

PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce n°4 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision du PLU

Document arrêté le :

Document approuvé le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES



Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social :

23 rue Alfred Nobel

77420 Champs-sur-Marne

Tel : 01.64.61.86.24

Email : ingespaces@wanadoo.fr

PRÉAMBULE

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Ainsi, le présent document expose les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le cadre de la révision du PLU de la commune de Limoges-Fourches.

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisés :

→ **Les OAP « thématiques »**

Elles concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés. Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

→ **Les OAP « sectorielles spatialisées »**

Elles portent sur des secteurs délimités précisément au règlement graphique. Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans un de ces secteurs, on se référera au schéma le concernant. Celui-ci précisera les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière d'aménagement et de programmation.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité pour des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement et de programmation.

SOMMAIRE

I. <u>ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS</u>	7
A. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE	7
B. L'ÉCO-GESTION ET L'ÉCO-CONSTRUCTION	7
C. LE CONFORT ET LA SANTÉ	10
II. <u>ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR DES SECTEURS PARTICULIERS</u>	13
A. SECTEUR « FERME RUE DE LA SEIGNEURIE »	15
B. SECTEURS « FERME RUE DES HAULDRES »	17
C. SECTEUR « FERME DE FOURCHES »	19
D. SECTEUR « JULES PELLETIER »	21

I. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THÉMATIQUE POUR LA PRISE EN COMPTE DU DÉVELOPPEMENT DURABLE DANS LA MISE EN OEUVRE DE PROJETS URBAINS ET DE CONSTRUCTIONS

Des dispositions générales en matière de développement durable sont définies dans ce chapitre. Elles concernent l'ensemble du territoire de Limoges-Fourches, que ce soit à l'échelle des OAP sectorielles spatialisées définies aux chapitres suivants, à l'échelle de l'opération urbaine comme à l'échelle de la construction.

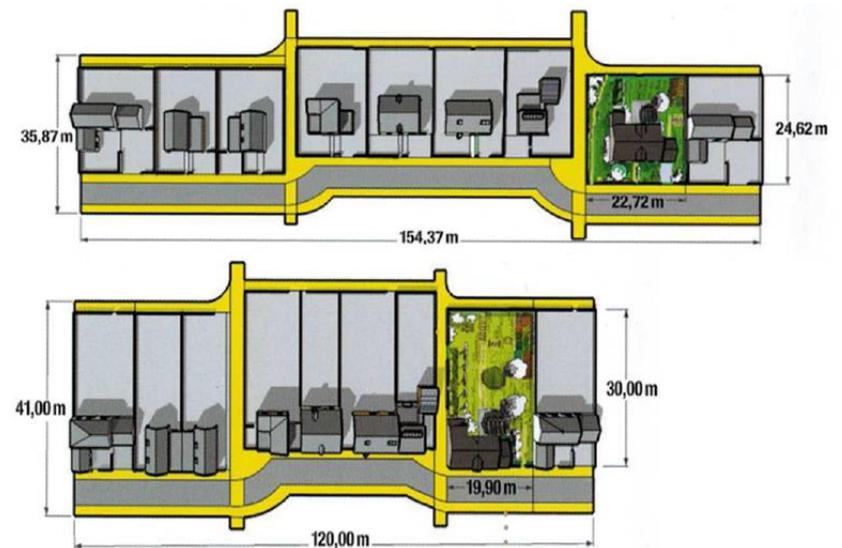
A. LES ESPACES NATURELS ET LE PAYSAGE

- Respecter le plus possible la topographie naturelle des lieux et le patrimoine bâti et végétal existant
- Adapter le projet aux plantations existantes
- Paysager et planter les espaces délaissés
- Choisir des essences locales pour les plantations
- Limiter l'utilisation des produits phytosanitaires et assurer une gestion différenciée des espaces verts en fonction de la nature du sol, du relief... : préférer parfois une prairie fleurie plutôt qu'un gazon classique (facilité d'entretien)

B. L'ÉCO-GESTION ET L'ÉCO-CONSTRUCTION

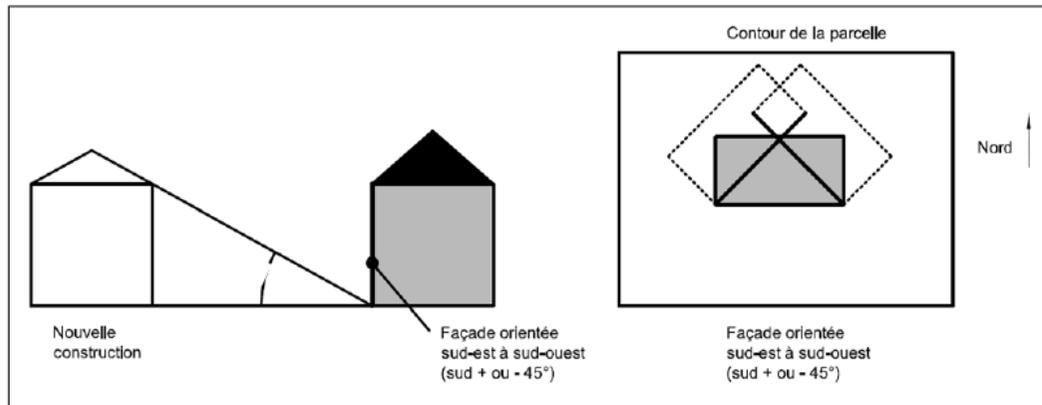
Dans leur réalisation, les nouveaux projets urbains et de constructions devront s'inspirer des principes d'écogestion et d'écoconstruction ci-dessous :

- **Economiser le foncier, les réseaux et l'énergie :**
 - Limiter la largeur de la parcelle sur rue en s'adaptant notamment au contexte (urbain, rural).
 - Rechercher une implantation bâtie de part et d'autre des voies de desserte (pas d'un seul côté de la voie).
- **Réduire la consommation d'énergie** (bâtiment, mobilier urbain...)
- **Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables** pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, énergies provenant de la biomasse...).
- **Réduire la consommation d'eau** en choisissant des équipements sanitaires économes et performants (toilettes avec double réservoir, robinetterie avec réglage thermostatique, utilisation de l'eau pluviale pour alimenter les chasses d'eau...).
- **Traiter le rejet des eaux de ruissellement et adopter une gestion alternative des eaux pluviales :**



Ci-dessus : illustration schématique d'une économie de voie par une réflexion sur la largeur de parcelle sans impacter le cadre de vie (CAUE 53).

- Limiter les surfaces imperméabilisées :
 - Chercher à optimiser le tracé et à adapter le profil des voies (largeur) selon l'usage,
 - Penser (si possible) le bouclage des futures opérations de manière à éviter les places de retournement (très surfaciques),
 - Limiter le recul de la construction par rapport à la voie, les espaces situés entre la limite d'emprise publique et la maison étant généralement fortement minéralisés.
 - Dans la mesure du possible, suivre les courbes de niveau dans le tracé des voies pour ne pas accélérer le ruissellement.
 - Choisir, selon l'usage et la fréquentation des lieux, des revêtements en partie perméable pour le stationnement ou les cheminements piétons par exemple (stabilisé, pavés avec joints filtrants, dalles gazon, mélange terre / pierre...).
 - Privilégier une prise en charge des eaux pluviales par des dispositifs paysagers d'hydraulique douce (noues, bassins paysagers...).
 - Réinterroger l'usage de certains espaces imperméabilisés et leur capacité à accueillir du végétal (plantations, jardinières...)
 - En complément, prévoir des dispositifs de stockage des eaux pluviales en vue de leur réutilisation (arrosage, entretien des espaces collectifs...).
- **Favoriser le tri des déchets** sur le chantier et sur l'ensemble du projet (prévoir des emplacements spécifiques, dispositifs permettant le compost des déchets verts et des ordures ménagères, gérer les déchets industriels lors des travaux).

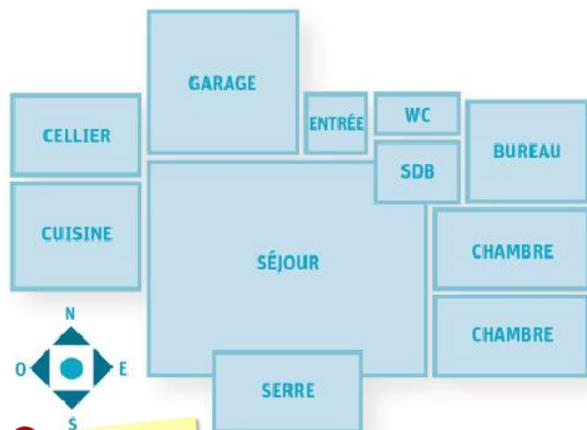


Ci-dessus à droite : prise en compte du prospect généré par une construction nouvelle
 Ci-dessus à gauche : Orientation Sud d'une façade (+ ou - 45°)

- **Favoriser les principes de l'habitat bioclimatique** pour les nouvelles constructions afin de préserver les ressources énergétiques, de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et d'améliorer le confort des habitants :
 - **Penser l'implantation de la hauteur du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat** pour profiter du solaire passif sans impacter outre mesure l'accès au soleil des riverains :
 - Appréhender les ombrages générés depuis les espaces riverains (bâtiments, végétaux...)
 - Anticiper les prospects induits par le projet de construction sur les parcelles voisines

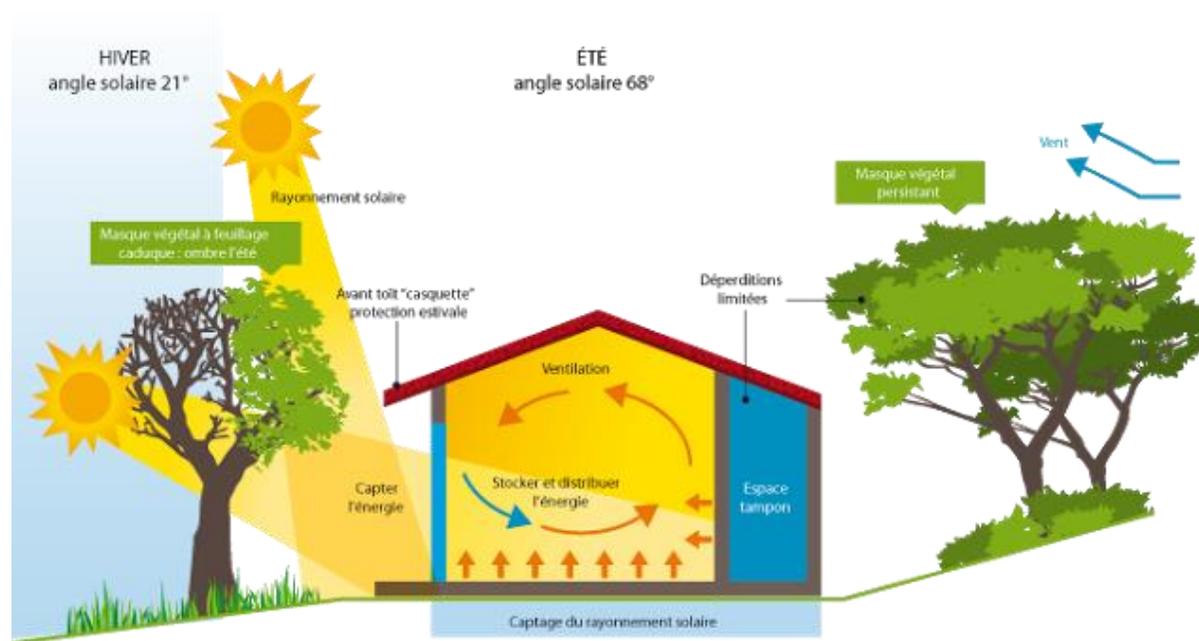
- **Lutter contre les effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent...) :**
 - Se protéger des rayons rasants du soleil couchant en limitant les ouvertures à l'Ouest, en privilégier des espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger les façades en été,
 - Se protéger des vents dominants : plantation de végétaux coupe-vent, limitation des ouvertures face aux vents, utilisation du bâti comme protection (sur la terrasse par exemple).

Disposition optimale des pièces en fonction de l'orientation



Habitation bioclimatique :
 - Concevoir une maison compacte (limiter les surfaces en contact avec l'extérieur)
 - Maximiser les apports solaires tout en s'en protégeant l'été (agencer les espaces de vie en fonction des besoins : pièces de vie au sud et pièces non chauffées au Nord).

Source : Guide de l'écoconstruction, ADEME



Source : eRT2012

- **Accorder une place importante aux espaces boisés ou végétalisés** afin de bénéficier d'une régulation naturelle de la température et ainsi de limiter le recours à la climatisation pour les particuliers.
- **privilégier des matériaux à forte inertie** (par exemple matériaux à base d'argile, fibre de bois, de chanvre, cellulose, liège,...) qui permettent de stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement.

- **choisir la bonne technique d'isolation** (intérieur, extérieur ou bien répartie) : pour le neuf, privilégier l'isolation extérieure, et pour l'ancien, l'isolation par l'intérieur, en particulier si le bâti présente un intérêt architectural remarquable.
 - **Privilégier un isolant naturel biosourcé et performant** (laine de chanvre, laine de bois...).
- Pour réduire l'impact de la construction sur l'environnement, les matériaux utilisés doivent présenter une énergie grise faible, l'énergie grise étant l'énergie consommée pendant le cycle de vie des matériaux. Pour effectuer un choix, la base de données INIES (Inventaire des Impacts Environnementaux et Sanitaires) permet de comparer différents matériaux suivant des critères tels que l'impact environnemental, le maintien des performances dans le temps, l'inertie, la durée de vie et la contribution au confort et à la santé.

MATÉRIAU	Conductivité thermique (en W/m.K)	Résistance thermique R pour une épaisseur de 10 cm (en m ² .K/W)	Energie grise (en kWh/m ³)
Laine de bois	0,042	2,4	12
Laine de chanvre	0,039	2,6	40
Laine de lin	0,037	2,7	40
Ouate de cellulose (vrac)	0,035 à 0,04	2,8 à 2,5	50
Laine de mouton	0,035 à 0,045	2,8 à 2,2	50
Liège expansé	0,032 à 0,045	3,1 à 2,2	450

Source : Guide de l'éco-construction, ADEME

- **installer de bons vitrages et de bonnes menuiseries** permettant de bénéficier des apports solaires tout en protégeant contre les agressions extérieures (bruit, vent, poussières...).
- **choisir une ventilation adaptée** permettant d'assurer les conditions sanitaires pour la qualité de l'air tout en limitant les pertes de chaleurs (VMC double flux...).

C. LE CONFORT ET LA SANTÉ

- **Favoriser le confort acoustique :**
 - **Contrôler et planifier l'activité des chantiers.**
 - **Limiter le bruit des transports** (par exemple, optimiser les flux de trafic par des aménagements urbains favorisant la limitation de vitesse)
 - **Protéger l'habitat contre le bruit :**
 - Utiliser une isolation performante
 - Utiliser le végétal comme écran ou paroi absorbante
 - Éloigner les pièces principales des sources de bruit

- Éviter les toitures légères (bruit de la pluie)

- **Favoriser le confort visuel :**
 - Privilégier l'éclairage naturel (baies vitrées, orientation/exposition, couleurs de revêtement diffusant...)
 - Limiter les risques d'éblouissement (éviter les toitures ou façades métalliques)

- **Favoriser le confort olfactif :**
 - Etudier l'emplacement et l'aération des locaux de déchets
 - Etudier l'emplacement des bassins de rétention.

- **Eviter l'implantation de végétation allergisante à proximité des constructions et privilégier les espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger la façade en été.**

LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

 Secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

Secteur "Ferme rue de la Seigneurie"

Secteur "Jules Pelletier"

Secteur 1 "Ferme rue des Hauldres"

Secteur 2 "Ferme rue des Hauldres"

Secteur "Ferme de Fourches"

0 250 500 m

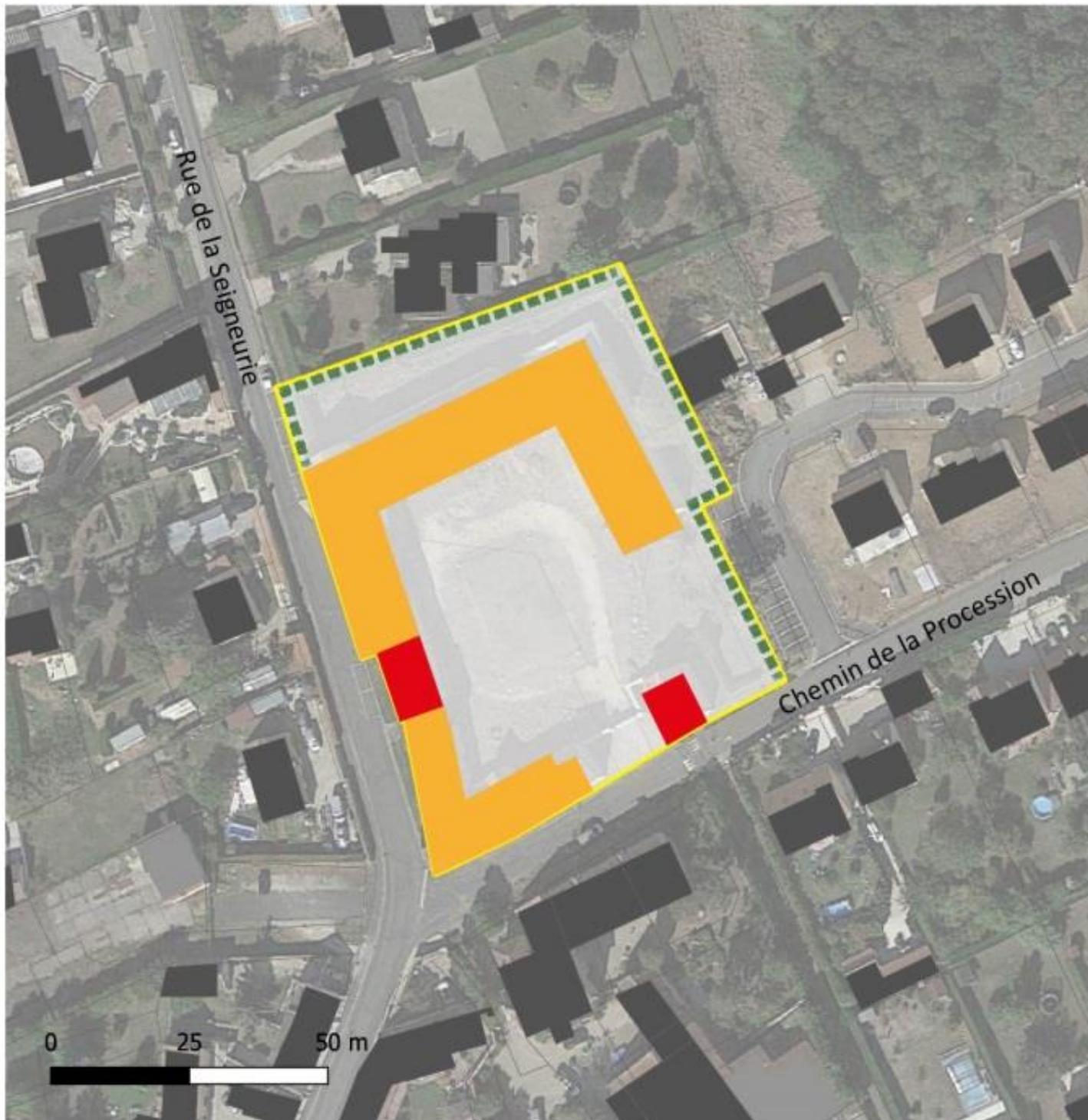


II. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR DES SECTEURS PARTICULIERS

Sur le territoire de Limoges-Fourches, 5 secteurs particuliers sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Nom	Superficie (ha)	Programmation
Secteur « Ferme rue de la Seigneurie »	0,59 ha	10 logements maximum
Secteur 1 « Ferme rue des Hauldres »	1,11 ha	10 logements maximum
Secteur 2 « Ferme rue des Hauldres »	0,69 ha	12 logements/ha soit environ 8 logements
Secteur « Ferme de Fourches »	1,95 ha	10 logements maximum
Secteur « rue Jules Pelletier »	0,52 ha	12 logements/ha soit environ 6 logements

L'ensemble de ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement spécifiques définies dans les chapitres suivants.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur «Ferme rue de la Seigneurie»

-  Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Construction d'habitation existante à conserver
-  Bâtiment existant pouvant faire l'objet d'une reconversion à destination de logements, de gîtes, de restaurants, de commerces ou d'artisanat (cf. règlement du PLU)
-  Réaliser une insertion paysagère vis-à-vis des constructions existantes

A. Secteur « Ferme rue de la Seigneurie »

1. Localisation du secteur

Le secteur se situe au cœur du bourg de Limoges-Fourches à proximité immédiate des services et des équipements. Il s'agit d'un secteur, d'une superficie de 0,59 ha, comprenant un ancien corps de ferme dont l'activité a cessée.

2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace sur le périmètre défini ci-contre. Plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

Préserver l'identité architecturale et patrimoniale du site :

- Conserver les habitations existantes,
- Reconvertir les bâtiments de l'ancien corps de ferme tout en préservant leur aspect extérieur. Ces bâtiments pourront accueillir à terme des logements et/ou de gîtes et/ou de restaurants et/ou de commerces et/ou de l'artisanat.

Concevoir une insertion paysagère et écologique en réalisant une insertion paysagère vis-à-vis des constructions existantes.

3. Programmation

Le secteur pourra accueillir un maximum de 10 logements.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteurs «Ferme rue des Hauldres»

-  Secteur 1 soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Secteur 2 soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Construction d'habitation existante à conserver
-  Bâtiment existant pouvant faire l'objet d'une reconversion à destination de logements, de gîtes, de restaurants, de commerces ou d'artisanat (cf. règlement du PLU)
-  Bâtiment existant à conserver pouvant faire l'objet d'une reconversion à destination de stationnement
-  Prévoir un accès automobile sécurisé au secteur 2
-  Aménager une voie de desserte munie d'une placette de retournement accompagnée d'un cheminement doux (localisation de principe)
-  Permettre une continuité douce entre le secteur 2 et la rue de la Seigneurie
-  Préserver l'enceinte en pierre apparente du corps de ferme
-  Préserver les plantations existantes
-  Conserver le plan d'eau existant
-  Réaliser une insertion paysagère vis-à-vis des constructions existantes

B. Secteurs « Ferme rue des Hauldres »

1. Localisation des secteurs

Les secteurs « Ferme rue des Hauldres », d'une superficie d'environ 1,11 ha pour le secteur 1 et d'environ 0,69 ha pour le secteur 2, se situent en limite Sud du bourg de Limoges à proximité immédiate des services et des équipements. Le site comprend un corps de ferme toujours en activité. Les bâtiments d'intérêt patrimonial se situent uniquement sur le secteur 1.

2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de ces espaces, plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

Préserver l'identité architecturale et patrimoniale du site :

Sur le secteur 1 :

- Conserver les habitations existantes,
- Reconvertir les bâtiments du corps de ferme tout en préservant leur aspect extérieur. Ces bâtiments pourront accueillir à terme des logements et/ou de gîtes et/ou de restaurants et/ou de commerces et/ou de l'artisanat.
- Permettre la reconversion du bâtiment ouvert à destination de places de stationnement.
- Préserver l'enceinte en pierre apparente située au Nord du secteur, le long de la rue de Mauny.

Sur le secteur 2 :

- Rechercher une cohérence architecturale entre l'ensemble des nouvelles constructions réalisées sur le secteur 2 et le corps de ferme existant sur le secteur 1.
- Préserver l'enceinte en pierre apparente au Sud-Ouest et au Sud-Est du secteur. Une unique percée est toutefois autorisée le long de la rue des

Hauldres afin de permettre la création d'un accès automobile au secteur 2.

Assurer des déplacements simples :

- Prévoir un unique accès automobile sécurisé au secteur 2 au droit de la rue des Hauldres (localisation de principe).
- Aménager une voie de desserte munie d'une placette de retournement permettant de desservir l'ensemble des constructions du secteur 2 (localisation de principe).
- Ménager une continuité douce entre le secteur 2 et la rue de la Seigneurie via le secteur 1.

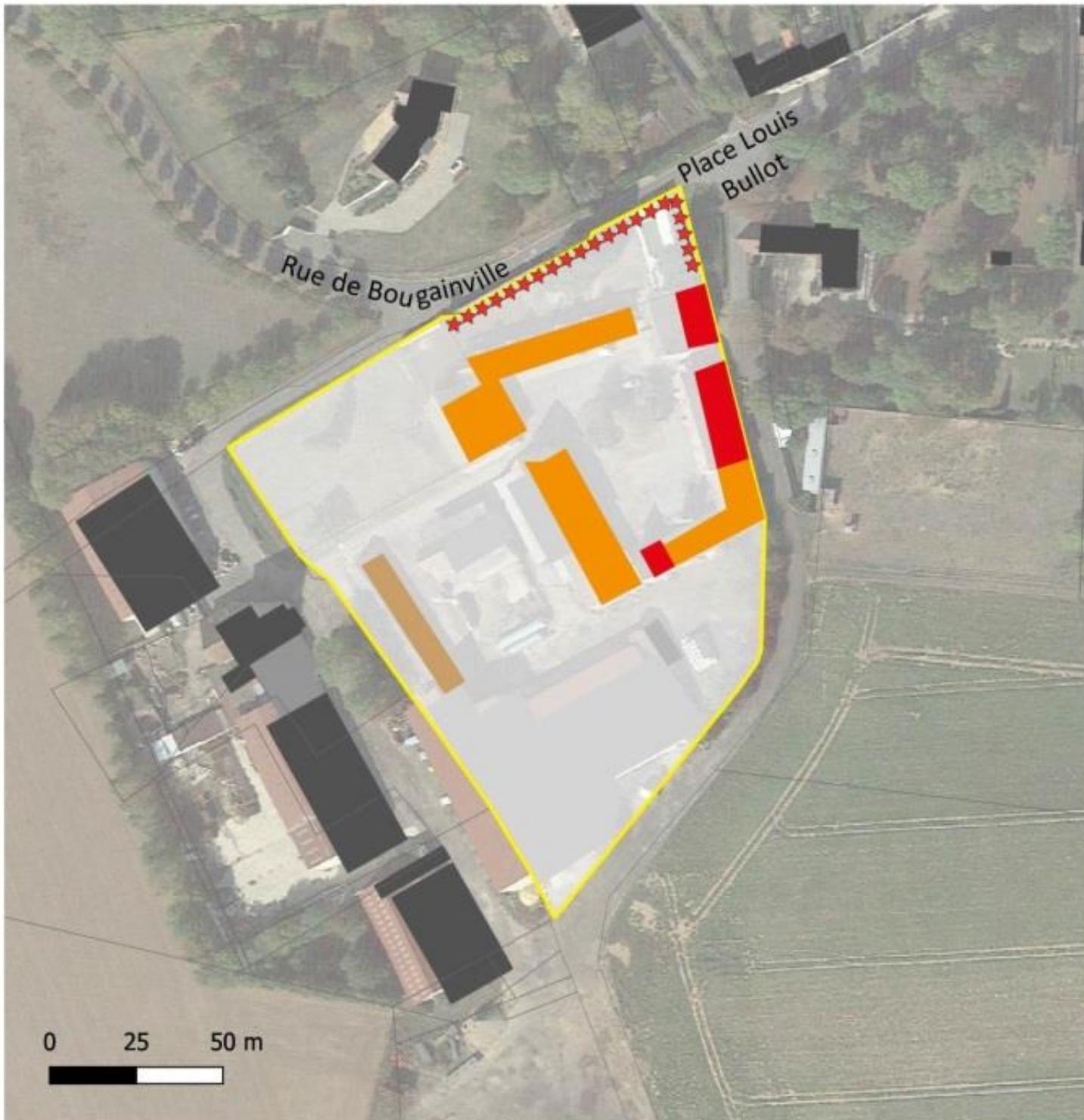
Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- Préserver les plantations existantes.
- Sur le secteur 1, conserver le plan d'eau existant.
- Sur le secteur 2,
 - Réaliser une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes.
 - Concilier la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

3. Programmation

Le secteur 1 pourra accueillir un maximum de 10 logements.

L'urbanisation du secteur 2 se fera par une unique opération d'aménagement d'ensemble. Celle-ci devra respecter une densité d'environ 12 logements par hectare (soit la construction d'environ 8 logements sur l'ensemble du secteur).



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur «Ferme de Fourches»

-  Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Construction d'habitation existante à conserver
-  Bâtiment existant pouvant faire l'objet d'une reconversion à destination de logements, de gîtes, de restaurants, de commerces ou d'artisanat (cf. règlement du PLU)
-  Bâtiment existant à conserver **pouvant** faire l'objet d'une reconversion à destination de stationnement
-  ***** Préserver l'enceinte en pierre apparente du corps de ferme

C. Secteur « Ferme de Fourches »

1. Localisation du secteur

Le secteur se situe dans le hameau de Fourches où l'accès au bourg de Limoges-Fourches est facilité par la présence d'une piste cyclable (accès sécurisé aux équipements et notamment au groupe scolaire). Il s'agit d'un secteur, d'une superficie de 1,95 ha, comprenant un corps de ferme toujours en activité.

2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace sur le périmètre défini ci-contre. Plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

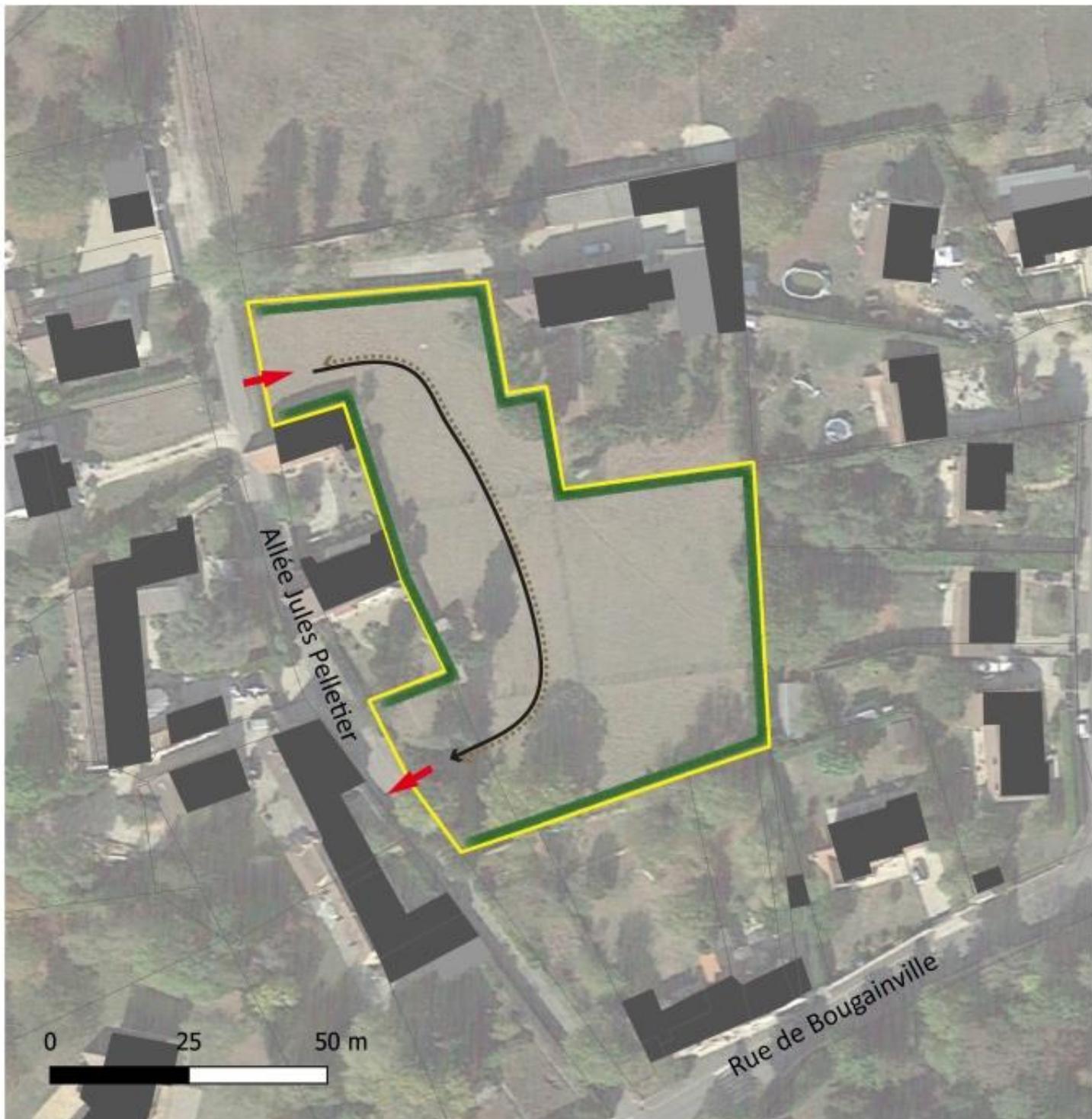
Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

Préserver l'identité architecturale et patrimoniale du site :

- Conserver les habitations existantes,
- Reconvertir les bâtiments du corps de ferme tout en préservant leur aspect extérieur. Ces bâtiments pourront accueillir à terme des logements et/ou de gîtes et/ou de restaurants et/ou de commerces et/ou de l'artisanat.
- Permettre la reconversion du bâtiment ouvert à destination de places de stationnement.
- Préserver l'enceinte en pierre apparente située au Nord du secteur, le long de la rue de Bougainville et de la Place Louis Bullot.

3. Programmation

Le secteur pourra accueillir un maximum de 10 logements.



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur «JULES PELLETIER»

-  Secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Prévoir une entrée et une sortie automobiles sécurisées au secteur
-  Aménager une voie de desserte traversante à sens unique accompagnée d'un cheminement doux (sens et localisation de principe)
-  Réaliser une insertion paysagère vis-à-vis des constructions existantes

D. Secteur « Jules Pelletier »

1. Localisation du secteur

Le secteur, d'une superficie de 0,52 ha, se situe dans le hameau de Fourches où l'accès au bourg de Limoges-Fourches est facilité par la présence d'une piste cyclable (accès sécurisé aux équipements et notamment au groupe scolaire).

2. Orientations d'aménagement

Afin de réaliser un aménagement cohérent de cet espace, dont l'urbanisation se fera par une seule opération d'aménagement d'ensemble sur le périmètre défini ci-contre. Plusieurs orientations d'aménagement sont requises (dont certaines figurent sur le plan joint) :

Prendre en compte les principes du développement durable par le respect des orientations définies au chapitre I. du présent document.

Assurer une accessibilité avec des déplacements simples :

- Prévoir une entrée et une sortie sécurisées au secteur au droit de l'allée Jules Pelletier.
- Aménager une voie de desserte traversante à sens unique accompagnée d'un cheminement doux (sens de circulation et localisation de principe).

Concevoir une insertion paysagère et écologique :

- en réalisant une insertion paysagère d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes.
- en conciliant la biodiversité avec le développement de l'habitat et privilégier des clôtures poreuses pour la biodiversité composées de haies végétales, doublées ou non de grillage discret pour ne pas entraver les déplacements de la petite faune. Des passages pour la petite faune doivent être aménagés en bas des clôtures, notamment dans les coins. Un simple trou de 15 cm par 15 cm permet le passage de la plupart des animaux.

3. Programmation

L'opération d'aménagement d'ensemble devra respecter une densité d'environ 12 logements par hectare (soit la construction d'environ 6 logements sur l'ensemble du secteur).