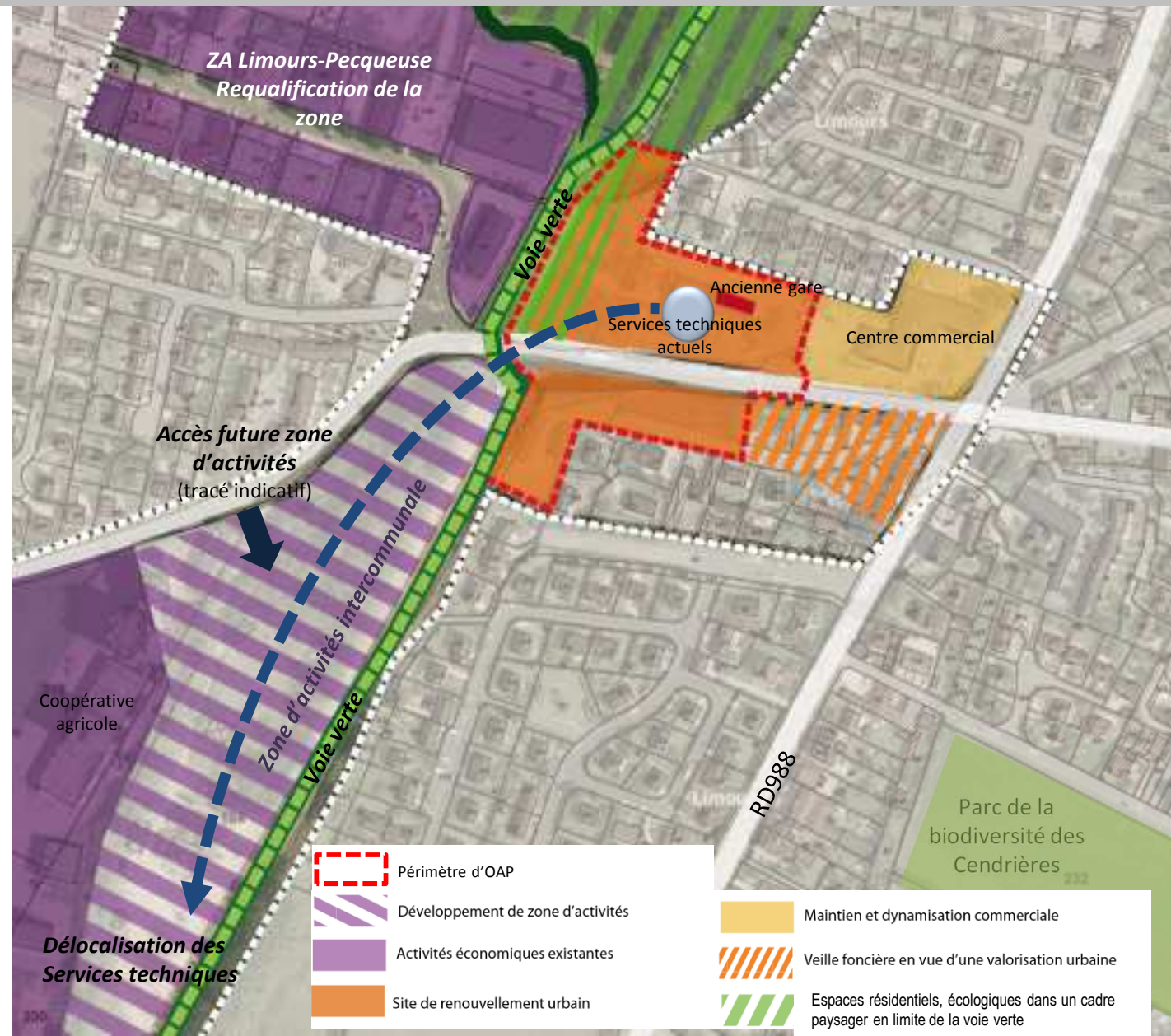
1. **Requalifier une entrée de ville** et créer une véritable image et une esthétique d'entrée de Limours
2. **S'appuyer sur les éléments existants** (voie verte, Prédecelle, espaces boisés et paysagers) pour créer une trame verte et bleue, fonctionnelle et agréable. Créer le lien entre les bassins de la Prédecelle et la voie verte.
3. **Assurer un renouvellement urbain cohérent sur l'ensemble du site**, avec la création d'un nouveau quartier équilibré.
4. **Développer, renforcer et valoriser les activités économiques**, avec l'aménagement de la zone d'activités intercommunale au pied de la coopérative.
5. **Améliorer le fonctionnement des services publics**, avec la délocalisation des services techniques et la reconversion du bâtiment de l'ancienne gare.
6. **Améliorer l'offre de transports** par le biais d'une liaison multimodale.



### Les principes d'aménagement et de programmation

La délocalisation du centre technique et des services municipaux vers la zone d'activités à l'Ouest de la Voie verte, permet de libérer des emprises stratégiques pour requalifier l'entrée de ville Ouest de Limours par :

- **Une opération urbaine résidentielle équilibrée de logements diversifiés (au moins 35 logts/ha sur l'ensemble du périmètre OAP ) comprenant :**
  - des ensembles de petits collectifs, habitat groupé ou intermédiaire
  - des logements locatifs sociaux à répartir dans le périmètre identifié en tireté rouge
  - le long de la voie verte, des ensembles résidentiels conçus avec des procédés écologiques et des espaces végétalisés importants.
- **La valorisation du patrimoine et du bâtiment de l'ancienne gare**
- **L'aménagement et la valorisation des espaces publics et notamment des carrefours**
- **Une veille foncière sur les terrains situés dans le périmètre d'OAP pour assurer la continuité et la poursuite de valorisation sur l'ensemble (notamment impasse du Clos Madame)**
- **La préservation et valorisation de la voie verte ou corridor écologique régional :** des fonctions de circulations et liaisons à préserver, une végétation à préserver.



### Zoom opérationnel sur le cœur de l'opération résidentielle

**Habitat diversifié**

Habitat collectif ou maisons groupées

**Habitat individuel**

**Habitat individuel**

Caractère innovant et écologique,

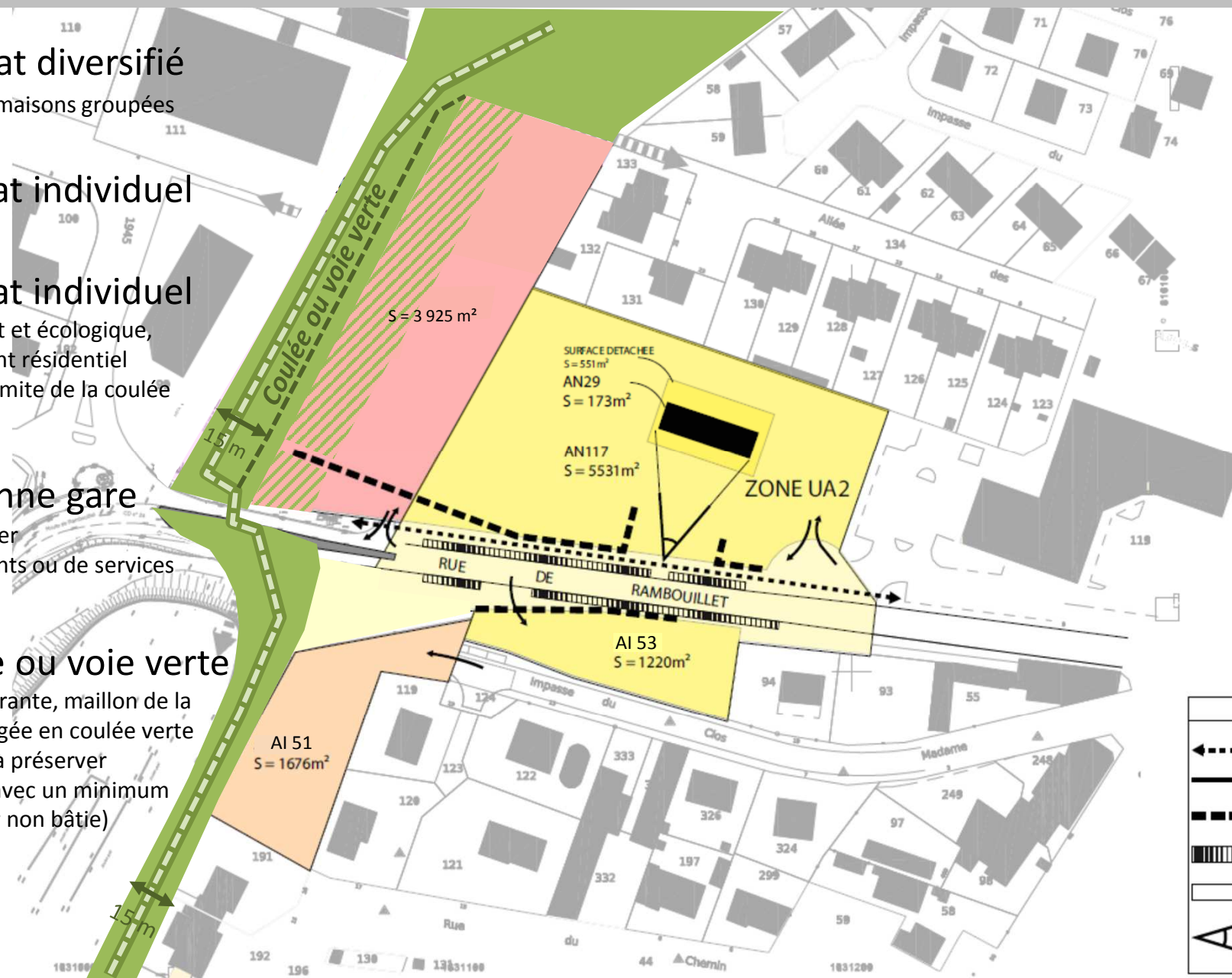
Environnement résidentiel paysager en limite de la coulée verte

**Ancienne gare**

Patrimoine à valoriser  
Accueil d'équipements ou de services

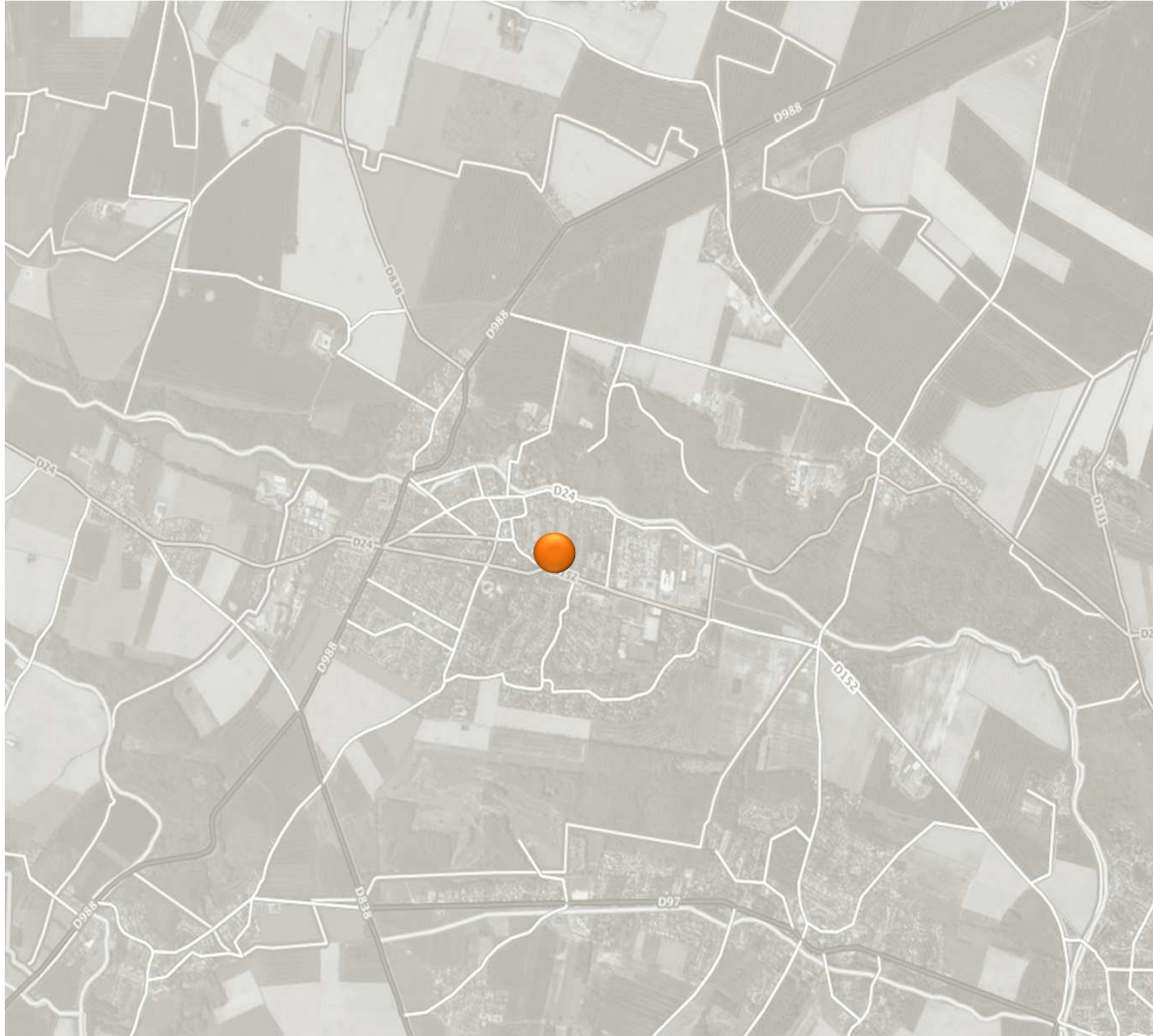
**Coulée ou voie verte**

Une liaison structurante, maillon de la véloscénie, aménagée en coulée verte et liaisons douces à préserver (emprise actuelle avec un minimum de 15 m de largeur non bâtie)



LEGENDE	
	CIRCULATION PIETONNE
	ACCES
	LIMITE BATI
	PLACES DE STATIONNEMENT
	CHEMIN EXISTANT DEPLACÉ
	VUE

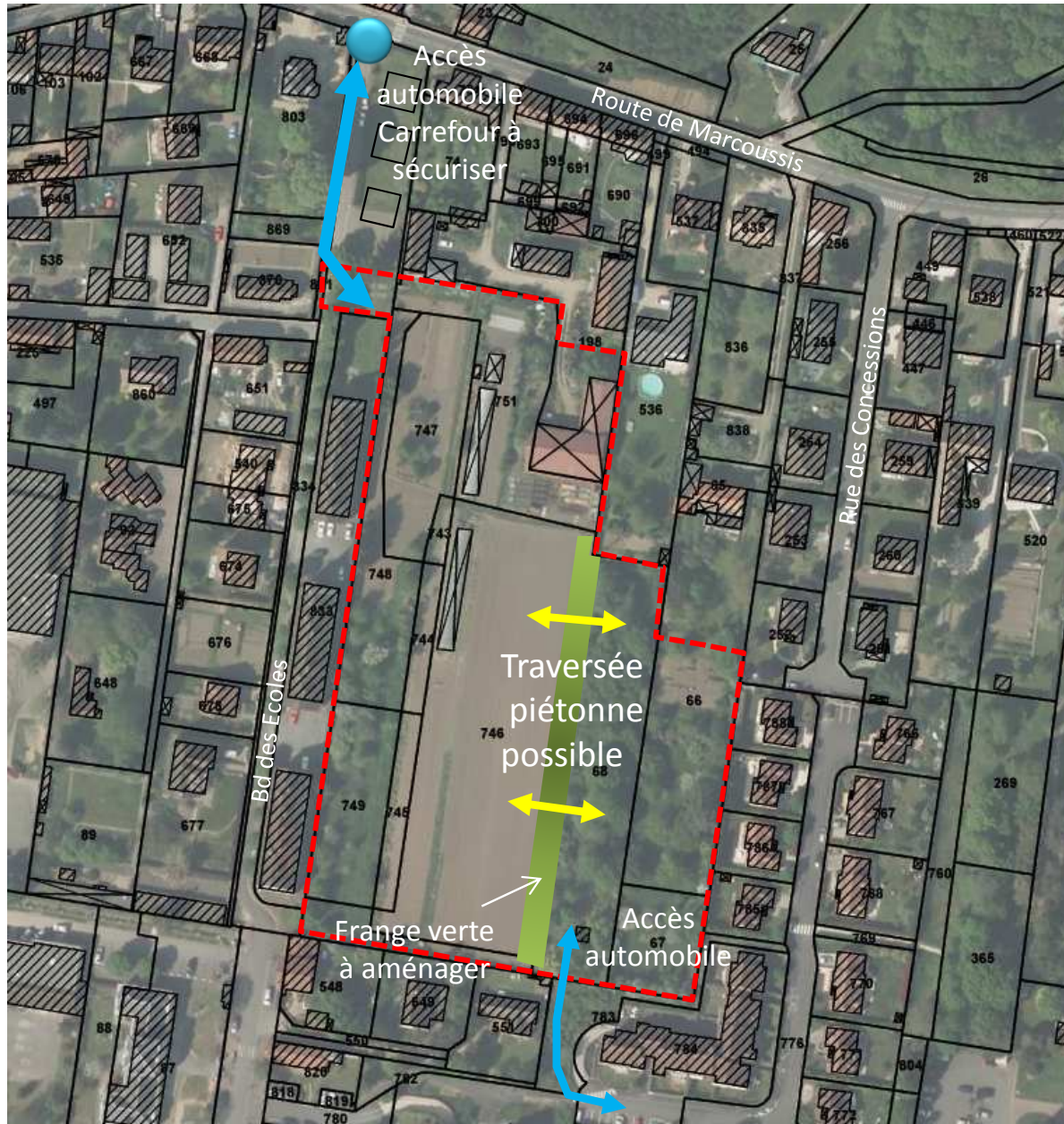




**3** OAP n°3

***Zone 1AUB  
Bd des Ecoles***

# OAP N°3 Zone 1AUB Bd des Ecoles



## Situation / contexte / opportunités

- Une situation intéressante, à proximité immédiate du cœur de ville
- Un site d'environ 1,5 ha, constitué de propriétés privées

## Objectifs

- Permettre la réalisation d'une offre de logements dans le cadre d'opérations d'ensemble pouvant être distinctes de part et d'autre de la frange verte à aménager
- Assurer de bonnes conditions de desserte et de liaisons avec le centre ville

## Programmation // affectation

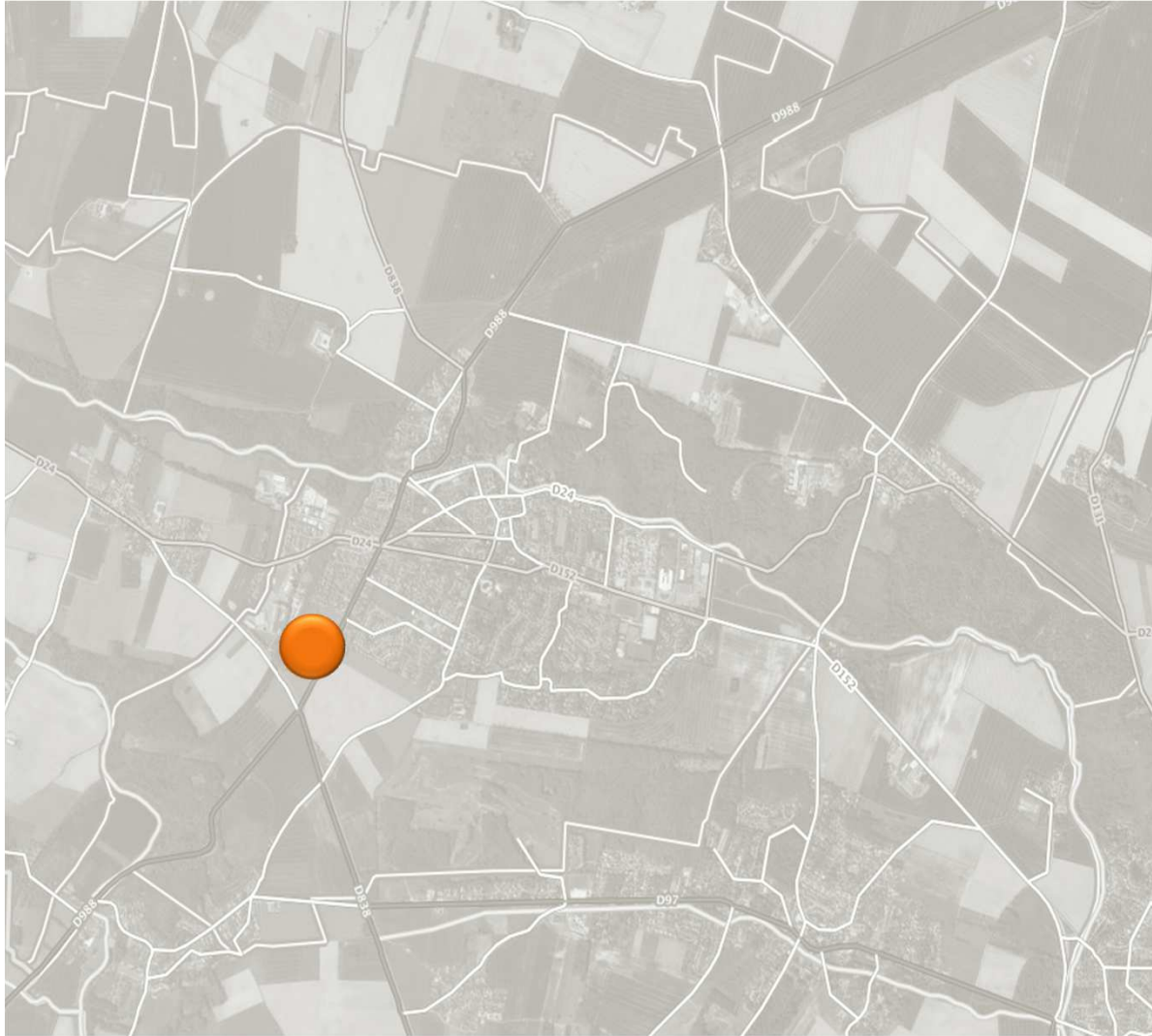
- Au moins 19 logements / hectare

## Principes d'accès et d'aménagement

- **Possibilités d'accès par l'Ouest et par l'Est**  
L'accès depuis la route de Marcoussis devra faire l'objet d'un aménagement routier sécurisé.  
Pas de communications automobiles entre les deux parties séparées par la frange verte à aménager : pas de traversées automobiles du site.
- **Création de liaisons douces** pour assurer la traversée du site et la connexion avec les liaisons ou sentes existantes

## Conditions de réalisation

- Participation des pétitionnaires aux aménagements nécessaires via un Projet Urbain Partenarial ou une Taxe d'aménagement majorée.

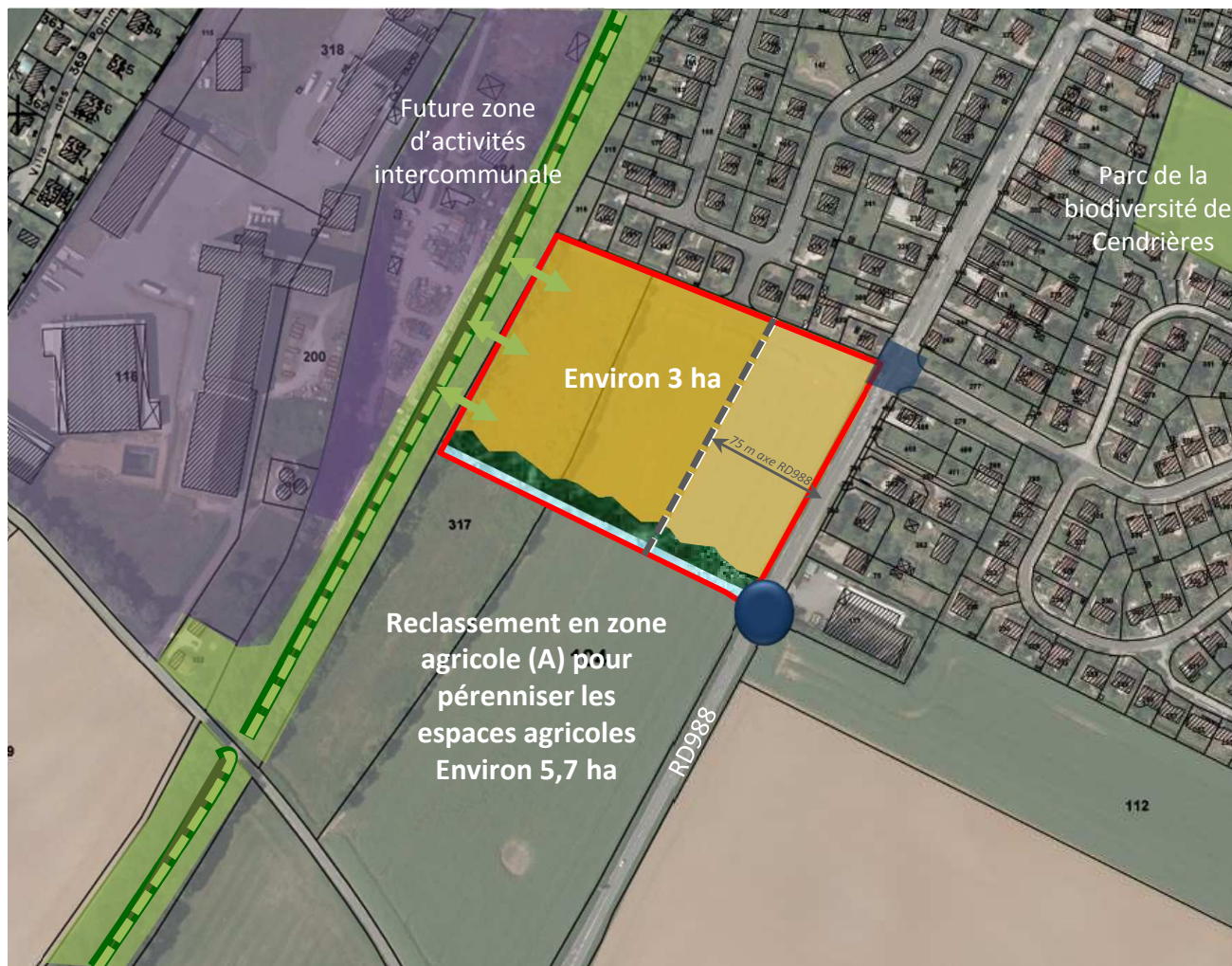


4

OAP n°4

*Porte Sud*

## OAP N°4 Porte Sud



- Périmètre de la zone à urbaniser
- Zone paysagère autour la voie verte
- Liens vers la voie verte à étudier
- Traitement paysager des franges urbaines (zone tampon)
- Aménagement d'un carrefour sécurisé en entrée de ville
- Sécurisation de la traversée de la route de Chartres
- Dispositif de gestion des eaux à créer
- Marge de recul inconstructible de 75 m de la RD988 (L111.6 du Code de l'urbanisme)

### Situation / contexte / opportunités

- Seul lieu d'extension urbaine de la commune (environ 3 ha), pour accueillir une urbanisation résidentielle à moyen terme, lorsque les opérations et l'OAP sur le quartier Ouest aura été largement engagée

### Objectifs

- Pérennisation d'espaces agricoles (environ 5,7ha)
- Valorisation et sécurisation de l'entrée de ville Sud sur la route de Chartres (RD988) : dans l'attente d'un projet urbain qualitatif et d'une adaptation du PLU, une bande de 75 m depuis l'axe de la RD988 est inconstructible.
- Réalisation d'une opération résidentielle diversifiée et équilibrée
- Préservation de la voie verte dans une large emprise (15 m de largeur- plateforme actuelle) et création de liens vers la voie verte

### Programmation // affectation

- Tendre vers 30 logements/hectare avec un minimum de 25 logements /hectare.

### Principes d'accès et d'aménagement

- Valorisation d'un front urbain homogène et de qualité en entrée de ville
- Sécurisation de la traversée de la RD 988
- Aménagement de liens avec la voie verte