



Commune du Département
de Seine-et-Marne

LIMOGES-FOURCHES

P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

modification simplifiée

**COMPLEMENT AU RAPPORT DE
PRESENTATION**

TABLE DE MATIERES

1	PARTIE 1 - PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION.....	3
	1 Présentation.....	3
	2 Contenu.....	3
2	PARTIE 2 - PRESENTATION DU SITE ET DE L'ETAT INITIAL.....	4
	1 Présentation du site.....	4
	2 Les tendances et évolutions.....	4
3	PARTIE 3 - MOTIVATIONS, CONTENUS ET INCIDENCES	5
	1 Les Incidences de la modification simplifiée sur l'environnement.....	5
	2 Motivation de la procédure.....	5

1 PRÉSENTATION

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.

C'est ce Plan Local d'Urbanisme, qui fait l'objet de la présente modification simplifiée qui doit permettre de décaler légèrement l'emprise de l'emplacement réservé B pour la réalisation de logements sociaux.

2 CONTENU

La modification simplifiée implique l'évolution des documents suivants :

- Les documents graphiques échelle 5000è et 2000è faisant figurer l'emplacement réservé B.
- Le rapport de présentation est complété par le présent rapport.

Les autres pièces du PLU sont inchangées.

PRESENTATION DU SITE ET DE L'ETAT INITIAL

1 PRÉSENTATION DU SITE



Bourg de Limoges-Fourches

L'emplacement réservé concerné par la présente modification simplifiée est situé rue des écoles dans le bourg de Limoges-Fourches.

Son emprise porte en partie sur les parcelles 13 et 14 qui sont des terrains appartenant à la commune.

Cet emplacement réservé a pour vocation d'assurer la diversité des types de logements sur la commune en permettant de recevoir du logement aidé qui manque sur la commune.

Cette emprise est de 1600 m² environ et bénéficie du règlement de la zone UA.

2 LES TENDANCES ET ÉVOLUTIONS

L'objectif de la modification simplifiée est de décaler de 6m50 environ l'emplacement vers le sud.

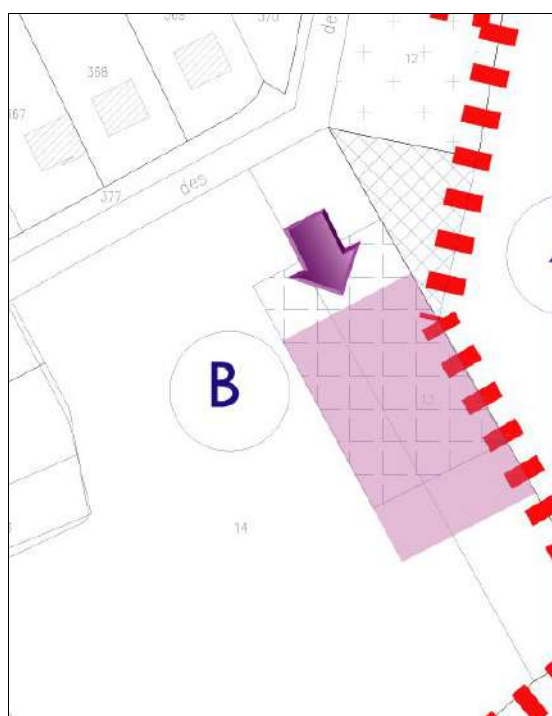
La commune, propriétaire des parcelles 13 et 14, mène depuis quelques années un projet visant à pouvoir aménager ces terrains pour permettre la réalisation de logements.

Elle a à cet effet en mars 2011 déclassé le terrain municipal de sport qui n'avait plus d'usage public, n'était plus aux normes pour pouvoir le faire passer dans le domaine privé communal et le vendre pour partie.

Aujourd'hui dans la continuité de cette démarche, et pour permettre le financement de l'opération figurée par l'emplacement réservé B du P.L.U., l'enjeu est de pouvoir vendre les terrains en front de la rue des écoles.

Toutefois la position actuelle de l'emplacement réservé B contraint la future constructibilité des terrains pouvant être vendus. En effet l'article 5 de la zone UA prévoit que pour être constructible ou aménageable un terrain doit présenter une surface minimale de 500m².

C'est la raison pour laquelle l'objectif de la modification simplifiée est de décaler la position de l'emplacement réservé B de quelques mètres comme figuré ci contre.



Modification de la position de l'E.R. "B"

1 LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification simplifiée ne modifie aucune des règles du P.L.U. Elle vise à déplacer de quelques mètres la position de l'emplacement réservé B :

- dont la superficie reste identique,
- qui se situe en zone UA et y reste,
- qui a pour objet de créer du logement aidé, et de contribuer à répondre aux objectifs affichés par le P.L.U.

Les dispositions de la modification simplifiée ne changent pas le parti pris adopté en juin 2013 mais le précisent afin de rendre la règle d'application aisée.

Elles n'ont aucune incidence sur les orientations du PADD. Le règlement n'est pas modifié.

La commune de Limoges-Fourches ne répertorie aucun site Natura 2000 ni ZNIEFF sur son territoire. Aucun site Natura n'est répertorié alentours.

La modification simplifiée n'a donc aucune incidence sur un site Natura 2000 ni sur l'environnement.

2 MOTIVATION DE LA PROCÉDURE

Cette procédure de modification simplifiée respecte l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme.

En effet la modification simplifiée envisagée :

- Ne change pas les orientations définies par le 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.
- Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.
- Ne diminue pas les possibilités de construire.
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.



Commune du Département
de Seine et Marne

LIMOGES-FOURCHES

P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

modification

**COMPLÉMENT AU RAPPORT DE
PRÉSENTATION**

TABLE DE MATIÈRES

1	PARTIE 1 - PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION.....	3
	1 Présentation.....	3
	2 Contenu.....	3
2	PARTIE 2 – LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI ALUR.....	4
	1 Le cadre légal.....	4
	2 Les modifications	4
	2.1.La suppression des articles 5.....	4
	2.2.La suppression des articles 14.....	4
3	PARTIE 3 – LES MODIFICATIONS CONCERNANT LA ZONE AU.....	5
	1 Présentation du site.....	5
	2 Les motivations et incidences.....	6
	2.1.Les motivations de la modification graphique.....	6
	2.2.Les motivations de la modification réglementaire.....	7
4	PARTIE 4 – LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	8
	1.Les Incidences de la modification sur l'environnement.....	8
	2.Motivation de la procédure.....	8

PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION

1 PRÉSENTATION

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.

C'est ce document qui fait l'objet de la présente modification pour améliorer les conditions d'organisation de la zone A Urbaniser longeant la rue de la procession.

Cette procédure est 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.

2 CONTENU

La modification implique l'évolution des documents suivants :

- Les documents graphiques échelle 1/5000^e et 1/2000 sur :
 - la limite de zone UAA et AU
 - la suppression de l'emplacement réservé n°9
 - le déplacement et la réduction en surface de la servitude d'urbanisme « A »
- le règlement sur :
 - la suppression des articles 5 et 14
 - la suppression de l'obligation de plantations en accompagnement des voies article AU3
 - l'interdiction d'accès des lots constructibles depuis la rue de la procession à l'article AU3
 - la réglementation des clôtures en AU1
 - l'obligation de réaliser deux places de stationnement extérieur par logement à l'article AU12
- Le rapport de présentation est complété par le présent rapport.

Les autres pièces du PLU sont inchangées.

1 LE CADRE LÉGAL

La loi dite « ALUR » du 25 mars 2014 a rendu inopposable le contenu des articles 5 (superficie minimale des terrains) et 14 (Coefficient d'Occupation des Sols) des P.L.U. actuellement opposables.

Une préconisation ministérielle précise que pour une bonne compréhension par les administrés des règlements de P.L.U., il convient d'opérer une modification pour acter de ces suppressions.

2 LES MODIFICATIONS

2.1. LA SUPPRESSION DES ARTICLES 5

La suppression des articles 5 (formalisée sur la totalité du règlement) concerne en fait, trois zones sur le P.L.U. de la commune.

Il s'agit des zones UA, UX et AU, où une superficie minimale de 500 m² était imposée pour qu'un terrain soit constructible. Cette limitation était fondée sur la nécessité de conserver de l'espace pour réaliser un assainissement autonome puisque la commune n'est pas pourvu d'un assainissement collectif.

On remarquera que, pour autant, les pétitionnaires ne peuvent se dédouaner de l'obligation de réserver sur leur terrain une superficie suffisante pour la mise en place d'un dispositif d'assainissement. En effet, un permis peut toujours être refusé, même en présence d'un P.L.U., sur les fondements de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, dès lors qu'il « est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

2.2. LA SUPPRESSION DES ARTICLES 14

La suppression des articles 14 est purement formelle puisque le P.L.U. n'a instauré aucun C.O.S. sur aucune zone.

1 PRÉSENTATION DU SITE



Bourg de Limoges-Fourches

La modification concerne les zones AU et UAA qui longent la rue de la procession.

Le dépôt d'un projet de permis d'aménager a été l'occasion de peaufiner les aménagements.

La modification du P.L.U. a pour objet d'imposer ces aménagements.

L'emprise de cette zone AU porte sur 12 000 m² se répartissant à peu près à part égale entre Est / ouest



Partie Ouest de la rue de la Procession

A l'Ouest, un vaste espace engazonné ponctué de quelques beaux arbres et bordée d'une haie adossée à un grillage à mailles rigides. Cet espace est le jardin d'agrément de l'ancienne ferme attenante.



Partie Est de la rue de la Procession

A l'Est, une terre agricole en encoche entre un bosquet et la rue de la Procession

LES MODIFICATIONS CONCERNANT LA ZONE AU et UAA



En face de cette zone A Urbaniser, des pavillons récents se répartissent sur un accotement de voirie intégrant une circulation piétonne.

Les clôtures sur voie de ces terrains sont des haies doublées de grillage qui répondent à ceux qui bordent la zone AU.



Rue de la procession vers le centre bourg

Au bout de la zone AU, la zone UAA couvre un ensemble de bâtiments de ferme dans lesquels a cessé toute activité agricole

2 LES MOTIVATIONS ET INCIDENCES

2.1. LES MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION GRAPHIQUE



Encoche de terrain intégrant la zone AU



Élargissement de la voie

1. Intégrer dans l'opération d'ensemble et donc dans la zone AU, une encoche de terrain de 1380 m² environ. Initialement, elle a été conservée en zone UAA parce que les propriétaires de la ferme souhaitent se préserver une partie de jardin. Ces propriétaires désirant aujourd'hui se départir de la totalité de la propriété, il est propice de l'intégrer à la zone AU pour avoir un aménagement cohérent et éviter la création d'un reliquat qui ne sera ensuite que difficilement constructible.
2. Supprimer l'emplacement réservé n°9 pour l'élargissement de la rue de la Procession. Cette réserve s'avère inutile puisque le domaine public est d'ores et déjà relativement large d'autant que les parcelles ne pourront se desservir sur la voie (voir ci-après modification du règlement).



La liaison piétonne

« En bordure de la rue de la procession, les clôtures doivent être composées d'une haie éventuellement doublée d'un grillage à mailles rigides soutenu par des piquets de faible section. »

« Les terrains se desservant directement sur la rue de la Procession ne sont pas constructibles. Ils doivent se desservir sur une voie réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble qui peut se connecter sur la rue de la Procession. »

« avec un minimum de 2 places extérieurs par logements »

« Une voie piétonne doit être réalisée sur la servitude dénommée « A » aux documents graphiques. Cette liaison peut être ou non en accotement d'une voie. en respectant le principe de voie piétonne figurant aux documents graphiques. »

3. Déplacer la liaison piétonne qui était initialement prévue en partie centrale de l'opération, en appui de la limite entre le jardin et la terre agricole. Désormais une opération d'ensemble va réunir ces deux parties et il est donc plus logique que le cheminement piéton se fasse en poursuite de la voie qui est déjà pourvue d'un accotement pour les piétons. Elle permettra aussi une liaison plus directe entre les équipements sportifs et éducatifs et le bois.

2.2. LES MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE DE LA ZONE AU

- 1 L'obligation de clôtures végétales sur la zone AU le long de la rue de la Procession permettra de conserver l'aspect général de la voie qui est très apprécié des riverains et plus largement de l'ensemble des habitants. Cela conduira d'une part à conserver celle existante et d'autre part à la prolonger sur la partie agricole qui n'en est pas pourvue.
- 2 Pour conserver cet important caractère végétal et pour limiter les conflits d'usage en multipliant les sorties de véhicules le long de la rue de la Procession, l'article 3 de la zone AU est complété pour interdire les accès directs des lots constructibles sur cette rue. L'épaisseur de la zone AU, surtout en y adjoignant l'encoche anciennement en zone UAA, permet la création d'une voie en desserte centrale de l'opération, sur laquelle pourront se desservir les nouvelles constructions.
- 3 Dans les opérations d'ensemble, le stationnement des véhicules est souvent pléthorique sur la voie. En effet, les garages internes à l'habitation sont dans la plupart des cas, utilisés pour bien d'autres usages que le stationnement et les véhicules se retrouvent alors sur l'espace collectif insuffisamment aménagé pour cela. Dans la mesure où la commune n'est pas desservie par des transports collectifs performants, il est vain d'escompter une diminution de l'usage de la voiture. Aussi il convient d'imposer deux places de stationnement par logement, en extérieur pour conserver leur fonction. Elles peuvent être sur espace privé ou espace collectif, mais dans ce dernier cas, à condition et qu'elles viennent en supplément de celles dites « non affectées » et déjà prévues dans le règlement.
- 4 En ce qui concerne la servitude de création d'un chemin piéton, il s'agit uniquement de préciser explicitement que celle-ci peut être aménagée en accotement d'une voie (trottoir), ce qui était d'ores et déjà possible, mais lève ainsi toute ambiguïté.

Une voie ... doit satisfaire les caractéristiques suivantes :

une chaussée d'au moins 5 m de large,
un trottoir d'au moins 1,50 m de large,
continu sur au moins un côté,

~~un traitement végétal,~~

l'éclairage public ,

un dispositif de récupération des eaux

pluviales de la voie avec une

récupération des hydrocarbures,

la mise en souterrain des câbles réseaux
énergie et télécommunication.

Dans la zone UAA localisée à l'angle de la rue
de la Procession et de la RD 35

Les constructions nouvelles, les extensions, les
travaux dans des constructions existantes, ainsi
que les aménagements susceptibles d'induire
une circulation automobile, sont interdits si ils
induisent une desserte automobile sur la RD 35.

- 5 Les traitements végétaux en accompagnement des voies impliquent des entretiens coûteux, ensuite, à la charge de la collectivité. L'obligation de réaliser une haie en bordure de la rue de la Procession assurera le caractère très végétal sur la voie publique.

5.1. LA MOTIVATION DE LA MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE DE LA ZONE UAA

Lors de l'enquête publique portant sur les aménagements décrits ci-dessus, le conseil général de Seine-et-Marne a fait valoir les risques en matière de sécurité routière, qu'il y aurait à ménager un accès véhicules sur la RD 35. Il a donc demandé à ce que le règlement les interdise au niveau de l'ancienne ferme de la procession.

1. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Les dispositions de la modification ne changent pas le parti pris adopté en juin 2013 mais le précisent afin de mieux prendre en compte les impacts d'un projet d'aménagement d'ensemble.

La commune de Limoges-Fourches ne répertorie aucun site Natura 2000 ni ZNIEFF sur son territoire. Aucun site Natura n'est répertorié alentours.

La modification n'a donc aucune incidence sur un site Natura 2000.

Par contre, la modification aura une incidence positive sur le paysage, les évolutions concernant le traitement le long de la rue de la Procession visant à maintenir le caractère fortement végétal de la voie.

2. MOTIVATION DE LA PROCÉDURE

Les dispositions de la modification visent à préciser les modalités d'urbanisation des zones AU et UAA. Ces zones étaient déjà ouvertes à l'urbanisation dans le P.L.U. initiale.

Elles ne conduisent pas à favoriser, même additionnées les unes aux autres ou additionnées à la précédente modification, à une nouvelle forme urbaine. Elles n'ont aucune incidence sur les orientations du PADD.

Cette modification du Plan local d'Urbanisme intervient pour effectuer une légère adaptation du plan de zonage. Le passage de la zone UAA à de la zone AU permettra l'édification de quelques habitations supplémentaires (2 ou 3 tout au plus) considérant la nécessité de réserver de l'espace pour implanter un dispositif d'assainissement autonome. La modification du règlement instaure des règles plus protectrices du paysage, de la sécurité routière et de l'organisation urbaine, sans remettre en cause sa vocation initiale, ni la forme urbaine recherchée.

Cette procédure de modification respecte l'article L.123-13 du code de l'urbanisme. En effet la modification envisagée :

- 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.



Commune du Département
de Seine et Marne

LIMOGES-FOURCHES

P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

modification simplifiée

RAPPORT DE PRÉSENTATION

TABLE DE MATIÈRES

1	PARTIE 1 - PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION.....	3
	1 Présentation.....	3
	2 Contenu.....	3
2	PARTIE 2 – LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI ALUR.....	4
	1 Le cadre légal.....	4
	2 Les modifications	4
	2.1.La suppression des articles 5.....	4
	2.2.La suppression des articles 14.....	4
3	PARTIE 3 – LES MODIFICATIONS CONCERNANT LA ZONE AU.....	5
	1 Présentation du site.....	5
	2 Les motivations et incidences.....	6
	2.1.Les motivations de la modification graphique.....	6
	2.2.Les motivations de la modification réglementaire.....	7
4	PARTIE 4 – LES INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT.....	8
	1.Les Incidences de la modification sur l'environnement.....	8
	2.Motivation de la procédure.....	8

PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION

1 PRÉSENTATION

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.

C'est ce document qui fait l'objet de la présente modification pour supprimer l'emplacement réservé N° 8.

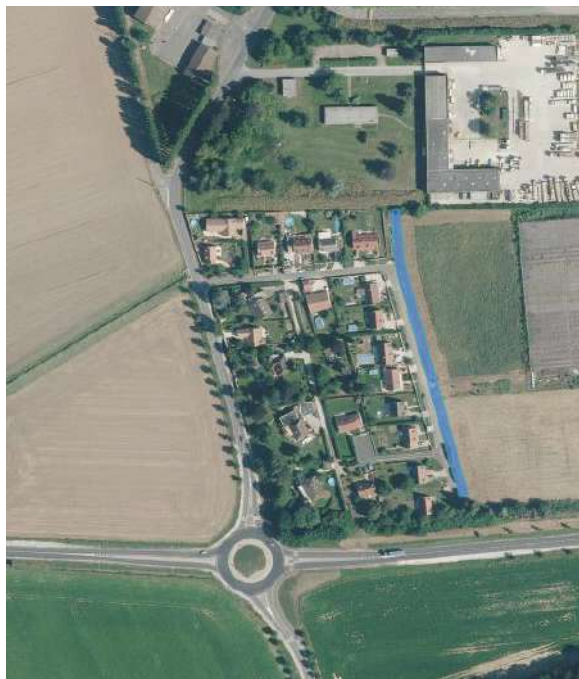
2 CONTENU

La modification implique l'évolution des documents suivants :

- Le document graphique échelle 1/2000 sur :
 - la suppression graphique de l'emplacement sur l'encart portant sur le hameau du Parc
 - la suppression de l'emplacement réservé de la liste des emplacements réservés
- Le rapport de présentation est complété par le présent rapport.

Les autres pièces du PLU sont inchangées.

1 PRÉSENTATION DU SITE



Le Hameau du Parc à Limoges-Fourches

La modification concerne l'emplacement réservé N° 8 initialement prévu pour l'élargissement et l'aménagement de la partie Est de la rue des Thuyas

or, cette voie a une largeur d'emprise foncière de 11m. C'est à dire que le terrain appartenant à la commune est beaucoup plus large qu'il n'y paraît sur le terrain

Dès lors les aménagements peuvent se réaliser sur les terrains qui sont déjà propriété de la commune et une réserve foncière n'est pas utile.

L'emplacement réservé était en zone AU et n'induit aucune modification de zonage.



Partie Ouest de la rue de la Procession

A l'est de la voie, les terrains sont exploités jusqu'à environ 1 m de la bordure de caniveau, et donc en partie sur l'emprise public.

De l'autre côté de la voie le cheminement piéton et l'ensemble de l'accotement sont déjà réalisés

1. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Les dispositions de la modification ne changent pas le parti pris adopté en juin 2013, le projet d'aménager la voie sur le cote Est en corrélation avec l'urbanisation de ce voté de la voie n'est pas remis en cause.

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.

La commune de Limoges-Fourches ne répertorie aucun site Natura 2000 ni ZNIEFF sur son territoire. Aucun site Natura n'est répertorié alentours.

La modification n'a donc aucune incidence sur un site Natura 2000.

2. MOTIVATION DE LA PROCÉDURE

Cette modification, même additionnées aux précédentes ne conduit pas à favoriser, à une nouvelle forme urbaine. Elles n'a aucune incidence sur les orientations du PADD.

Cette modification du Plan local d'Urbanisme intervient pour effectuer une simple rectification foncière. Elle ne permettra pas de construction supplémentaire.

Cette procédure de modification respecte l'article L.123-13 du code de l'urbanisme. En effet la modification envisagée :

- 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.

Cette procédure de modification dite simplifiée respecte l'article L.123-13-2 du code de l'urbanisme puisqu'elle

- ne majore pas les possibilités de construire de plus de 20 % résultant de l'ensemble de l'application de l'ensemble des règles de la zone concernée
- ne diminue pas les possibilités de construire
- ne réduit pas la surface d'une zone U ou AU.



Commune du Département
de Seine et Marne

LIMOGES-FOURCHES

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Modification

COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION

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.



PRINCIPALES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION

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.

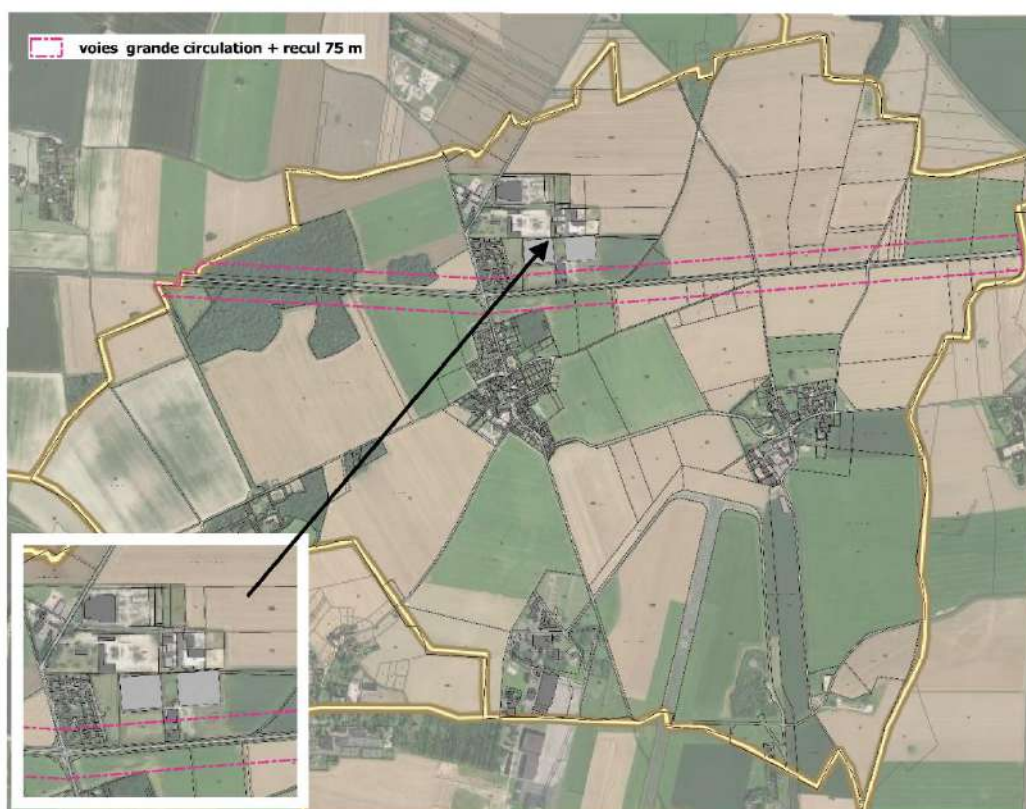
Les autres pièces du PLU, notamment les documents graphiques, sont inchangées.

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 route 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 et une zone AU dite du lotissement des Thuyas 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 du bourg et un merlon a été créé entre les habitations du hameau et la zone d'activités 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 insuffisants. 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 2AUX 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 2AUX.

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 de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives ainsi que des règles de hauteur ont été inscrites. Ces règles ont pour but d'assurer l'insertion des constructions dans le paysage notamment depuis les voies de circulation (RD 619) et préserver l'intimité des constructions d'habitation jouxtant la zone d'activités.

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.

Afin d'optimiser l'installation des activités dans la zone l'emprise au sol des constructions a été fixée à 50%.

En revanche, il a été imposé un espace entièrement végétalisé de pleine terre d'au moins 20% qui permettra d'aérer la zone grâce à la végétation et de réguler en partie les eaux pluviales.

Afin d'assurer une insertion paysagère des installations dans la zone, il est imposé que les réseaux secs, notamment les réseaux de télécommunications et d'énergie, soient enterrés.

Par ailleurs, l'interdiction des constructions à moins de 75 m de la RD 619 a été inscrite aux règlements des zones A et N afin de compléter le règlement.

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 situé 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 relié à d'autres boisements important. 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.

