



Commune du Département
de Seine et Marne

LIMOGES-FOURCHES

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification

RAPPORT DE PRESENTATION

Enquête publique

LIMOGES-FOURCHES

Table des matières

PARTIE 1 - PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION	3
1 Présentation	3
2 présentation de la modification	4
3 Contenu	4
PARTIE 2 - PRESENTATION DU SITE ET DE L'ETAT INITIAL	5
1. Présentation du projet.....	5
2. Présentation du contexte local.....	5
3. Présentation du site	6
4. L'étude des capacités.....	7
PARTIE 3 - MOTIVATIONS, CONTENUS ET INCIDENCES	8
1. la procédure de modification du P.L.U.....	8
2. Le projet règlementaire	9
3. Incidences de la modification sur l'environnement	10

1 PRESENTATION

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme depuis son approbation par le Conseil Municipal le 21 juin 2013.

Ce Plan Local d'Urbanisme a été :

- Mis à jour une première fois le 27 juillet 2013 pour intégrer des plans assainissement figurant aux annexes.
- Modifié le 11 avril 2014 par procédure simplifiée, pour décaler légèrement l'emprise de l'emplacement réservé B pour la réalisation de logements sociaux.
- Modifié en mai 2015 pour améliorer les conditions d'organisation de la zone A Urbaniser longeant la rue de la procession. Cette procédure a été l'occasion d'intégrer les dispositions obligatoires de la loi ALUR concernant la suppression des articles 5 sur la superficie minimale pour construire et les articles 14 sur le Coefficient d'Occupation des Sols.
- Modifié le 24 juillet 2015 par modification simplifiée pour supprimer l'emplacement réservé N° 8.

C'est ce P.L.U, qui fait l'objet de la présente modification ayant pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUX du PLU.

En application de l'article L 153-38 du code de l'urbanisme « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Le présent rapport s'attache donc en plus des informations que doit contenir le rapport de présentation de la modification du P.L.U de justifier de ces deux points.

L'étude de faisabilité ayant été réalisée par le biais d'une étude spécifique, celle-ci est jointe en annexe.

Depuis le 1 janvier 2016, la partie législative du code de l'urbanisme a évolué, essentiellement en ce qui concerne sa codification.

- Les dispositions législatives (les articles « L ») du code sont opposables depuis le 1 janvier 2016 et donc applicables à la présente procédure de modification.
- Les dispositions réglementaires (les articles « R ») du code ne s'appliquent que pour les révisions de PLU. Pour les modifications, il convient d'appliquer les dispositions du code de l'urbanisme antérieures au 1 janvier 2016.

2 PRESENTATION DE LA MODIFICATION



La présente procédure vise à ouvrir à l'urbanisation une zone dite 2AUX de ce PLU.

Cette zone d'une superficie d'environ 8 hectares consiste à étendre la zone artisanale du Hameau du Parc située le long de la RD 619.

3 CONTENU

La modification implique l'évolution des documents suivants :

- Le règlement du P.L.U. opposable scinde le chapitre « Dispositions spécifiques à la zone 2AUX-2AUZ » en :
 - Un chapitre concernant « Dispositions spécifiques à la zone 2AUX » qui ne subit aucune évolution,
 - Un chapitre concernant « Dispositions spécifiques à la zone 2AUX » qui comprend un nouveau règlement encadrant la constructibilité de cette zone.

La totalité du nouveau règlement de la zone 2AUX est jointe au dossier.

- Il est établi une nouvelle orientation d'aménagement puisque l'article R 123-6 dans sa rédaction antérieure au 1 janvier 2016 précise que « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone ... »
- Le rapport de présentation est complété par le présent rapport. Dans la mesure où le projet se situe le long d'une voie classée à grande circulation, une étude dite « d'entrée de ville » a été réalisée en application de l'article L111-8 du code de l'urbanisme par le bureau d'ingénieurs conseils SAFEGE. Celle-ci est annexée au présent rapport de présentation.

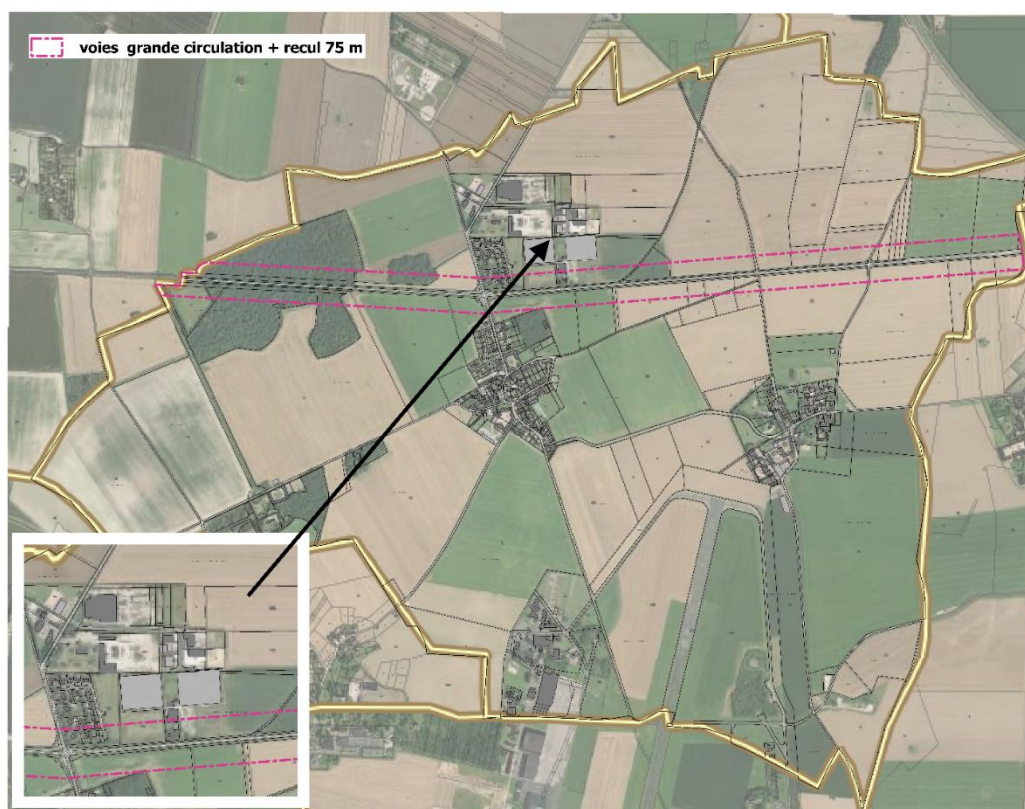
Les autres pièces du PLU, notamment les documents graphiques, sont inchangées.

1. PRESENTATION DU PROJET

La modification vise à ouvrir à l'urbanisation une zone d'activités artisanale. Elle constitue l'extension d'un parc d'activité réalisé en 2010 et dont la viabilité a été conçue pour être prolongée sur ce projet d'extension.

Le projet est situé le long de la RD 619. Cette voie est classée à grande circulation par décret du 31 mars 2010 et engendre donc une inconstructibilité dans une bande de 75 m depuis l'axe de la voie, sauf si le P.L.U fixe des règles d'implantation différentes sur le fondement d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

En l'espèce la présente modification intègre cette étude en annexe et entend donc ne pas appliquer la règle d'inconstructibilité des 75m.



2. PRESENTATION DU CONTEXTE LOCAL

Le territoire de Limoges-Fourches bénéficie d'une diversité d'activités sur son territoire. En effet, elle est concernée par une partie du site aéronautique de Villaroche au Sud du territoire.

La commune possède également une zone d'activité dite du parc du bois de l'Erable située au Nord de la RD 619. Cette zone accueille plusieurs entreprises relativement importante.

Lors de l'élaboration du PLU, il a été observé une hausse du taux d'actifs atteignant 79,3% en 2008. Les derniers éléments de l'INSEE en date de 2013 montrent que ce taux s'est maintenu.

Une évolution est perceptible au niveau du nombre d'emploi dans la zone qui est en constante augmentation et affiche en 2013, 238 emplois sur le territoire.

Ces emplois sont répartis entre 93 établissements actifs au 31 décembre 2014. 57% de ces établissements actifs n'emploient aucun salarié. En outre, plus de 54% appartiennent au secteur du commerce, des transports et des services divers. Le paysage économique de Limoges-Fourches est donc dominé par de petites entreprises.

3. PRESENTATION DU SITE



Le terrain concerné par la présente modification est situé au hameau du Parc, entre le parc d'activité économique existant, au Nord et la RD619 au Sud. Il existe également un quartier d'habitation à l'Ouest du secteur et des terres agricoles cultivées à l'Est.

Classé en zone 2AUX au PLU opposable, le site concerné couvre environ 8 hectares.

L'objet de cette procédure de modification porte sur l'extension du parc d'activités du Bois de l'Erable.

Le projet d'extension a pour vocation de créer environ 28 lots permettant d'accueillir de nouvelles entreprises essentiellement artisanales.

Ce projet d'aménagement se situe en continuité de la zone artisanale existante du bois de l'Erable et à proximité d'un noyau encore plus ancien que le parc lui-même et composé notamment des silos. En effet, les activités artisanales existent sur ce secteur depuis plus de 40 ans. Il s'agissait donc de regrouper des activités du même type en un seul secteur.

Le site est aujourd'hui occupé par des terres agricoles et d'anciennes serres et bâtiments laissés à l'abandon. Les constructions désaffectées présentent un risque de danger et de pollution.

Sa localisation est idéale à plusieurs titres, elle bénéficie de la proximité d'une desserte importante et de la proximité du bourg. Pour autant, le site ne jouxte pas les habitations permettant de limiter les éventuelles nuisances générées par les activités artisanales à accueillir. Par ailleurs, la réalisation du giratoire il y a quelques années au carrefour de la RD 35 et de la RD 619, a permis de sécuriser la zone.

Le projet a donc un objectif de valorisation du site et de développement de l'offre artisanale sur le territoire.

4. L'ETUDE DES CAPACITES

Le territoire communal est concerné par l'existence de plusieurs noyaux d'urbanisation dont deux zones d'activités

- Le bourg,
- Le hameau de Fourches,
- En partie au Sud du territoire, l'aéropôle de Villaroche,
- Au Nord du territoire, la zone d'activités dite « le parc d'activités du Bois de l'Erable ».

Le bourg et le hameau de Fourches accueillent essentiellement de l'habitat. Outre le fait que ce type de tissu n'est pas nécessairement le plus adapté à recevoir des constructions à destination économique, susceptibles de générer des nuisances de divers ordres, leur tissu existant ne présente que peu de capacités résiduelles, qui ne sont pas suffisantes pour recevoir un tel projet.



Site de Villaroche sur Limoges-Fourches

Le site de Villaroche présente des capacités d'urbanisation. En effet, il existe des terrains non urbanisés et des bâtiments qui ne sont plus exploités. Toutefois, ce site a une vocation à recevoir des activités liées au domaine aéronautique. A ce titre, l'ampleur des installations sont monumentales.

En outre, cette zone d'activités est gérée à un niveau intercommunal et les probabilités de réinvestissement du site sont envisageables mais uniquement à long terme, ce qui n'est pas compatible avec un développement économique de la commune tel que ceci a été prévu par le PLU.

Le site de Villaroche ne présente donc pas réellement de capacité d'accueil pour le projet de développement des activités artisanales.

Concernant le site existant du parc du bois de l'Erable, celui-ci présente également quelques capacités résiduelles. En effet, un terrain n'a pas été urbanisé pour le moment. Ce terrain appartient à un agriculteur ne souhaitant pas vendre et empêchant donc toute urbanisation. En outre, ce terrain n'est pas suffisant pour accueillir l'ensemble des nouvelles activités envisagées.

Le projet a pour objectif de créer 28 lots sur environ 8 hectares permettant l'installation d'un grand nombre de sociétés et d'artisans. Celui-ci n'est pas réalisable dans les capacités existantes du tissu existant, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUX est donc nécessaire.

1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU P.L.U

Il existe deux types de zone AU dans le P.L.U de Limoges-Fourches :

- 1AU : il s'agit de zones à urbaniser à court terme. Elles sont dites « ouvertes à l'urbanisation », c'est-à-dire urbanisables immédiatement. Elles sont raccordées aux différents réseaux et prêtes à recevoir des constructions.
- 2AU : dites zones fermées à l'urbanisation car ne recevant aucun équipement public de réseaux, voiries, etc. Elles sont destinées à l'urbanisation si un aménagement préalable des équipements publics de réseaux et voiries est engagé. Au moment de la demande d'ouverture à l'urbanisation, la collectivité doit justifier que la zone est équipée en réseaux ou que ceux-ci vont être aménagés pour permettre la desserte des constructions à implanter.

L'objectif de cette procédure est d'ouvrir une de ces zones à l'urbanisation. Cette procédure n'a pas pour vocation de changer le parti pris adopté en 2013 lors de l'élaboration du PLU mais de mettre en place le projet alors adopté et aujourd'hui opposable.

En effet, le PLU de 2013 avait créé une zone 2AUX qui avait vocation à accueillir des activités économiques ultérieurement. Le PADD de 2013 prévoyait alors un développement de l'activité en ces termes :

« Sur le territoire communal, le développement économique doit s'exprimer par le maintien et le développement de la vocation dominante de pôle d'activité économique du hameau du parc. Un réaménagement et un déploiement de ce pôle d'activités propres à attirer de nouveaux types d'entreprises (artisanat, tertiaire...) ».

Il existe aujourd'hui un projet d'aménagement de cette zone. Ce projet prévoit la création de plusieurs lots permettant l'installation de plusieurs sociétés ainsi que l'amenée des réseaux qui étaient auparavant insuffisant. Situé en extension de la zone d'activité existante du parc du bois de l'Erable, il a pour objectif de renforcer le tissu économique de la commune et de valoriser le site concerné qui se trouve également être en entrée de ville.

À Limoges-Fourches, la réalisation d'un tel projet ne peut se faire dans le tissu urbain existant. Il a été montré précédemment que les capacités résiduelles du tissu étaient insuffisantes pour accueillir ce projet.

Les évolutions du document n'ont donc aucune incidence sur les orientations du PADD. Toutefois, cette modification engendre des évolutions du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- Ainsi et conformément à l'article L 153-36 du code de l'urbanisme, le PLU peut évoluer par le biais d'une procédure de modification.

Cette modification est de nature à engendrer une hausse de plus de 20% de la constructibilité sur la zone concernée. Suivant l'article L 153-41 du code de l'urbanisme, la mise en place d'une enquête publique sera donc nécessaire.



Cette procédure de modification respecte l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, dans la mesure où elle :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables,
- Ne réduit pas un espace boisé classé,
- Ne réduit pas une zone agricole ni une zone naturelle et forestière,
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

2. LE PROJET REGLEMENTAIRE

La modification vise donc à ouvrir une zone ZAUX à l'urbanisation pour accueillir de nouvelles sociétés et renforcer l'aspect économique sur le territoire. Le règlement est alors modifié pour inclure les dispositions relatives à cette zone ZAUX.

Les terrains sont essentiellement voués à l'activité économique à l'échelle locale.

Les règles de voirie et d'accès assurent la sécurité des riverains en évitant les manœuvres sur la voie publique et des conditions d'accessibilité par les poids lourds.

Les règles relatives aux réseaux et à l'assainissement visent à assurer une bonne gestion notamment de l'eau, d'assurer une protection contre les pollutions dans un objectif de respect de l'environnement.

Des règles spécifiques ont été prévues en matière de hauteur. Ces règles visent à assurer une bonne insertion des constructions dans le paysage et notamment aux abords de la très fréquentée RD 619.

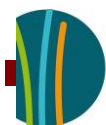
Les règles visent à s'adapter aux contraintes de l'architecture d'entreprise. Celle-ci est en effet contrainte par :

- Les obligations liées à la production qui induit des formes spécifiques à chaque bâtiment et une grande rationalité des espaces internes et externes,
- La volumétrie parfois importante des bâtiments,
- Les nécessités de circulation et de stationnement importantes notamment en ce qui concerne les poids lourds,

Rendant inadaptées les règles d'implantation et d'aspect, des tissus urbains traditionnels.

Du fait de la proximité des habitations, les activités les plus nuisantes sont interdites sur cette zone.

Les règles concernant l'habitat nécessaire au gardiennage ou au fonctionnement de l'entreprise ont été renforcées de façon à éviter les possibilités ultérieures de scission du logement qui induit alors une habitation au sein des nuisances des entreprises et sur des secteurs qui ne disposent pas des équipements et qui sont éloignés du centre village.



3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article R 121-16 du code de l'urbanisme précise que sont soumises à évaluation environnementale, les procédures d'évolution des documents d'urbanisme mentionnés à l'article R. 121-14 qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Les Natura les plus proches se trouvent à plus de 10 km du territoire de la commune. Il est possible d'observer l'existence du site de l'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie situé à l'Est, et le site du massif de Fontainebleau situé au Sud-Ouest du territoire.

Concernant l'incidence sur le site de l'Yerres de sa source à Chaumes en Brie, le site Natura consiste en un Natura habitat essentiellement tourné vers la qualité de l'eau et des espèces déterminantes de poisson. La commune de Limoges-Fourches étant située en aval de ce site, les probabilités d'un impact d'une urbanisation sur la commune sont donc très limitées sur ce site Natura.

Concernant le site du massif de Fontainebleau, il s'agit d'un site fondé sur l'existence du boisement et du réservoir de biodiversité qu'il constitue tant pour la flore que pour la faune. Le territoire de Limoges-Fourches ne compte que très peu de boisement qui ne sont pas reliés à d'autres boisements importants. Il est donc peu probable qu'il existe un corridor écologique entre le territoire et ce massif de Fontainebleau. Les probabilités d'impacts de cette urbanisation sur le site du massif de Fontainebleau sont donc très limitées.

Par ailleurs, le projet d'urbanisation se localise essentiellement sur des terrains aujourd'hui occupés par des terres non cultivées et des constructions désaffectées. Le réaménagement de la zone a pour objectif de valoriser le site en mettant fin à une situation de danger et de risques de pollutions liés à la présence de ces anciennes constructions abandonnées.

