

Département de L'Essonne

Limours

Place du Général de Gaulle  
91470 LIMOURS EN HUREPOIX

PLU

Plan Local d'Urbanisme

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES



Dossier finalisé en vue de l'arrêt du projet en Conseil Municipal  
du 9 Novembre 2016



# Préambule

Succédant au Plan d'Occupation des Sols, le PLU de LIMOURS a été approuvé par délibération du 8 Juillet 2004.

Suite aux importantes évolutions législatives intervenues, une révision de celui-ci est indispensable :

- les lois GRENELLE de l'Environnement en vigueur depuis 2010 et la loi ALUR en vigueur depuis le 26 mars 2014 définissent un nouveau contexte législatif et entraînent de nouvelles obligations en matière de PLU, concernant leur contenu et les procédures à mettre en œuvre.

Parmi ces obligations, un nouveau PLU doit être élaboré et approuvé avant le 31 décembre 2016 pour intégrer les dispositions des lois GRENELLE. Cela implique notamment de revoir et/ou compléter le PADD avec des orientations renforcées en terme de Développement Durable et de préservation de l'Environnement.

Parallèlement, la loi ALUR confirme ces objectifs et renforce les obligations et moyens pour atteindre les objectifs de modération de consommation de l'espace, de diversification et de mixité de l'habitat, de réduction des gaz à effets de serre, etc.

- Il est également nécessaire de procéder à la mise en compatibilité du PLU avec les documents de portée supra communale comme :
  - le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2010-2015 adopté le 29 octobre 2009, et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette approuvé le 2 juillet 2014,
  - le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013,
  - Le Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE) d'Ile de France approuvé le 26 septembre 2013,
  - Le Plan de Déplacement urbain d'Ile de France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014.
- Il convient de poursuivre la mise en œuvre des projets et de la politique communale définie dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de 2004. Il s'agit notamment d'y intégrer les nouveaux éléments de contexte et les projets en cours ou à l'étude, tel que les projets « Cœur de Ville » et « Quartier Ouest ».
- Enfin, il apparaît nécessaire, de faire évoluer les dispositions réglementaires du PLU. Il a été constaté depuis 10 ans, une augmentation des difficultés d'application, d'efficacité, et de compréhension par les pétitionnaires de l'interprétation des dispositions du PLU, lors de l'instruction des demandes d'autorisations des droits des sols.

## LEXIQUE

- ATEPS** : Agence Territoriale de l'Energie du Plateau de Saclay
- CCPL** : Communauté de Communes du Pays de Limours
- EBC** : Espace Boisé Classé
- ENS** : Espace Naturel Sensible
- PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- PDU** : Plan de Déplacement Urbain
- PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- PMR** : Personne à Mobilité Réduite
- POS** : Plan d'Occupation des Sols
- SCOT** : Schéma de Cohérence Territoriale
- SDA** : Schéma Directeur d'Assainissement
- SDRIF** : Schéma Directeur de la Région Ile de France
- SIHA** : Syndicat Intercommunal d'Hydraulique et d'Assainissement des communes de la région de Limours
- SPANC** : Service Public d'Assainissement Non Collectif
- TEPCV** : Territoire à Energie Positive et Croissance Verte
- TOL** : Territorialisation de l'Offre de Logements
- SRU** : Solidarité et Renouvellement Urbains
- ZNIEFF** : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique

# Introduction

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

*Une pièce essentielle du PLU, pour l'expression du projet communal sur les 15 prochaines années*

Ce PADD s'inscrit dans la continuité et la poursuite du projet communal initié en 2004 à l'occasion de l'élaboration du PLU. Il vient renforcer et compléter ses orientations en prenant en compte les évolutions du contexte et du territoire ainsi que les nouvelles dispositions des Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement en ce qui concerne la planification et les PLU.

Ainsi, le PADD définit les orientations et objectifs d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire de la commune de LIMOURS et notamment les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Le projet communal doit pouvoir concilier :

- **l'aspiration constante des habitants à vivre dans un cadre de qualité** marqué par un environnement naturel et rural très présent et apprécié ;
- **l'affirmation du rôle de POLE de centralité de la commune**, identifié par le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France).

Le PADD vise donc à établir des orientations basées sur l'équilibre suivant :

### UN EQUILIBRE pour le territoire....

**ENTRE PRESERVATION DES MILIEUX REMARQUABLES (PAYSAGERS, AGRICOLES ET FORESTIERS) ET L’AFFIRMATION D’UN POLE URBAIN DE CENTRALITE**

**ENTRE EVOLUTION ET MAITRISE DES QUARTIERS ou HAMEAUX selon leurs caractéristiques et spécificités**

*Une évolution par renouvellement des zones bâties, limitant fortement l'étalement urbain*

- Au sein de projets identifiés
- Au sein des quartiers

**ENTRE PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES ET REDUCTION DES REJETS ANTHROPIQUES ET DE L’IMPACT CARBONE**

*Développer la biodiversité et conforter les continuités écologiques*

*Labellisation TEPCV (territoire à énergie positive pour la croissance verte)*

*Limiter les rejets et pollutions (eaux polluées, Gaz à effet de serre et déchets)*



*Un document « cadre » de l'ensemble des pièces du dossier du PLU*

---

- C'est un **cadre de cohérence interne au contenu du PLU** : Les orientations et objectifs définis doivent trouver leur traduction dans les différentes pièces du dossier (règlements écrit et graphiques, annexes, Orientations d'Aménagement et de Programmation, servitudes...). Mais il n'est pas directement opposable aux tiers.
- C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens : il doit être clair et concis, simple et compréhensible par tous.

*Il constitue une référence dans le temps pour l'évaluation et l'évolution du projet communal*

---

- Il a fait l'objet d'un **débat en Conseil municipal** lors de sa définition.
- Puis il doit faire l'objet d'une **évaluation, présentée et débattue en Conseil Municipal**, tous les 9 ans.
- Il constitue une référence pour la gestion future du PLU dans la mesure où son contenu **conditionne les procédures d'évolution du document** :
  - Modification ou modification simplifiée ;
  - Mise en compatibilité avec un projet d'intérêt général ou révision allégée ;
  - Révision globale.

# 4 grands axes

## **1** UNE VILLE ECO-RESPONSABLE

*Soucieuse d'une gestion environnementale et économe de son territoire*

6

## **2** UNE VILLE A LA CAMPAGNE

*Entre protection des espaces naturels et paysagers remarquables et le renouvellement urbain cadré et organisé*

11

## **3** UNE VILLE VIVANTE

*Par l'affirmation des fonctions urbaines diverses et complémentaires et par l'évolution du « Cœur de Ville » et du « Quartier Ouest »*

13

## **4** UNE VILLE D'AVENIR

*Pour conforter son rôle de pôle de centralité*

16

# 1

## UNE VILLE ECO-RESPONSABLE

*Soucieuse d'une gestion environnementale et économe de son territoire*

### Objectif 1.1.

#### → **CONTENIR L'ETALEMENT URBAIN**

*La valorisation des qualités du territoire et de son cadre de vie passe par la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et par la limitation de la consommation d'espaces du fait de l'étalement urbain.*

#### Orientations :

##### **1.1.1. L'accompagnement des évolutions au sein des tissus urbains :**

Le potentiel (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification ou de renouvellement urbain) dans le tissu urbain a été évalué à environ 15 ha.

Grâce à l'assouplissement des règles de construction et d'aménagement, de nouvelles possibilités permettent d'optimiser les espaces résiduels et donc de poursuivre leur utilisation tout en respectant les caractéristiques urbaines et spécificités paysagères et architecturales des quartiers. Il s'agit de :

- **autoriser une densification au sein des zones urbanisées**, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers. L'adaptation des dispositions encadrant la constructibilité et la qualité urbaine sont déclinées pour chaque secteur en fonction de ses spécificités (centre-ville, ensembles de lotissements ou opérations d'ensembles présentant une homogénéité urbaine et architecturale, tissus résidentiels plus diversifiés, espaces d'activités, etc.).
- **cadre par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les évolutions et projets de constructions sur certains ensembles** de taille significative et de situations intéressantes pour une densification/valorisation bien organisée et mixte. Les secteurs concernés sont le centre-ville, la zone « 2AU des Ecoles » du PLU approuvé en 2004, et le quartier Ouest. Ils concernent les opérations de développement urbain structurantes sur le territoire limourien à l'horizon 2030.

##### **1.1.2. La limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers :**

La consommation d'espaces agricoles et naturels sur les dix dernières années a été maîtrisée et modérée : environ 20 ha sur le territoire communal, pour la majorité, dus au développement de l'opération des Concessions et de la zone UD dite zone d'activités des Canaux (Quartiers Est de la ville).

Dans le cadre de ce PADD, la consommation foncière sur les prochaines années sera très limitée.

La réalisation de nouveaux logements ou d'activités est prévue au sein des zones urbanisées, pour plus de 75% des objectifs de constructions en logements ou activités.

Des extensions dans la continuité des zones urbaines sont également inscrites sur des secteurs très limités : secteur de la « Porte Sud » notamment et autres adaptations mineures et ponctuelles pour tenir compte des contours urbains. Les surfaces équivalentes à ces extensions sont fixées à un maximum de 4 ha.

##### **1.1.3. La pérennisation d'espaces agricoles au Sud de la ville :**

Parallèlement, le projet communal prévoit une pérennisation à long terme d'espaces agricoles pour environ 5,7 ha le long de la RD988 au Sud de la Ville. Ces espaces inscrits en urbanisation future à vocation économique dans le précédent PLU, retrouvent une vocation agricole affirmée par un classement en zone A.

## Objectif 1.2.

### → FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE LA BIODIVERSITE ET VEILLER AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES

*La biodiversité se définit par la diversité du monde vivant dans toutes ses manifestations (diversité des espèces, des relations et dépendances entre les espèces peuplant un même milieu, liens inféodant les espèces à leur environnement, etc.). Elle comprend, aussi, la diversité des milieux, les paysages et les rapports que l'homme entretient avec ces milieux.*

*Ainsi, en s'appuyant sur la richesse écologique de certains espaces naturels, boisés, paysagers et même agricoles (mouillères), mais également sur une biodiversité plus « ordinaire » au sein de la ville à travers les espaces verts, les parcs et les jardins dans les quartiers et tissus urbanisés, il convient non seulement de la préserver mais aussi de faire connaître son existence et ses rôles, ce qui implique :*

- *des valeurs esthétiques et culturelles, à travers la coexistence des écosystèmes ou le paysage que l'on admire,*
- *des productions de biens tels que nourriture, bois, produits agricoles, ressources et énergies,*
- *des équilibres globaux et différents phénomènes comme la pollinisation, la qualité des eaux, la fertilité des sols, la santé...*

#### Orientations

##### 1.2.1. Protéger la biodiversité reconnue et dite remarquable,

...identifiée sur les coteaux boisés, dans la ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique floristique et faunistique – mouillères sur le plateau agricole Nord) et les Espaces Naturels Sensibles d'intérêt départemental.

Ces ensembles seront protégés dans le cadre de classement en zones naturelles ou agricoles. Les aménagements, pouvant leur porter atteinte, sont très limités et conditionnés, voire interdits.

##### 1.2.2. Valoriser et régénérer la biodiversité « ordinaire » ou « nature dans la ville »,

...au sein des ensembles urbains avec la présence de jardins, de parcs, de l'arboretum, etc.

Des mesures et outils spécifiques de préservation des ensembles paysagers ou végétaux permettront de conserver leur existence.

Le maintien des espaces boisés classés et l'introduction de coefficient d'espaces végétalisés ou de biotopes, déclinés au sein des zones urbanisées, permet de conserver des ambiances végétales et supports utiles à la faune et flore locale ou la gestion des eaux pluviales.

##### 1.2.3. Valoriser les liens entre ces espaces et affirmer les corridors écologiques

...identifiés par déclinaison locale du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et s'appuyant sur :

- les continuités des massifs boisés sur les coteaux,
- les liens entre différents milieux naturels, la voie verte ou la voie romaine (sentier de randonnée),
- la continuité de vallée le long de la Prédecelle,
- l'aménagement des bassins de rétention prévus dans le cadre du plan de lutte contre les inondations et portés par le SIHA
- la « trame verte » à affirmer au sein des zones urbaines en s'appuyant sur les relais naturels présents (arboretum, parc des Cendrières, l'orée du Bois, les bassins et zones humides des Concessions, etc.).

La préservation de ces continuités passe par la mise en valeur de ces ensembles et leur mise en relation pour des échanges biologiques à travers l'atténuation des coupures et obstacles physiques (clôtures et cloisonnements, mode de gestion etc.)



## Objectif 1.3.

### → **AGIR CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES ET LIMITER LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE**

*Afin de minimiser l'impact carbone et de limiter l'empreinte écologique du territoire, il s'agit de porter un engagement global en faveur de l'environnement à travers des objectifs :*

- *de transition énergétique s'inscrivant dans le label « Territoire à Energie Positive et Croissance Verte » (TEPCV) pour laquelle la commune a été retenue.*
- *de transition vers des mobilités douces et moins polluantes, tout en considérant que l'usage de la voiture particulière reste une réalité nécessaire pour le quotidien des habitants.*

*Cela implique des orientations et des possibilités d'incitations à plusieurs échelles.*

#### Orientations

##### 1.3.1. A l'échelle de la commune :

- Inciter à l'économie des consommations et des ressources énergétiques, que ce soit dans la réalisation des projets portés par la ville (équipements publics ou opérations Centre-ville et quartier Ouest), dans les nouvelles constructions par des choix de dispositions spécifiques telles que l'économie du foncier et des formes urbaines plus économes et bioclimatiques, l'encadrement des dispositifs d'énergie renouvelable pour assurer leur insertion dans l'environnement urbain, etc.

A ce titre, il convient de s'appuyer sur le rôle de l'Agence Territoriale de l'Energie du Plateau de Saclay (ATEPS), avec laquelle la commune a passé une convention, sur les questions relatives aux économies d'énergie pour les bâtiments, l'éclairage et les véhicules.

- Offrir des alternatives à l'utilisation de la voiture en poursuivant les actions de développement des transports en commun (réflexion intercommunale sur les liens avec les gares RER du secteur), des liaisons douces pour les déplacements de proximité et les liens vers les pôles de transports en commun et l'utilisation de la voie verte, etc.  
Il s'agit également de favoriser l'usage des espaces publics par les piétons en renforçant la sécurité et la cohabitation des différents modes de circulations dans les lieux les plus fréquentés du centre, ou abords des équipements et commerces.

##### 1.3.2. A l'échelle des quartiers :

- Mener ou inciter des démarches éco-exemplaires dans les nouveaux projets d'aménagement opérationnel.
- Favoriser les déplacements locaux par l'usage de liaisons douces, des lignes de transports en commun..
- Préserver, valoriser ou réaliser des traitements paysagers significatifs.
- Prendre en compte et valoriser le parcours et le traitement des eaux de surfaces dans les aménagements d'ensemble.

##### 1.3.3. A l'échelle des constructions :

- Inciter à une meilleure qualité environnementale des constructions et en particulier des bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier ou le relief sur certains secteurs de coteaux. Des actions et démarches à mener en relation avec l'ATEPS, citée plus haut.
- Inciter les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de performance énergétique allant au-delà des obligations légales en terme de normes énergétiques en les faisant bénéficier, le cas échéant, de règles de constructions ou d'aménagement plus avantageux pour atteindre ces objectifs.

## Objectif 1.4.

---

### → **PRESERVER /VALORISER LES RESSOURCES ET LIMITER LES REJETS ET DECHETS**

*Deux sujets principaux sont abordés dans cette partie pour préserver les ressources et limiter les « rejets anthropiques » ayant un impact essentiel sur l'environnement du territoire limourien.*

#### Orientations

##### **1.4.1. La gestion de la ressource en Eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales**

- Limiter les imperméabilisations (chaussées, constructions...) dans les projets de construction ou travaux sur constructions existantes, tout en tenant compte des contraintes fortes des sols, de la topographie, et des ruissellements (plantations de haies, etc.) ;
- Imposer le principe gestion des eaux pluviales à la parcelle, notamment sur les plateaux et coteaux pour limiter les rejets dans les collecteurs publics qui renvoient vers la vallée.
- Créer, maintenir et entretenir les dispositifs de collecte et gestion des eaux pluviales (fossés, bassins, noues, etc.) et limiter l'accélération du ruissellement des eaux traversant les espaces naturels ou agricoles
- Inciter à la récupération des eaux de pluies et limiter les rejets dans les collecteurs publics conformément au Schéma Directeur d'Assainissement (SDA)
- Poursuivre la mise en conformité des réseaux d'assainissement, optimiser la collecte, la gestion et l'épuration des eaux usées et enfin limiter l'urbanisation dans les secteurs peu desservis ou dans les écarts urbains et hameaux dépendants du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) .

##### **1.4.2. L'optimisation et la valorisation des déchets**

Gérée en intercommunalité, la politique des déchets est relayée sur la commune par des dispositions visant à :

- Valoriser les déchets verts ou autres matières biodégradables
- Faciliter le tri sélectif et la collecte des déchets dans une optique d'optimisation du coût environnemental global, prenant en compte à la fois les investissements pour les infrastructures de stockage et de traitement ainsi que le fonctionnement pour la gestion (collecte, matériel, etc.)
- Inciter à l'enfouissement des conteneurs ou bennes, ou à l'aménagement de lieux de stockage commun dans les opérations d'habitat ou d'activités significatives.

## Objectif 1.5.

---

### → **LIMITER ET INFORMER SUR LA PORTEE DES RISQUES ET NUISANCES**

*Le territoire est concerné par un certain nombre d'éléments agissant sur la sécurité de biens et la santé des personnes : nuisances sonores, mouvements de sols liés à la présence d'argiles, qualité de l'air, risques technologiques ou installations classées, etc.*

*La prévention des risques et nuisances est essentiel à la préservation du cadre de vie de la commune et se traduit par leur prise en compte dans le projet communal et par un renforcement de l'information de la population sur leur portée.*

## Orientations

### **1.5.1. Limiter l'impact des nuisances sonores diverses**

Pour les nuisances issues des infrastructures de transports : la prise en compte des phénomènes acoustiques dès la conception et l'aménagement de nouvelles constructions à proximité des voies bruyantes (RD988, RD152, RD24 et RD838) et dans les couloirs de passages aériens. Conformément à l'arrêté du 30 mai 1996, relatif à la classification sonore des infrastructures de transports terrestres, les maîtres d'ouvrages et constructeurs devront respecter les prescriptions d'isolation phonique dans le cadre de constructions ou de rénovations.

Pour les nuisances liées à des chantiers publics ou privés, le respect de la Charte « Chantiers faibles nuisances » sera mise en œuvre.

### **1.5.2. Poursuivre la prévention des risques inondations et l'information sur les risques liés aux sous-sols**

Des risques liés aux sols et sous-sols sont présents : présence d'argiles sur les coteaux, remontées de nappes dans la vallée de la Prédecelle, topographie accentuée sur certains secteurs, etc.

A travers une politique de prévention et d'information, il convient de sensibiliser les pétitionnaires aux risques sur leur terrain et les inciter à réaliser des études géotechniques (missions G1, G2, G11, etc.) afin de prendre les mesures nécessaires de construction (fondations, implantations, gestion des eaux pluviales) et limiter les désordres liées au retrait-gonflement des argiles ou inondations par remontées de nappes dans les sous-sols.

### **1.5.3. Contribuer à la maîtrise des pollutions de l'air**

Les pollutions de l'Air sur le territoire communal sont inférieures aux seuils admissibles en Ile de France. Les principales sources de pollutions sont liées à la circulation automobile et à certaines cheminées non conformes sur le territoire ; elles restent modestes. Toutefois, il s'agit donc d'en limiter leur développement en relation avec les objectifs et orientations pré-cités.

### **1.5.4. Prendre en compte les risques et dangers liées aux installations classées ou activités diverses**

Cités dans le Porté à Connaissance du Préfet et/ou induisant des servitudes, indiquées en pièce n°6 du dossier de PLU.

# 2

## UNE VILLE A LA CAMPAGNE

*Entre protection des espaces naturels/paysagers remarquables et le renouvellement urbain cadré et organisé*

### Objectif 2.1.

---

#### → MAINTENIR LA FONCTIONNALITE DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS

*Les espaces agricoles, naturels et boisés représentent plus de 75% du territoire communal et participent à :*

- *l'identité rurale du territoire et la qualité de ville à la campagne aux franges des espaces urbanisés du Nord du département*
- *l'approvisionnement en ressources liées aux cultures et aux exploitations forestières.*

*La préservation de ces espaces et de leurs fonctionnalités est essentielle à l'échelle locale et régionale.*

#### Orientations

##### 2.1.1. Préserver les terres agricoles et leur fonctionnalité :

- Préserver les espaces cultivés et terres agricoles en vue de leur pérennisation sur les grands ensembles situés sur les plateaux au Nord et au Sud.
- Pérenniser des terres cultivées au Sud de la ville en bordure de la RD988 en reclassant en zone A (agricole) une partie de l'ancienne zone AUd inscrite dans le PLU adopté en 2004 (environ 5,7 ha)
- Prendre en compte les pratiques des agriculteurs, tant dans les circulations que dans les possibilités d'évolution de leur chef-lieu d'exploitation ou de leur patrimoine.

##### 2.1.2. Protéger les espaces boisés et leurs lisières :

- Protéger les massifs boisés présents sur l'ensemble du territoire et notamment les coteaux
- Préserver les lisières de ces massifs et favoriser le développement de zones de transition biologique intéressantes pour la faune et la flore.

## Objectif 2.2.

---

### → **PRESERVER ET VALORISER LES QUALITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE**

*LIMOURS se caractérise comme une ville verte avec une présence naturelle et végétale très importante et préservée. La topographie et la structure du territoire renforce ces perceptions de la « ville verte ».*

*A travers ses composantes et les sites de transition ou de franges de l'urbanisation, le PADD affirme cette spécificité appréciée de ses habitants:*

#### Orientations

##### 2.2.1. Préserver et affirmer le caractère de « Ville Verte » :

- Préserver les espaces verts et la végétation au sein de la ville et introduire un coefficient minimal d'espaces végétalisés ou de biotopes sur les parcelles.
- Préserver les espaces boisés classés, les arbres et alignements végétaux, recensés comme intéressants et structurants dans les paysages.
- Assurer un traitement végétal de transition entre les zones urbaines et les espaces naturels, boisés ou agricoles.

##### 2.2.2. Préserver et faire connaître les perspectives intéressantes :

- Depuis les coteaux,
- Vues sur et depuis le viaduc,
- Sur les espaces de plateaux agricoles.

##### 2.2.3. Préserver ou valoriser les entrées de ville :

- Entrée Sud et Ouest : elles seront aménagées et valorisées dans le cadre des projets d'urbanisation envisagés dans le PADD.
- Entrée Nord : préservation, sécurisation et identification d'éléments de paysages et de perspectives à valoriser.
- Entrée Est : préservation et valorisation des espaces et des perspectives associées aux paysages de vallées et d'ouvertures vers les coteaux boisés.

## Objectif 2.3.

---

### → **RENFORCER L'IDENTITE LIMOURIENNE A TRAVERS SES PATRIMOINES NATURELS ET BATIS**

*Parallèlement, des éléments patrimoniaux participent à l'identité locale et communale et doivent être préservés et valorisés*

#### Orientations

##### 2.3.1. Mettre en valeur le patrimoine et l'identité locale :

Le PLU identifie des éléments remarquables à protéger, préserver ou valoriser car ils participent à l'identité locale

- des éléments végétaux ou paysagers,
- des éléments bâtis ou du petit patrimoine local...

# 3 UNE VILLE VIVANTE

*Par l'affirmation des fonctions urbaines diverses et complémentaires ainsi que par l'évolution du « Cœur de Ville » et du « Quartier Ouest »*

## Objectif 3.1.

### → **EQUILIBRER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS AFIN D'ASSURER LE RENOUVELLEMENT ET LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE**

*Les besoins de production de logements sont issus de la combinaison de plusieurs facteurs complémentaires :*

- *La nécessité de produire des logements pour maintenir le nombre d'habitants sur la commune (dénommé « point mort »),*
- *La volonté d'offrir un choix de logement différent adapté aux cibles et chaînons manquants dans les parcours résidentiels,*
- *L'objectif de maintenir une dynamique démographique maîtrisée.*

*De plus, des objectifs complémentaires sont définis et imposés aux territoires par l'Etat à l'échelle régionale, pour satisfaire les besoins franciliens en logements.*

## Orientations

### **3.1.2. Garantir le « Point Mort » démographique pour le maintien d'une population à 6 500 habitants :**

Cela nécessite la production d'environ **18 logements /an** pour compenser les effets de desserrement des ménages, d'évolutions des logements vacants et de mutation des résidences principales ou secondaires, ou de transformation du bâti.

### **3.1.2. Diversifier le parc de logements pour attirer des jeunes ménages et faciliter le renouvellement dans les logements :**

Cela nécessite la production d'environ **3 à 5 logements /an** pour produire des logements en adéquation avec les évolutions de la cellule familiale, avec le desserrement des ménages et pour offrir une offre alternative d'habitat plus adaptée aux conditions de vie et de ressources des jeunes actifs, des personnes âgées ou des ménages célibataires ou recomposés après une séparation.

### **3.1.3. Assurer une évolution démographique équilibrée permettant de maintenir et renforcer la qualité des équipements et services publics locaux :**

Cela nécessite la production d'environ **16 à 18 logements /an** pour atteindre une croissance démographique située entre 0,8 et 0,95%/an, adaptée pour conforter le rôle de pôle de centralité de LIMOURS dans le secteur et répondre aux objectifs de la Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL) définie par l'Etat ainsi que du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF).

## Objectif 3.2.

---

### → ADAPTER LES TYPES D'OFFRES RESIDENTIELS ET POURSUIVRE LES ACTIONS DE DIVERSIFICATION DES LOGEMENTS

*En 2015, le parc de logements de LIMOURS se caractérise par :*

- *une majorité de logements individuels*
- *...occupés par leurs propriétaires (71,1% des ménages).*
- *une majorité de logements de 4 à 5 pièces et plus et une faible part (14,4%) de petits logements de 1 à 2 pièces.*

*Le renouvellement et le dynamisme démographique passent par une réorientation de l'offre disponible, répondant à un élargissement des possibilités de parcours résidentiel sur la commune.*

### Orientations

#### 3.2.1. Diversifier la production de logements neufs ou réhabilités pour répondre aux besoins de différentes cibles de ménages et notamment :

- Des logements « marché » (accession ou location, individuel ou collectif) ;
- Des logements en primo-accession pour les jeunes familles ou les jeunes actifs ;
- Des logements aidés ou locatifs sociaux pour des ménages plus modestes ou des petits ménages et les personnes âgées.

#### 3.2.2. Favoriser les « parcours résidentiels » sur la commune :

Cela permet de développer un large éventail de types d'habitat (maisons individuelles classiques, petits ensembles collectifs et intermédiaires), de tailles variées et de divers modes d'accès (loyer, emprunt, logement social ou aidé), correspondant aux modes de vie et aux moyens de chacun tout au long de la vie, notamment au bénéfice des personnes à mobilité réduite (PMR).

De plus, le PLU conforte et facilite les possibilités de réalisation de logements aidés à travers :

- des minima de logements sociaux qui pourront être imposés dans des opérations significatives privées ou portées par la ville,
- une information sur les possibilités de conventionnement des logements dans les opérations privées.

## Objectif 3.3.

---

### → ORGANISER ET ACCOMPAGNER LES EVOLUTIONS URBAINES SELON LES SPECIFICITES DES QUARTIERS ET LES SECTEURS DE PROJETS

*L'analyse des caractéristiques des quartiers, associée au diagnostic des potentiels fonciers (présenté dans le rapport de présentation) a permis d'identifier différents enjeux et de hiérarchiser les objectifs d'évolution des quartiers sur le territoire communal.*

*Les secteurs ainsi identifiés sont organisés et cadrés par des dispositions et incitations constructives différenciées selon leurs spécificités et les orientations du projet communal.*

#### Orientations

##### **3.3.1. Le Centre Ville :**

La redynamisation et le renouvellement qualitatif de ces espaces ont été initiés à travers le PADD et le PLU approuvé en 2004. Ces actions sont confirmées et poursuivies avec les requalifications et projets de constructions en cours ou programmés. Des secteurs sont guidés par des orientations d'aménagement et de programmation complémentaires aux dispositions réglementaires applicables aux autorisations d'urbanisme.

##### **3.3.2. Les secteurs d'habitat diversifié ou mixtes :**

Des espaces ouvrant des possibilités de densification modérée à maintenir et optimiser, sur des parcelles généralement privées. Ce potentiel entre dans le cadre d'une évolution « naturelle » de l'urbanisation à condition de respecter le caractère des lieux et leurs caractéristiques urbaines architecturales et paysagères.

##### **3.3.3. Les ensembles urbains homogènes (anciens lotissements, opérations groupées, ensembles collectifs, etc.) :**

Ces espaces bâtis sont constitués dans le cadre d'opérations groupées, de lotissements ou d'opérations collectives. Elles sont bien organisées et très homogènes en terme de formes urbaines et architecturales. Ce caractère homogène doit être préservé et les évolutions possibles doivent s'inscrire dans le respect des spécificités conformément au cadre légal.

##### **3.3.4. Les hameaux :**

Une maîtrise de la densification ainsi que la restriction totale du développement des hameaux et écarts urbains sont souhaitées.

##### **3.3.5. Les secteurs sensibles ou d'intérêts paysagers :**

Ils doivent faire l'objet d'une attention particulière quant à leur évolution, et d'une forte maîtrise des possibilités de densification afin de préserver leur caractère paysager ou les sensibilités écologiques associés (limites de massifs boisés, coteaux et leurs franges particulièrement arborées, franges et transition vers les espaces agricoles, espaces boisés classés).

##### **3.3.6. Les secteurs de projets et mutations à enjeux :**

Plusieurs secteurs identifiés pour accueillir de l'urbanisation au sein des zones urbaines feront l'objet d'une attention particulière quant à leur évolution. Un cadrage sera traduit à travers la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il s'agit notamment des sites du Cœur de Ville, de l'ancienne zone « 2AU des Ecoles » au PLU approuvé en 2004, du Quartier Ouest, et de la « Porte Sud » à long terme (ancienne zone AUd du PLU approuvé en 2004).



# 4 UNE VILLE D'AVENIR

*Pour conforter son rôle de pôle de centralité*

## Objectif 4.1.

### → **MAINTENIR LE DYNAMISME DES ACTIVITES ET CONFORTER LE POLE D'EMPLOIS DE LIMOURS**

*Avec près de 2500 emplois, la commune dispose d'un taux d'emploi attractif (nombre emplois/nombre d'actifs) : 0,75 sur la commune pour 0,48 sur la Communauté de Communes du Pays de Limours (CCPL) et 0,71 en Essonne.*

*Ce pôle d'emplois doit s'appuyer sur la présence et la poursuite du développement des activités économiques, représentées à la fois par :*

- *Commerces de proximité (Centre-ville et Arcades notamment),*
- *Activités libérales, services et petites activités artisanales dans les quartiers,*
- *Autres activités dans les zones artisanales ou commerciales,*
- *Présence de grands établissements « employeurs », qu'ils soient publics ou privés.*

#### Orientations

#### **4.1.1. Répondre aux attentes des acteurs économiques de la commune qui souhaitent développer ou diversifier leurs activités :**

Le PLU maintient les possibilités d'activités économiques sur le territoire, non seulement pour des aménagements et développements de structures existantes mais également pour des implantations nouvelles dans des conditions cadrées pour s'intégrer dans leur environnement résidentiel selon les situations.

#### **4.1.2. Ouvrir de nouvelles implantations dans des secteurs appropriés :**

...afin de répondre à un équilibre territorial aux abords de sites bien desservis, à proximité de sites économiques existants. Le projet de petit parc d'activités intercommunal à proximité de la coopérative agricole doit y contribuer en offrant de nouvelles possibilités intégrées dans l'environnement d'entrée de ville.

#### **4.1.3. Restructurer et redynamiser le secteur des « Arcades » et agir en faveur du commerce de proximité :**

Le dynamisme des fonctions commerçantes relèvent de plusieurs facteurs à prendre en considération :

- l'accessibilité (stationnements et facilités d'accès piétons notamment),
- la concentration / regroupement sur des linéaires plus denses,
- la qualité de l'activité et de son environnement (bâti ou espaces publics).

Le PLU pourra favoriser les actions de dynamisation et de valorisation commerciale et urbaine.

## Objectif 4.2.

---

### → **S'INSCRIRE DANS LES PROJETS DE DEVELOPPEMENT DES RESEAUX ET DE TRANSPORTS INTERCOMMUNAUX**

*En tant que pôle structurant à conforter, LIMOURS doit mener des réflexions sur le développement des connexions, des réseaux de communications et d'échanges sous des formes diverses :*

- réseaux de transports et de déplacements,
- réseaux de communications et échanges numériques, électroniques ou innovants.

#### Orientations

##### **4.2.1. Améliorer les conditions de circulations dans le cœur de ville et de traversées de la commune :**

- Fluidifier les trafics et flux dans le cœur de ville grâce à des aménagements d'espaces publics spécifiques ;
- « Pacifier » et sécuriser les espaces publics en faveur des mobilités douces ou « apaisées » (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers.

##### **4.2.2. Développer les transports en lien avec les schémas et plans de déplacements urbains à l'échelle intercommunale :**

- Maintenir les pôles de transports en commun (gare routière) et assurer leur bonne accessibilité depuis les quartiers.
- Développer les itinéraires et aménager les voies et réseaux de circulations à l'échelle intercommunale et départementale.
- Prendre en compte et penser les espaces en tenant compte des problématiques d'accès aux personnes à mobilité réduite.

##### **4.2.3. Renforcer les liens en transports en commun vers les grands réseaux (RER B ou RER C) dans le cadre de la compétence intercommunale :**

- Préserver les liens et accessibilité vers la gare d'Orsay et la gare autoroutière de Briis-sous-Forges.
- Mener une réflexion partenariale et intercommunale pour favoriser les liens vers la gare RER de St Rémy-lès- Chèvreuse.

##### **4.4.4. Assurer et poursuivre le développement de réseaux numériques et de technologies émergentes sur le territoire :**

- Les principes de développement du très haut débit sont prévus selon les schémas et programmes départementaux et intercommunaux. La commune porte une attention particulière au respect des délais de déploiement de ces réseaux et veillera à une programmation en lien avec les travaux de réfection de voirie ou d'aménagements urbains.
- Par ailleurs, l'ambition est de développer des technologies émergentes et innovantes pour une « ville connectée » permettant d'optimiser ses services et son fonctionnement en lien avec les usagers.

## Objectif 4.3.

---

### → **ANTICIPER LES EVOLUTIONS ET AMENAGEMENTS URBAINS POSSIBLES**

*La commune est identifiée comme pôle de centralité à conforter dans le SDRIF à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Limours (CCPL) et du contexte plus large du Nord-Ouest de l'Essonne.*

*Elle doit anticiper des objectifs complémentaires aux précédents, et notamment prévoir des développements résidentiels diversifiés pour contribuer à l'offre en logements, dans le long terme.*

*Le PLU préserve donc dès à présent un potentiel à aménager sur la « Porte Sud » (ancienne zone AUd du PLU approuvé en 2004).*

### Orientations

#### **4.3.1. Anticiper des perspectives de développement à long terme, dans une démarche de réflexion sur :**

- Les programmes à développer (habitat dominant),
- Les formes et ambiances urbaines à privilégier,
- Les accès, connexions à la voie verte ou à la RD988, et liens vers les quartiers environnants,
- La « mise en scène » de l'entrée de ville Sud avec la réalisation d'un front urbain, homogène garantissant un traitement qualitatif des franges en lien avec les espaces agricoles et naturels.