



Commune de
Limésy

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°2 **Projet d'Aménagement et** **de Développement Durable**

Projet arrêté le
Projet 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

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a profondément modifié les anciens Plans d'Occupation des Sols, devenus Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). La loi Urbanisme et Habitat du 3 juillet 2003 a ajusté certains dispositifs de la loi SRU concernant plus particulièrement le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La récente loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 introduit des objectifs visant à lutter contre le réchauffement climatique.

Ce document a pour objectif de présenter le projet urbain et paysager de la commune, lequel doit être élaboré dans un souci de développement durable, c'est-à-dire selon un mode de développement qui s'efforce de répondre aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à satisfaire les leurs.

Le PADD définit des orientations d'aménagement et d'urbanisme globales sur l'ensemble du territoire communal, qui vont servir de fondement aux règlements (graphique et littéral) et qui délimiteront les actions d'aménagement ultérieures. Le PADD constitue ainsi un cadre de référence et de cohérence de la politique communale d'aménagement.

Ce document est conçu dans la logique d'une mise en perspective des orientations de la loi SRU, notamment telles qu'elles sont déclinées par les articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme. Le PADD doit permettre d'assurer un développement durable du territoire communal, en s'appuyant sur trois principes fondamentaux qui sont :

- ✓ « **L'équilibre** », entre, d'une part renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, restructuration des espaces urbanisés, revitalisation des centres urbains et ruraux, mise en valeur des entrées de ville et développement rural, d'autre part utilisation économe des espaces naturels, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des sites, milieux et paysages naturels, et enfin sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- ✓ « **La diversité** » des fonctions urbaines et rurales, la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général, ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
- ✓ « **La réduction des émissions de gaz à effets de serre** », la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Conformément à l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable:

- **définit** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- **arrête** 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, retenues pour l'ensemble de la commune ;
- **fixe** des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de LIMESY est au cœur d'une démarche dynamique intégrant les grandes préoccupations inscrites dans le code de l'urbanisme.

Ces axes du P.A.D.D. de LIMESY sont les suivants :

- ✓ Assurer la protection de la population et de l'environnement,
- ✓ Conserver le paysage naturel cauchois,
- ✓ Répondre aux besoins de développement en cohérence avec une gestion économe de l'espace,
- ✓ Assurer une cohésion entre les quartiers,
- ✓ Préserver les espaces bâtis de caractère,
- ✓ Compléter l'offre d'équipements publics,
- ✓ Maintenir et développer les activités économiques.

I. Maîtriser le développement de l'urbanisation

La volonté première de la commune est de renforcer la position du bourg en y favorisant les opérations de renouvellement urbain. Cela passe par des extensions urbaines programmées en continuité directe du bourg (parties nord et est du bourg).

Ce mode de développement permet de favoriser l'animation du bourg à travers la fréquentation des équipements publics et également de limiter l'impact des futurs secteurs urbanisés sur les activités agricoles et les zones naturelles de qualité.

Le PADD affirme la volonté de préserver le caractère de la commune et donc de limiter l'extension du bourg.

Le diagnostic communal a fait ressortir les tendances suivantes :

- Une croissance démographique relativement constante depuis 1990 (1199 hab. en 1990, 1306 hab. en 1999, 1330 hab. en 2006) ;
- En moyenne, 6 logements nouveaux par an entre 1994 et 2007 ;
- Un parc de logements de type individuel occupé par des propriétaires ;
- Des logements de plus en plus grands, mais des ménages composés de moins en moins de personnes.

La commune souhaite que ce dynamisme démographique soit maîtrisé tout en renouvelant sa population. L'attractivité devra être maîtrisée afin de conserver un cadre de vie de qualité et répondre à la capacité des équipements. Il sera également nécessaire de favoriser la mixité des populations (classes d'âge et niveau de vie).

A. Limiter le rythme de croissance à environ 7% en 10 ans

En ce sens, parmi différents scénarios d'évolution, la commune fait le choix de poursuivre sur un rythme de progression démographique raisonnable, pour atteindre une population estimée à 1 500 habitants en 2020, soit 100 habitants supplémentaires en 10 ans et une croissance inférieure à 1% par an.

Pour cela, il faut prévoir de nouveaux logements en vue d'accueillir les futurs habitants, mais également compenser la baisse de la taille moyenne des ménages.

8 à 10 logements par an seront ainsi nécessaires, soit de 80 à 100 sur les 10 prochaines années.

B. Recentrer le développement de l'urbanisation, faire vivre le centre-bourg

Le bourg de LIMESY s'est développé progressivement autour du noyau ancien. Les hameaux se sont également étoffés, principalement les hameaux de Becquigny et Brunville.

L'objectif du PADD est de privilégier le développement du bourg de LIMESY et des hameaux de Becquigny et Brunville, desservis par l'assainissement collectif et de préserver le reste du territoire du mitage périurbain.

Cela passe par une politique favorisant le renouvellement urbain. C'est pourquoi la réflexion sur la localisation des logements à créer s'appuie sur le potentiel existant en centre-bourg et dans les deux hameaux précités.

Au-delà des capacités de renouvellement urbain, la commune prévoit de procéder à des extensions urbaines en continuité des zones agglomérées du bourg pour atteindre ses objectifs de production de logements.

L'urbanisation nouvelle est localisée à proximité immédiate du cadre bâti existant et des équipements publics avec comme objectifs prioritaires :

- ✓ La valorisation du patrimoine bâti et naturel (haies, clos-masures, ...),
- ✓ La densification des espaces bâtis,
- ✓ La prise en compte des risques (inondations et ruissellements),
- ✓ L'intégration paysagère des extensions urbaines (création de nouveau talus...),
- ✓ La protection de l'activité agricole.

Trois secteurs principaux pourront donc accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation :

- ✓ le centre-bourg : au cœur des zones déjà bâties et dans deux extensions urbaines (Partie nord : à proximité immédiate du stade de football, dans le prolongement du lotissement réalisé récemment ; partie est : à proximité immédiate du quartier d'habitations existant, à l'arrière du cimetière),
- ✓ les hameaux de Becquigny et de Brunville : ils pourront être densifiés mais en aucun cas étendus. Seules les dents creuses pourront être comblées.

C. Consolider les autres hameaux

Dans les autres hameaux, le principe est d'interdire les extensions et de favoriser les opérations de réhabilitation de l'existant.

Ainsi, les limites des hameaux ont été définies pour éviter toute extension de la zone urbaine sur les espaces agricoles et ruraux et avec comme objectifs :

- ✓ La valorisation du patrimoine bâti et naturel (les clos mesures) avec une possibilité de réhabilitation des bâtiments existants ;
- ✓ La protection de l'activité agricole.

D. Mixité sociale et typologie de l'habitat

L'habitat individuel diffus génère bon nombre d'aspects négatifs : coûts de fonctionnement élevés dus à l'éparpillement des prestations (entretien des voiries et réseaux, transports collectifs, ramassage scolaire, enlèvement des déchets, ...), difficulté d'assurer une mixité sociale et intergénérationnelle, consommation d'espaces, notamment ruraux, d'énergie et de ressources, imperméabilisation des sols...

En revanche, une densité résidentielle a pour avantage de favoriser une gestion plus économe des ressources, espaces et déplacements.

La commune souhaite favoriser l'implantation de nouveaux concepts d'aménagement paysager en zone rurale, pouvant intégrer un habitat individuel densifié. Des solutions innovantes de lotissements, différentes de la maison individuelle isolée sur une parcelle de terrain, pourront voir le jour.

II. Préserver le cadre rural naturel et bâti de la commune

La loi vise à ce que les PLU tendent vers un équilibre entre développement urbain, le développement de l'espace rural, la préservation des activités agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages. En outre, ils doivent veiller à une utilisation économe des espaces et à la préservation des milieux naturels, des paysages et du patrimoine, ainsi qu'à la lutte contre les nuisances.

LIMESY offre un environnement préservé. Elle représente un territoire privilégié pour l'application des différentes politiques et orientations communautaires en matière d'environnement et de valorisation du cadre de vie.

LIMESY a les caractéristiques d'une commune rurale avec ses espaces agricoles et naturels. Il ressort du diagnostic la nécessité de préserver ces grands équilibres, protéger le patrimoine bâti et diffuser la qualité architecturale dans les nouvelles opérations.

A. Protéger les espaces boisés et les haies

En termes de milieux naturels et de paysages, le PADD engage la commune à leurs préservations et à leurs mises en valeur, grâce à un zonage naturel approprié et la pérennisation de la gestion agricole de ces espaces.

Sont également protégés les boisements principaux, les alignements d'arbres, les haies et les anciens clos mures. Les outils réglementaires du PLU permettent de protéger tous ces éléments, au titre des espaces boisés classés (art. L. 130-1 du Code de l'Urbanisme).

B. Tenir compte et valoriser les continuités écologiques

Le patrimoine écologique de la commune fait déjà l'objet de diverses protections. Elles concernent notamment le patrimoine boisé.

Le diagnostic a mis en évidence l'importance des espaces boisés au sein des trames vertes et bleues. La protection de ces espaces est donc une priorité ce qui sous entend :

- une vigilance accrue sur l'occupation de ces espaces naturels et de leurs abords (bâti, agricoles) ;
- le développement de protections sur les éléments qui la composent. Par exemple des protections fermes (zone Nf, Espaces Boisés Classés, ...) seront utilisées pour répondre aux exigences de protections et de valorisation du patrimoine écologique recensé.

C. Intégrer le patrimoine bâti et naturel au projet de développement de la commune

Le PADD s'engage à conserver les caractéristiques rurales du cœur du village. Le patrimoine existant présente des caractéristiques rurales et l'occupation du sol est celle d'une commune agricole qui s'est densifiée.

La préservation du caractère cauchois existant participera à l'identité rurale du village et à son attrait.

III. Affirmer le cadre de vie communal

A. Conforter le niveau d'équipements publics

La commune de LIMESY bénéficie d'équipements publics de qualité situés en centre-bourg (Mairie, école, foyer rural, salle Bourel, agence postale, stade de football, courts de tennis...).

Les élus souhaitent assurer la pérennité des équipements publics et optimiser les aménagements déjà réalisés et ceux à venir (restructuration de l'école maternelle, développement de l'école communale, extension du cimetière et aménagement de places de stationnement).

La réalisation du PLU sert de base à l'insertion future des équipements publics au sein du territoire communal (définition des espaces de stationnement et création de nouvelles liaisons piétonnes).

B. Assurer une cohésion entre les quartiers :

- Créer des liaisons efficaces

L'urbanisation future devra s'intégrer convenablement dans le fonctionnement communal actuel.

De nouvelles voiries devront être créées préalablement à l'urbanisation des futurs quartiers. Les voiries transversantes seront privilégiées aux voiries en impasse. Les futurs quartiers ne devront pas être "refermés sur eux-mêmes".

- Favoriser les cheminements piétons

Les moyens actuels de déplacements sont notamment les trottoirs situés le long des routes départementales n°142 et n°53 et au sein des lotissements.

Le projet urbain doit tenir compte des moyens de transport à disposition. De plus, le PLU doit veiller à la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile. La sécurité routière, si elle n'est pas clairement exprimée dans le Code de l'Urbanisme, est un objectif à atteindre.

Le PADD préconise plusieurs actions favorables aux modes de circulation doux, à savoir la réalisation de liaisons au sein du bourg.

La définition du réseau de cheminements doux répond aux objectifs suivants:

- ✓ la mise en sécurité des piétons le long des voies de circulation,
- ✓ la création de liaisons piétonnes avec les futurs secteurs de développement et les équipements publics existants,
- ✓ la mise en valeur du cadre naturel de la commune.

Les élus souhaitent également que les chemins ruraux existants soient maintenus.

C. Le développement des communications numériques

L'objectif du PLU est de :

- ✓ Favoriser la cohérence entre les ouvertures à l'urbanisation et la desserte des réseaux de communication numériques

- ✓ Prendre en compte ce qui est considéré comme un équipement de base (activité économique, desserte des établissements d'enseignement et de santé, raccordement au réseau de logements permettant le maintien à domicile des personnes âgées...).

D. La protection de la population et de l'environnement

- ✓ La ressource en eau potable devra être protégée, notamment le captage situé au sud du territoire communal,

- ✓ Les moyens actuels de lutte contre les inondations doivent être complétés et renforcés.

La préservation des éléments naturels (talus, haies, mares,...) est une action à mener en complément des directives du schéma d'assainissement pluvial réalisé.

Les mares nécessaires à la gestion du ruissellement et des inondations devront être impérativement conservées.

Les projets de construction et d'aménagement de nouveaux quartiers devront accorder une importance essentielle à la gestion du ruissellement pluvial.

IV. Maintenir les activités économiques

A. Le maintien des activités économiques existantes

Les élus souhaitent favoriser le maintien des activités économiques existantes, aussi bien en ce qui concerne les commerces situés dans le centre bourg que les entreprises installées dans le reste de la commune. Cette volonté passe par une politique protectrice des commerces, réalisée sur les conseils de la Chambre de Commerce et d'Industrie, et la possibilité de permettre le développement des entreprises existantes.

B. Préserver l'activité agricole

Les enjeux mis en exergue par le diagnostic révèlent la nécessité de préserver l'activité agricole.

Le PLU doit assurer un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

La politique d'aménagement du territoire par la Chambre d'agriculture vise:

- *à éviter la destruction de l'espace agricole, en considérant que la cohérence de cet espace est indispensable au maintien et au développement d'une activité agricole viable ;*
- *à éviter, durablement, les conflits entre la pratique de l'activité agricole et les résidents (nuisances, bruits, etc.) ;*
- *à éviter la dispersion de l'habitat (mitage) ;*
- *à permettre la construction d'habitations, la réhabilitation du patrimoine bâti existant et l'implantation d'activités non agricoles, sous condition de ne pas gêner les activités existantes.*

Compte tenu de l'orientation des exploitations, le développement éventuel de l'urbanisation ne pourra s'envisager :

- à proximité immédiate des corps de ferme,
- sur les terrains attenants aux sièges d'exploitation ou proches de ces derniers,
- qu'en continuité de zones déjà urbanisées.

Pour cela, le PADD repose sur la création de zones agricoles durables portant l'activité agricole comme vecteur de développement de ces espaces, au sein desquels toute autre opération est interdite ou extrêmement limitée. La consommation de terres agricoles reste mesurée puisque bien adaptée au projet urbain communal.

V. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

A. Rappel de l'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Au total, sur la commune de LIMESY, 9,5 hectares d'espaces naturels et agricoles ont été consommés depuis 10 ans.

Cette consommation est due uniquement à la diffusion de l'urbanisation.

78 constructions nouvelles ont entraîné la consommation de 9,5 hectares soit 0,6% du territoire communal. Le développement de l'urbanisation a permis l'arrivée uniquement de résidences principales de type maisons individuelles.

Les densités mises en évidence par ce développement de l'urbanisation sont assez faibles (maximum 10 logements par hectare et moyenne de 6 logements par hectare).

B. L'objectif de modération de la consommation de l'espace

La commune de LIMESY souhaite limiter la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain. Le projet de PLU de la commune intègre la définition de zone à urbaniser pour accueillir les futures habitations.

Pour l'accueil de nouvelles habitations, le PLU classe en zone à urbaniser deux zones situées au nord et à l'est du centre-bourg, à proximité immédiate de zones déjà bâties, qui ont aujourd'hui une vocation principale agricole ou naturelle. Ces secteurs ont une superficie totale d'environ 2,7 hectares.

L'objectif de la commune est d'avoir une densité minimale de 14 à 15 logements par hectare.

De fait cette ouverture doit permettre la réalisation d'une quarantaine d'habitations supplémentaires.