



Commune du Département
de Seine et Marne

LIMOGES-FOURCHES

P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE

ENQUETE PUBLIQUE

ÉLABORATION DU PLU

PHASE : ENQUÊTE PUBLIQUE - NOTE NON TECHNIQUE

Cette note de présentation non technique est destinée à faciliter la compréhension par le public des enjeux de l'enquête.

1. COORDONNEES MAITRE D'OUVRAGE

ADRESSE	Mairie de Limoges-fourches 11 Place de l'Église, 77550 Limoges-Fourches
PERSONNE RESPONSABLE	Monsieur le Maire, représentant le Conseil Municipal Technicien : sandrine Rapp
TELEPHONE	01 64 38 87 08
COURRIEL	mairie@limogefourches.fr

2. LE PLU SOUMIS A ENQUETE

2.1. CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET



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

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

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 2AUZ » 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 objet de la modification

2.2. LES CAPACITES D'ACCUEIL DU TISSU URBAIN

Le territoire communal comprend plusieurs noyaux d'urbanisation dont deux zones d'activités

- 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. Ce tissu n'est pas adapté à recevoir des constructions à destination économique et ne présente que peu de capacités résiduelles.

Villaroche présente des capacités d'urbanisation. Mais au titre du S.D.R.I.F., il a d'une part, une vocation à recevoir des activités liées au domaine aéronautique et d'autre part n'est urbanisable que lorsque des transports collectifs performant desserviront le site.

Sur le site existant du parc du bois de l'Erable un terrain n'a pas été urbanisé. Ce terrain appartient à un agriculteur ne souhaitant pas vendre. 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 société 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.

2.3. PRESENTATION DES PRINCIPALES DISPOSITION DU REGLEMENT

L'habitat est strictement limité aux logements de gardiennage.

Les constructions doivent reculer de 25 m de la RD 619 et de 5 m des autres voies

Elles doivent être soit en limite séparative avec les lots voisins soit en recul de 3.5m

L'emprise au sol est limitée à 40%

La hauteur des constructions est limitée à 10 m dans une bande de 10 m par rapport à la RD 619, et à 15 m au-delà.

Les aires de stationnement doivent être plantées

2.4. RESUME DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET SOUMIS A ENQUETE A ETE RETENU

Les sites Natura 2000 les plus proches se trouvent à plus de 10 km du territoire de la commune.

- le site de l'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie situé à l'Est. L'opération étant en aval de ce site, les probabilités d'impact sont très limitées.
- le site du massif de Fontainebleau situé au Sud-Ouest du territoire. Le territoire communal est sans rapport avec les composantes de la forêt de fontainebleau.

De plus, le projet d'urbanisation se localise essentiellement sur des terres non cultivées recevant des constructions désaffectées.