



Commune du Département  
de Seine et Marne

# LIMOGES-FOURCHES

# PLU

*Plan Local d'Urbanisme*

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

# SOMMAIRE

<b>1. LES ORIENTATIONS FONDAMENTALES</b>	
<b>3</b>	
<b>2. PRÉSERVER LES ESPACES RURAUX ET LE PATRIMOINE EN MILIEU NATUREL</b>	
<b>4</b>	
2.1 Préserver l'économie Agricole.....	4
2.2 Protéger le patrimoine naturel.....	4
2.3 Conserver le patrimoine traditionnel rural.....	4
2.4. Préserver un paysage harmonieux.....	5
<b>3. GÉRER L'EAU - LES NUISANCES – LA POLLUTION ET ŒUVRER POUR LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT</b>	
<b>6</b>	
3.1 Limiter les risques de pollution de l'eau.....	6
3.2 Asseoir le développement urbain sur les déplacements.....	6
3.2.1 Sur la répartition de l'urbanisation.....	6
3.2.2 A l'intérieur des urbanisations.....	7
3.2.3.Les liaisons douces.....	7
<b>4. ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN</b>	
<b>8</b>	
4.1 Œuvrer pour une croissance démographique maîtrisée.....	8
4.2 La diversification du parc immobilier par le renouvellement urbain.....	8
4.3 Des extensions conservant l'équilibre entre les trois agglomérations.....	8
4.4 Le développement de l'activité.....	9
<b>5. LES ORIENTATIONS SPATIALES</b>	
<b>10</b>	
5.1 Sur l'ensemble du territoire.....	10
5.2 Sur les urbanisations.....	11

## 1. LES ORIENTATIONS FONDAMENTALES

Aux portes de la ville nouvelle de Sénart et d'un pôle d'emplois majeur que constitue le centre aéronautique, la commune de Limoges-Fourches veut conserver sa ruralité qui fonde son identité depuis des siècles.

La préservation de vastes espaces de culture est un enjeu majeur du développement durable face à l'expansion urbaine continue des communes limitrophes.

Cependant, consciente de son appartenance, ne serait-ce que du point de vue territorial, aux enjeux du développement du futur pôle de développement économique au Sud de la commune, le projet d'aménagement et de développement durable doit composer avec l'inévitable déséquilibre entre :

- d'une part, ce futur grand pôle monolithique d'activité et les petites agglomérations éparses que sont Limoges-Fourches, Fourches et le Hameau du Parc,
- et d'autre part, les consommations d'espaces nécessaires au développement d'envergure intercommunale et la protection de ses terres agricoles.

La création d'un grand nombre d'emplois sur le territoire communal va générer d'importants besoins en logements, dont la plus grande partie sera satisfaite par la ville nouvelle et l'agglomération melunaise. Toutefois le cadre de vie et la ruralité de la commune attireront inmanquablement.

Sans dénier la nécessité d'offrir des logements à proximité des emplois, la commune devra se doter des moyens qui lui permettront de maîtriser cette forte demande d'habitat, et de conserver son caractère et son cadre de vie.

Aussi, une réflexion d'aménagement durable conduit à s'inscrire dans un projet à long terme, fondé sur la nécessité de :

- préserver les terres agricoles,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace à l'échelle communale et intercommunale,
- conserver un cadre de vie de qualité à ces trois agglomérations,
- satisfaire les besoins en logements et en emplois dans des proportions compatibles avec la sauvegarde de ce cadre de vie et de son caractère rural,
- prévoir les équipements publics (d'infrastructures et de superstructures) en corrélation avec le développement démographique en veillant à maîtriser le rythme de développement de façon à n'accueillir les populations nouvelles que lorsque les équipements le permettent,
- diversifier l'offre en logements,
- assurer la conservation du patrimoine bâti traditionnel.

## 2. PRÉSERVER LES ESPACES RURAUX ET LE PATRIMOINE EN MILIEU NATUREL

Un aménagement durable du territoire passe inévitablement par une gestion économe des espaces ruraux d'autant que ceux-ci sont sans cesse rognés par l'urbanisation et les infrastructures particulièrement prégnantes sur le secteur.

### 2.1 PRÉSERVER L'ÉCONOMIE AGRICOLE

Comme pour un grand nombre de communes de la Brie, l'agriculture reste une activité essentielle en raison de la richesse et de l'étendue des terres.

C'est de plus le principal gestionnaire des espaces naturels.

Le maintien de cette économie est donc la meilleure garantie de la qualité du cadre de vie et du paysage de la commune. De plus, la productivité de ces terres participe à l'économie nationale et leur majeure partie doit donc être préservée dans le cadre d'un développement durable.

Il convient donc de veiller à pérenniser l'activité agricole en lui réservant les espaces qui lui sont nécessaires et en lui garantissant les possibilités d'adaptation et d'évolution indispensables aux mutations économiques rurales.

Cette protection passe par :

- une consommation économe des terres agricoles les plus performantes,
- une possible diversification des activités rurales d'autant que celles-ci se sont déjà exprimées sur la commune,
- une maîtrise du développement urbain tant à l'échelle communale que pour les intérêts intercommunaux,
- l'adaptation des installations nécessaires à l'exploitation qui doivent rester performantes.

Cette pérennité de l'agriculture doit être affirmée sur les espaces dont la viabilité est patente, les urbanisations devant s'implanter préférentiellement sur des terres fragilisées par l'avancée urbaine ou par des désaffectations récentes.

### 2.2 PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL

Une partie de ces espaces ruraux abrite quelques sites présentant un intérêt paysager et patrimonial. Localement, ces milieux se concentrent sur un nombre réduit de bosquets épars, à l'Ouest, en plaine et sur les « sites humides » des rus et des mares qui les accompagnent.

Ces espaces participent à un réseau qui s'étend bien au delà du territoire communal et qui permet à la faune de se déplacer et d'investir de larges espaces.

Dans le cadre d'un aménagement durable, il est fondamental que ces espaces bénéficient d'une protection visant à maintenir des sites d'accueil de la faune.

### 2.3 CONSERVER LE PATRIMOINE TRADITIONNEL RURAL

L'ensemble des édifices de la ferme de Mauny compte parmi les témoignages du patrimoine rural les plus significatifs non seulement de la commune, mais aussi des environs et à ce titre :

- mérite une protection de nature à assurer la préservation de son caractère et de son intégrité bâtis,
- doit conserver ses attributs végétaux et hydrauliques,
- doit pouvoir se reconvertir vers des activités compatibles avec sa situation en espace naturel et qui assureront son maintien et son occupation.

## 2.4. PRÉSERVER UN PAYSAGE HARMONIEUX

Le territoire communal se répartit en trois entités urbaines ayant des spécificités marquées.

Le maintien du cadre de vie passe par la préservation de cette composante et il convient donc que les urbanisations qui se réaliseront à l'échelle communale ou intercommunale soient localisées et s'organisent pour préserver les coupures d'urbanisation entre les ensembles bâtis homogènes :

- soit en conservant une viabilité agricole des espaces de transition,
- soit en aménageant des espaces paysagers.

### 3. GÉRER L'EAU - LES NUISANCES – LA POLLUTION ET ŒUVRER POUR LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

Une réflexion d'aménagement durable consiste à organiser le territoire en intégrant les composantes environnementales. Si un grand nombre de celles-ci tient surtout d'une démarche intercommunale ou d'actions qui échappent au domaine de l'urbanisme, la commune tient à œuvrer à l'échelle de son P.L.U. pour un développement durable.

#### 3.1 LIMITER LES RISQUES DE POLLUTION DE L'EAU

La gestion de l'eau passe essentiellement par :

- la protection des milieux humides,
- la recherche d'une solution en matière d'assainissement en corrélation avec le développement du pôle d'activité intercommunal.

En effet, l'urbanisation villageoise se répartit sur trois agglomérations, dépourvues d'un système d'assainissement collectif des eaux usées. Or, le développement du futur pôle d'activités s'accompagnera de dispositifs d'assainissement collectif.

Le développement du centre aéronautique devra donc s'accompagner d'une extension de son réseau d'assainissement à Limoges-Fourches et aux hameaux du Parc et à Fourches.

#### 3.2 ASSEOIR LE DÉVELOPPEMENT URBAIN SUR LES DÉPLACEMENTS

Alors que durant des décennies l'urbanisation s'est développée en se fondant essentiellement sur une qualité d'opération interne aux aménagements, et sur les voiries qui ont accompagné les secteurs d'extension en fonction de critères quasi exclusivement liés au cadre de vie, une réflexion d'aménagement durable impose désormais d'organiser les déplacements en corrélation avec les choix de secteurs d'urbanisation.

#### 3.2.1 SUR LA RÉPARTITION DE L'URBANISATION

Les urbanisations existantes et futures à dominante logements devront pérenniser l'équilibre entre les pôles agglomérés de la commune. Il conviendra donc d'organiser le développement urbain de façon à maintenir la vitalité tant au niveau du centre bourg que dans les hameaux.

Les équipements communaux seront quant à eux privilégiés sur le centre bourg qui regroupe déjà tous les équipements principaux de superstructure, permettant ainsi de faire converger les liaisons douces vers cet ensemble d'équipements.

La RD 619 (encore il y a peu, RN 19) est un axe très fréquenté. Elle est source de nuisances sonores et sa traversée est dangereuse.

De ce fait

- les urbanisations de Limoges-Fourches et du hameau du Parc devront être protégées par des aménagements paysagers et phoniques à réaliser en appui de la RD 619, pour réduire les nuisances que subissent les constructions existantes,
- les accès routiers ouverts à tous les véhicules devront être le plus limités possible dès lors qu'ils ne débouchent pas sur un carrefour sécurisé,
- les nouvelles urbanisations devront être conçues pour ne pas subir les nuisances routières.

Par ailleurs, l'urbanisation à usage d'activité qui pourrait se développer notablement sur le site de Villaroche devra s'accompagner de la mise en place des transports collectifs qui ne sauraient se tourner exclusivement vers Melun et Sénart dans la mesure où inévitablement une relation emplois logements se créera avec les petits villages alentours et en tout premier lieu Limoges-Fourches.

### 3.2.2 A L'INTÉRIEUR DES URBANISATIONS

La préservation de l'environnement et la réduction des ségrégations sociales passent par des aménagements urbains qui favorisent une libre circulation en leur sein. Ainsi les opérations nouvelles devront mettre en place des maillages permettant de ne pas enclaver le quartier et de faire la jonction entre les quartiers existants.

De plus, elles devront continuer à progressivement étoffer le réseau de circulations douces à l'échelle des trois agglomérations, notamment en rabattage vers les équipements (mairie et école essentiellement).

### 3.2.3. LES LIAISONS DOUCES

Face à une situation d'urbanisation éclatée sur le territoire, une démarche volontaire de mise en place de circulations douces devra permettre de relier les divers pôles urbains, en appui des voies.

Il conviendra aussi de veiller à ce que, lors des extensions urbaines communales ou intercommunales, des liaisons douces permettent d'accéder en toute sécurité aux équipements.

De plus dans le cadre de l'intercommunalité et des relations privilégiées que Limoges-Fourches entretient avec Lissy, il conviendra d'œuvrer pour une extension jusqu'à ce village, de la liaison douce à créer entre Limoges-Fourches et Fourches.

Enfin un réseau de chemins piétons dévolu à l'agrément se greffera avantagement à l'ensemble du réseau de circulations douces fonctionnelles.

## 4. ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Assurer un développement durable c'est aussi pourvoir aux besoins des populations actuelles et futures.

### 4.1 ŒUVRER POUR UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MAÎTRISÉE

Le développement d'un pôle d'emplois d'envergure nationale en partie localisé sur la commune va inévitablement engendrer une pression en demande de logements que la commune ne pourra satisfaire dans l'état actuel des choses.

Le projet du P.L.U. consiste donc à définir les modalités de développement satisfaisant les besoins communaux et non pas à contenter les demandes du futur pôle intercommunal.

Le projet se fonde donc sur la poursuite d'une croissance à un rythme un peu plus soutenu que celui constaté cette dernière décennie, soit une quarantaine de nouveaux habitants par an.

Pour faire de Limoges-Fourches un village vivant et avenant, la croissance démographique passe par un épanouissement de toutes les tranches d'âges de population. Il convient donc de veiller à offrir sur la commune, tout type de logements, même si, de par sa tradition rurale et de part l'absence d'assainissement collectif, l'habitat pavillonnaire doit rester dominant.

Cette croissance démographique devra :

- s'organiser pour un développement de nature à conserver la qualité du cadre de vie et le caractère rural tout en accueillant une population qui permettra de satisfaire une partie des besoins en logements et d'assurer le dynamisme des associations et de la vie locale,
- favoriser la diversité des types de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale (accueil des jeunes foyers,...).

### 4.2 LA DIVERSIFICATION DU PARC IMMOBILIER PAR LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Limoges-Fourches offre à ses habitants actuels et futurs un habitat quasi exclusivement pavillonnaire. Or l'accueil de jeunes foyers passe par une diversification des types de logements et notamment l'offre de logements plus petits et moins chers.

L'existence au sein de Limoges-Fourches et de Fourches, de très beaux bâtiments qui perdent en tout ou en partie leur vocation agricole est l'occasion de favoriser le renouvellement urbain par mutation de la vocation de ces édifices et par là, de favoriser la création de logements collectifs de qualité.

Une telle démarche devra permettre de conserver le bâti traditionnel rural et d'accueillir une bonne part des nouveaux foyers en économisant la terre de culture et sans modifier substantiellement le caractère du village.

### 4.3 DES EXTENSIONS CONSERVANT L'ÉQUILIBRE ENTRE LES TROIS AGGLOMÉRATIONS

Toutefois cette reconversion des grandes bâtisses ne pourra satisfaire la totalité des demandes qui restent essentiellement tournées vers l'habitat individuel. Les extensions urbaines devront conserver l'équilibre et les caractéristiques dominantes de chaque agglomération.

- 1- L'ensemble des équipements (et notamment l'école) étant au centre du bourg, les équipements nouveaux devront y être regroupés de façon à maintenir la synergie et à assurer une convergence et une centralité propre à réduire les déplacements.
- 2- Les extensions urbaines de Limoges Fourches devront se trouver en appui du bourg.

Ce développement devra éviter :

- la proximité de la RD 619, qui est un axe nuisant,
- de tendre vers le pôle aéronautique.

Il doit être organisé pour se greffer sur le tissu bâti existant et réserver des possibilités de liaisons ultérieures judicieuses qui permettront une organisation progressive harmonieuse du bourg au delà des termes du présent PLU.

Bien que ces extensions soient préférentiellement destinées à des logements individuels, on pourra y inciter à l'insertion de petites maisons de villes pour parfaire la diversification du logement.

- 3- Fourches devra conserver son caractère de hameau rural. Afin de conserver sa vitalité et maintenir l'équilibre avec le centre bourg, il pourra connaître, un étoffement par renouvellement urbain et par remplissage des terrains encore disponibles.
- 4- Sur le hameau du Parc, séparé des équipements par la RD 619, les extensions à dominante logements ne pourront que finir l'urbanisation en appui de la voie existante.

#### 4.4 LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ

---

L'accueil d'activités économiques nouvelles fortement pourvoyeuses d'emplois devra se réaliser dans le cadre d'une mise en œuvre intercommunale sur le futur pôle de Villaroche. Si une partie peut se trouver sur le territoire communal, les activités qui y seront implantées ne devront pas générer de risques de nuisances aux habitants de Limoges-Fourches, ni de Fourches. Ces activités devront préférentiellement s'implanter en renouvellement et densification du site actuel. Les extensions devront préserver une bande agricole ou naturelle entre elles et les pôles urbains communaux. De plus la consommation des terres agricoles particulièrement

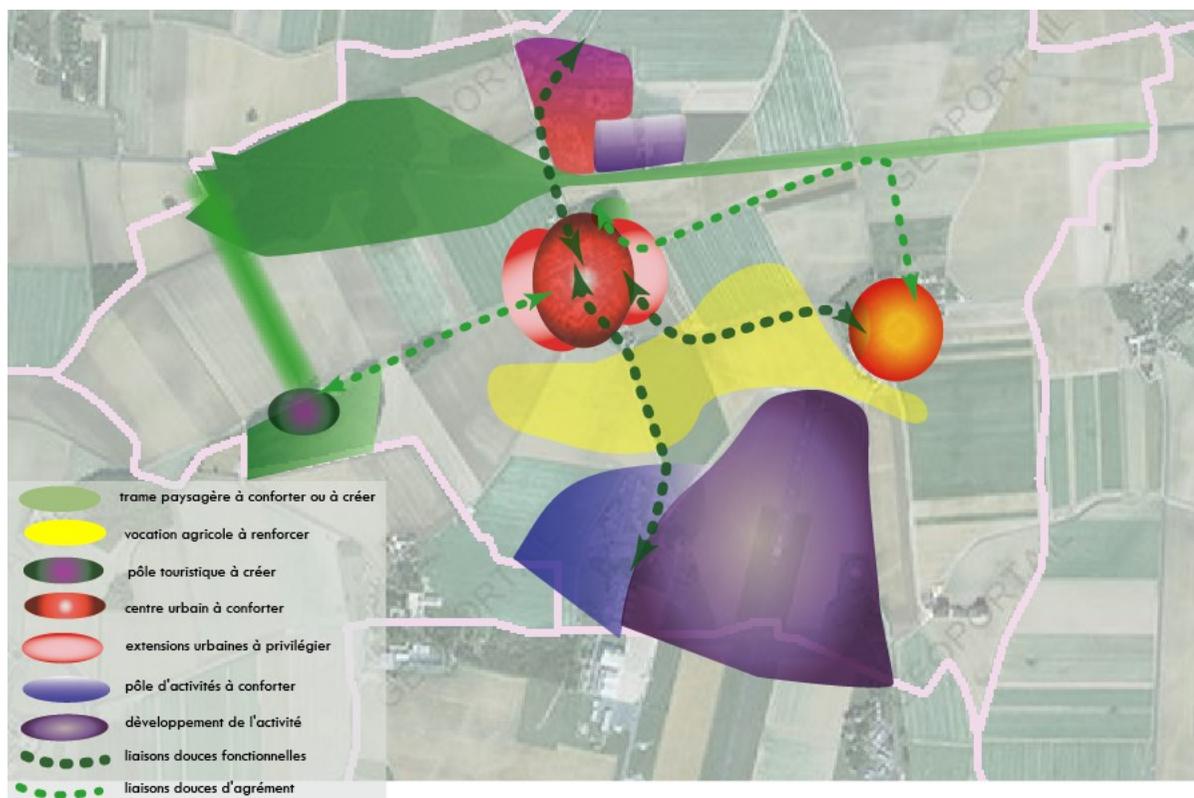
riches, devra être consacrée à la création d'un pôle d'exception et donc à l'accueil d'entreprises pourvoyeuses d'emplois .

Sur le territoire communal, le développement économique doit s'exprimer par :

- la protection de l'activité agricole et notamment la préservation des terres et des installations qui présentent un potentiel,
- le développement touristique sur les bâtiments de l'ancienne ferme de Mauny,
- 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...).

## 5. LES ORIENTATIONS SPATIALES

### 5.1 SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE



Les orientations précédemment exposées conduisent à privilégier les principes d'aménagement suivants à l'échelle du territoire communal :

- L'agglomération de Limoges-Fourches doit être confortée et est destinée à accueillir les nouveaux foyers.
- Fourches doit conserver sa vocation de hameau à caractère rural.
- Le hameau du Parc doit s'affirmer comme petit pôle économique communal ou intercommunal.
- Le futur pôle aéronautique de Villaroche est pris en compte.
- Des liaisons douces doivent être mises en place pour assurer une alternative au déplacement routier entre les agglomérations et les communes limitrophes.
- Les espaces agricoles doivent être protégés et notamment :
  - o Les espaces qui assurent les coupures d'urbanisation.

## 5.2 SUR LES URBANISATIONS

Les orientations précédemment exposées conduisent à privilégier les principes d'aménagement suivants concernant les développements urbains :

- L'agglomération de Limoges-Fourches recevra la majeure partie des extensions urbaines en logements et équipements communaux. Celles-ci devront se localiser principalement sur un axe Est/Ouest.
- Le développement spatial de Limoges-Fourches devra s'accompagner de la mise en place d'un réseau viaire évitant de ramener la circulation exclusivement sur le centre bourg.
- Le hameau de Fourches ne pourra connaître que des extensions réduites.
- Le hameau du Parc devra connaître un développement vers l'Est pour conforter le pôle économique existant et finir l'urbanisation en s'appuyant sur les voies ou emprises existantes.
- Création d'un pôle touristique de mise en valeur des bâtiments de Mauny.
- Développement du pôle d'activités intercommunal vers le Sud-ouest.

