

# PLAN LOCAL D'URBANISME



**Pièce n°3 : PROJET D'AMENAGEMENT  
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

**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](mailto:ingespaces@wanadoo.fr)



# SOMMAIRE

<b>I. ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT MESURÉ POUR SOUTENIR LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE</b>	<b>7</b>
A. PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT UNIQUEMENT DANS LES ESPACES LIBRES OU INTERSTITIELS ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN	7
B. FAVORISER LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT	8
C. PÉRENNISER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET DÉVELOPPER L'OFFRE DE COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ	8
D. POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	9
E. OPTIMISER LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE	9
<b>II. PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN</b>	<b>10</b>
A. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE	10
B. FAVORISER L'USAGE DES MODES DE DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS	11
<b>III. VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL</b>	<b>12</b>
A. PRÉSERVER ET CONFORTER LA TRAME VERTE, BLEUE ET JAUNE ET MAINTENIR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	12
B. FAVORISER L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES ESPACES DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT	12
C. TENIR COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES DANS LE CADRE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN	13



## PRÉAMBULE

Conformément à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables arrête également 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.

Il fixe aussi des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans ce cadre, le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable, et en compatibilité avec les documents supra communaux tels que le SDRIF.

La réflexion a été menée, suite au diagnostic communal, en examinant le territoire au travers des grandes thématiques suivantes :

- Le développement de l'habitat,
- Les équipements,
- Le développement économique,
- Les transports et déplacements,
- L'environnement et le paysage.

Ainsi, trois orientations majeures pour l'avenir de la commune sont déclinées dans ce document :

- Envisager un développement mesuré pour soutenir le dynamisme démographique et économique
- Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain
- Valoriser le patrimoine paysager et environnemental

Ces orientations seront mises en œuvre dans un souci de développement durable, prenant ainsi en compte les trois piliers que sont la préservation de l'environnement, l'équilibre social et le développement de l'économie.



## I. ENVISAGER UN DÉVELOPPEMENT MESURÉ POUR SOUTENIR LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE ET ÉCONOMIQUE

Le territoire de Limoges-Fourches s'inscrit dans le plateau de la Brie de Mormant où se trouvent de nombreux éléments traditionnels du paysage.

Afin de répondre aux besoins des habitants en matière de logements, d'équipements et d'emplois et de permettre la poursuite du développement démographique et économique, la commune envisage prioritairement une densification des espaces urbains existants.

### OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE ET DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Le niveau démographique communal estimé à l'horizon 2035 est compris entre 600 et 700 habitants, soit environ 1,6 % de croissance annuelle moyenne sur la durée du PLU.

Le PLU permet la réalisation d'environ 78 logements entre 2017 et 2035 :

- 23 logements dont 19 logements en densification qui sont d'ores et déjà autorisés sur le territoire et qui seront livrés à court terme ;
- 55 logements en densification qui sont programmés sur des espaces libres ou par opérations de renouvellement urbain.

Ainsi, entre 2017 et 2035, la commune n'envisage aucune extension pour le développement de l'habitat et des équipements publics.

Toutefois, le PLU permet la consommation d'environ 32 ha pour le développement des activités économiques liées à l'aérodrome Melun-Villaroche (orientation supracommunale).

### A. PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT UNIQUEMENT DANS LES ESPACES LIBRES OU INTERSTITIELS ET EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Désormais, les évolutions réglementaires récentes en matière d'urbanisme liées notamment à la volonté de lutter contre le changement climatique et contre la consommation des espaces agricoles et naturels conduisent à adapter un modèle de développement urbain basé sur le renouvellement des territoires.

Le développement de l'habitat sur la commune doit donc s'opérer à l'intérieur de l'enveloppe urbaine principale, c'est à dire dans le bourg de Limoges et le hameau de Fourches, par comblement des dents creuses et des espaces libres mais aussi en renouvellement urbain.

C'est pourquoi la commune entend permettre le développement de l'habitat uniquement dans les espaces libres ainsi que par changement de destination des différents corps de ferme situés au sein des espaces urbanisés existants, à savoir :

- Le corps de ferme rue de la Seigneurie,
- Le corps de ferme rue des Hauldres,
- La Ferme de Fourches.

Entre 2017 et 2035, plus de 94 % des logements créés seront mis en oeuvre par intensification du tissu urbain existant.

## **B. FAVORISER LA DIVERSIFICATION DE L'HABITAT**

Le parc immobilier de Limoges-Fourches est très largement dominé par la présence de maisons individuelles.

Une diversification doit ainsi s'opérer afin de permettre aux jeunes décohabitants, aux jeunes couples et aux personnes âgées de se loger plus facilement sur la commune :

- en augmentant l'offre de logements de petite et moyenne taille en locatif et en accession sur les nouveaux programmes ;
- en poursuivant l'offre de logements individuels et en accession à la propriété.

## **C. PÉRENNISER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET DÉVELOPPER L'OFFRE DE COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ**

### **1. Pérenniser l'offre d'équipements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs**

Pour répondre aux besoins des habitants, la Municipalité souhaite pérenniser l'offre d'équipements existante sur le territoire, principalement regroupée au sein du bourg de Limoges.

Il s'agira notamment de pérenniser et développer les équipements scolaires et périscolaires en lien avec le regroupement pédagogique intercommunal et en collaboration avec la commune de Lissy au gré de la croissance démographique.

En outre, il conviendra de pérenniser les équipements sportifs et les aires de loisirs situées dans le bourg et le hameau de Fourches afin de maintenir une dynamique sportive et une attractivité pour les familles et les associations.

### **2. Accueillir des commerces et services de proximité au sein du village**

Au sein du cœur de village, la municipalité souhaite encourager l'installation de commerces et de services de proximité répondant aux besoins quotidiens des habitants actuels et futurs.

### **3. Améliorer le niveau d'accès aux communications numériques**

Limoges-Fourches est une commune où l'accès à internet fixe n'est disponible qu'avec le réseau ADSL.

La commune souhaite ainsi améliorer le niveau d'accès aux communications numériques en déployant le très haut débit sur l'ensemble du territoire (réseau fibre optique).



## D. POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

### 1. Pérenniser et conforter les secteurs à vocation d'activités économiques

L'objectif pour la commune est de maintenir l'équilibre habitat/emploi en confortant et développant les activités économiques sur le territoire en parallèle du développement démographique.

Pour cela, la commune souhaite :

- Maintenir l'ensemble des activités diffuses sur le territoire et celles situées au sein de la ZAE du Bois de l'Erable.
- Achever l'accueil des établissements au sein de l'opération d'aménagement du site des anciennes serres agricoles.

### 2. Maintenir et développer les activités économiques en lien avec l'aérodrome Melun-Villaroche

La partie Sud du territoire est concernée par une partie de l'aérodrome Melun-Villaroche. Ce secteur permet l'accueil de diverses entreprises offrant un grand nombre d'emplois sur la commune. C'est pourquoi, il convient de permettre aux établissements existants de se maintenir et de se développer.

En outre, il est souhaité une extension de la zone d'activités économiques sur les espaces compris entre la zone d'activités existantes et les pistes actuellement ouvertes. Cet espace représente une superficie d'environ 32 ha dont une partie est d'ores et déjà occupée par aménagements liés à l'aérodrome (pistes).

### 3. Préserver les espaces agricoles pour maintenir cette activité

En dehors des secteurs dédiés au développement des activités économiques, les espaces agricoles doivent être maintenus afin de préserver cette activité économique sur le territoire.

## E. OPTIMISER LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE

En accompagnement du développement urbain, la commune souhaite optimiser les réseaux d'énergie notamment :

- En réduisant les besoins énergétiques de la commune (réduction de la consommation énergétique des bâtiments... )
- En augmentant la part des énergies renouvelables injectées dans ces-dit réseaux.

Un tel objectif nécessite notamment une action sur les bâtiments pour accueillir des systèmes de production d'énergie directs et des procédés techniques de construction permettant de réduire la consommation énergétique des bâtiments.

## II. PRÉSERVER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET LE FONCTIONNEMENT URBAIN

### A. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

#### 1. Préserver l'identité urbaine et architecturale des parties anciennes de la commune

La commune de Limoges Fourches est marquée par un tissu d'intérêt architectural et urbain (corps de ferme, longères, habitat rural...) et par la présence de murs remarquables.

Préserver ce patrimoine permettra de maintenir cette image de village rural et une bonne structuration spatiale. Il conviendra donc de préserver l'aspect traditionnel des secteurs anciens par un règlement adapté (pour la construction de nouveaux bâtiments et pour la réhabilitation du bâti ancien en phase avec le bâti et les formes urbaines traditionnelles).

#### 2. Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable

Il convient de protéger les éléments remarquables pour leur style architectural ainsi que les différents éléments du patrimoine local qui ponctuent le territoire communal, notamment :

- La Mairie,
- L'Église Saint-Médard,
- Le corps de ferme de la Seigneurie,
- Le corps de ferme rue des Hauldres,
- La ferme de Fourche,
- La ferme de Mauny.

Visibles depuis les espaces publics, tous ces éléments patrimoniaux participent, à des degrés divers, à la mémoire

collective de la commune, à la qualité de vie et à l'identité de Limoges-Fourches.



Ferme de Fourches

#### 3. Préserver les vues remarquables

La topographie du territoire communal engendre la présence de nombreuses perspectives visuelles lointaines remarquables qu'il convient de préserver :

- la vue sur les alignements d'arbres face à la ferme de Mauny,
- la vue sur le clocher de l'Église depuis la rue de la Seigneurie,



#### 4. Préserver les entrées de village de qualité

Les entrées de village concourent largement à la perception du territoire et la qualité du cadre de vie. C'est pourquoi il convient de préserver leur qualité.

A Limoges-Fourches, les entrées de village sont de bonne qualité. Agrémentées d'alignements d'arbres et/ou de murs remarquables en pierre, elles représentent une transition agréable entre les espaces ouverts agricoles et les espaces urbanisés.

#### 5. Préserver et aménager des espaces paysagers

Afin d'améliorer le cadre de vie des habitants, la commune souhaite préserver et aménager des espaces paysagers en coeur de village ou en continuité immédiate de celui.

Ces espaces ont pour objectif de permettre aux habitants de profiter d'espaces de verdure et de respiration au sein du tissu urbain. Il s'agira notamment d'aménager le boisement situé au Nord du bourg et d'en faciliter l'accès.

### B. FAVORISER L'USAGE DES MODES DE DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS

Dans une optique de développement durable, il est important de favoriser les déplacements en transports en commun, les déplacements doux ainsi que les déplacements alternatifs afin de réduire la pollution de l'air et la consommation d'énergie fossile.

Pérenniser les transports en commun, notamment la ligne de bus reliant l'aéroport Melun-Villaroche à la gare de Lieusaint, est primordial pour amorcer une diminution des déplacements en voiture.

En outre, plusieurs orientations sont retenues pour accroître la pratique des mobilités douces :

- Conforter le maillage doux par la création de nouvelles liaisons douces notamment entre le bourg de Limoges et l'aéroport et entre le hameau de Fourches et la commune de Lissy.
- Préserver la piste cyclable permettant de relier le bourg au hameau de Fourches,
- Préserver les autres liaisons douces et les principaux itinéraires de promenade.



### III. VALORISER LE PATRIMOINE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

#### A. PRÉSERVER ET CONFORTER LA TRAME VERTE, BLEUE ET JAUNE ET MAINTENIR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le concept de trame verte et bleue repose sur les éléments naturels de la commune et sur les corridors écologiques assurant une continuité entre ces différents espaces à l'échelon supracommunal.

La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en assurant la préservation et la remise en état des continuités écologiques, aussi bien terrestres (trame verte) qu'aquatiques (trame bleue). Cette démarche issue de la loi Grenelle II vise à mettre en place un réseau écologique national pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, s'alimenter, se reproduire et se reposer.

La Municipalité souhaite promouvoir au mieux la protection et la mise en valeur de cette trame verte et bleue identifiée sur les espaces naturels et agricoles de son territoire.

##### 1. Préserver et conforter les continuités écologiques

Il est ainsi indispensable d'assurer au maximum la continuité des espaces naturels afin de constituer une véritable trame verte et bleue favorable à la biodiversité et à ses déplacements.

Pour cela, il conviendra de préserver la continuité écologique formée par le ru des Hauldres et ses berges pour en préserver son fonctionnement hydrologique et sa valeur biologique.

#### 2. Préserver et conforter les autres éléments constitutifs de la trame verte, bleue et jaune

De nombreux autres éléments porteurs de fonctions écologiques et paysagères majeures viennent renforcer la trame verte et bleue dans les espaces naturels et agricoles mais également au sein de l'espace urbanisé. A Limoges-Fourches, plusieurs éléments sont ainsi à préserver :

- Les espaces boisés,
- Les milieux ouverts (prairies, pelouses...)
- Les alignements d'arbres,
- Les cours d'eau et plans d'eau,
- Les zones humides avérées.

En outre, il convient enfin de préserver l'espace agricole «trame jaune», élément paysager garant de la pérennisation de l'activité agricole sur la commune.

#### B. FAVORISER L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE DES ESPACES DE DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Le développement de l'urbanisation doit se faire en harmonie avec l'environnement et le paysage. Il s'agit de dessiner les futures formes urbaines dans le sens du paysage et de se servir, autant que possible, des potentiels de chaque lieu pour tout projet de construction.

Il convient d'assurer un traitement paysager des futures franges de ces secteurs afin de favoriser leur insertion dans le paysage communal. Il s'agira notamment de créer des espaces tampons par rapport aux quartiers existants, et de prévoir un traitement paysager apte à intégrer les futures constructions dans l'environnement communal, vis-à-vis des espaces agricoles notamment.

### **C. TENIR COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES DANS LE CADRE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN**

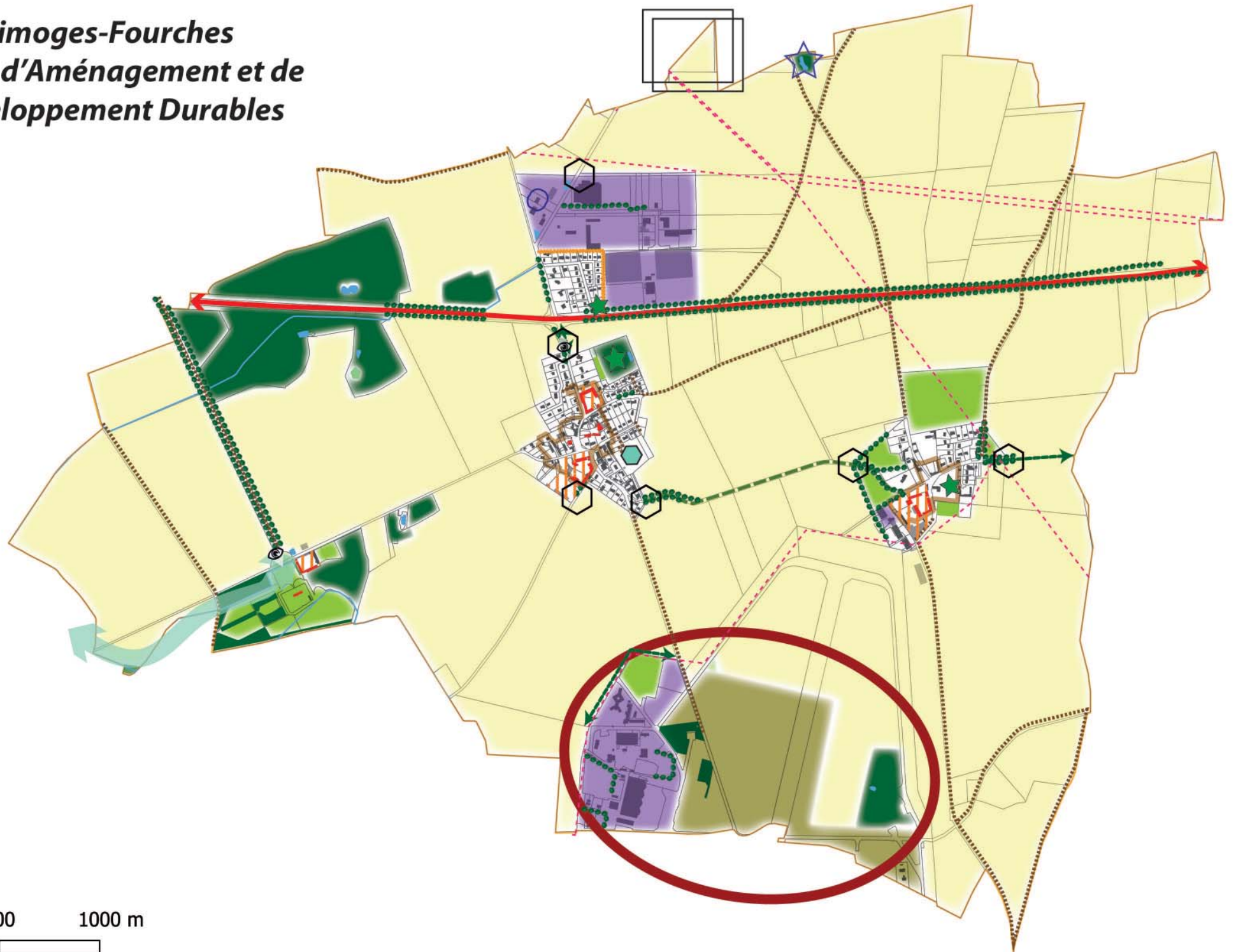
La commune est concernée par de nombreux risques et nuisances, naturels et technologiques, qu'il conviendra donc de prendre en compte, à savoir notamment :

- La présence des RD619, RD471 et de l'aérodrome Melun-Villaroche induisant des nuisances sonores,
- Les canalisations de transport de matières dangereuses,
- La présence d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement en limite du territoire (Usine de méthanisation).
- La présence de silos exploités par la société «Soufflet Agriculture».

Enfin, la commune souhaite limiter les nuisances dues aux activités de la ZAE du Bois de l'Erable sur les populations habitant à proximité, notamment par la mise en place d'un espace tampon.

# Limoges-Fourches

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables




0 500 1000 m




# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES


**Axe 1 : Envisager un développement mesuré pour soutenir le dynamisme démographique et économique**

**Permettre le développement de l'habitat uniquement dans les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain**


 Permettre le développement et la diversification de l'habitat à l'intérieur du tissu urbain (espaces libres, reconversion de bâti,...)


 Permettre le changement de destination des corps de fermes

**Pérenniser l'offre d'équipements et poursuivre le développement des activités économiques**

 Pérenniser l'offre d'équipements scolaires, sportifs, culturels et de loisirs au sein des espaces urbanisés

 Pérenniser le stade

 Pérenniser et conforter les secteurs à vocation d'activités économiques


 Secteur pour le développement des activités économiques en lien avec l'aérodrome Melun-Villaroche


 Maintenir les activités liées à l'aérodrome Melun-Villaroche

 Préserver l'espace agricole pour pérenniser cette activité

**Axe 2 : Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain**

**Préserver le cadre de vie**

 Préserver l'identité urbaine et architecturale des parties anciennes de la commune


 Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable


 Maintenir les perspectives visuelles remarquables

 Préserver les entrées de village de qualité

 Préserver et aménager des espaces paysagers

**Favoriser l'usage des modes de transports alternatifs**

 Conforter le maillage doux par la création de nouvelles liaisons douces


 Préserver la piste cyclable permettant de relier le bourg au hameau de Fourches

 Préserver les liaisons douces et les principaux itinéraires de promenade

**Axe 3 : Valoriser le patrimoine paysager et environnemental**

**Maintenir les trames jaune, verte et bleue et préserver les continuités écologiques**

 Protéger l'espace agricole

 Préserver les continuités écologiques


Espaces et éléments relais des continuités écologiques à préserver :

 Espaces boisés


 Milieux ouverts (prairies, pelouses...)


 Alignements d'arbres et haies

 Cours et plans d'eau

 Zone humide avérée


**Tenir compte des risques et nuisances dans le cadre du développement urbain**

 Pérenniser et conforter la prise en compte des nuisances dues à la proximité de la zone d'activités

 Usine de méthanisation sur la commune d'Evry-Grégy-sur-Yerre

 Voie à grande circulation (RD 619)

 Protection autour du silo

 Canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbure