

Commune de Longperrier

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

«Vu pour être annexé à la délibération du 04/02/2011
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision.»

Fait à Longperrier,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 16/07/2010
APPROUVÉ LE : 04/02/2011

Etude réalisée par :



environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Pépinière Technologique du Mont-Bernard
Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
ZI de Nétreville
763 rue de Cocherel
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

www.ec-urbanisme.com



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	5
PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	7
1. CARTE D'IDENTITE COMMUNALE	9
1.1. Localisation.....	9
1.2. Aire urbaine	9
1.3. Intercommunalité.....	9
1.4. Les documents d'orientation supra-communaux.....	11
2. LES GRANDES CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES	17
2.1. La croissance de la population.....	17
2.2. Les facteurs de l'évolution démographique.....	18
2.3. La structure par âge	19
2.4. Le nombre et la composition des ménages	20
2.5. Les revenus des ménages et leur logement	22
3. LE PARC DE LOGEMENTS ET SON OCCUPATION.....	23
3.1. L'évolution du parc de logements	23
3.2. Les catégories de logements	23
3.3. L'évolution des types de résidences principales	24
3.4. L'âge des résidences principales	25
3.5. Le statut d'occupation des résidences principales.....	25
4. ACTIVITES ECONOMIQUES ET SERVICES	27
4.1. L'activité agricole.....	27
4.2. L'activité commerciale.....	27
4.3. L'activité artisanale et autres entreprises	27
4.4. L'activité industrielle	27
4.5. Les services et les professions libérales	28
4.6. Activités et emplois.....	28
5. L'EMPLOI.....	30
5.1. La population active	30
5.2. Le type d'activités	31
5.3. Les migrations alternantes	31
6. ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET MILIEU ASSOCIATIF	33
6.1. Les équipements scolaires.....	33
6.2. Les équipements et communaux	33
6.3. Le tissu associatif	34
6.4. Le tourisme et la mise en valeur du village	34
7. TRANSPORTS ET CIRCULATION.....	35
7.1. Les voies de communication et les transports	35
7.2. Les servitudes et contraintes liées aux infrastructures de transport	35
7.3. Les caractéristiques de la circulation	36
8. RESEAUX ET GESTION DES DECHETS	38
8.1. Les réseaux	38
8.2. La gestion des déchets.....	38
DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	39
1. LE MILIEU PHYSIQUE	41
1.1. La topographie	41

1.2. La géologie et l'hydrogéologie.....	41
1.3. L'hydrologie	43
1.4. Les risques naturels	43
2. LE PATRIMOINE NATUREL.....	47
2.1. Les inventaires scientifiques régionaux et protections réglementaires	47
2.2. Les milieux naturels	47
3. LE PAYSAGE.....	50
3.1. Les grandes unités paysagères	50
3.2. Les entités paysagères de Longperrier	51
3.3. Les enjeux paysagers.....	55
4. LA FORME URBAINE ET LE PATRIMOINE BATI	57
4.1. Typologie urbaine et architecture.....	57
4.2. Le patrimoine historique	61
TROISIEME PARTIE :.....	63
BILAN DU POS, JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT.....	63
1. BILAN DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS	65
1.1. Historique du POS	65
1.2. Bilan du POS	66
1.3. Objectif du PLU	67
1.4. Une démarche participative	67
2. PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES, RESIDENTIELLES ET ECONOMIQUES	69
2.1. La population	69
2.2. L'habitat.....	69
2.3. Les activités économiques	69
2.4. Les équipements publics	69
3. LES OBJECTIFS DU PADD	70
3.1. Permettre l'accueil d'une population nouvelle tout en assurant un développement spatial cohérent avec l'existant	70
3.2. Développer et restructurer l'offre en équipements publics.....	71
3.3. Permettre un développement et un renforcement du tissu économique local	71
3.4. Développer et structurer les dessertes	72
3.5. Préserver et valoriser les grandes spécificités environnementales et paysagères du territoire.....	72
4. PRESENTATION DE LA DELIMITATION DES ZONES.....	73
4.1. Les zones urbaines.....	73
4.2. Les zones d'urbanisation future	74
4.3. Les zones agricoles.....	76
4.4. Les zones naturelles et forestières	77
4.5. Les superficies des zones du PLU	78
5. LES OBJECTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	79
5.1. Les principes de dessertes et de liaisons	79
5.2. Le traitement des franges	79
6. JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT	80
6.1. Les objectifs du règlement.....	80
6.2. Les prescriptions écrites.....	80
6.3. Les emplacements réservés.....	89
6.4. Protection des boisements.....	92

6.5. L'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme	93
6.6. Les servitudes d'utilité publique	94

QUATRIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR
..... 95

1. MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	97
1.1. Gestion économe et qualitative de l'espace.....	97
1.2. Préservation et mise en valeur des espaces naturels	97
1.3. Prise en compte de l'environnement dans les projets urbains	98
2. LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	99
2.1. Les zones 1AU de reconquête des espaces urbains.....	99
2.2. Les zones 1AU d'extension de l'espace urbain.....	99
2.3. La zone 2AUH destinée au relogement des gens du voyage.....	100
3. LA SYNTHESE DE L'IMPACT DU PLU	100

AVANT-PROPOS

La loi SRU, du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.

Cette loi a été modifiée par la loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2003, qui vise à simplifier et à clarifier certaines dispositions prises dans le cadre de la loi SRU.

Un Plan Local d'Urbanisme, qui succède au Plan d'Occupation des Sols, est un document d'urbanisme qui fixe dans le cadre des orientations des Schémas de COhérence Territoriale (SCOT) ou des schémas de secteurs, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Il définit donc les droits à bâtir attachés à chaque parcelle.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

- 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- 3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;
- 4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- 5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- 6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

7° bis. Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise dans les zones urbaines et à urbaniser ; dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;

14° Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ;

15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent ;

16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

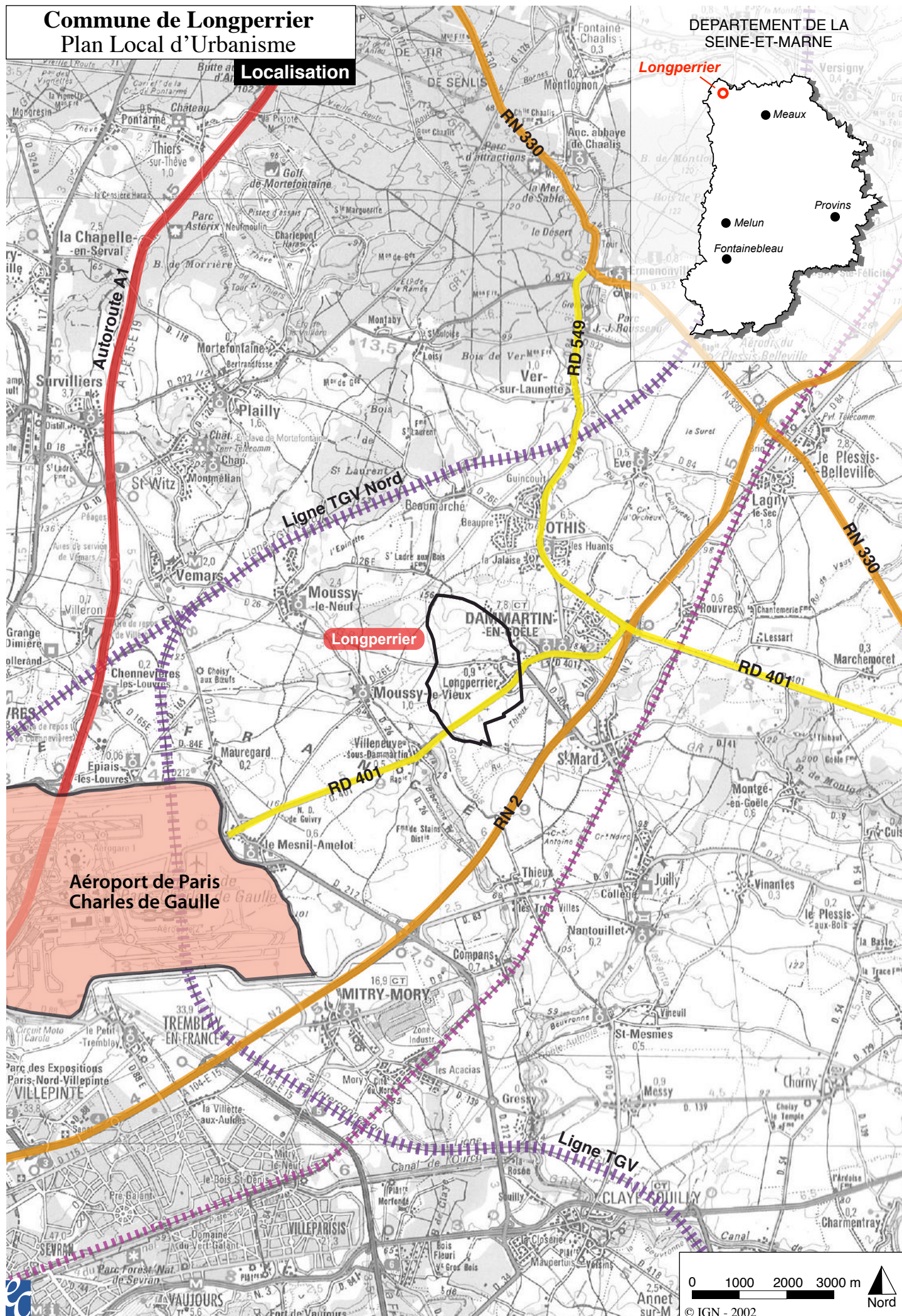
- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- les Orientations d'Aménagement,
- le règlement et ses documents graphiques,
- les annexes sanitaires (plans et notice),
- les servitudes d'utilité publique (plans, liste).

Il convient de préciser que, depuis la loi UH, seuls, le règlement et ses documents graphiques restent opposables aux autorisations d'occupation du sol.

PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

Commune de Longperrier Plan Local d'Urbanisme

Localisation



1. Carte d'identité communale

1.1. Localisation

La commune de Longperrier est située à l'extrême Nord-Ouest du **département de la Seine-et-Marne**, dans la **région Ile-de-France**. Elle appartient à l'**arrondissement de Meaux**, chef-lieu de département situé à 23 kilomètres au Sud-Est de Longperrier, et au **canton de Dammartin-en-Goële**, ville à laquelle elle est accolée.

Le finage, qui s'étend sur 463 hectares, est traversé d'Est en Ouest par la **Route Départementale 26E1**, qui relie Longperrier à la commune voisine de Moussy-le-Vieux, et du Sud-Est au Sud-Ouest par la **Route Départementale 401** qui dessert l'aéroport de Roissy - Charles De Gaulle localisé au Sud-Ouest de Longperrier.

Il est voisin des communes de Dammartin-en-Goële, Othis, Moussy-le-Vieux et Villeneuve-sous-Dammartin.

La commune se situe à environ 35 kilomètres au Nord-Est de Paris.

1.2. Aire urbaine

Longperrier appartient à l'aire urbaine de Paris. Selon la définition de l'INSEE, elle correspond à un pôle urbain, qui est l'agglomération parisienne et sa couronne périurbaine, dans lequel travaille au moins 40% de la population active résidente. Les 1584 communes qui la composent regroupaient, en 1999, plus de 11 millions de personnes (*Source : INSEE, RGP 1999*).

1.3. Intercommunalité

1.3.1. La Communauté de Communes du Pays de Goële et du Multien

La commune adhère à la **Communauté de Communes du Pays de Goële et du Multien** (anciennement Communauté de Communes de Dammartin-en-Goële) qui existe en tant que structure intercommunale depuis 1973, et en tant que communauté de communes depuis 2000. Elle regroupe les communes de Cuisy, Dammartin-en-Goële, Longperrier, Marchémoret, Montgé-en-Goële, Moussy-le-Neuf, Oissery, le Plessis-l'Evêque, Saint-Mard, Saint-Pathus, Thieux et Villeneuve-sous-Dammartin, soit 26 845 habitants (population municipale au recensement de 2006).

La **Communauté de Communes** a pour objet d'associer des Communes au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace. Elle exerce de plein droit, aux lieux et place des Communes membres, pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire, les compétences d'aménagement de l'espace et d'actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté.

La Communauté de Communes du Pays de Goële et du Multien a pour compétences obligatoires :

- **Le développement économique** : études générales relatives au développement économique, actions d'animation, de prospection et de promotion économique, Zones d'Activités Economiques communautaires et intercommunautaires, Aides indirectes aux entreprises, l'emploi,

- **L'aménagement de l'espace** : pour les Zones d'Activités communautaires et la création d'équipements communautaires, la commune est compétente pour l'étude et la création de ZAD (Zones d'Aménagement Différé), l'exercice de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, le droit de préemption urbain, le droit de préemption attaché aux ZAD, la création et la réalisation de ZAC et de lotissements d'activités.

Les compétences optionnelles sont au nombre de six :

- **La protection et la mise en valeur de l'environnement** : collecte des déchets ménagers et assimilés, des déchets verts et des encombrants, et traitement des boues de stations d'épuration,
- **L'eau potable** : recherches de nouvelles ressources et pour la mise en place des périmètres de protection de captages. La communauté de Communes dispose de la compétence « eau potable » pour 8 communes (dont Longperrier) sur 12,
- **L'assainissement collectif** : la Communauté de Communes dispose cette compétence pour toutes les communes membres,
- **L'assainissement non collectif** : la Communauté de Communes vérifie la conformité des projets d'assainissement non collectif,
- **Eaux pluviales et de ruissellement** : la Communauté de Communes assure la coordination de l'ensemble des acteurs concernés,
- **Logement et cadre de vie** : réhabilitation de constructions par transformation en logements locatifs aidés, opération de création.

Les compétences facultatives concernent les thèmes suivants : la petite enfance, les transports, la culture, le sport, la défense incendie, les opérations sous mandat, les prestations de services, la voirie, les technologies de l'information et de communication, et la mise à disposition de matériel et de locaux communautaires.

1.3.2. Le Syndicat Intercommunal d'Etude et de Programmation pour la révision du Schéma directeur du Canton de Dammartin-en-Goële

La commune de Longperrier fait partie du **Syndicat Intercommunal d'Etude et de Programmation pour la révision du Schéma directeur du Canton de Dammartin-en-Goële** qui regroupe 23 communes.

Il a pour objectif l'élaboration, l'approbation, le suivi et la révision du Schéma directeur du Canton de Dammartin-en-Goële approuvé le 20 juin 2000, compétence qu'il exerce en lieu et place des EPCI et collectivités locales membres.

1.3.3. Autres structures intercommunales

La commune adhère également :

- au **Syndicat Intercommunal pour l'Etude, l'Aménagement et l'Entretien du Bassin de la Haute-Beuvronne**,
- au **Syndicat Mixte d'Energies en Réseaux de Seine et Marne (SMERSEM)**,
- au **Syndicat Intercommunal pour les Lycées du Canton de Dammartin-en-Goële**,
- au **Syndicat Intercommunal du Collège de Saint-Mard**,
- au **Syndicat des Transports Ile-de-France**.

1.4. Les documents d'orientation supra-communaux

1.4.1. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie

Le bassin versant de Longperrier appartient au bassin de la Seine-Normandie et doit répondre administrativement aux objectifs du **Schéma D'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie**. Il s'agit d'un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » (article L. 212-1 du code de l'environnement) à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Le dernier SDAGE Seine-Normandie datant de 1996 a été révisé afin qu'il intègre les nouvelles exigences de la Loi du 21 avril 2004 transposant en droit français la Directive Cadre sur l'Eau de 2000 et notamment les objectifs de bon état pour toutes les eaux à l'horizon 2015. Les projets de SDAGE ont ainsi été approuvés par chaque comité de bassin le 29 octobre 2009. Après arrêté préfectoral, les SDAGE démarrent en janvier 2010 pour une durée de six ans. Les SDAGE devront ensuite être révisés tous les 6 ans¹.

Le SDAGE fixe plusieurs orientations fondamentales à travers 8 défis à relever :

- Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques,
- Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- Défi 4 : Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau,
- Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation.

Selon l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU « doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ».

1.4.2. Le Schéma directeur d'Ile-de-France

Approuvé le 26 avril 1994, le **Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF)** a été élaboré par les services de l'Etat sous l'autorité du préfet de la région d'Ile-de-France et en concertation avec les collectivités territoriales, les organismes socioprofessionnels et associatifs. Il remplaçait le précédent schéma directeur de 1976. Ce document a notamment encouragé l'élaboration du Schéma Directeur Local de Dammartin-en-Goële.

En ce qui concerne le département de la Seine-et-Marne, et plus localement le secteur de Dammartin-en-Goële, les orientations retenues dans le SDRIF sont les suivantes :

- **Développer l'agglomération de Dammartin-en-Goële dans le cadre de la création d'un réseau de villes « trait d'union ».** Les villes concernées sont des villes aussi proches des

¹ Source : www.eau-seine-normandie.fr

grandes villes du Bassin Parisien que de Paris. Généralement bien desservies par le fer, elles ont des capacités de développement économique qu'il convient d'encourager car elles peuvent apporter une contribution décisive à l'ouverture de l'Ile-de-France vers les régions voisines,

- **Affirmer la vocation internationale du pôle de Roissy** destiné à devenir l'un des principaux moteurs du développement économique de la région Ile-de-France autour de l'aéroport. En Seine-et-Marne, **cela se traduit par un développement équilibré, polarisé essentiellement autour de l'agglomération d'Othis-Dammartin**,
- Concernant les transports, **la ligne B du RER sera prolongée jusqu'au pôle de Dammartin**,
- Enfin, en matière d'habitat, la création de nouveaux quartiers et la réhabilitation des centres-villes devront permettre une **offre plus diversifiée de logements**. Une **meilleure intégration urbaine et économique des grands ensembles** sera recherchée.



*SDRIF approuvé en 1994, zoom sur la commune de Longperrier
(source : SDRIF 1994 - Carte de destination générale des sols,
Préfecture de la Région Ile-de-France, DRE Ile-de-France)*

Au niveau de la commune de Longperrier, des espaces partiellement urbanisables sont définis au Nord du bourg. Par ailleurs, des espaces paysagers ou espaces verts structurent toutes les franges Nord et Ouest du bâti.

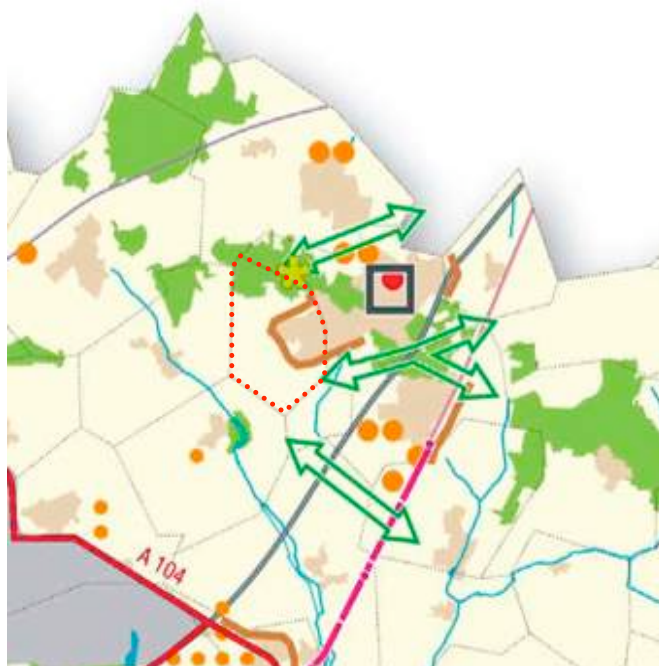
Le Schéma Directeur d'Ile-de-France est un document qui formalise la stratégie d'aménagement et de développement régional. Sa portée régionale en fait un document opposable aux documents locaux comme les SCOT et PLU. A ce titre, le PLU de Longperrier doit être compatible avec les grandes orientations du SDRIF approuvé en 1994.

Il est à noter que **le SDRIF est en cours de révision depuis le juin 2004**. Un projet de Schéma Directeur a été adopté par délibération du Conseil Régional le 25 septembre 2008.

Bien que la loi du 4 février 1995 ait transféré la responsabilité de la révision du SDRIF à la Région d'Ile-de-France, elle a prévu que l'Etat soit associé tout au long de son élaboration. La procédure de révision est ainsi ouverte par un décret en Conseil d'Etat, qui détermine l'objet de la révision, et close par un décret en Conseil d'Etat. Ainsi, le projet de SDRIF devra être adopté par le Conseil d'Etat pour être applicable.

Ce projet de schéma directeur fixe de nouvelles orientations pour un développement durable de l'Ile-de-France :

- Viser 60 000 logements par an pour offrir un logement à toutes les franciliennes et franciliens,
- Accueillir l'emploi et stimuler l'activité économique, garantir le rayonnement international,
- Promouvoir une nouvelle approche stratégique des transports au service du projet spatial régional,
- Préserver, restaurer, valoriser les ressources naturelles et permettre l'accès à un environnement de qualité,
- Doter la métropole d'équipements et de services de qualité.



SDRIF adopté par le Conseil Général en 2008, zoom sur la commune de Longperrier
 (source : SDRIF, projet adopté par délibération du Conseil régional du 25 septembre 2008,
 Carte de destination générale des différentes parties du territoire – IAU idf 2008)

Sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire du projet de SDRIF adopté par le Conseil Régional, le territoire communal se trouve à l'interface entre deux sites à enjeux. Il s'agit de la commune de Dammartin-en-Goële identifiée comme pôle de centralité à conforter hors agglomération centrale, et des boisements des Monts-de-Goële au Nord et des espaces agricoles à l'Ouest, recensés comme espace à vocation naturelle.

Par ailleurs, la limite Ouest du front urbanisé de la commune de Longperrier est identifiée comme front urbain d'intérêt régional. C'est-à-dire qu'ils ne sont pas révocables et qu'aucune urbanisation nouvelle ne pourra les franchir.

Le SDRIF identifie les fronts urbains comme des lignes de contact avec les espaces naturels, agricoles et forestiers qui doivent être maîtrisés et traités afin de :

- Préserver les entités agricoles, naturelles et forestières,
- Préserver les continuités et liaisons entre ces entités,
- Préserver les coupures d'urbanisation.

Ce projet de SDRIF n'entrera en action que lorsqu'il sera approuvé en Conseil d'Etat. A ce jour, il convient de prendre en compte le SDRIF approuvé en 1994. Les orientations plus récentes du SDRIF adopté par le Conseil Régional d'Ile-de-France peuvent toutefois servir de guide dans la définition du PLU.

1.4.3. Le Schéma Directeur / SCOT du Canton de Dammartin-en-Goële

a) Historique et objectifs

La Schéma Directeur du Canton de Dammartin-en-Goële approuvé le 20 juin 2000 à valeur de SCOT car il a été approuvé avant la loi SRU mais le syndicat mixte a obligation de réviser le Schéma Directeur dans un délai de 10 ans. Ainsi, si le document n'est pas porté en révision avant 2010, il deviendra caduc et s'est uniquement le SDRIF qui s'appliquera sur le territoire communal. Le SCOT est issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) de 2000. Il présente à l'échelle intercommunale les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire dans une stratégie de développement. Il constitue le cadre de référence pour les différentes politiques menées sur un territoire donné sur les thèmes de l'habitat, des déplacements, des équipements commerciaux, de l'environnement et de l'organisation de l'espace d'une manière générale. Il assure la cohérence de ces politiques ainsi que celle des documents d'urbanisme élaborés à l'échelle des communes comme les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou les Cartes Communales par exemple. Ces documents spécifiques doivent être compatibles avec le SCOT. Les objectifs du Schéma Directeur de Dammartin-en-Goële de 2000 sont :

- **Accueillir de nouveaux habitants** (+ 18 000 hab., par rapport à 1990, en 2015; soit 53 000 hab.) tout en assurant un développement modéré et maîtrisé des communes du canton,
 - > *ouverture à l'urbanisation de 15 hectares à Longperrier*
 - > *constitution d'une ville centre (Dammartin-Othis-Longperrier-Rouvres-St-Mard)*
- **Développer l'activité économique** permettant un meilleur équilibre de vie,
 - > *ouverture à l'urbanisation de 9 hectares à Longperrier*
- **Préserver et favoriser l'activité agricole,**
- **Prendre en compte l'environnement et les paysages,**
- **Accompagner le développement en améliorant les conditions de vie des habitants.**

Selon l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, « le PLU doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale [...] ».

b) Bilan du Schéma Directeur

Le bilan du Schéma Directeur au 1^{er} janvier 2009 fait état d'une population totale de 46 000 habitants ce qui indique que l'évolution se fait dans le rythme qui avait été prévu. Toutefois, il n'y a pas eu réellement d'action de menée concernant le développement d'une ville centre.

Concernant la commune de Longperrier et l'ouverture à l'urbanisation possible de 15 hectares, les 12 hectares classés en INA dans le POS n'ont pas été urbanisés. Le bourg ne s'est pas étendu, mais s'est densifié de manière relativement importante.

Le POS prend bien en compte l'ouverture à l'urbanisation de 9 hectares destinés à recevoir de l'activité économique. Cependant, seulement 5 hectares sur les 9 ont été aménagés.

Il est à noter que le projet de PLU a pris en compte le Schéma Directeur du Canton de Dammarville-en-Goële mais que ce dernier est caduc depuis le 13 décembre 2010.

1.4.4. Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France²

Le **Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)**, arrêté le 15 décembre 2000 par arrêté inter-prefectoral n°2000-2880, définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement.

Les orientations assignées au PDUIF ont pour objectif un usage optimisé et coordonné des différents modes de déplacement en privilégiant les modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergies (transports, collectifs, vélo, marche), dans la perspective de réduire le recours à la voiture particulière.

Ainsi, pour remédier à l'allongement des trajets et à l'augmentation du trafic automobile favorisés par l'étalement urbain, le plan de déplacement urbain régional a fixé trois objectifs :

- Une diminution de 3% du trafic automobile sur l'ensemble de la région mais différenciée selon les zones d'agglomération et leur desserte en transports collectifs (la volonté de baisse était donc de 5% à l'intérieur de Paris et de la petite couronne et de 2% au sein de la grande couronne et entre petite et grande couronne).
- Une augmentation de l'usage des transports collectifs notamment pour les trajets domicile / travail et domicile / école.
- Un retour en force de la marche et de l'usage de la bicyclette comme mode de transport à part entière.

Selon l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit, s'il y a lieu, être compatible avec les orientations du plan de déplacements urbains.

Depuis la promulgation de la Loi sur les responsabilités et libertés locales en 2004, la responsabilité de l'élaboration et de l'évaluation du PDUIF a été transférée au Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF). Après une évaluation du PDUIF en 2007, qui a constaté que près de la moitié des actions inscrites au PDUIF ont été initiées principalement dans le domaine des transports en commun, le STIF a décidé de sa révision.

Un premier document d'orientation a été rendu public en août 2009. Il fixe les orientations suivantes :

- Agir sur les formes urbaines, l'aménagement et l'espace public,
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements,
- Construire le système de gouvernance responsabilisant les acteurs dans la mise en oeuvre du PDUIF,
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements,
- Rendre les transports collectifs plus attractifs,
- Agir sur les conditions d'usage des deux-roues motorisés,
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements,
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo,
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transfert modal,
- Agir sur les conditions d'usage de l'automobile.

² Source : www.idf.pref.gouv.fr - mise à jour 15/10/2009

En région Ile-de-France, le PDU peut être complété, en certaines parties, par des Plans Locaux de Déplacement (PLD) qui en détaillent et précisent le contenu. A ce titre, le SIEP du canton de Dammartin-en-Goële a engagé une démarche d'élaboration de PLD sur la totalité du territoire relevant de sa compétence, dont la commune de Longperrier fait partie.

Aucun objectif n'a été fixé par le SIEP du canton de Dammartin-en-Goële dans le cadre de l'élaboration du PLD à l'heure actuelle.

1.4.5. Plan d'exposition au bruit

Le Plan d'Exposition au Bruit définit les zones d'exposition au bruit autour de l'aérodrome de Paris-Charles De Gaulle. Il permet d'interdire ou de limiter les constructions afin de ne pas accroître les populations soumises aux nuisances aériennes.

L'arrêté inter-préfectoral du 3 avril 2007, pris au titre de l'article L. 147-7-1 du Code de l'Urbanisme relatif aux dispositions d'urbanisme dans les zones de bruit des aérodromes, a approuvé **la révision du Plan d'Exposition au Bruit (PEB)**.

La partie Sud du territoire communal de Longperrier est impactée par le PEB. La zone agricole est localisée dans la zone D dont l'indice de représentation L_{den}^3 est égal à 50. L'urbanisation du territoire n'est pas limitée sur cette zone.

Les possibilités d'extension de l'urbanisation, et de création ou d'extension d'équipements publics sont définies par l'article L. 147-5 du Code de l'Urbanisme et ne doivent pas conduire à exposer de nouvelles populations aux nuisances.

En application de l'article L. 147-2 du Code de l'Urbanisme, le Plan d'Exposition du Bruit doit être annexé au PLU.

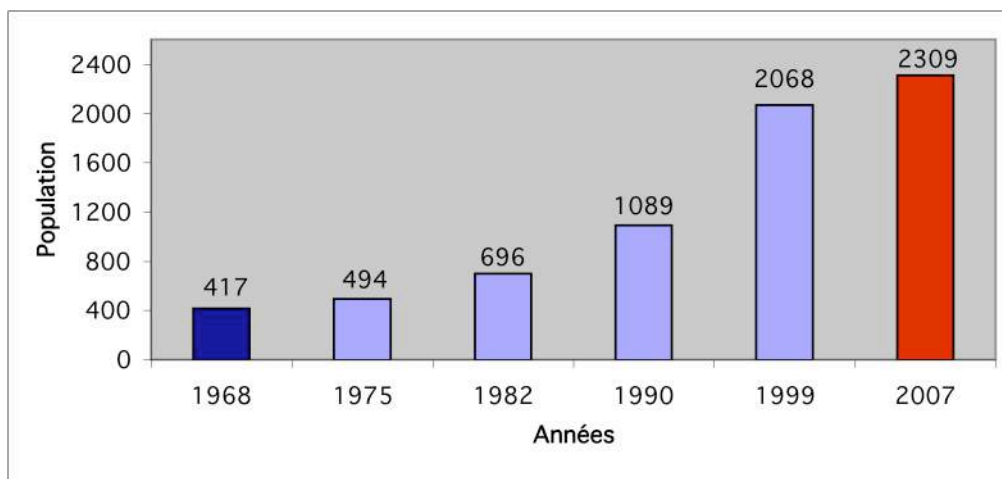
³ *Indice recommandé au niveau européen et adopté pour les autres modes de transports (L : Level, d : day, e : evening, et n : night.)*

2. Les grandes caractéristiques démographiques

L'analyse démographique, réalisée sur la base des données de l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE), repose sur les résultats du recensement de la population 2007, exploitation principale.

2.1. La croissance de la population

Évolution de la population entre 1968 et 2007



Source : INSEE, Recensement de la population 2007, exploitation principale

Selon les données de l'INSEE, la population communale de Longperrier est en constante évolution depuis les années 1968. En effet, le nombre d'habitants dans la commune ne cesse de croître pour atteindre 2309 habitants en 2007.

Après une croissance continue et constante permettant plus d'un doublement de la population entre 1968 et 1990, la commune s'est développée de manière plus rapide à la fin du XXème siècle et au début du XXIème.

C'est durant la période intercensitaire 1990-1999 que la population a connu sa plus importante progression avec une augmentation de 979 habitants, soit 90% d'habitants en plus en une seule décennie. Depuis 1999, la population n'a cessé d'augmenter mais ce de manière moins brutale, avec une croissance de 11%.

Selon les données communales non officielles, il est à noter la construction, depuis 2007, d'une cinquantaine de logements, soit une augmentation de la population d'environ 150 nouveaux individus. La population avoisinerait les 2450 habitants en 2009-2010.

Comparatif de la croissance communale à l'échelle départementale et régionale

Entité administrative	Population sans doubles comptes				Croissance		
	1982	1990	1999	2007	1982-1990	1990-1999	1999-2007
Longperrier	686	1089	2071	2309	+ 58,8%	+ 90%	+ 10,5%
Seine-et-Marne	887 112	1 078 166	1 193 767	1 289 510	+ 21,5%	+ 10,7%	+ 8%
Ile-de-France	10 073 059	10 660 554	10 952 011	11 598 844	+ 5,8%	+ 2,7%	+ 6%

Source : INSEE, Recensement de la population 2007, exploitation principale

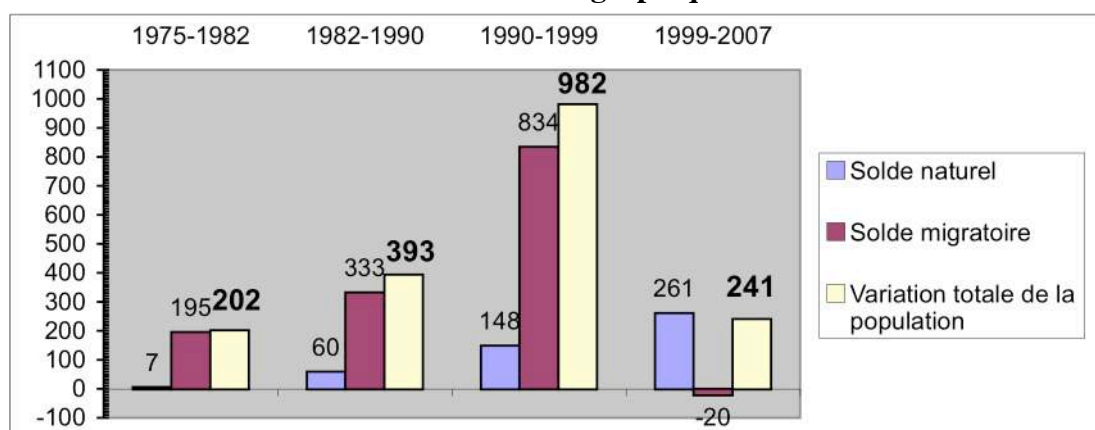
L'évolution de la démographie communale est très indépendante des croissances départementales et nationales depuis 1982. Elle a notamment connu le pic au moment où la population de Seine-et-Marne entamait un processus de croissance plus lent (1990-1999). Par ailleurs, le taux ralenti au moment où le taux régional augmente de manière plus conséquente (1999-2007).

La forte croissance démographique qu'a connue la commune de Longperrier depuis les années 1980 a considérablement modifié le paysage urbain du village. Elle est notamment due au phénomène de rurbanisation apparu à la fin des années 1970 touchant les communes de la première et deuxième couronne et qui s'est amplifié durant les années 1990.

Il conviendrait d'assurer le maintien de la population existante tout en privilégiant, au travers du PLU, une ouverture à l'urbanisation modérée et cohérente permettant d'assimiler durablement les populations nouvelles en prenant notamment en compte les capacités actuelles des équipements communaux et infrastructures existantes.

2.2. Les facteurs de l'évolution démographique

Les facteurs de l'évolution démographique entre 1975 et 2007



Source : INSEE, Recensement de la population 2007, exploitation principale

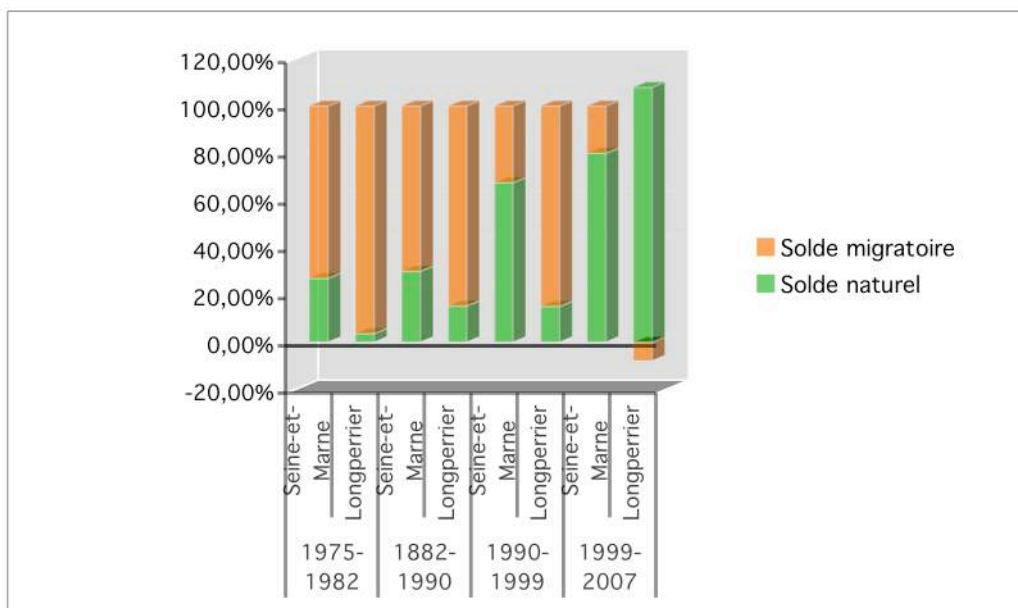
Le solde naturel représente la différence entre les naissances et les décès pendant la période donnée, tandis que le solde migratoire traduit quant à lui les mouvements migratoires, c'est-à-dire la différence entre les départs et les arrivées définitifs sur le territoire.

Entre 1975 et 1999, la hausse de la population communale s'explique par un solde naturel positif associé à un solde migratoire également positif. Durant la période intercensitaire 1990-1999, l'augmentation importante de la population se décrit par une arrivée massive de plus de 830 habitants qui a engendré un solde naturel largement positif.

Durant la dernière période intercensitaire 1999-2007, il est constaté un solde naturel bien plus important qu'entre 1990 et 1999 et qui est dû à l'arrivée massive de jeunes ménages durant cette période. Le solde migratoire est quant à lui négatif pour la première fois. Cette donnée reste toutefois à relativiser étant donné la construction d'une cinquantaine de logements à la fin des années 2000 qui a engendré un afflux de 150 nouveaux habitants environs.

Si le solde migratoire est l'élément fédérateur de l'évolution de la population sur les trente dernières années, il n'en reste pas moins que le solde naturel n'a cessé de progresser durant ce temps dévoilant l'arrivée de jeunes ménages dans la commune durant ces périodes intercensitaires.

La part des soldes migratoires et naturels dans l'évolution démographique de Longperrier et de la Seine-et-Marne entre 1975 et 2007



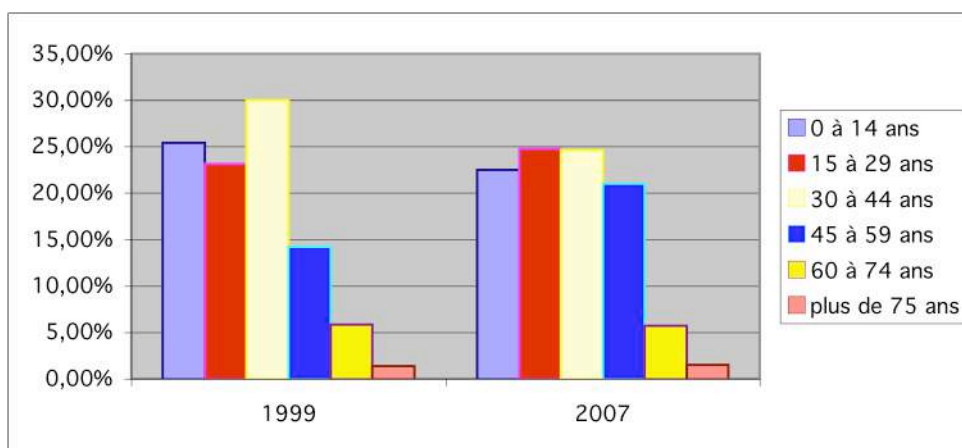
Source : INSEE, Recensement de la population 2007, exploitation principale

Si l'on croise l'évolution de la population communale à l'évolution de la population départementale, tout laisse à penser que le solde naturel devient progressivement une variante déterminante de l'évolution de la population. En effet, dans le département, depuis les années 1990-1999, la croissance démographique est majoritairement imputable au solde naturel (67% entre 1990 et 1999 contre 30% entre 1982 et 1990). Ce processus découlant de l'afflux massif d'une population jeune s'est décalé d'une décennie à Longperrier.

L'enjeu pour la commune est de maintenir l'attractivité communale en favorisant une rotation de la population ce qui permettrait de pérenniser sur le long terme les équipements publics comme l'ensemble des infrastructures scolaires et périscolaires. Cela pourrait passer par un renforcement de l'offre en logements locatifs.

2.3. La structure par âge

L'évolution de la structure par âge entre 1999 et 2007



Source : INSEE, Recensement de la population 2007, exploitation principale

Le graphique ci avant met en évidence les caractéristiques communales suivantes :

- la classe d'âge la plus jeune était en légère diminution entre les deux périodes intercensitaires (25% à 23%),
- la part des 15-29 ans, connaissait une légère augmentation pour atteindre un quart de la population en 2007,
- la tranche des 30-44 ans était la tranche d'âge la plus représentée avec un taux de 30% en 1999, elle perdait 5 point de représentation en 2007 pour atteindre 25%,
- la part des 45-59 ans dans la population connaissait une hausse importante de plus de 5 points de représentativité,
- les 60-74 ans et les plus de 75 ans connaissaient une stabilité entre les deux recensements.

D'une manière générale, les différentes classes d'âge de la population de Longperrier enregistraient entre 1990 et 1999 une relative stabilité. La population se caractérisait par une nette dominance des classes d'âge les plus jeunes (de 0 à 44 ans), reflet d'un certain dynamisme au sein de la commune.

Les 15-29 ans et 30-44 ans représentent en effet une part importante des actifs d'une commune ainsi qu'une population susceptible de procréer.

Toutefois, la part des 30-44 ans tendait à se lisser au profit des 45-59 ans qui enregistraient une augmentation importante de représentativité en 2007.

Comparatif de la part des classes d'âge en 2007 entre la commune et son département

Entité administrative	0 - 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans et +
Longperrier	22,5%	24,7%	24,6%	21%	5,7%	1,4%
Seine-et-Marne	21,4%	20,3%	22,4%	20,5%	10%	5,4%

Source : INSEE, Recensement de la population 2007, exploitation principale

La comparaison de la part des classes d'âges par rapport au niveau départemental, démontre que la population communale est relativement jeune par rapport aux moyennes départementales puisque que presque 72% de la population de Longperrier était âgée de 0 à 44 ans en 2007, contre 64% pour le département.

L'enjeu de la commune est d'accueillir une population hétérogène et diversifiée, dans un cadre maîtrisé, afin de garantir un équilibre entre les générations et d'impulser une vitalité au territoire. La prise en compte de l'ensemble des classes d'âge nécessitera une réflexion autour de l'offre diversifiée en logements (taille des logement et type de logements) et en équipements communaux ou intercommunaux (structure d'accueil petite enfance mais aussi résidences pour les personnes âgées par exemple).

2.4. Le nombre et la composition des ménages

L'évolution du nombre des ménages entre 1990 et 2007 à Longperrier

Nombre des ménages			Croissance	
1990	1999	2007	1990-1999	1999-2007
352	718	875	+ 104%	+ 21,9%

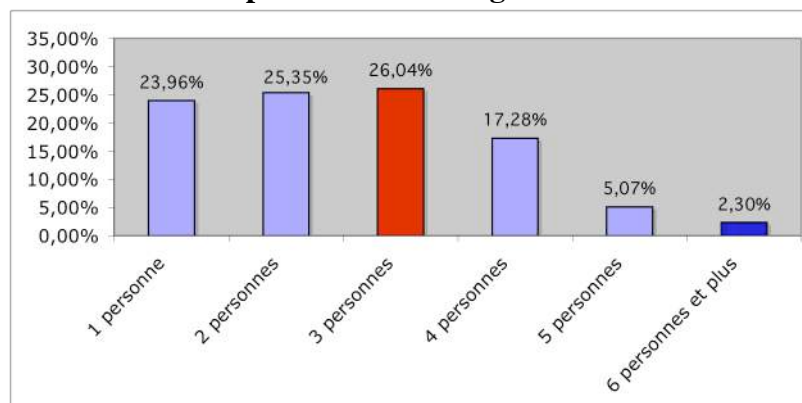
Source : INSEE, Recensement de la population 2007, exploitation principale

En parallèle de l'augmentation de la population, le nombre de ménages a progressé de manière très importante entre 1990 et 1999, puisqu'il a plus de doublé.

D'après les données de l'enquête annuelle du recensement de 2007, la commune de Longperrier compterait 157 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 21,9 % depuis 1999.

Par ailleurs, selon les données communales non officielles, le nombre de ménages aurait augmenté de 50 foyers supplémentaires depuis l'enquête annuelle de recensement de 2007. Le nombre de ménages en 209-2010 avoisinerait 925 entités.

Composition des ménages en 2007



Source : INSEE, Recensement de la population 2007, exploitation principale

Selon le recensement de 2007, la grande majorité des ménages était composée de 1 à 4 personnes, soit environ 92% des ménages. Seulement 10 % des ménages étaient constitués de 5-6 personnes et plus, soit 74 ménages sur 718.

En ce qui concerne les ménages d'une seule personne, ils représentaient 20% des ménages en 1999, et selon les données du recensement de 2007, ils atteignaient 24% de la part des ménages l'année de l'enquête.

L'évolution de la taille des ménages entre 1990 et 2007 à Longperrier

Taille des ménages			Croissance	
1990	1999	2007	1990-1999	1999-2007
3,1	2,9	2,6	- 7%	- 11%

Source : INSEE, Recensement de la population 2007, exploitation principale

La taille des ménages chute de manière continue depuis les années 1990. Ce phénomène est dû au desserrement de la population qui s'explique d'une part par la décohabitation des populations jeunes qui quittent le foyer parental, et d'autre part par l'éclatement des ménages créant des familles monoparentales et des ménages d'une seule personne.

Cette tendance se retrouve dans une moindre mesure à l'échelle départementale et nationale. Elle a été amplifiée sur le territoire communal notamment du fait que de nombreux petits logements adaptés aux types de ménages précédemment cités ont été édifiés durant les deux dernières décennies.

En ce qui concerne les ménages, l'enjeu communal est de continuer à prendre en compte leur évolution dans l'offre de logement tout en encourageant sa diversification afin d'éviter toute stigmatisation d'un type de ménage mono spécifique.

2.5. Les revenus des ménages et leur logement

D'après les données *Filocom 2005*⁴, 76,3% des ménages longperrois disposaient en 2005 de revenus inférieurs aux plafonds HLM. Ainsi, un taux important de propriétaires occupants, soit 67,5%, entrait dans les plafonds de revenus HLM, et 22,1% d'entre eux avaient des revenus inférieurs à 60% des plafonds.

En ce qui concerne les locataires de privé, 87,7% d'entre eux entraient dans les plafonds de revenus HLM. Par ailleurs, 31,3% des locataires du privé avaient des revenus inférieurs à 60% des plafonds HLM. Cela signifiait donc que près de la moitié des ménages de Longperrier payent, en 2005, un loyer trop élevé par rapport à leurs revenus.

La répartition des ménages entrants dans les plafonds HLM en 2005⁵

	Propriétaires occupants		Locataires du parc social		Locataires du parc privé	
	Total	< 60% des plafonds	% des locataires HLM entrant dans les plafonds HLM	< 60% des plafonds	% des locataires privés entrant dans les plafonds HLM	< 60% des plafonds
Longperrier	67,5%	22,1%	100%	56,2%	87,7%	31,3%
Seine-et-Marne	61,7%	23,6%	94,3%	65,3%	82,9%	45,9%

Source : DGI/Filcom 2005

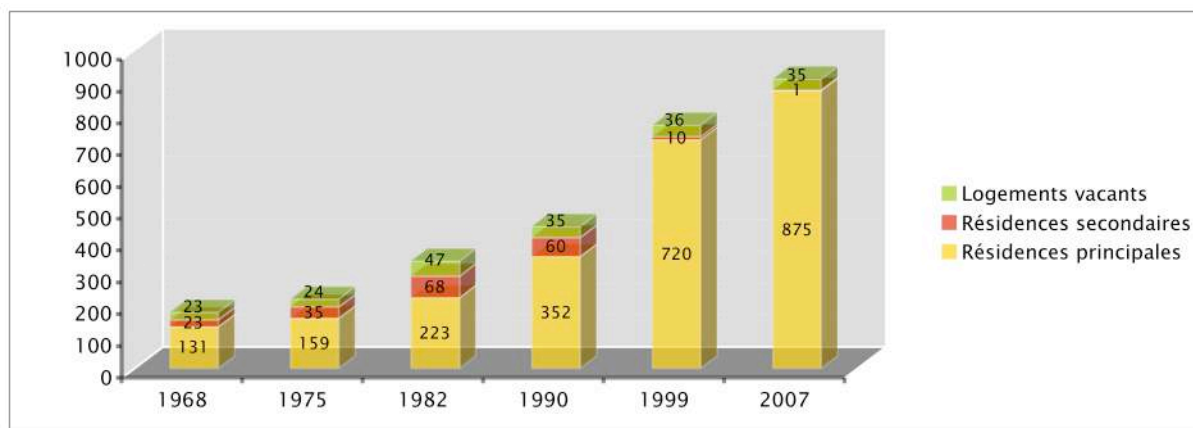
⁴ Source : Porter à Connaissance de la commune de Longperrier, « Annexe Habitat », Préfecture de Seine-et-Marne, Août 2008.

⁵ Source : Porter à Connaissance de la commune de Longperrier, « Annexe Habitat », Préfecture de Seine-et-Marne, Août 2008.

3. Le parc de logements et son occupation

3.1. L'évolution du parc de logements

L'évolution du nombre de logement à Longperrier entre 1969 et 2007



Source : INSEE, Recensement de la population 2007, exploitation principale

L'évolution du nombre de logement sur le territoire communal est considérable. Il va de pair avec l'évolution de la population qui a notamment connu un pic depuis les années 1990.

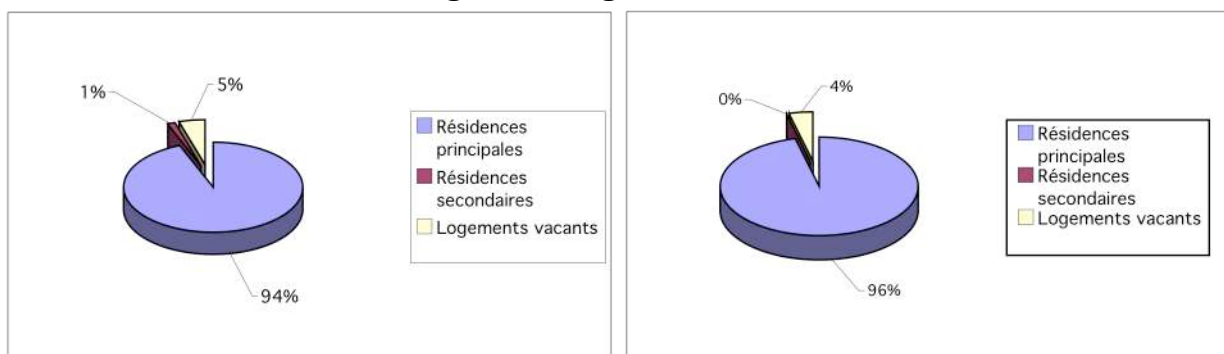
Ainsi, entre 1968 et 2007, le parc de logement a évolué de + 414%. La progression la plus rapide a eu lieu entre 1990 et 1999 : + 71%.

Lors du recensement de 2007, le parc de logements était composé de 911 logements contre 765 en 1999. La commune a compté une augmentation de l'ordre de 146 logements, soit + 19,1 % entre les deux derniers recensements.

Selon les données communales, le nombre de logement total avoisinerait les 925 logements en 2009.

3.2. Les catégories de logements

Les catégories de logements en 1999 et 2007



Source : INSEE, Recensement de la population 2007, exploitation principale

Le parc de logements était dominé principalement par les résidences principales⁶ entre 1999 et 2007, puisqu'elles représentaient 96 % du parc de logements soit 875 résidences principales.

Le parc de logements comprenait aussi une résidence secondaire⁷ et 35 logements vacants⁸. Selon les données communales, le taux de vacance de 4% ne correspond pas à du bâti vacant depuis une longue durée pouvant être sujets à une requalification, mais il s'agit plutôt de vacances momentanées liées à des changements de locataires, où bien des logements récemment proposés à la vente ou à la location.

Selon les données communales non officielles, il est à noter que le nombre de résidences principales avoisinerait les 925 logements en 2008-2009.

A l'écart du village, plusieurs familles de gens du voyage au autre se sont sédentarisées dans les secteurs boisés au Nord du territoire. Ce sont ainsi 80 familles qui vivaient en 2010 dans des constructions légères ou bien en « dur ». Ce secteur n'étant pas desservi par les réseaux et étant compris dans des Espaces Boisés Classé où la mise en place d'un Espace Naturel Sensible (ENS) est en projet, la commune a engagé une démarche dans le cadre d'une Maîtrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) afin de trouver une solution de relogement pour ces familles. En parallèle, elle tente de racheter au coup par coup les parcelles mises à la vente dans ce secteur.

3.3. L'évolution des types de résidences principales

La répartition et l'évolution des types de résidences principales à différentes échelles en 2005⁹

	Résidences principales				
	Nombre	Individuelles		Collectives	
		Nombre	%	Nombre	%
Longperrier	805	472	58,6	333	41,4
Seine-et-Marne	476 008	288 370	60,6	187 638	39,4
Grande Couronne	1 412 306	650 109	46,0	762 197	54,0
Ile-de-France	4 781 057	1 284 976	26,9	3 496 081	73,1

Source : INSEE RGP 1999, DGI/Filcom 2005

Selon, un comparatif réalisé à partir de la base de données *Filcom 2005*, en 2005, le taux de logements collectifs était supérieur au taux départemental mais inférieur au taux liés à la grande couronne et à la région Ile-de-France¹⁰.

Toutefois, la part des logements individuels a nettement chuté depuis 1999. En effet, en 1999, ils représentaient plus de 63% de l'ensemble des logements (*source : INSEE, RGP 1999*) ; et en 2007, les maisons individuelles ne représentaient plus que 56,6% du parc des résidences principales (*source : INSEE, EAR 2007*).

⁶ Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par le ménage. Il y a ainsi égalité entre le nombre de résidences principales et le nombre de ménages. (Définition INSEE)

⁷ Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. (Définition INSEE)

⁸ Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants : proposé à la vente, à la location ; déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ; en attente de règlement de succession ; conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ; gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...). (Définition INSEE)

⁹ Source : Porter à Connaissance de la commune de Longperrier, « Annexe Habitat », Préfecture de Seine-et-Marne, Août 2008.

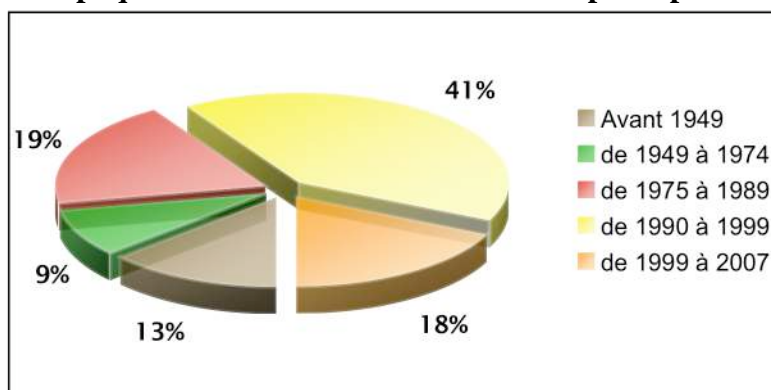
¹⁰ Source : Porter à Connaissance de la commune de Longperrier, « Annexe Habitat », Préfecture de Seine-et-Marne, Août 2008.

En ce qui concerne le logement, il semble opportun de maintenir l'équilibre existant entre le logement individuel et le logement collectif permettant d'accueillir des populations et types de ménages diversifiés.

Toutefois, en matière de logement individuel, il sera nécessaire de mener une réflexion sur la reconquête des vides urbains et sur une densification de l'habitat afin de lutter contre l'étalement urbain.

3.4. L'âge des résidences principales

Époque de construction des résidences principales



Source : INSEE, Recensement de la population 2007, exploitation principale

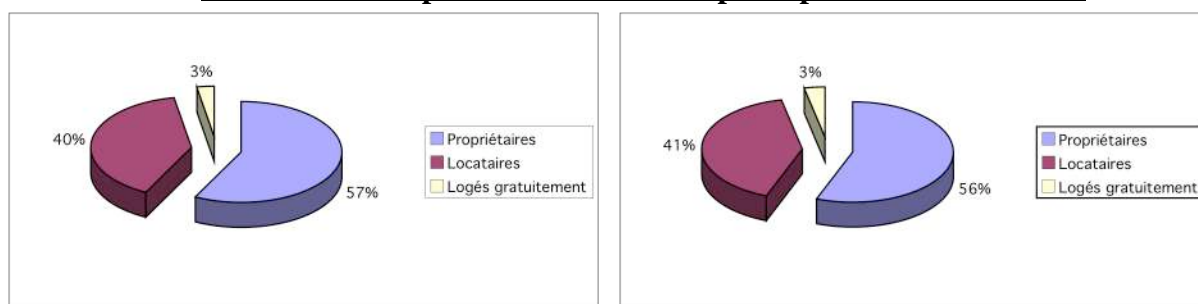
Selon les données du recensement de 1999 et de l'enquête annuelle de recensement de 2007, le parc de logements est relativement récent dans la mesure où presque 60% des résidences principales a été édifié entre 1990 et 2007, soit 515 logements. Le pic de la construction a été atteint entre 1990 et 1999 avec 41% du parc des résidences principales.

Seulement 13% du parc de logements a été construit avant 1949, soit 116 logements. Entre 1949 et 1974, 9% du parc a été édifié soit 77 logements.

Selon les données communales, il est à noter que depuis 1998, 247 permis de construire, pour construction neuve à usage d'habitation, ont été déposés.

3.5. Le statut d'occupation des résidences principales

Le statut d'occupation des résidences principales en 1999 et 2007



Source : INSEE, Recensement de la population 2007, exploitation principale

Selon l'enquête annuelle de 2007, le statut d'occupation parc de logements est relativement varié puisque 56 % des occupants des résidences principales sont des propriétaires et 41 % sont des locataires. En effet, sur 875 résidences principales en 2007 contre 718 en 1999, l'on trouve 489 propriétaires et 358 locataires. Ces taux sont restés relativement stables entre 1999 et 2007.

Toutefois, en valeurs absolues, le nombre de propriétaires avait augmenté de 77 tandis que le nombre de locataires supplémentaires était de 72.

La part des personnes logées gratuitement était quant à elle seulement de 3 %, soit 28 occupants en 2007 contre 20 occupants en 1999.

Le statut d'occupation des logements à différentes échelles en 2005¹¹

	Total propriétaires	Statut d'occupation (en %)				
		Propriétaires	Locataires			Autres
			Total	dont privé	Dont HLM	
Longperrier	469	58,3	39,4	28,2	11,2	2,4
Seine-et-Marne	298 076	62,6	34,6	16,8	17,7	2,8
Grande Couronne	828 552	58,7	38,6	17,7	20,8	2,8
Ile-de-France	2 264 490	47,4	48,3	27,2	21,1	4,3

Source : DGI/Filcom 2005

Comparés aux taux observés à l'échelle départementale et de la grande couronne, on remarque qu'en 2005, le taux de location dans le privé était nettement supérieur aux deux autres moyennes et que le taux de location dans des HLM était nettement inférieur. L'offre en logement sociaux semble donc insuffisante par rapport au parc locatif. Par manque d'offre, les ménages ne pouvant prétendre au locatif public se tournent ainsi vers l'accession à la propriété. Cet aspect est à mettre en parallèle avec la part importante des propriétaires occupant modestes entrants dans les plafonds HLM en 2005 à Longperrier.

Il est à noter que les données communales font état de l'existence de 66 logements sociaux en 2008. Comparée à la part de locataires qui était de 40,9% en 2007 et au nombre de résidences principales atteignant 875 logements, la part des locataires dans les logements sociaux est passée à plus de 18%.

La commune doit contribuer au maintien du logement locatif, facteur d'un plus grand renouvellement des populations, notamment des jeunes en attente d'accession à la propriété et à assurer la continuité en matière de logements en accession à la propriété, source de pérennité des services publics.

Par ailleurs, l'offre de logements sociaux reste un critère important à prendre en compte afin d'optimiser l'accueil d'une population demandeuse.

¹¹ Source : Porter à Connaissance de la commune de Longperrier, « Annexe Habitat », Préfecture de Seine-et-Marne, Août 2008.

4. Activités économiques et services

4.1. L'activité agricole

D'après le Recensement Général Agricole (RGA) de 2000, la Superficie Agricole Utilisée était de 523 hectares dont 503 en terres labourables et 20 hectares toujours en herbe.

Précisons que cette superficie concerne celle des exploitations ayant leur siège dans la commune quelle que soit la localisation de ces terres, dans la commune ou ailleurs. Elles ne peuvent donc être comparées à la superficie totale du territoire. Elle caractérise l'activité agricole des exploitants. L'activité agricole principale exercée est la culture céréalière.

En 2009, il est recensé sur le territoire communal 3 exploitations agricoles ayant toutes pour activité la polyculture. Les exploitations se situent ruelle à Garnier, rue du Vivier et à l'extérieur du village, le long de la RD 401. Les deux exploitations situées dans le village vont prochainement faire l'objet d'une délocalisation à l'extérieur du village pour la première et l'objet d'une cessation d'activité pour l'autre.

Le dernier remembrement sur le territoire communal a eu lieu en 1985.

Longperrier doit préserver et maintenir l'outil agricole comme acteur économique sur le territoire communal. Pour cela, une attention particulière devra être portée sur d'éventuelles réductions des espaces agricoles ainsi que sur les éventuelles extensions de l'urbanisation en direction des exploitations existantes.

4.2. L'activité commerciale

La commune dispose de commerces principalement localisés dans la zone d'activités du Pré de la Noue et le long de la RD 401. Une superette est présente dans le village, rue du Vivier.

La zone d'activités et commerciale du Pré de la Noue est située au Sud-Ouest du village. Cette zone regroupe plusieurs commerces à savoir : un supermarché, une station-service, une station de lavage pour véhicules, une jardinerie, 3 hôtels ou résidence hôtelière, un magasin d'électroménager), un bar-brasserie.

En ce qui concerne l'activité commerciale, il est fait état de l'absence notable d'une boulangerie et d'une pharmacie sur le territoire communal.

Il existe un parking relais privé lié à la présence proche de l'aéroport Roissy-Charles De Gaulle.

4.3. L'activité artisanale et autres entreprises

Plusieurs activités artisanales sont recensées sur la commune de Longperrier dont un électricien, un plombier chauffagiste, un paysagiste, un transporteur, trois garagistes, un réparateur de cycles, deux entreprises de peinture et de revêtement, deux entreprises du bâtiment, un menuisier, un coiffeur et un institut de beauté.

4.4. L'activité industrielle

Plusieurs entreprises concernant le secteur de l'industrie sont présentes sur le territoire communal : une entreprise de démolition, une fabrique de ressorts, une fabrique de mobilier pour animaleries, une fabrique de grilles et rideaux métalliques.

4.5. Les services et les professions libérales

En ce qui concerne les professions libérales, un chiropracteur exerce dans la commune (il n'existe pas d'autres professions libérales sur le territoire communal de Longperrier). Il est à ce titre fait état de l'absence notable d'un médecin, d'un (ou une) infirmier(ère) et d'un dentiste.

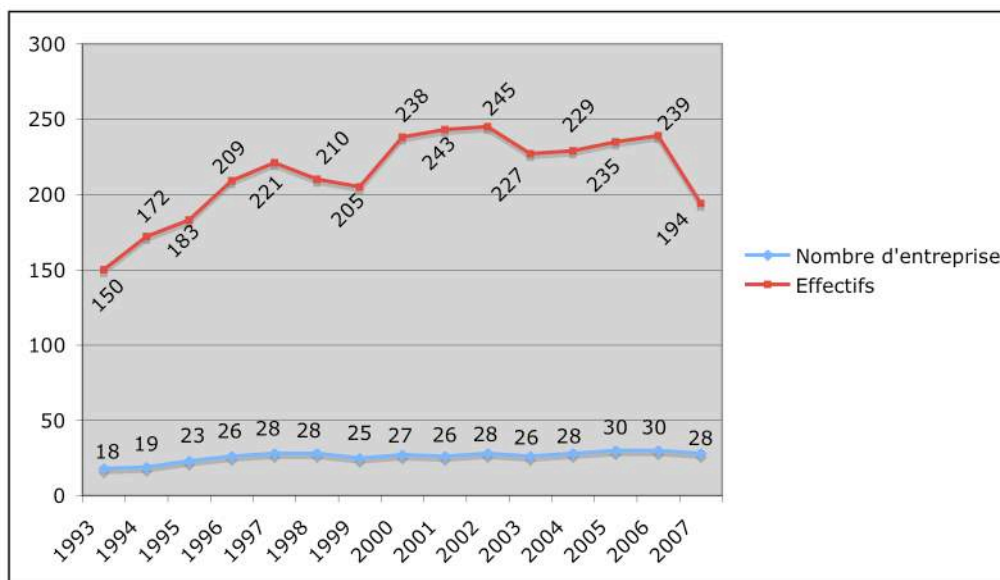
Les habitants se dirigent vers la commune de Dammartin-en-Goële pour accéder à l'ensemble des services.

4.6. Activités et emplois¹²

Nombre d'établissements et effectifs par secteur d'activité à Longperrier en 2007

Activité économique	Nombre d'établissements	Effectifs
Travail des métaux	1	17
Fabrication de meubles, industries diverses	1	3
Construction	9	60
Commerce et réparation automobile	4	22
Commerce de détail et réparation d'articles domestiques	4	57
Hôtels et restaurants	5	11
Transports terrestres	1	16
Activités associatives	1	1
Services personnels	2	7
Total	28	194

Evolution du nombre d'établissements et d'emplois à Longperrier entre 1993 et 2007



Au total, selon les données provisoires de 2007, Longperrier comptait 28 entreprises sur son territoire contre 30 en 2006. Ce sont les secteurs du commerce et de la construction qui emploient le plus d'actifs, soit 117 sur 194 emplois.

Depuis 1995, le nombre d'entreprises est relativement stable puisqu'il varie entre 26 et 30. Toutefois, concernant le nombre d'emplois, le chiffre est tombé, en 2007, en deçà de la barre des 200, chiffre qu'il n'avait plus atteint depuis 1996.

¹² Source : www.unistatis.orsid.com. Le service Unistatis est tenu par l'Unedic.

En matière d'activités, il semble important d'encourager le maintien et l'extension des activités artisanales, commerciales et industrielles afin de permettre le renforcement d'un certain dynamisme économique déjà existant sur le territoire communal.

Une réflexion pourrait être menée sur la localisation des futures activités et sur le type d'activités que la commune souhaite accueillir. En effet actuellement deux spécificités se dégagent dans le tissu économique local :

- **l'absence de petits commerces de proximité (boulangerie, pharmacie...) et de professionnels de la santé (médecin, infirmier, dentiste...),**
- **la localisation excentrée d'une grande majorité des entreprises située dans la zone d'activités et commerciale.**

5. L'emploi

5.1. La population active

L'emploi de à Longperrier et dans sa région entre 1999 et 2005/2007

	01/07/2005	2007	1999	
	Ile-de-France	Longperrier	Ile-de-France	Longperrier
Population	11 234 000	2 309	10 725 000	2 068
Actifs	5 819 000 (51,8%)	1 330 (57,6%)	5 416 125 (50,5%)	1 129 (54,6%)
Actifs occupés	45,9%	53,4%	44,8%	50,7%
Chômeurs	5,9%	4,2%	5,7%	3,9%
Inactifs	5 415 000 (48,2%)	979 (42,4%)	5 308 875 (49,5%)	939 (45,4%)
Retraités ou pré-retraités	14,7%	7,6%	13,9%	6,2%
Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés	9,1%	8,3%	9,7%	7,3%
Autres inactifs	24,4%	26,5%	26%	31,9%

Sources : INSEE RGP 1999 et EAR 2007

Entre 1999 et 2007, la population active Longperroise a connu une hausse de l'ordre de 201 actifs. Les parts des actifs occupés et des chômeurs ont toutes deux augmenté, et dans des proportions plus importantes en ce qui concerne les actifs occupés.

La progression est du même ordre à l'échelle régionale, mais les taux enregistrent des effectifs différents. Ainsi, le taux de chômage est nettement moins important dans la commune de Longperrier (4,2% contre 5,9% en Ile-de-France), et le nombre d'actifs occupés est également nettement plus élevé (53,4% contre 45,9% en Ile-de-France).

Parallèlement, le taux d'inactifs, plus faible qu'en région Ile-de-France, a chuté entre les deux recensements. Cette baisse est due à la perte importante d'autres inactifs (de 31,9% à 26,5%) représentés par les hommes et femmes au foyers, personnes en incapacité de travailler, chômeurs non déclarés... Les autres classes d'inactifs (retraités et élèves) ont quant à elles augmentées au niveau communal.

Évolution de la population active entre 1999 et 2007

	2007	1999
Population active (15-64 ans)	1 328	1 128
Population active occupée	1 232	1 047
Chômeurs	96	81
Taux d'activité (%)	79,3%	77,5%
Taux de chômage (%)	7,2%	7,2%

Sources : RGP INSEE 1999 et EAR 2007

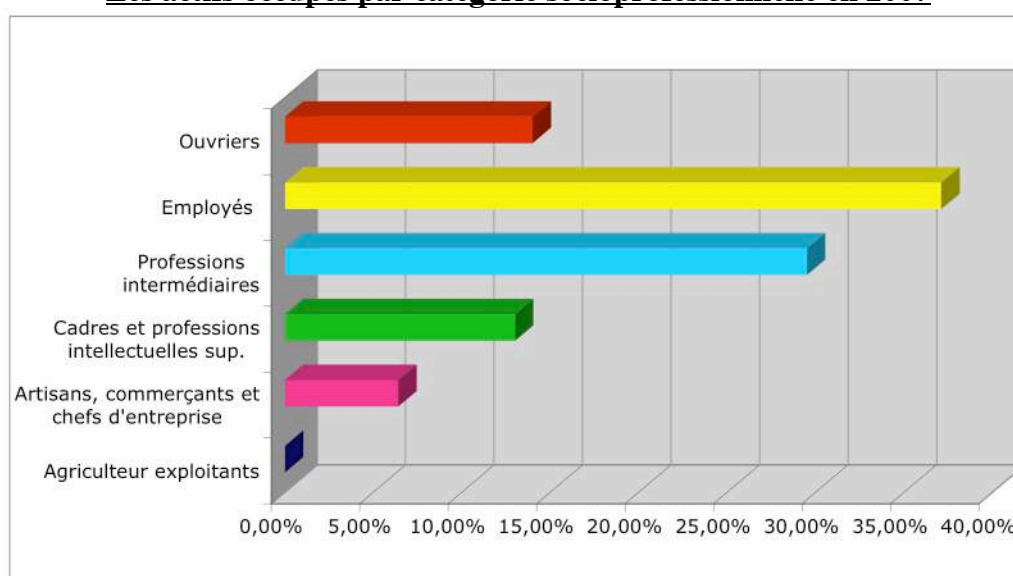
D'après l'enquête annuelle de recensement de 2007, la population active occupée représentait 1328 personnes. Le taux d'activité, rapporté sur l'ensemble de la population âgée de 15 à 64 ans, était de 79,3%. Il était en progression par rapport à 1999, et supérieur au taux d'activité régional et national qui étaient de 75,4% et 72,1 % au 1^{er} juillet 2005. Quant au taux de chômage, ce dernier était resté

stable (7,2 %) entre les deux derniers recensements. Le taux de chômage de Longperrier est nettement inférieur au taux de chômage régional (11,4%) et national (11,9 %) enregistrés également au 1^{er} juillet 2005.

L'enjeu en matière de population active est de permettre une stabilisation des taux afin notamment de maintenir un équilibre entre les populations actives et inactives dans le but de pérenniser les activités existantes ainsi que les infrastructures (notamment l'accueil scolaire concernant une part de la population d'inactifs).

5.2. Le type d'activités

Les actifs occupés par catégorie socioprofessionnelle en 2007



Source : INSEE, Recensement de la population 2007, exploitation principale

Les employés suivis des professions intermédiaires et des ouvriers étaient les catégories socioprofessionnelles les plus représentées à Longperrier en 2007, soit 80% de la population des actifs occupés. Il est à noter que les professions intermédiaires représentent les personnels occupant une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés et ceux travaillant dans l'enseignement, la santé et le travail social ; parmi eux, les instituteurs, les infirmières, les assistantes sociales.

Les catégories des cadres et professions intellectuelles, et artisans, commerçants et chef d'entreprises étaient minoritaires dans le paysage professionnel. Il en est de même pour les agriculteurs exploitants ne représentant que 4 personnes.

5.3. Les migrations alternantes

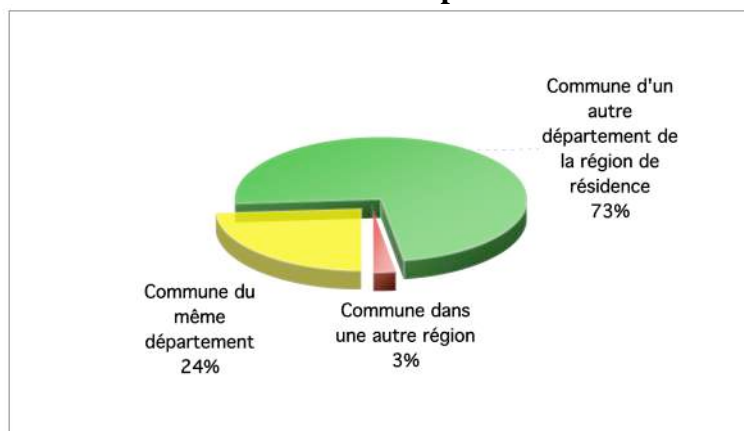
Les migrations domicile-travail des actifs de la commune en 2007

	dans la commune de résidence	dans une autre commune
Pourcentage d'actifs travaillant ...	8,4 %	91,6 %

Source : INSEE, Recensement de la population 2007, exploitation principale

En 2007, seulement 8,4% des actifs vivaient et travaillent à Longperrier. La grande majorité des actifs est conditionnée par les déplacements domicile-travail (91 %). Ce phénomène de migration pendulaire a lieu vers l'ensemble des départements voisins comme l'indique le diagramme ci-après.

Les communes d'emploi en 2007



Source : INSEE, Recensement de la population 2007, exploitation principale

L'ensemble de la région Ile-de-France constitue un bassin d'emploi pour les actifs de la commune de Longperrier. Le site qui accueille le plus d'actifs Longperrois est l'aéroport Charles De Gaulle situé dans le département voisin du Val d'Oise. Il constitue un bassin d'emploi très important pour l'ensemble du canton.

Peu de personnes vivent et travaillent à Longperrier. La très grande majorité des actifs est amenée à se rendre dans une autre commune pour travailler. Par conséquent, il est important que la desserte soit de qualité. L'enjeu sera également de maintenir et de développer les activités sur le territoire communal afin de limiter le niveau de migrations pendulaires.

6. Équipements publics et milieu associatif

6.1. Les équipements scolaires

6.1.1. L'école maternelle et l'école primaire

Les écoles de Longperrier regroupent l'ensemble des élèves de maternelle et de primaire sur deux sites. Les enfants peuvent ainsi poursuivre toute leur scolarité de la petite section de maternelle au CM2 à Longperrier. L'école maternelle est située le long du Chemin Gazon tandis que l'école primaire est localisée à la ruelle des Bergers.

L'école maternelle, d'une capacité de 5 classes, accueillait, en 2008-2009, 89 enfants répartis en 3 classes. Pour la même année, l'école primaire comptait 167 enfants, soit 7 classes utilisées sur une capacité de 8.

Un restaurant scolaire est à la disposition des enfants à proximité des groupes scolaires le long de la rue de Maincourt. Il accueille chaque jour 120 à 130 élèves partagés en deux services.

Un centre de loisirs ouvert en période périscolaire et durant les vacances se trouve dans les locaux de l'école maternelle.

6.1.2. Les collèges

Les collégiens fréquentent le collège Georges Brassens situé à Saint-Mard, commune voisine. Sur les 600 élèves du collège, 112 venaient de Longperrier durant l'année 2008-2009.

Le ramassage scolaire est géré par les Courriers de l'Ile de France (ligne 709).

6.1.3. Les lycées

Les lycéens se rendent généralement dans le lycée Charles De Gaulle, lycée d'enseignement général et technologique, situé sur la commune de Longperrier.

D'une capacité d'accueil de 1055 élèves, il en comptait 1200 en 2008, dont 50 à 60 jeunes venant de Longperrier.

Un nouveau lycée ouvrira à Dammartin-en-Goële en 2011 en complément de celui de Longperrier.

6.2. Les équipements et communaux

La commune dispose des équipements publics suivants :

- D'une mairie (rue de Maincourt),
- D'un cimetière (rue de Maincourt, entrée Est),
- D'une église (l'Eglise Sainte-Madeleine située au carrefour des rues du Vivier et de Maincourt),
- D'une salle communale, la salle du Vivier d'une capacité de 40 places, qu'elle met à disposition des anciens et de l'association La Passerelle,
- D'une école maternelle, une école primaire, un lycée et une cantine scolaire.

En matière d'équipements sportifs, Longperrier est doté d'un complexe sportif (stade, terrain de tennis), et d'un boulodrome.

La commune manque d'une salle polyvalente permettant d'accueillir des manifestations et ayant une capacité d'accueil plus importante que la salle du Vivier.

6.3. Le tissu associatif

La commune possède un tissu associatif comptant une dizaine d'associations comme des associations sportives (yoga, tennis, football, foulées Longperroises), de culture et de loisirs (modélisme, comité des fêtes) et à caractère social et humanitaire (Parents Indépendants, amicale des anciens, anciens combattants).

6.4. Le tourisme et la mise en valeur du village

Un sentier de Grande Randonnée nommée GR1 parcourt la limite Nord du territoire communal. Ce sentier fait le tour de l'Ile-de-France sur une distance de plus de 500 kilomètres.

7. Transports et circulation

7.1. Les voies de communication et les transports

7.1.1. Les axes de communication et infrastructures de transport

Le territoire de Longperrier est desservi par :

- La **route départementale 401** qui traverse le Sud du territoire communal sur un axe Sud-Est / Sud-Ouest. La RD 401 relie la commune de Dammartin-en-Goële à Villeneuve-sous-Dammartin en direction de l'aéroport de Roissy – Charles De Gaulle.
- La **route départementale 26E1** qui traverse la commune d'Est en Ouest en direction de Moussy-le-Vieux. La RD 26E1 joint le village à la RD 404 en direction de Claye-Souilly.

La **Route Nationale 2**, en direction de Paris - Soissons, est située à quelques kilomètres, au Sud du territoire communal. La proximité de cette route représente un atout pour la commune puisqu'elle permet une plus grande accessibilité. Longperrier est situé à 35 kilomètres de Paris.

Enfin, Longperrier se situe à 15 kilomètres de **l'aéroport international Roissy - Charles De Gaulle**.

7.1.2. Les services de transport

La commune de Longperrier est desservie par l'entreprise de transports en commun « Les courriers de l'île-de-France » (CIF) à travers la ligne 701 (Roissypole RER - Louvres RER) et la ligne 709 (Dammartin/Saint-Mard - Longperrier Gazon).

Par ailleurs, elle bénéficie de la proximité de la gare de Dammartin – Juilly-Saint-Mard située à 4 kilomètres dans la commune de Saint-Mard. La gare est desservie par les trains du réseau Nord du Transilien et par les trains TER Picardie (ligne de Paris-Nord à Laon). Il y existe une correspondance avec de nombreuses lignes de bus.

7.2. Les servitudes et contraintes liées aux infrastructures de transport

7.2.1. Axe classé à grande circulation

La commune de Longperrier était concernée par l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, car la RD 401 était classée route à grande circulation.

Cependant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation n'a pas reporté ce classement sur la portion qui concerne la commune.

La commune n'est donc plus soumise aux dispositions de cet article.

7.2.2. Arrêté de bruit

La commune de Longperrier se trouve concernée par la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992. La loi bruit du 31 décembre 1992 complétée par un arrêté relatif au bruit des

infrastructures routières du 5 mai 1995 pose le principe de la prise en compte des nuisances liées aux infrastructures de transport terrestre.

Ainsi, le préfet de Seine-et-Marne a élaboré un classement sonore des infrastructures (arrêté du 15 février 1999) indiquant les secteurs affectés au bruit, les niveaux sonores à prendre en compte et l'isolement acoustique des bâtiments requis.

La **RD 401** est divisée en deux tronçons de classement :

- Le premier tronçon de la RD 401 (traversée du bourg), en provenance de Dammartin-en-Goële, est classé en catégorie 4. Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 30 mètres de part et d'autre de la voie.
- Le second tronçon de la RD 401 (en sortie de la zone agglomérée) est classé en catégorie 3. Le secteur affecté par le bruit est défini dans une bande maximale de 100 mètres de part et d'autre de la voie.

Les périmètres des secteurs affectés par le bruit doivent être annexés au PLU.

7.3. Les caractéristiques de la circulation

7.3.1. La sécurité routière

Selon les données du Porter-à-Connaissance, trois accidents corporels, dont un mortel, ont été recensés sur la commune de Longperrier. D'après l'analyse des causes, rien ne permet d'identifier une typologie ou un secteur particulièrement accidentogène sur le territoire communal.

7.3.2. Les déplacements

a) Les déplacements motorisés

Les nombreuses extensions résidentielles, la densification du bâti et la présence des deux routes départementales qui traversent le territoire contraignent de manière importante la circulation dans les parties agglomérées.

L'ensemble de ces éléments a engendré plusieurs phénomènes :

- Des dessertes complexes souvent en impasse,
- Un engorgement des voiries dû à l'augmentation des besoins en stationnement,
- Des flux de véhicules important aux heures de pointe sur la RD 26^{E1} qui relie les communes de l'Ouest à Dammartin-en-Goële.

Pour tenter de remédier à ce problème, des voies en sens unique ont été définies pour tenter de maîtriser les flux de circulation, aux dépens des habitants de Longperrier amenés à rallonger considérablement leurs trajets pour se rendre d'un point à un autre dans le village.

b) Les déplacements piétons

La desserte des piétons est souvent rendu difficile par l'étroitesse des rues qui présentent des accotements peu larges et difficilement praticables pour certains.

Commune de Longperrier

Plan Local d'Urbanisme

Plan de circulation

- Limites communales
- Route Départementale
- Voie à double sens
- Voie à sens unique
- Voie en impasse
- Zone à 30 Km/h
- Cheminement uniquement piéton aménagé ou non

0 100 m

Concernant les cheminements uniquement réservés aux piétons, très peu d'extensions résidentielles ont pris en compte ce paramètre dans la création des trames viaires.

Les quelques liaisons piétonnes existantes dans le centre mériteraient d'être étoffées et mieux aménagées pour certaines.

Certaines voiries en impasse pourraient être désenclavées par un cheminement piéton, notamment au niveau du chemin de Moussy-le-Vieux à Dammartin, ce qui permettrait un accès aisé aux équipements collectifs : école et terrain de sport.

7.3.3. Le stationnement

La densification du bâti a entraîné des problèmes en matière de stationnement. Les besoins en stationnement n'ont pas toujours été pris en compte dans les opérations d'aménagement, et de nombreux logements auraient été vendus sans le stationnement pourtant prévu à cet effet durant la construction.

Ainsi, les voiries les plus étroites se trouvent engorgées par des véhicules en stationnement et des sens uniques ont du être créés.



Le stationnement rue de Maincourt et rue du Bordet

Les enjeux en termes de circulation et de déplacement sont les suivants :

- **Réfléchir à un bouclage de la voirie sur le réseau viaire existant dans les futures zones d'extension et à une desserte piétonne de ces secteurs,**
- **Mener une réflexion sur une possibilité de réaliser une contournante afin de canaliser les flux de transit et permettant de désengorger le centre,**
- **Au niveau des futures voiries à créer, définir des largeurs de voirie permettant de prendre en compte une bonne fluidité des véhicules et des piétons tout en prenant en compte le stationnement dans l'emprise de la voirie,**
- **Prendre en compte la création de parkings dans les espaces publics à créer dans les zones d'extension.**

8. Réseaux et gestion des déchets

8.1. Les réseaux

8.1.1. L'alimentation en eau potable

Les informations sont détaillées dans les annexes sanitaires.

8.1.2. L'assainissement

Les informations sont détaillées dans les annexes sanitaires.

8.2. La gestion des déchets

Les informations sont détaillées dans les annexes sanitaires.

DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Le milieu physique

1.1. La topographie

La commune de Longperrier se situe dans les **buttes de la Goële à la confluence des plateaux du Multien et des plateaux de la Goële** qui constituent la limite Sud du territoire. Le paysage offre un relief ondulé de basses collines présentant une altitude moyenne de 130 mètres.

Le point le plus haut culmine aux Nord-Est du territoire communal sur la ligne de crête de la butte de Goële. Il culmine à une altitude de 173 mètres. Le point le plus bas est localisé en limite Sud-Ouest du finage dans le talweg. Il enregistre une altitude de 90 mètres.

La zone urbanisée, qui se situe sur le versant de la butte de Goële, est quant à elle comprise entre 115 mètres d'altitude à l'Ouest et 145 mètres à l'Est. L'amplitude altimétrique atteint environ 30 mètres entre le point le plus bas du village et le point le plus haut. Toutefois, le bourg s'inscrit sur un versant peu pentu et les constructions s'étalent dans un milieu relativement plat.

Le relief présente peu de contraintes au niveau des parties urbanisées. A l'instar de l'urbanisation actuelle, il conviendra de favoriser un urbanisme qui se déploiera parallèlement aux courbes de niveau.

1.2. La géologie et l'hydrogéologie

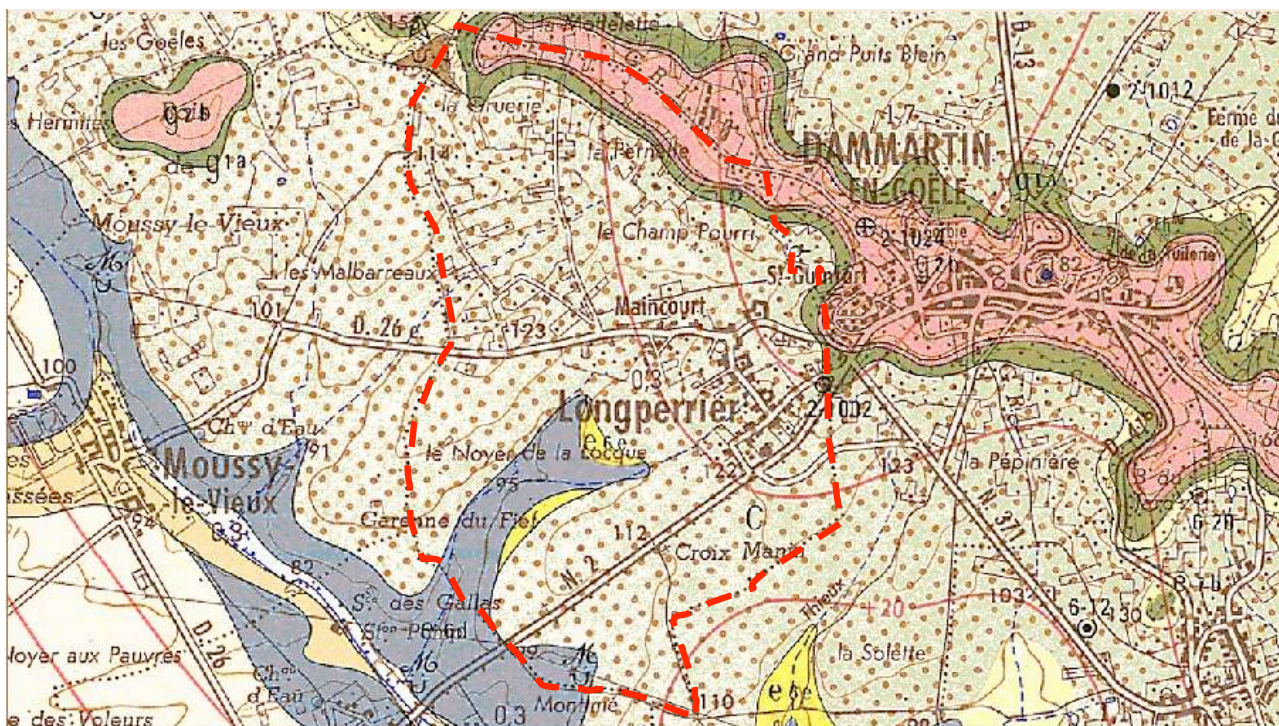
1.2.1. Région géologique et couches affleurantes

Le territoire de Longperrier est situé sur la feuille géologique au 1/50 000ème de Dammartin-en-Goële réalisée par le Bureau des Recherches Géologiques et Minières.

Cette carte couvre trois régions naturelles : le Parisien au Sud, la Goële dans la partie médiane, et l'extrémité Sud-Est du Valois au Nord.

L'ensemble constitue un vaste plateau qui correspond à la surface structurale du Calcaire de Saint-Ouen. Cette plate-forme s'abaisse en pente douce vers le centre du bassin avec un pendage Sud qui ne dépasse pas 2 pour mille. Elle est entamée par des vallées aux versants en pente douce formés par les Sables de Beauchamp. De nombreux vallons secs viennent converger dans ces vallées.

Le Parisien et le Valois sont caractérisés par des étendues plates, recouvertes d'un épais limon où s'est développée une riche agriculture. La Goële trouve son originalité dans l'existence de buttes-témoins formées de terrains oligocènes. Elles représentent, en particulier, un des jalons de l'extension, vers le Nord, des dépôts stampiens. En outre, ces buttes sont remarquables par la direction armoricaine Nord-Ouest / Sud-Est de leur alignement et par leur position à flanc des rides tectoniques.



Carte géologique de Dammartin-en-Goële, zoom sur la commune de Longperrier

(Source : www.infoterre.brgm.fr)

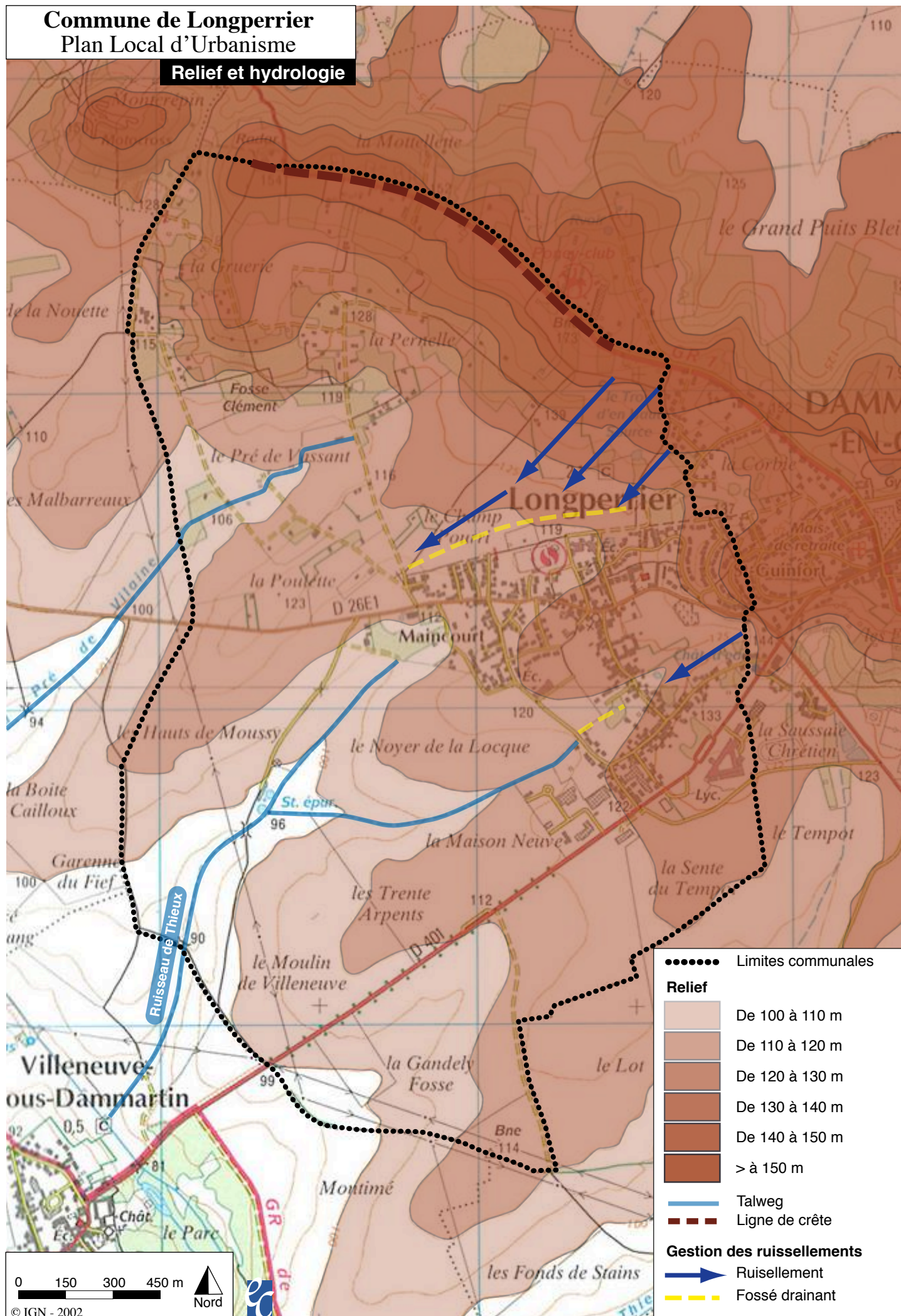
On trouve principalement sur le territoire les couches affleurantes suivantes :

- Au Nord du finage, au niveau de la ligne de crête, affleurent les **Sables de Fontainebleau du Stampien**. Ce sont eux qui forment l'essentiel des buttes-témoins de la Goële constituant le principal relief du secteur. Ces sables sont fins, quartzeux et irrégulièrement colorés par les oxydes de fer en jaunâtre, rougeâtre ou ocre. La couche s'étend sur une épaisseur maximale de 30 mètres,
- Toujours au Nord, la base des sables de Fontainebleau est constituée d'**argile verte de Romainville et des Glaises à Cyrènes du Stampien inférieur**. Les Glaises à Cyrènes existent à la base de l'argile verte qui est constituée d'argile plastique à illite et kaolinite colorée en vert vif, contenant des nodules blanchâtres. Leur puissance est de l'ordre de 5 à 6 mètres,
- Au centre du finage, le plateau de Goële est recouvert par des **colluvions polygéniques des versants**. Ces colluvions se développent sur les versants où elles se sont formées aux dépens des terrains meubles et peu cohérents, reposant sur la « Haute masse du Gypse ». Elles ont pu ainsi glisser facilement au pied de la colline de Dammartin notamment. Les colluvions peuvent être sableuses (Sables de Fontainebleau), soit argilo-marneuses (Argile verte et Marnes) et renferment en proportion variable des débris de meulière et des blocs de calcaire silicifié,
- Dans le talweg situé au Sud-Ouest du territoire, s'étendent sur le flanc du vallon les **sables de Monceau**. Ces sables, plus ou moins argileux, sont verdâtres. Ces sables constituent la partie structurale des **calcaires de St-Ouen** qui eux couvrent tout le fond du talweg. Il se présente sous forme de marno-calcaire blanchâtre à grisâtre légèrement rosé. La puissance de cette formation, assez constante sur l'ensemble de la feuille, est de l'ordre d'une dizaine de mètres.

Commune de Longperrier

Plan Local d'Urbanisme

Relief et hydrologie



1.2.2. L'hydrogéologie

En ce qui concerne l'hydrogéologie, plusieurs nappes aquifères d'importance très inégales, composent la feuille de Dammartin-en-Goële. On retrouve notamment la nappe suspendue des sables de Fontainebleau située dans les buttes-témoins de la Goële. Le substratum imperméable est constitué par les Marne Huîtres et l'Argile verte qui déterminent une ligne de sources de faible débit.

Par ailleurs d'autres nappes composent la feuille de Dammartin-en-Goële comme la nappe du Soissonnais qui constitue le niveau aquifère le plus important de la région, et la nappe des sables de Beauchamp.

La nappe du Soissonnais offre des débits importants et une eau de bonne qualité, c'est la raison pour laquelle une grande majorité des communes s'alimentent dans cette nappe. Quant à la nappe des Sables de Beauchamp, elle renferme une nappe libre en équilibre avec les cours d'eau voisins. L'eau souterraine utilisée à Longperrier provient d'un puits situé à Eve (60). Cet ouvrage capte les nappes des sables de Beauchamp et des calcaires du Lutétien.

1.2.3. Schéma départemental des carrières

Le Porter-à-Connaissance précise qu'aucune activité extractive, en cours d'exploitation ou abandonnée, n'est recensée sur le territoire communal. Cependant, les cartes de ressources naturelles en matériaux, annexées au Schéma départemental des carrières de Seine-et-Marne, montrent que le sous-sol de la partie Nord du finage est constitué de gypse.

Il est à noter que, si le SDRIF de 1994 et celui en cours d'élaboration qualifient le gypse comme matériau d'intérêt national, la butte de Dammartin-en-Goële ne figure pas comme un bassin d'exploitation d'enjeu régional et stratégique dans la version en cours d'élaboration.

Le Schéma des carrières indique que le gypse au niveau de la butte de Dammartin ne sera vraisemblablement pas exploité au cours de sa validité (celui-ci doit être révisé d'ici à 2010). En son état actuel, il ne signale pas de contrainte forte s'opposant à une demande d'exploitation de carrière sur le territoire communal de Longperrier.

1.3. L'hydrologie

Le réseau hydrographique principal de la commune de Longperrier est constitué par le ru non pérenne du Pré de Vilaine qui traverse la partie Nord-Ouest du territoire communal, ainsi qu'un autre ru non pérenne trouvant son lit dans le fond du talweg situé au Sud-Ouest du territoire. Les deux rus se jettent dans la rivière La Bibéronne située au Sud-Ouest de Longperrier.

1.4. Les risques naturels

1.4.1. Les risques majeurs

Selon le **Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Seine-et-Marne** datant de 2007¹³, la commune de Longperrier est exposée aux risques naturels prévisibles de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

¹³ Source : *DDRM de la Seine-et-Marne, Préfecture de la Seine-et-Marne, Service Interministériel de Défense et de protection civile, juin 2007.*

A ce titre, elle est comprise dans le périmètre du **Plan de Prévention des Risques naturels Mouvement de terrain (PPRn)** prescrit le 11 juillet 2001.

Le mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. Il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Le mouvement de terrain se manifeste par des affaissements de terrain lents et progressifs, des phénomènes de gonflement ou de retrait liés aux changements d'humidité, des tassements et des glissements de terrain.

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles

Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches) et peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles.

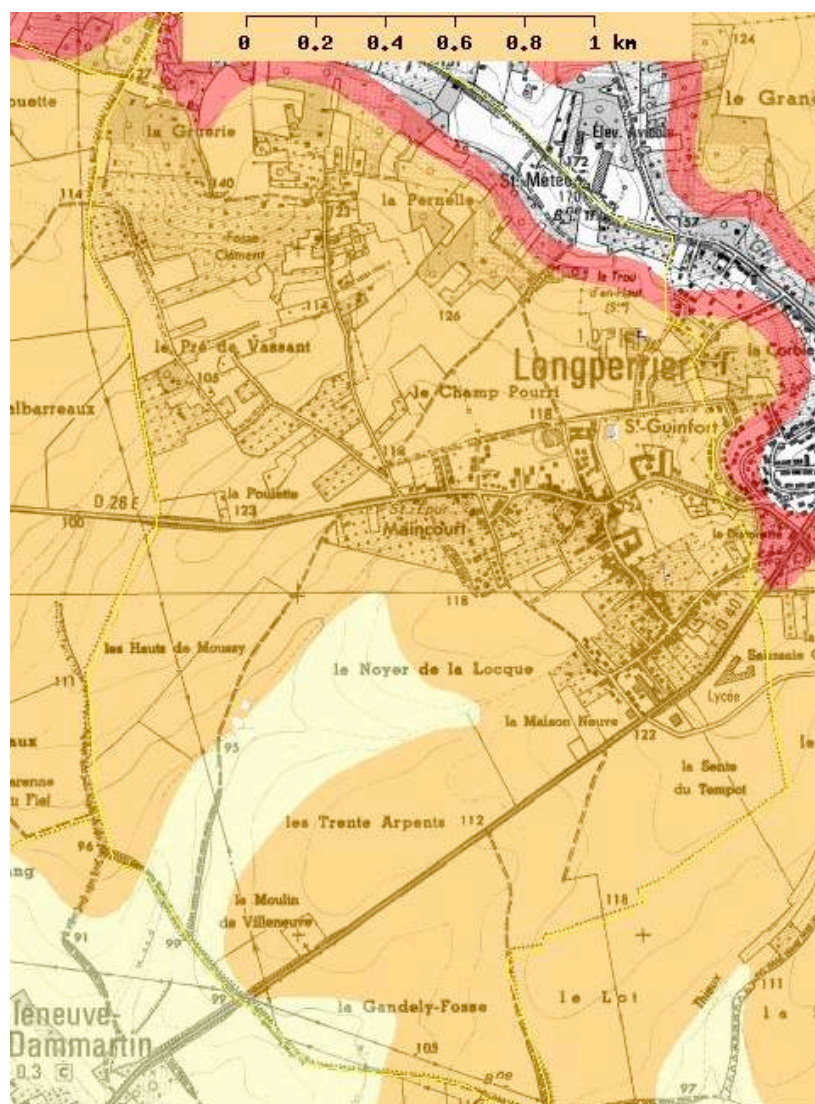
En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures, classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse et qu'elle est riche en minéraux gonflants. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 m de profondeur) accentue l'ampleur du phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

Ces mouvements sont liés à la structure interne des minéraux argileux qui constituent la plupart des éléments fins des sols.

L'aléa retrait-gonflement des argiles

Une partie du territoire de la commune de Longperrier est concernée par le retrait-gonflement des argiles. Par définition, l'aléa retrait-gonflement est la probabilité d'occurrence spatiale et temporelle des conditions nécessaires à la réalisation d'un tel phénomène. Parmi les facteurs de causalité, on distingue classiquement des facteurs de prédisposition (nature du sol, contexte hydrogéologique, géomorphologique, végétation, défauts de construction) et des facteurs de déclenchement (phénomènes climatiques) selon le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

Le terme d'aléa désigne la probabilité qu'un phénomène naturel d'une intensité donnée survienne sur un secteur géographique donné. Ainsi les sols argileux se rétractent en période de forte sécheresse et produisent des dégâts importants. La carte des aléas ci-contre permet de délimiter les secteurs sensibles au phénomène de retrait-gonflement. Cette carte permet de hiérarchiser l'intensité du phénomène de retrait-gonflement.



Carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles à Longperrier

(source : www.argiles.fr, mise à jour le 7/01/2009)

La majorité du territoire communal est concernée par trois types d'aléas : l'aléa faible (couleur beige) au Sud-Ouest du territoire communal, l'aléa moyen (couleur orangée) présent sur la majorité du territoire et l'aléa fort (couleur rouge) présent au Nord du territoire.

Classification du type d'aléa selon les données du BRGM

Type d'aléa	Risque
Aléa fort	Probabilité de survenance d'un sinistre la plus élevée Forte intensité du phénomène
Aléa moyen	Zone intermédiaire
Aléa faible	Sinistre possible en cas de sécheresse importante Faible intensité du phénomène

Le risque Mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles est fortement présent sur le territoire communal. Ce phénomène doit faire l'objet d'une attention particulière dans le PLU. Sa prise en compte passera par une réflexion sur la gestion de l'urbanisation existante et sur la définition des zones d'extension future.

1.4.2. Les arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle¹⁴

Depuis 1983, il a été recensé sur la commune 5 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pour inondations et coulées de boue, et aux mouvements de terrain.

Arrêtés de reconnaissance de Catastrophe Naturelle

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/04/1983	10/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1996	31/12/1996	03/11/1997	16/11/1997
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1997	31/08/1998	19/11/1998	11/12/1998
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	29/04/2007	29/04/2007	11/09/2008	16/09/2008

Il est à noter que ces événements climatiques correspondent à des phénomènes ponctuels est très aléatoires. A ce titre, ils sont juste répertoriés à titre indicatif.

¹⁴ Source : www.prim.net, mise à jour 22/01/09

2. Le patrimoine naturel

2.1. Les inventaires scientifiques régionaux et protections réglementaires

2.1.1. NATURA 2000

Selon les données fournies par la DIREN Ile-de-France¹⁵, le territoire de la commune de Longperrier n'est pas concerné par le périmètre d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS, Directive « oiseaux »), d'une Zone Spéciale de Conservation (ZSC, Directive « habitat »), ou d'un Site d'Intérêt Communautaire au titre de la constitution du réseau Natura 2000.

2.1.2. ZNIEFF et ZICO

Le territoire communal n'est concerné par aucun inventaire scientifique de type Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ou Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux.

2.1.3. Autres dispositifs de protection des espaces naturels

Aucun autre dispositif réglementaire de protection particulier n'a été relevé concernant le territoire de Longperrier : Arrêté de Protection de Biotope, Réserve naturelle nationale ou régionale, Réserve Biologique Domaniale...

Bien que le finage communal ne se distingue pas par un patrimoine naturel reconnu au travers des dispositifs d'inventaires scientifiques et réglementaires, il n'en reste pas moins que les milieux naturels représentent un enjeu important à prendre en compte dans le développement urbain de la commune et l'aménagement du territoire.

2.2. Les milieux naturels

La commune de Longperrier présente plusieurs grands types d'espaces permettant d'accueillir une faune et une flore diversifiées : les espaces urbanisés, les espaces agricoles et les espaces boisés.

2.2.1. Les zones urbanisées et leurs jardins

Dans les villages et à leur périphérie, la qualité de la faune et de la flore urbaines est liée à plusieurs facteurs qui déterminent le maintien durable des espèces animales :

- l'ancienneté des constructions et la diversité des matériaux utilisés,
- la densité du maillage d'espaces verts à travers le bâti,
- la diversité de la flore qui compose ces espaces verts.

Les constructions anciennes favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés et l'architecture des bâtiments offrent de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux : Mésange bleue, Mésange charbonnière, Etourneau sansonnet, Effraie des clochers, Hirondelle de fenêtre...

¹⁵ Source : DIREN IDF, Base de Donnée CARMEN, Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable. et de l'Aménagement du territoire. (Consultation décembre 2008)

Au cœur du bâti, les espaces verts privatifs permettent l'accueil d'une faune diversifiée : Pie bavarde, Chardonneret élégant, Hérisson, Fouine, Léroty, etc. Les haies et les arbres d'ornement, souvent constitués d'espèces exotiques à feuillage persistant (thuyas, lauriers, résineux divers) peuvent constituer des espaces très compartimentés, mis à profit par certains oiseaux : Tourterelle turque, Merle noir, Accenteur mouchet, Rouge-gorge familier, Verdier d'Europe, Linotte mélodieuse... Les animaux les plus rares et les plus sensibles sont les chauves-souris, qui peuvent s'installer dans diverses cavités ou combles. ...

La flore la plus caractéristique est celle des vieux murs : Linaire cymbalaire, Chélidoine, Rue des murailles...

La diversité faunistique et floristique des lieux habités reposent sur deux éléments majeurs à maintenir :

- **la cohérence et la continuité du réseau d'espaces verts, jardins et vergers, au travers des zones construites,**
- **la présence d'un habitat ancien ou récent proposant des matériaux variés et des cavités pour l'accueil de la faune et de la flore.**

2.2.2. Les espaces agricoles

Sont ici décrits, l'ensemble des espaces utilisés pour les besoins économiques de l'agriculture contemporaine.

Les labours destinés à la production agricole correspondent à un habitat très artificialisé. Hormis quelques adventices des cultures, la flore est surtout représentée sur les rares bordures de chemin, de fossé ou de talus. Dans l'ensemble la végétation qui y est communément répandue est composée d'espèces banales et résistantes : Plantain majeur, Potentille rampante, Trèfle rampant, Armoise vulgaire ainsi que les graminées sociables (Chiendent, vulpins...).

Du fait des méthodes modernes d'agriculture, la faune y trouve des conditions difficiles de survie (manque d'abris et de ressources alimentaires). Quelques espèces très spécialisées et peu exigeantes y vivent en permanence : Alouette des champs, Bergeronnette printanière, Bruant proyer, Perdrix grise. Les cultures profitent également à quelques animaux à grand rayon d'action, en déplacement entre deux zones boisées, comme les renards et les chevreuils. Le lièvre peut également fréquenter ces milieux, mais ne saurait s'y maintenir sans la proximité des lisières de bois, de quelques bosquets et alignements de buissons.

Le moindre espace « diversificateur » leur est très favorable : talus, emprise de poteau électrique, quai à betterave, jachère où apparaissent des plantes de friches ou de lisières (Tanaïs et Armoise vulgaire, Aigremoine, Carotte sauvage) ainsi que des arbustes (aubépines, sureaux, églantiers...).

Ces espaces restreints où la flore se diversifie sont des refuges pour les insectes. Ces derniers procurent une variété de ressource alimentaire qui est primordiale pour le maintien de certains animaux dans les cultures (bergeronnettes, hérissons, lièvres, musaraignes...). On peut y ajouter la présence de plusieurs espèces-proies (rongeurs, passereaux terrestres) dont tirent profit les petits prédateurs : Belette, Renard, Buse variable, Crécerelle des clochers, Busard Saint-Martin et cendré, Hibou moyen-duc...

Les zones de cultures représentent un milieu relativement banal, sans enjeu écologique majeur. Cependant il est particulièrement intéressant d'y maintenir ou d'y recréer des éléments « diversificateurs » favorable à l'accueil de la faune, comme des bosquets, des

bandes boisées ou des bandes enherbées.

2.2.3. Les espaces boisés

Le taux de boisement de la commune est d'environ 15%. Ils se situent au Nord du territoire communal sur les Monts de Goële qui sont généralement recouverts par des bois de chênes, de hêtres et de châtaigniers. Ces boisements constituent un écrin fondamental pour la faune.

On peut y dénombrer une grande variété d'animaux forestiers ou des lisières :

- insectes et autres invertébrés (Papillons, Carabes, Escargot de Bourgogne...),
- amphibiens et reptiles (Grenouille rousse, Orvet fragile, Couleuvre à collier...),
- oiseaux (Loriot jaune, Gobe-mouche gris, rapaces, pics et de nombreux passereaux insectivores...),
- mammifères (Muscardin, Ecureuil, Lièvre, Chevreuil, Renard, Hérisson...).

Les lisières présentent un intérêt écologique marqué en formant un espace de transition entre le bois et l'espace agricole. La densité d'oiseaux nicheurs y est importante (bruants, rouges-gorges, hypolaïs, fauvettes, grives, pouillots...).

Le sous-bois est plus pauvre avec seulement quelques oiseaux caractéristiques : Pinson des arbres, Mésange huppée, Roitelet huppé, Hibou moyen-duc.

Le principal enjeu repose sur la conservation des boisements remarquables pour leur intérêt écologique, paysager ou économique mais également celle d'un maximum des petits éléments (haies, bosquets) qui participent à l'intérêt global du paysage.

Dans le Porter-à-Connaissance, la Préfecture de Seine-et-Marne indique que ces boisements devront être protégés de l'urbanisation en interdisant toute changement d'affectation pouvant compromettre leur conservation, leur protection ou leur création. En particulier toute construction de bâtiment y sera proscrite, exceptées celles nécessaires à l'exploitation forestière, et éventuellement en vue de l'accueil du public.

Le PLU devra protéger ces massifs en interdisant toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières, en dehors de tout site urbain constitué.

3. Le paysage

3.1. Les grandes unités paysagères

Selon l'Atlas des Paysages de Seine-et-Marne¹⁶, le territoire de Longperrier se trouve à cheval sur les unités paysagères du Pays de France et des Buttes de la Goële. Il est bordé au Nord par l'unité paysagère du Multien (vaste plateau relativement plan et recouvert de grandes parcelles agricoles).

1.1.1. Le Pays de France

Ce plateau cultivé est limité au Nord par les buttes de la Goële, et s'étend vers le Sud jusqu'à la Marne et la butte d'Aulnaie. Il présente un sol relativement plan, animé par les légères inflexions des vallées de la Biberonne et de la Beuvronne qui naissent dans les buttes de la Goële et qui traversent l'ensemble du plateau.

Les grandes cultures recouvrent l'intégralité du plateau, créant un vaste dégagement. Tout élément de verticalité (peupleraie, arbre isolé, pylône électrique...) devient alors un point d'appel qui attire le regard et structure le paysage.

Les villages et fermes isolées s'inscrivent ponctuellement dans les cultures à l'Est, mais ils se concentrent surtout sur les coteaux.

La partie Ouest de cette unité est confrontée aux grandes infrastructures de l'agglomération parisienne (aéroport, autoroutes, lignes TGV, lignes électrique à haute tension...). Ces installations créent un paysage dédié au mouvement, à la mégapole parisienne, à l'immensité de l'espace.

Au cœur de cette grande unité paysagère se distinguent plusieurs sous-unités : le plateau de la Goële, les vallées de la Biberonne et de la Beuvronne ainsi que la plaine de l'aéroport de Roissy.

Le territoire communal de Longperrier s'inscrit dans le **plateau de la Goële**. Ce plateau rural est marqué à l'Ouest par la périphérie parisienne. Son sol quasi-horizontal rencontre au Nord le relief des buttes de la Goële et au Sud le relief en creux de la vallée de la Marne. Il est entièrement recouvert de cultures et offre donc des vues lointaines et dégagées où l'horizon est souligné par les bois sur les buttes et au rebord de la vallée. Les alignements d'arbres qui accompagnent les routes sillonnant ce plateau animent les vues.

Les villages et fermes isolées sont principalement implantés le long des lignes de relief, au pied des buttes et au rebord des vallées. C'est le cas de Longperrier qui se situe sur le versant Sud des buttes de la Goële. Ces bourgs possèdent encore un caractère rural, mais ils subissent des pressions urbaines et industrielles en provenance de l'agglomération parisienne. Ainsi, lignes de chemin de fer, grandes routes, aéroport proche, lignes électriques, zones d'activités s'imposent à ce paysage et indiquent la proximité d'une agglomération en toujours en développement.

1.1.2. Les monts de la Goële

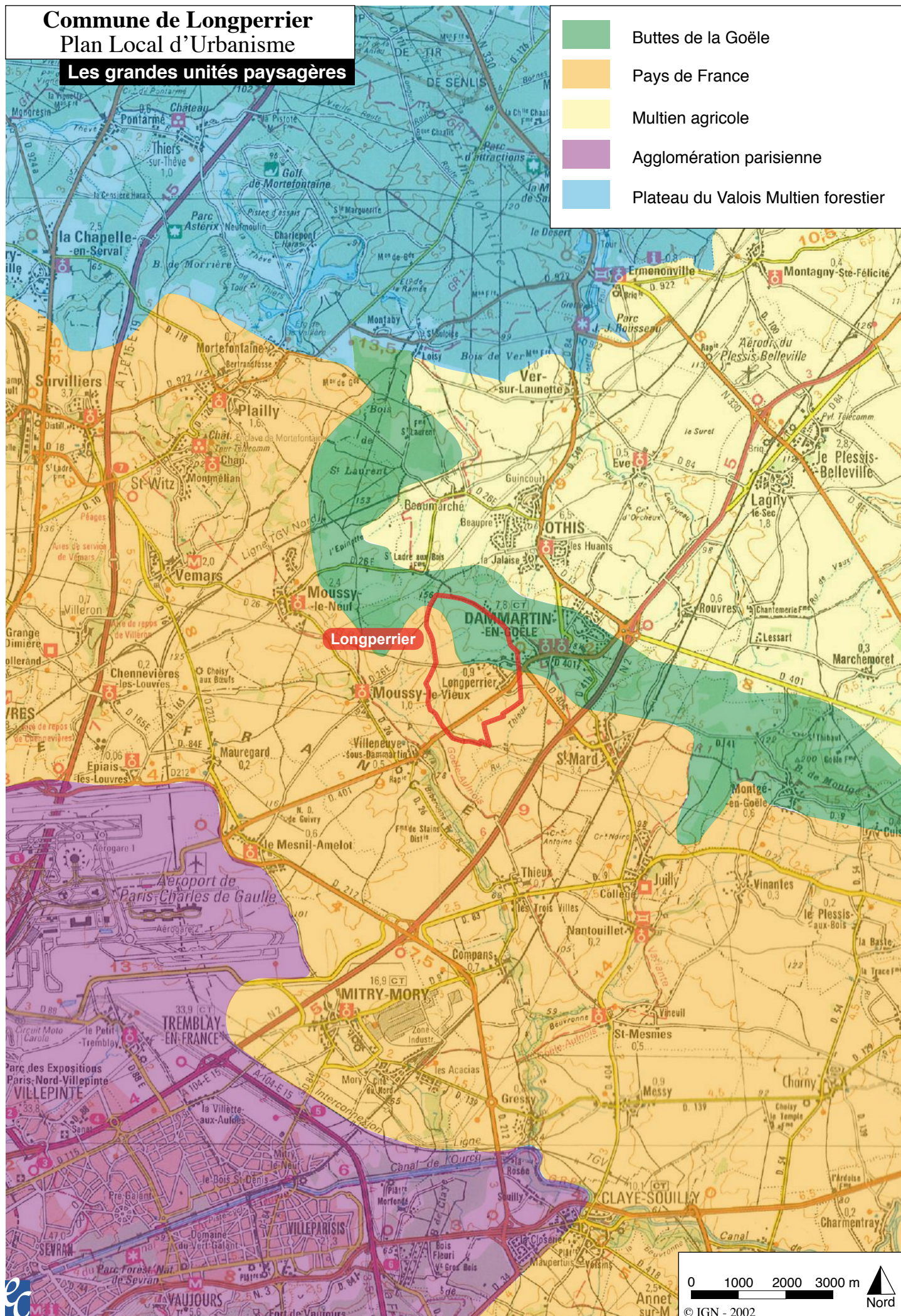
Les monts de la Goële présentent une succession de buttes étroites. Sur un axe rectiligne Sud-Est / Nord-Ouest, ils forment une dorsale boisée de plus de 20 kilomètres de longueur et offrent des points de vue sur les plateaux du Multien au Nord et celui de la Goële au Sud tout en délimitant

¹⁶ Source : Atlas des Paysages de Seine-et-Marne, Conseil Général de Seine-et-Marne, 2007

Commune de Longperrier

Plan Local d'Urbanisme

Les grandes unités paysagères



0 1000 2000 3000 m

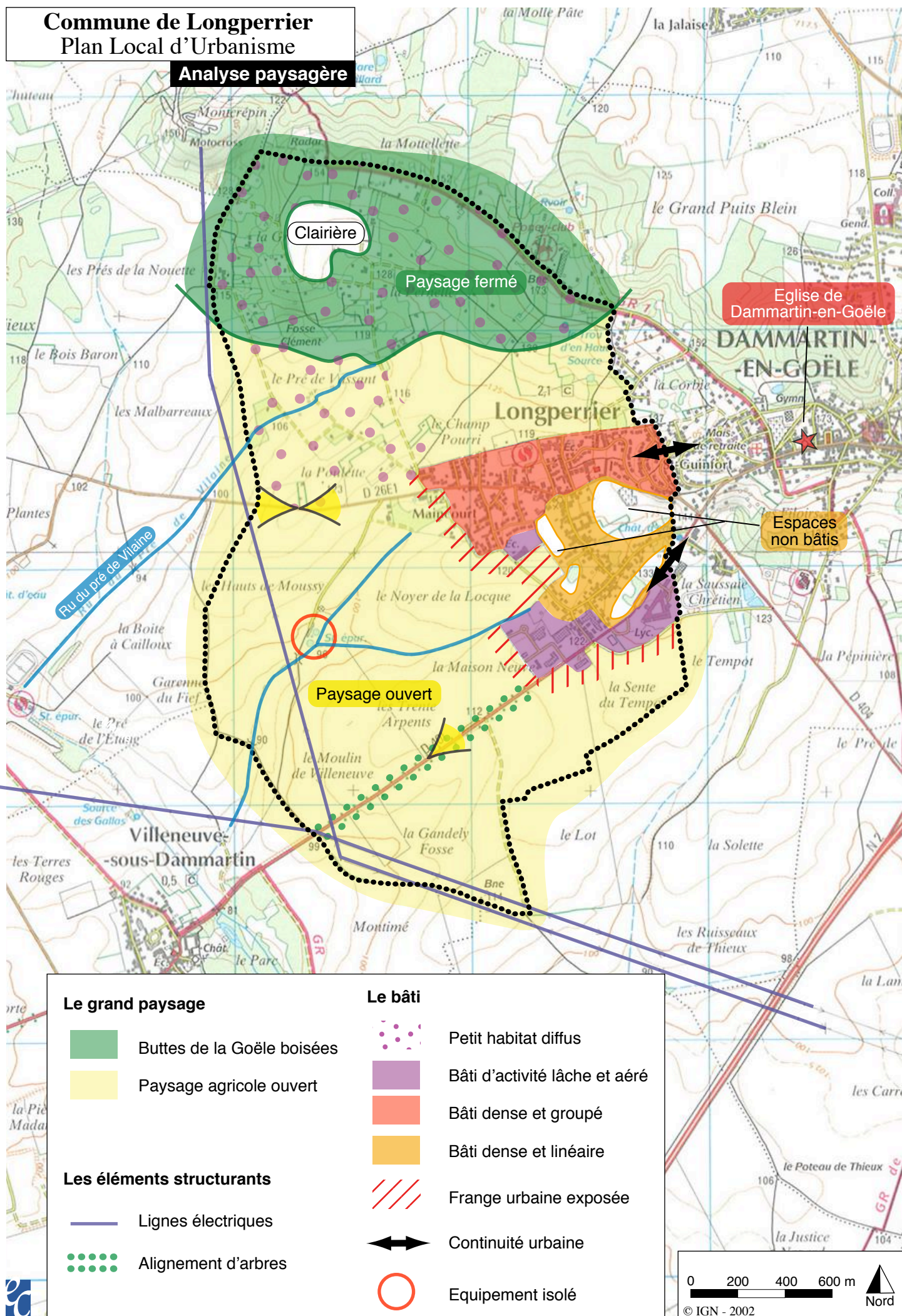
© IGN - 2002



Commune de Longperrier

Plan Local d'Urbanisme

Analyse paysagère



clairement ces deux entités.

La majorité des buttes n'ont été que récemment boisées (hormis la butte de Montgé). Les anciens paysages couverts de vignes et de vergers ont peu à peu laissé la place à des paysages plus fermés recouverts de bois ou exploités en carrière de gypse.

Les monts, dépendants entre eux, forment un ensemble même si chacun d'entre eux possède des spécificités propres. Les villages ont investi les sommets ou les versants les mieux exposés.

Les buttes de la Goële jouent un rôle important vis-à-vis des plateaux qui les bordent. La force des reliefs face à l'étendue des plaines justifie cette attention. Il s'agit d'une entité de paysage unique et remarquable qui offre des vues exceptionnelles.

3.2. Les entités paysagères de Longperrier

Trois ambiances paysagères majeures se distinguent sur le finage de Longperrier :

- Le paysage bâti,
- Le paysage de plaine agricole (plateau de la Goële),
- Le paysage des buttes boisées de la Goële.

1.1.3. Le paysage bâti

Le village de Longperrier s'est implanté sur le versant Sud des buttes de la Goële. Son bâti relativement concentré et clairement délimité forme une silhouette visible de loin et facilement identifiable depuis la plaine. La présence de nombreux jardins et d'espaces non construits au sein du village confèrent à ce dernier une silhouette végétale et un caractère rural. Paradoxalement, cette ambiance ne se retrouve pas toujours en cœur de village car les fronts bâtis continus de certaines rues empêchent de voir cette végétation. L'ambiance est alors beaucoup plus minérale.

Au Sud et à l'Ouest, les franges nettes, en contact direct avec les parcelles agricoles, dessinent des limites lisibles de loin. Le village est tourné vers la plaine et offre des vues dégagées dans ces directions. Une intrusion agricole est à noter au centre de la frange Ouest. L'école maternelle adjacente s'ouvre directement sur une parcelle cultivée.

Au contraire, les vues depuis les franges Nord et Est sont plus fermées. Le relief et les boisements des buttes occupent l'horizon et empêchent le regard de fuir au loin. Le village de Dammartin-en-Goële implanté sur un sommet à l'Est de Longperrier, est contigu à celui-ci. Les habitations se rejoignent et forment une continuité urbaine.



Le bourg de Longperrier vu depuis la RD 26^E 1

Le village « ancien »

Le village « ancien » est localisé au centre du tissu urbain à mi-hauteur sur le coteau. Il comporte majoritairement du bâti ancien, mais des constructions plus récentes ont également pris place dans les interstices restés libres.

Il s'agit d'une urbanisation linéaire avec des maisons situées en front de rue, prolongées à l'arrière par de longues et étroites parcelles de jardins. Ces parcelles donnent soit directement sur la plaine agricole soit sur des secteurs non construits à l'intérieur du village.

Depuis l'arrière des maisons, les vues sont donc relativement ouvertes avec un caractère rural marqué. Au contraire, depuis les rues, les vues sont fermées et cadrées par le front bâti et les ambiances sont beaucoup plus minérales. L'alignement des façades en limite d'emprise doublé de voiries souvent peu larges donnent une impression d'enfermement, voire d'oppression.



Les rues du centre « ancien » de Longperrier

Les constructions plus récentes (bâti individuel et bâti collectif)

Le village s'est progressivement étendu au Nord et à l'Ouest. Ce bâti plus récent diffère de celui de l'ancien village, notamment dans son organisation et dans ses styles.

Les maisons individuelles sont implantées en retrait de la rue avec à l'arrière de petits jardins imbriqués les uns dans les autres. Celles-ci cohabitent avec des maisons de villes accolées et du petit collectif dont l'implantation varie. Les jardins à l'avant des maisons sont bien souvent abrités des regards par des murets, grillages ou plantations de haies (conifères ou quelques fois haies mixtes).

Les volumes, matériaux, ouverture diffèrent d'un quartier à l'autre selon l'époque de construction. Le réseau de rues est plus dense et plus complexe mais certaines voiries sont plus larges et dotées d'aménagements paysagers publics. Ces plantations sont diversifiées dans leurs formes (arbres, massifs, haies...), mais homogènes dans la palette végétale.

Les relations visuelles avec l'extérieur sont peu fréquentes depuis ces habitations.



Les secteurs d'extension récents

La zone d'activités et le lycée

La zone d'activités localisée en frange Sud-Ouest du village se déploie dans la plaine agricole.

L'accompagnement végétal sommaire et l'éloignement des bâtiments entre eux permettent de conserver une relation visuelle privilégiée avec le plateau de la Goële. Toutefois, ces dispositions nuisent à l'intégration paysagère de la zone implantée en périphérie du tissu urbain.

Le lycée et les divers équipements qui l'accompagnent sont localisés au Sud-Est de la commune à proximité de la zone d'activités et en contact direct avec les parcelles agricoles. Là aussi, la trame végétale est peu développée et les vues vers le secteur agricole sont dégagées. La RD 401 et une zone non construite située le long de cet axe routier majeur les séparent du village et les isolent partiellement.



La RD 401



La zone d'activités



Le lycée

Les zones non construites

La combinaison de ces différentes typologies urbaines a donné naissance à des « poches vertes » en plein cœur du tissu urbain. Ces secteurs non construits contribuent au caractère rural du village et permettent d'aérer le tissu urbain relativement dense par endroits en offrant des ouvertures visuelles. Toutefois, leurs fonctions et usages ne sont pas clairement définis. Certaines sont à vocation agricole (à l'Ouest, près de l'école), d'autres correspondent à des jardins et petits bosquets (entre le lycée et le village ancien), d'autres encore sont des prairies ouvertes avec par endroits une végétation arbustive (entre le cimetière et le village ancien).

Ce dernier secteur se trouve en plein centre du village. Le vallonnement relativement marqué permet de concentrer les eaux pluviales et de gérer leur évacuation de manière naturelle et intégrée. Depuis la RD 26^E1 au Nord-Est des parcelles, ce dégagement offre une large vue d'ensemble sur le village et sur la plaine agricole au loin. Ce point de vue mériterait d'être valorisé par quelques aménagements.



Secteurs non urbanisés au centre du village

Le bâti isolé

Sur le territoire communal, on note également la présence d'un bâti diffus et épars situé au Nord du territoire. Cette « cabanisation » s'est développée par la sédentarisation de gens du voyage qui ont progressivement occupé les bois de la butte. Il est donc peu visible de l'extérieur car intégré dans un

tissu végétal dense. Quelques habitations se sont également installées dans la plaine. Elles se sont insérées dans de petits bosquets existants ou se sont abritées des regards extérieurs par des plantations de haies opaques.



Le phénomène de « cabanisation » dans les boisements

1.1.4. Le paysage de plaine agricole (plateau de la Goële)

Le plateau de la Goële s'étend au pied du village de Longperrier. Le sol est quasiment horizontal avec une légère inclinaison vers le Sud-Ouest. Quelques affluents de la Biberonne (ru du Pré de Vilaine), d'orientation Nord-Est / Sud-Ouest, créent de très légères dépressions à peine perceptibles dans ce vaste dégagement aux horizons lointains.

Cultivé sur sa totalité, le plateau autorise le regard à fuir au loin, aucun obstacle visuel ne venant perturber cette vision. Le paysage y est changeant au fil des saisons. Des verts aux jaunes en périodes de maturation, les sols retrouvent leur teinte claire ocre après les labours. À l'inverse, il peut être radicalement à nu en hiver quand les labours ont retourné toutes les terres.

1.1.5. Le paysage des buttes et versants boisés de la Goële

Les monts situés sur le territoire de Longperrier sont bien marqués avec un point culminant à 173 mètres d'altitude au niveau du poney-club (Dammartin-en-Goële). Ils dominent le village et la plaine et forment une large bande sombre qui habille la ligne d'horizon.

Le chemin de grande randonnée n°1 emprunte la route située sur la ligne de crête et d'autres chemins sillonnent sur les versants.

Les coteaux et sommets des buttes sont majoritairement boisés ce qui limite les vues lointaines. La rareté des points de vue panoramiques (localement lorsqu'une trouée dans la végétation le permet) leur donne une importance encore plus accrue. Une clairière de taille notable au niveau du lieu-dit « la Gruerie » offre soudainement des vues ouvertes dans ce paysage boisé fermé.

À l'Est de Longperrier, le village de Dammartin-en-Goële a pris possession du relief et occupe les sommets des buttes. Le front boisé est alors discontinu avec de petits boisements épars dispersés dans le tissu bâti.



Les paysages agricoles et boisés du plateau et des monts de Goële

3.2.1. Les points de repère et points de vue

Dans ce paysage peu vallonné, les rares éléments de verticalité prennent par conséquent une valeur toute particulière. Ils focalisent l'attention et guident le regard. Sur le territoire communal de Longperrier, plusieurs éléments de cette nature structurent le paysage :

- l'église de Dammartin-en-Goële, implantée sur le sommet d'une butte et visible de loin, domine la silhouette urbaine des deux villages ;
- les pylônes des lignes électriques à haute tension qui traversent le territoire accompagnent le regard et l'emportent au loin ;
- les arbres d'alignement qui bordent la RD 401 animent le paysage et cadrent les vues pour les usagers de cet axe routier ;
- le front boisé des buttes habille la ligne d'horizon au Nord et à l'Est.



L'Eglise de Dammartin



Un pylône électrique haute tension



L'alignement d'arbres

Le village de Longperrier est parfaitement visible et identifiable depuis la plaine et ses axes de déplacement. Deux points de vue ou axe de découverte particuliers sont à signaler :

- Le premier depuis la RD 26 E1 à l'Ouest du village : la route passe par un point « haut » et offre une vue directe et panoramique sur les paysages alentour et notamment sur les bourgs de Longperrier et Dammartin-en-Goële, dont l'église se trouve dans la perspective de la route.
- Le second point de vue se situe au Sud-Ouest du village depuis la RD 401 où l'alignement d'arbres guide le regard en direction des habitations.

3.3. Les enjeux paysagers

Quatre enjeux majeurs se révèlent pour les paysages de la commune de Longperrier :

- **Préserver le caractère rural du village** liés à plusieurs facteurs : relations visuelles avec la plaine agricole, présence de corps de fermes au cœur du village, « poches vertes » intégrées dans le tissu urbain (potentiellement à conserver et à mettre en valeur pour certaines), présence de nombreux jardins de taille considérable, typologie architecturale traditionnelle, chemins piétons en cœur et autour du village...
- **Garantir l'unité du village** en recherchant une qualité et une lisibilité des espaces. Conserver une silhouette groupée et végétale et des limites franches et lisibles. Développer dans les limites urbaines actuelles afin de ne pas empiéter sur l'espace agricole ou les boisements. Utiliser des matériaux et typologies architecturales traditionnels en accord avec l'existant. Travailler sur l'entrée de ville avec une recherche de distinction visuelle entre les communes de Dammartin-en-Goële et Longperrier. Rechercher une homogénéité visuelle dans les espaces publics et les abords des voiries en termes d'aménagements paysagers, de matériaux, de mobilier... Valoriser et développer le réseau de chemins pour déplacements doux dans l'ensemble du village.

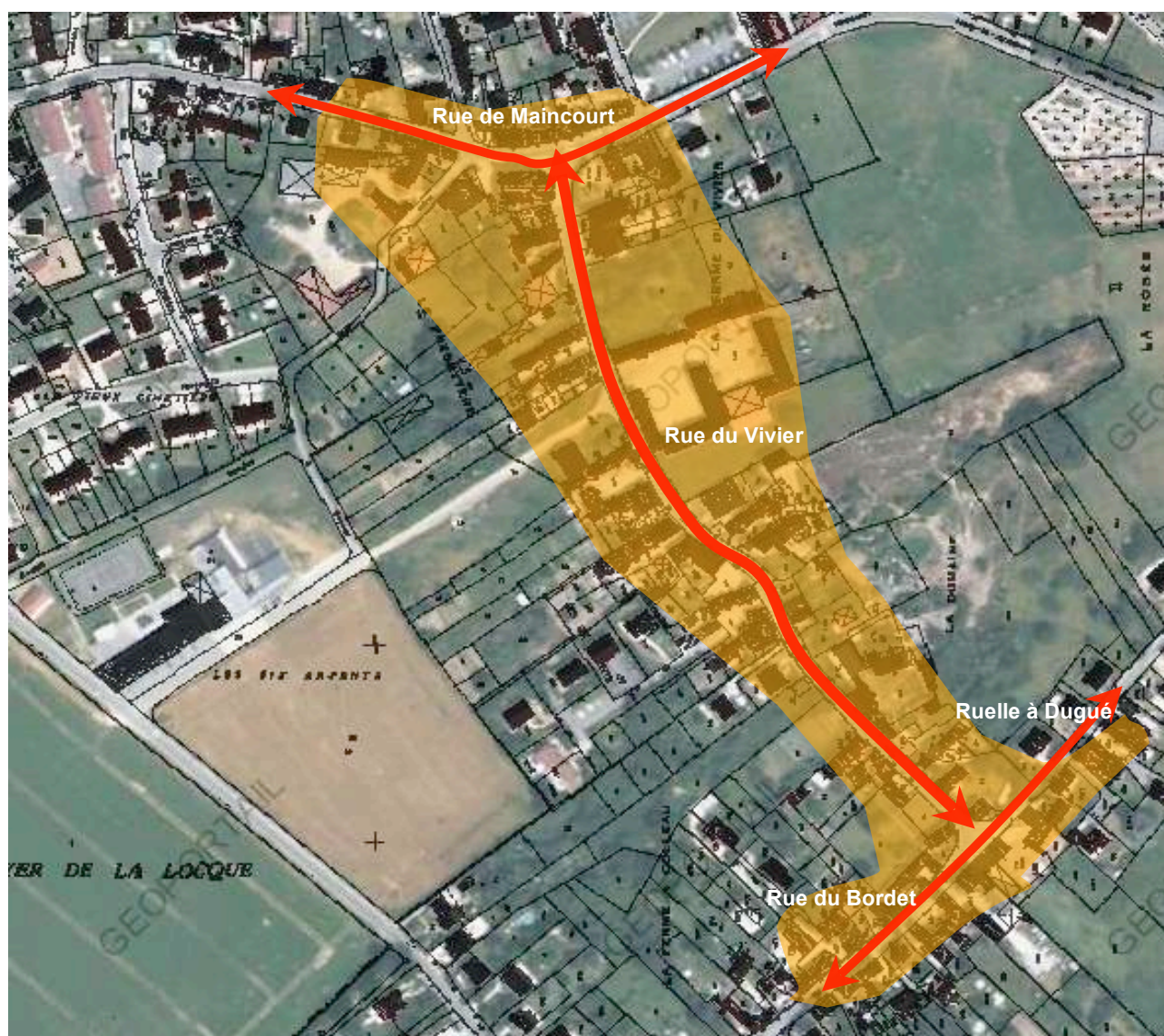
- **Ménager les effets de grands dégagements visuels.** Maintenir les champs en limite du tissu urbain et donc limiter le développement urbain dans les paysages du plateau de la Goële. Le maintien de l'intégrité de cette unité paysagère permet la prise de recul nécessaire à la mise en valeur du village adossé aux buttes. Mais aussi, préserver et mettre en valeur certains des secteurs non urbanisés situés au centre du village.
- **Préserver l'entité paysagère unique et remarquable des buttes de la Goële** en préservant le relief et les boisements de toute construction, en maintenant les prairies sur les versants et les champs au pied des monts, en évitant la prolifération d'une « cabanisation » pouvant être de plus en plus visible.

4. La forme urbaine et le patrimoine bâti

4.1. Typologie urbaine et architecture

4.1.1. La forme urbaine et l'évolution du bâti

Originellement, le village de Longperrier se structurait de manière linéaire de part et d'autre d'un axe central, qui est la rue du Vivier (axe Nord/Sud), et perpendiculairement à ses extrémités sur une partie de la rue de Maincourt, au Nord, et des rues du Bordet et de la Ruelle à Dugué, au Sud.



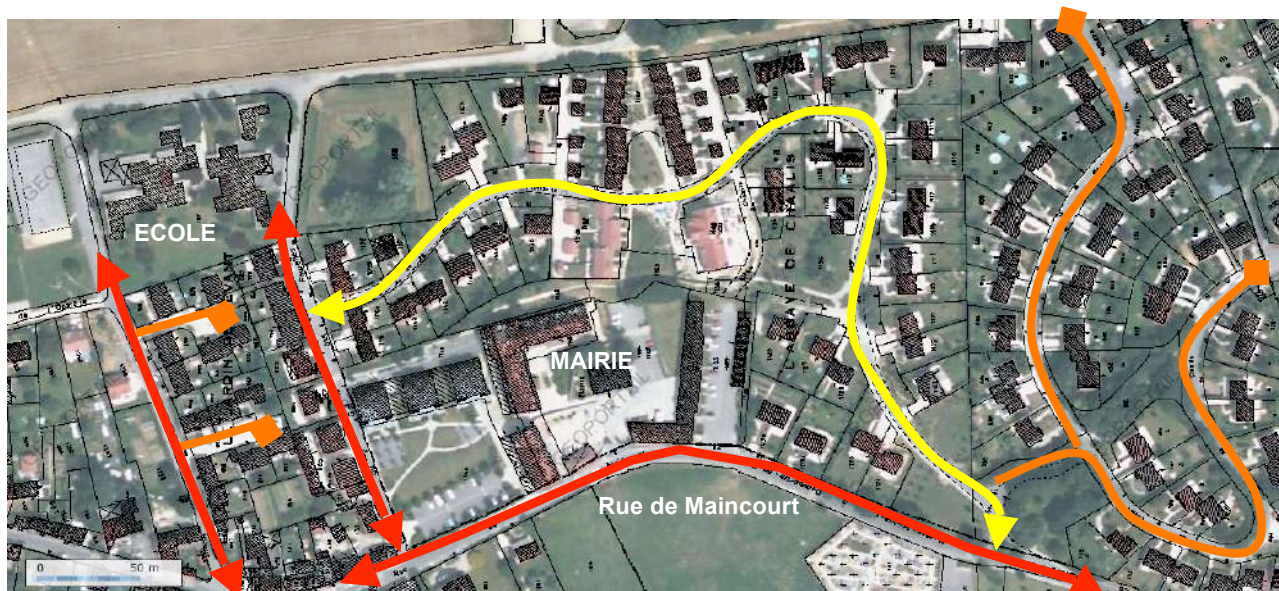
La structuration du village ancien (source : www.geoportail.fr)

C'est à partir des années 1970, que le village a engagé une évolution dans sa forme urbaine. Le maillage urbain s'est dans un premier temps étendu par une ramification et une extension des rues de Maincourt et du Bordet, et de la ruelle à Dugué.

Durant les années 1980, le processus s'est confirmé et, en parallèle, une entité indépendante du

village, le lotissement de l'Abbaye est venu se greffer à la trame bâtie de la commune de Dammartin-en-Goële.

Au cours des années 1990, la trame viaire et le bâti se sont développés dans les interstices laissés libres. Ces derniers sont ainsi comblés par plusieurs lotissements construits indépendamment les uns des autres et généralement desservis par des voiries en impasse greffés sur les axes de desserte principaux : les lotissements en raquette. Ces petits groupes d'habitations, de par leur forme et l'organisation des voiries, ne sont pas réellement intégrés au reste du tissu urbain plus ancien.



Les extensions récentes à Longperrier (source : www.geoportail.fr)

Enfin, les constructions qui ont été édifiées au début des années 2000 correspondent généralement à des collectifs qui ont investi des parcelles de petites emprises laissées libres dans le tissu bâti.

En frange Sud du bourg majoritairement résidentiel, la zone d'activités s'est déployée durant les années 1990-2000 le long de la RD 401.

Le lycée, construit durant les années 1990, se trouve isolé du reste du bourg, en limite Est de la RD 401. Le bâti semble « tourner le dos » à cet équipement public.

4.1.2. Implantation des constructions et parcellaire

a) Le village ancien

Le bâti du village ancien présente une mixité entre l'habitat et le bâti plus volumineux lié à l'activité agricole. Les constructions, le plus souvent disposées à l'alignement de l'emprise publique, sont soit implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voirie.

Le parcellaire, relativement profond, est généralement organisé en lanière perpendiculairement à l'axe de desserte. Dans ces parcelles, l'habitation se trouvait en front de rue, puis, se succédaient à l'arrière le jardin et le verger.

Suite à des découpages de parcellaire récents, des constructions occupent désormais régulièrement la partie arrière des parcelles présentant ainsi une urbanisation en « drapeau ».

[illegible]

Commune de Longperrier
Plan Local d'Urbanisme

Evolution des parties actuellement urbanisées

Le bâti existant en :

- 1982
- 1987
- 1994
- 1999
- 2003

The map illustrates the spatial distribution and growth of built-up areas in Longperrier over a 21-year period. The 1982 area (red) forms the core of the commune. Subsequent years show a clear pattern of expansion, with the 2003 area (yellow) representing the most recent and largest extent of built-up land. The expansion is particularly noticeable along the southern and eastern boundaries of the commune. The map also shows topographical features like the Villoise river and various local landmarks.

Commune de Longperrier
Plan Local d'Urbanisme

Evolution des parties actuellement urbanisées

Le bâti existant en :

- 1982
- 1987
- 1994
- 1999
- 2003

The map illustrates the urban expansion of Longperrier. The built-up areas are color-coded by year: 1982 (red), 1987 (purple), 1994 (orange), 1999 (pink), and 2003 (yellow). The commune boundary is marked by a black dotted line. The map shows the progression of urbanization from the center towards the periphery, with various localities and features labeled throughout the area.

Commune de Longperrier
Plan Local d'Urbanisme

Evolution des parties actuellement urbanisées

Le bâti existant en :

- 1982
- 1987
- 1994
- 1999
- 2003

0 150 300 450 m

© IGN - 2002

[illegible][illegible]

Commune de Longperrier
Plan Local d'Urbanisme

Evolution des parties actuellement urbanisées

Le bâti existant en :

- 1982
- 1987
- 1994
- 1999
- 2003

0 150 300 450 m

© IGN - 2002

Commune de Longperrier
Plan Local d'Urbanisme

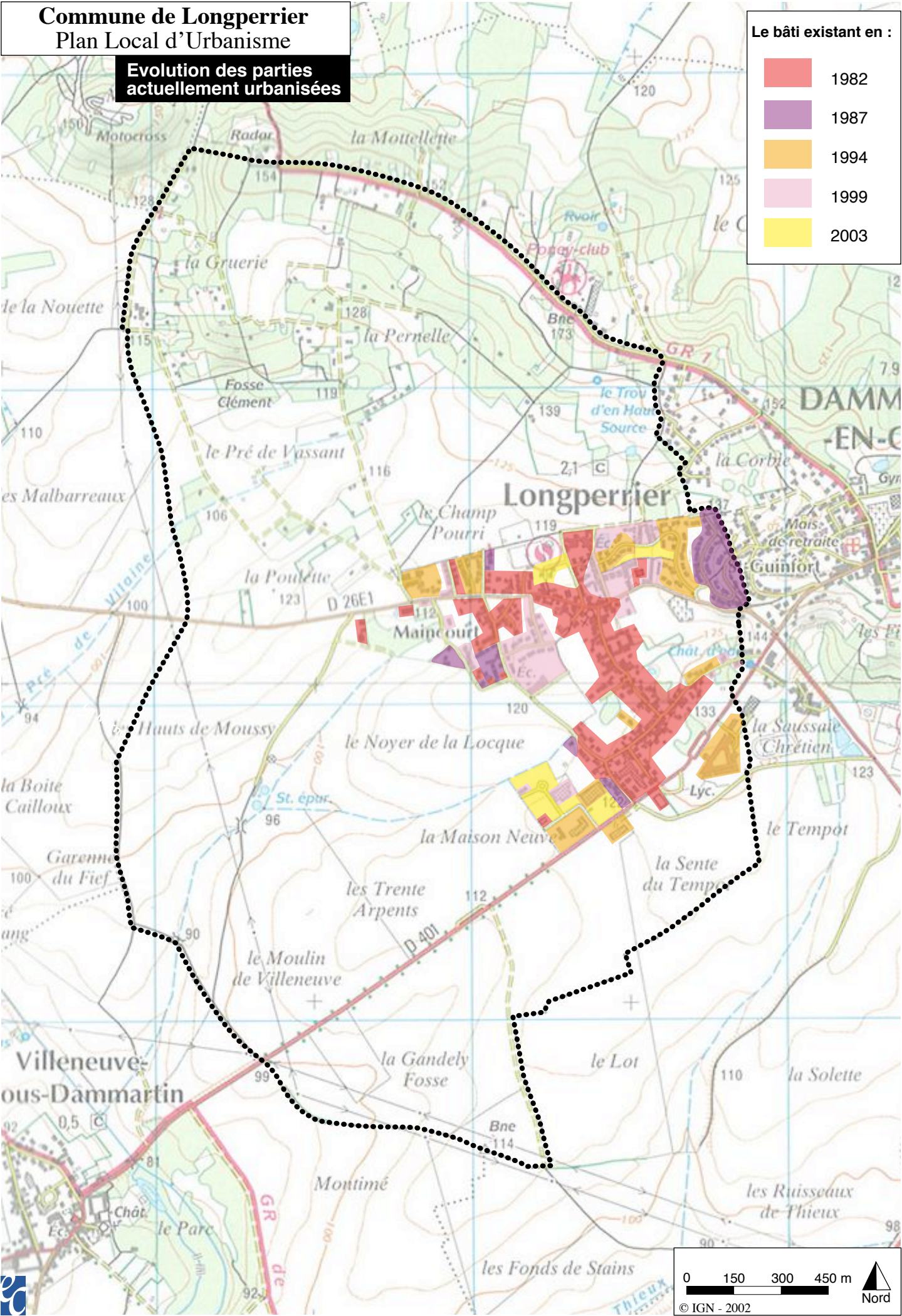
Evolution des parties actuellement urbanisées

Le bâti existant en :

- 1982
- 1987
- 1994
- 1999
- 2003

The map illustrates the urban development of Longperrier over a 21-year period. The built-up areas are color-coded: red for 1982, purple for 1987, orange for 1994, pink for 1999, and yellow for 2003. The urban area is concentrated in the center and east of the commune, with significant expansion towards the south and west. The map also shows the surrounding landscape, including the Villoise river, various roads, and neighboring communes like Villeneuve-Dammartin and Guinfort.

Scale: 0 150 300 450 m
© IGN - 2002



b) Les extensions récentes

Les zones bâties plus récentes préfèrent un découpage parcellaire moins complexe qui se présente sous forme orthogonale et répétée symétriquement de part et d'autre d'une voirie. Le dessin et l'implantation des habitations est souvent en recul de la voirie, voir au centre des terrains.

Ponctuellement, certains lotissements adoptent une structure plus dense composée de maisons de villes ou de collectifs accolés.

4.1.3. Les caractéristiques architecturales

a) Le bâti ancien

Le bâti ancien se caractérise par des volumes relativement simples et une architecture rudimentaire.

Généralement, il est composé d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage (R+1). Les toitures à deux versants présentent des fortes pentes de 45° et plus, adaptées à la tuile plate (en minorité maintenant) et recouvrent des espaces grenier importants.

Les murs sont en moellons de pierre (pierre de meulière) enduits, soit à « pierres vues », c'est-à-dire laissant apparaître les moellons de façon irrégulière, soit intégralement à l'aide de revêtements en mortier de chaux. Les soubassements sont en moellons de pierre bien plus gros que le reste de la façade.

Les percements (portes et fenêtres), plus hauts que larges, rythment de manière régulière les façades de par une certaine symétrie de l'ordonnancement observée entre le rez-de-chaussée et l'étage.



Bâti ancien de Longperrier et détails

b) Le bâti contemporain

Il se compose essentiellement de maisons en bandes et de maisons individuelles, de type pavillons ou de type maisons de ville (maisons en bande), et de collectifs. Les constructions récentes présentent, d'un certain point de vue, un style très homogène, car, même si la diffusion des matériaux autorise aujourd'hui des aspects très différents, les volumes et les implantations restent similaires et répétés.

Le plus souvent, les constructions récentes rompent avec le style traditionnel. Les techniques modernes de construction et les nouvelles attentes dans le bâti font que matériaux et styles employés diffèrent de ceux utilisés traditionnellement : tuiles mécaniques, crépis, volets roulants, larges baies vitrées, PVC... Les façades sont lisses, recouvertes d'un enduit uniforme, et l'animation est reportée sur la couleur des couvertures, des encadrements et des clôtures.

En fonction du type de bâti, leur hauteur varie entre un rez-de-chaussée de plain-pied avec ou sans combles aménagés et un rez-de-chaussée surmonté de 3 étages (R+3).



Maisons individuelles de type pavillon



Maisons individuelles de type maison de ville



Collectifs

Les enjeux majeurs qui ressortent au niveau des typologies urbaines et architecturales sont les suivants :

- **Eviter toute nouvelle extension avec une desserte en impasse, et préférer les bouclages assurant une meilleure desserte et une meilleure intégration de l'extension au bourg,**
- **Prendre en compte les spécificités du parcellaire en évitant la multiplication des constructions en drapeau,**
- **Créer du lien urbain entre le lycée et le bourg afin que cet équipement ne soit plus isolé,**
- **Préserver l'aspect du bâti ancien et le mettre en valeur,**
- **Assurer une certaine cohérence entre les constructions futures et les parties anciennes du bourg.**

4.2. Le patrimoine historique

4.2.1. Le patrimoine architectural

La commune de Longperrier ne recense pas de monument historique.

L'Eglise Sainte-Madeleine des 12^{ème} et 17^{ème} constitue le bâtiment le plus ancien du bourg. Elle est caractérisée par un clocher carré, un abside polygonal, un chevet à 3 pans avec grande fenêtre d'axe. On y retrouve des vastes verrières, un tabernacle de pierre du 15^{ème} siècle, une pierre tombale de 1636, un panneau peint au 17^{ème} siècle, des statuettes de bois peint.



4.2.2. Le patrimoine archéologique

Il n'est pas recensé de vestiges archéologiques reconnus sur le territoire communal. Sont toutefois applicables sur l'ensemble du territoire de la commune les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

L'application de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme et du décret du 5 février 1986 devra être systématiquement prévue.

De plus, la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001, la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 ainsi que le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatifs à l'archéologie préventive sont à prendre en compte.

**TROISIEME PARTIE :
BILAN DU POS, JUSTIFICATIONS DES
ORIENTATIONS DU PADD, DE LA
DELIMITATION DES ZONES ET DES
LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A
L'UTILISATION DU SOL APPORTEES
PAR LE REGLEMENT**

1. Bilan du Plan d'Occupation des Sols

1.1. Historique du POS

La commune de Longperrier **dispose d'un POS depuis 1982**. Celui-ci a fait l'objet de plusieurs modifications et révisions.

Les deux modifications, approuvées le 29 mars 1984 et le 7 février 1986 portaient sur des modifications mineures de zonages.

Puis le POS a été révisé plusieurs fois en 1989, 1991, 1994 et 2001.

La révision prescrite le 23 mars 1990 était motivée par une évolution rapide du contexte local (construction du lycée, pression foncière et demande en logements croissante, cessation d'activités d'exploitation agricole). Elle avait pour principal objet de mener une réflexion à long terme sur le mode de développement du bourg et notamment sur ces possibilités d'extension périphérique et ce dans un souci de maîtrise du développement et de structuration de l'urbanisation nouvelle.

La révision partielle prescrite le 30 mars 1993 a été étendue à une révision totale le 20 octobre 1993. Il s'agissait de permettre notamment une augmentation de la réceptivité en logements pour une zone INA, d'ouvrir à l'urbanisation une zone IINA avec son inscription en zone INA, et d'étendre la zone d'activités.

Le dernier POS applicable a été approuvé le 26 octobre 2001.

Le POS avait pour objectif :

- de poursuivre le développement communal en ouvrant à l'urbanisation des zones IINA pour y accueillir du logement et des services, commerces et équipements collectifs (secteurs des « Six Arpents » et de « La Rosée »),
- d'inscrire d'autres zones IINA,
- d'étendre la zone d'activités le long de la RD 401,
- de reprendre la rédaction du règlement et notamment pour en améliorer son application au niveau des zones urbaines.

Dans ce dessein, les grandes orientations retenues étaient :

- **le développement contrôlé de l'urbanisation,**
 - Pour la restructuration, mise en valeur et densification du bourg.
 - Pour l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones retraits plus ou moins enclavées.
 - Pour la mise en place d'un frein à l'extension à la périphérie immédiate du bourg sous forme de mitage.
 - Pour la préparation des lieux à une urbanisation future plus importante.
- **la protection des sites et richesses naturelles,**
 - Par la protection de l'agriculture sur la plus grande partie du territoire.

- Par la protection des espaces boisés, notamment sur la « Butte de Dammartin » sur laquelle se sont développées des constructions précaires de façon anarchique et dont il convient de stopper le développement et l'évolution vers des formes plus pérennes.

- **le développement des activités.**

- Par des implantations d'activités de services ou commerciales non nuisantes pour l'habitat si possible réparties sur l'ensemble du bourg.

- Par l'accueil sur des secteurs spécifiques bénéficiant d'une desserte correcte d'activités nouvelles plus importantes que celles pouvant être admises au cœur du bourg.

Il a été modifié en date du 8 novembre 2007 et du 5 novembre 2010.

La modification de 2007 avait notamment pour objet d'apporter des modifications réglementaires aux règlements des zones UA, UB, UC, INA et NAX, de supprimer deux emplacements réservés, de réduire très ponctuellement la trame « aménagement végétal », de créer un emplacement réservé pour un bassin de rétention en zone ND, au bénéfice de la Communauté de Communes de Dammartin-en-Goële, et de modifier quelques limites de zones.

La dernière modification avait pour objet d'augmenter la hauteur des constructions en zone NAX afin de passer de 11 à 15 mètres et de revoir le plan masse de la zone.

1.2. Bilan du POS

Le POS qui a été l'outil de mise en œuvre de la politique d'aménagement et d'urbanisme de la commune pendant presque dix ans nécessite d'être actualisé au regard du travail déjà réalisé et de l'évolution du contexte communal.

L'ensemble des zones d'extension du POS (INA et IINA) n'a pas été urbanisé depuis l'approbation du POS en 2001. Ainsi l'augmentation de la population s'est faite par une densification des zones UA et UB entraînant ainsi dans certains secteurs une saturation des dessertes et du stationnement. L'objectif est donc de revoir en profondeur la destination des zones et l'organisation du développement du bourg.

1.2.1. Les zones U

Les zones U du POS étaient divisées en zone UA, UB et UC correspondant respectivement à l'urbanisation ancienne pour la zone UA, à l'habitat pavillonnaire pour la zone UB et à de l'habitat pavillonnaire à faible densité pour la zone UC.

Toutefois, la destination de certains secteurs est en contradiction avec l'appellation des zones, comme le lycée classé en zone UA, ainsi que certaines extensions pavillonnaires récentes.

Les zones U du POS présentaient encore un potentiel constructible qui depuis a été en grande partie urbanisé. Ainsi, la totalité des nouvelles constructions depuis 2001 a été édifiée en zone U, les zones INA n'ayant pas été urbanisée, soit une augmentation de presque 200 logements en 10 ans dans les parties actuellement urbanisées de la commune (720 résidences principales en 1999 ; estimation communale de l'ordre de 925 résidences principales en 2009).

Les zones U du POS ne permettent plus à la commune d'assurer un développement de l'habitat suffisant par rapport à la demande.

1.2.2. Les zones NA

Depuis l'approbation du POS, aucune zone INA, présentant pourtant un potentiel important, n'a été aménagée

Il est donc primordial de réfléchir au devenir des zones INA et des zones de réserve IINA et de définir éventuellement de nouveaux axes de développement.

La première tranche de la zone NAX à vocation économique est entièrement équipée et utilisée pour ces parties accessibles.

1.2.3. Les zones NC et ND

Les zones agricoles n'ont pas été urbanisées au titre de l'installation d'exploitant agricole. La délimitation de la zone NC du POS se limite à la partie Sud du territoire et créer des contraintes d'implantation pour des exploitants qui souhaiteraient s'implanter sur leur terres à proximité du bourg, en limite Nord.

La zone naturelle fait l'objet d'une cabanisation importante du fait de l'implantation continuelle de gens du voyage qui se sédentarisent sur la commune et investissent les espaces boisés de la commune.

1.3. Objectif du PLU

L'élaboration d'un PLU permet d'actualiser le document en prenant en compte les nouvelles lois en matière d'urbanisme et de fonder le document sur un projet communal qui prenne notamment en compte les questions du développement durable. Il propose également un débat désormais élargi et enrichi par la participation des habitants dans le cadre de la concertation.

Le conseil municipal de Longperrier a prescrit sa révision valant élaboration d'un PLU par délibération en date du 21 mars 2008.

Dans cette délibération, il est précisé que :

« Cette révision permettra la mise en place d'un nouvel outil plus adapté pour les études :

- du centre ville dans le cadre du projet de la ville trait d'union,
- sur la diversité de la typologie du logement,
- du fonctionnement du centre bourg (circulation, stationnement),
- du développement économique,
- sur la protection des espaces sensibles (naturels, milieux humides, agricoles),
- sur l'adaptation de certains articles du règlement devenus obsolètes. »

Il est à noter que les élus marquent leur volonté de faire évoluer les secteurs d'extension qui n'ont pas bougé depuis la révision du POS en engageant une procédure de ZAC multi-site sur l'ensemble des zones d'extension.

1.4. Une démarche participative

L'élaboration du projet de territoire (matérialisé par le PADD) se fonde, d'une part, sur une analyse prospective des besoins, et d'autre part, sur la prise en compte des normes et prescriptions de portée supérieures.

La mise en œuvre de la « concertation » avec la population et de « l'association » avec des personnes publiques a permis de nourrir la réflexion. Cette démarche participative apparaît comme le moyen de s'assurer de la recherche permanente d'un équilibre, dans le projet urbain, entre un développement maîtrisé de la ville et la préservation de la qualité du cadre de vie, en recueillant régulièrement les avis des acteurs intéressés par le devenir du territoire de Longperrier (population, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre d'Agriculture, Etat, communes voisines, Région Ile de France, Communauté de Communes, Conseil Général, etc.).

Les études relatives à l'élaboration du PLU se sont déroulées dans le cadre de la concertation avec la population : exposition de panneaux explicatifs, réunion d'information publique, article dans le bulletin municipal permettant de sensibiliser les habitants sur les enjeux liés à l'élaboration du PLU. Un registre de concertation mis à disposition des habitants en mairie a permis à chacun de faire part de ses observations.

Un Porter-à-Connaissance a été remis à la commune par le Préfet de la Seine-et-Marne en décembre 2008. Il comporte les informations nécessaires à l'exercice des compétences de la commune en matière d'urbanisme. Ce document rassemble notamment les informations concernant les diverses administrations intéressées par l'élaboration du PLU, ainsi que les servitudes d'utilité publique qui s'appliquent sur la commune.

2. Projections démographiques, résidentielles et économiques

2.1. La population

La commune structure son projet sur la base d'un scénario de croissance, visant à ne pas dépasser un plafond à 3300 - 3400 habitants dans les 15 prochaines années, soit une augmentation plafonnée à environ 35%.

Ce scénario prend en compte l'évolution démographique importante depuis les années 1990, et le fait que, sans urbaniser les zones d'extension futures qui étaient prévues dans le POS, la population a quand même augmenté de plus de 18% entre 1999 et 2009 (de 2068 à 2450 habitants). L'estimation à + 35% en urbanisant les zones d'extension est donc toute à fait plausible.

2.2. L'habitat

Compte tenu du phénomène régulier de desserrement de la population, il est envisagé un abaissement de l'occupation des logements à 2,5 habitants/logement¹⁷ dans les dix à quinze prochaines années.

Ainsi, pour un maintien de la population à 2450 habitants, il faut envisager 980 logements soit 55 logements supplémentaires.

Par ailleurs, l'accueil de 850 nouveaux habitants nécessiterait environ 320 logements supplémentaires.

C'est donc sur une hypothèse de 370 à 380 nouveaux logements que se bâtit le projet des élus de Longperrier.

Sachant que les zone U ne laissent plus beaucoup de possibilité à bâtir (dents creuses), les projections d'évolution se baseront en grande partie sur les zones d'extension future.

2.3. Les activités économiques

Compte tenu du fait que la quasi-totalité de la première tranche de la zone d'activités est occupée, il est nécessaire que le PLU prenne en compte le prolongement de la zone dans sa deuxième tranche.

Par ailleurs, l'objectif est de pouvoir accueillir de petits commerces dans Longperrier, notamment en face du lycée, à destination des lycéens.

2.4. Les équipements publics

Dans l'optique du développement de la commune, et étant donné les manques qui se font déjà ressentir, la commune a plusieurs objectifs en matière d'équipements :

- Regrouper le pôle scolaire en face de l'école maternelle actuelle,
- Construire une salle communale,
- Aménager une place centrale dans le bourg,
- Changer de destination l'école actuelle après construction du pôle scolaire afin d'en faire une salle pour les associations par exemple.

¹⁷ Le recensement INSEE de 2006 faisait état de 2,6 individus par ménage à Longperrier.

3. Les objectifs du PADD

Les élus ont donc souhaité reconsidérer l'ensemble de leur document en y inscrivant un nouveau projet notamment à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU. Les objectifs initiaux sont globalement repris, ajustés et complétés en fonction des évolutions précitées. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Les grandes orientations du PLU de Longperrier se déclinent autour de 5 grands thèmes :

- Permettre l'accueil d'une population nouvelle tout en assurant un développement spatial cohérent avec l'existant,
- Développer et restructurer l'offre en équipements publics,
- Permettre un développement et un renforcement du tissu économique local,
- Développer et structurer les dessertes,
- Préserver et valoriser les grandes spécificités environnementales et paysagères du territoire.

3.1. Permettre l'accueil d'une population nouvelle tout en assurant un développement spatial cohérent avec l'existant

3.1.1. Poursuivre une croissance démographique maîtrisée

La commune structure son projet sur la base d'un scénario de croissance, visant à atteindre un plafond à 3300 - 3400 habitants. Ces objectifs de population prennent en compte la forte pression foncière qu'exerce le contexte régional sur la commune où l'urbanisation qui tend de plus en plus à s'étendre vers les deuxièmes couronnes, ainsi que la proximité de l'aéroport Roissy - Charles De Gaulle qui constitue un bassin d'emploi important.

L'objectif est donc de renouer avec une croissance plus importante que les années précédentes, tout en maîtrisant l'évolution démographique par le cadrage des zones d'extension future.

3.1.2. Favoriser une mixité en ce qui concerne la destination générale des zones

Les zones d'extension futures sont partagées en sous-secteur permettant d'adapter la destination des zones en fonction de sa localisation dans le bourg. Ainsi une densité est privilégiée au niveau du centre du village, et un bâti moins dense vers la périphérie.

3.1.3. Réinvestir le centre bourg

Le bourg recense de vastes espaces encore vides à proximité directe des rues principales de Maincourt et du Vivier, l'objectif est donc de privilégier le développement des poches encore vides dans le centre bourg.

3.1.4. Préserver le caractère rural

Dans l'objectif de plafonner la population mais aussi de conserver un esprit rural dans le bâti, il est privilégié la création de logements individuels (pavillon ou maisons de ville) ou de collectifs de petites tailles qui s'inséreront mieux dans l'environnement urbain actuel. Dans cette optique, les hauteurs des constructions sont limitées.

3.1.5. Maîtriser le développement périphérique

L'orientation retenue est de maintenir les zones d'urbanisation future en continuité du bâti existant permettant ainsi d'assurer une bonne greffe avec le tissu urbain et d'éviter une urbanisation lâche et diffuse sans contour net.

3.1.6. Proposer une alternative à la sédentarisation des gens du voyage sur la butte de Goële

L'augmentation de plus en plus importante de l'installation de constructions illégales en zone naturelle, les risques sanitaires et sociaux que cela entraîne, ainsi que la dégradation du site naturel de la butte de Goële ont poussé les élus à trouver une alternative de relogement pour ces personnes. Un site réservé à l'aménagement d'un habitat adapté au relogement des gens du voyage sédentarisés est donc défini.

3.2. Développer et restructurer l'offre en équipements publics

3.2.1. Regrouper les équipements scolaires

Le regroupement des établissements scolaires au niveau du lieu-dit des « Six Arpents » va permettre de créer une polarité autour de laquelle l'urbanisation va pouvoir se structurer. Il importe de prendre en compte ce projet communal dans le PLU afin notamment de structurer les orientations d'aménagement en conséquence.

3.2.2. Etoffer l'offre en équipements

La commune observe une carence en salles permettant de recevoir du public pour différents types d'événements. Le PLU permet notamment de réserver un secteur marquant ainsi l'intention de vouloir y aménager une salle communale.

3.2.3. Aménager des espaces publics

Il n'existe pas où peu d'espaces publics à l'heure actuelle, et notamment l'absence d'une place se fait ressentir au moment des manifestations locales comme la fête de la commune.

Les élus réservent donc à espace central destiné à recevoir cette place.

3.3. Permettre un développement et un renforcement du tissu économique local

3.3.1. Etendre la zone d'activités

La première tranche de la zone d'activités étant remplie, le PLU offre toujours la possibilité d'extension en continuité comme cela est notamment prévu dans le Schéma directeur de Dammartin-en-Goële.

Par ailleurs, une partie de parcelles de la première tranche étant enclavée, l'aménagement possible d'une desserte est prévu.

3.3.2. Contribuer au maintien de l'activité agricole

L'objectif des élus est de favoriser le développement et la diversification éventuelle de l'activité agricole en réévaluant la délimitation des zones agricoles.

3.4. Développer et structurer les dessertes

3.4.1. Relier les zones d'extension future à l'existant

Les orientations d'aménagement définissent des principes de liaison permettant de relier au maximum les zones d'extension futures au bourg afin de favoriser le lien urbain et le lien social.

3.4.2. Privilégier les modes de déplacement doux

Les modes de déplacement doux sont mis en avant dans les orientations d'aménagement. L'objectif est d'inciter les personnes à réaliser leurs petits déplacements (vers le pôle scolaires notamment) sans leur véhicule. Cet objectif tend à répondre aux orientations du PDUIF.

3.4.3. Fluidifier la circulation dans le centre

La problématique du stationnement et la densification du centre ont amené la municipalité à définir un plan de circulation qui complique la fluidité des déplacements. L'objectif des élus est d'une part de créer du stationnement sur les emprises privées et d'autre part de créer de nouvelles dessertes afin de désengorger le centre ville où la circulation y est difficile.

3.5. Préserver et valoriser les grandes spécificités environnementales et paysagères du territoire

3.5.1. Préserver et tirer parti la poche verte de « la Rosée »

Dans ce contexte de densification, les élus souhaitent maintenir en zone naturelle une partie de la poche verte de « La Rosée » qui constitue un écrin de verdure à préserver.

Ainsi la zone constructible dans ce secteur n'est définie que sur les terrains plat couverts actuellement par des prairies de fauche.

Le secteur vallonné est lui préservé en zone naturelle. L'objectif serait sur le long terme de pouvoir y aménager un parc urbain, d'où l'accès réservé sur ce site à partir de la ruelle à Dugué.

3.5.2. Lutter contre le mitage de l'espace naturel et agricole par une politique active de maîtrise foncière

L'objectif est de valoriser le classement des zones naturelles et de préserver les zones agricoles du PLU en engageant une politique foncière permettant d'éviter le mitage des espaces boisés par la cabanisation.

3.5.3. Protéger et valoriser les côtes boisées et la butte de Goële

Dans l'objectif de la création d'un Espace Naturel Sensible sur la butte de Goële, les espaces boisés classés sont maintenus afin d'afficher clairement la volonté de préservation des boisements et du site naturel.

Par ailleurs, l'existence d'un centre équestre situé en limite avec le centre équestre de Dammartin-en-Goële amène les élus à valoriser ce site en y permettant des petits aménagements.

4. Présentation de la délimitation des zones

Etant donné que le projet de territoire ne peut se traduire de manière uniforme sur l'ensemble du territoire communal de Longperrier, l'urbanisme réglementaire s'appuie sur la technique du zonage qui permet de différencier ou d'adapter les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques des espaces pris en compte et des évolutions souhaitées pour ces espaces.

Le territoire couvert par le PLU est donc divisé en zones et secteurs. A chaque zone correspond un règlement. Les secteurs permettent de moduler ce règlement pour en cas de spécificités bien précises.

Il est à noter que le zonage est autonome par rapport aux limites de propriété existantes. Le zonage n'a pas à être calqué sur le parcellaire.

Outre les modifications de la délimitation des zones qu'induit la révision d'un PLU, les appellations ont été revues et simplifiées par la loi SRU de la manière suivante :

- les zones U restent U (Urbaines),
- les zones NA deviennent les zones AU (A Urbaniser),
- les zones NC deviennent les zones A (Agricole),
- les zones ND deviennent les zones N (Naturelles).

4.1. Les zones urbaines

Caractéristiques des zones U

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones U dans l'ancien POS

Les zones U du POS étaient divisées en trois zones différentes délimitées en fonction du bâti présent.

La zone UA correspondait à l'urbanisation ancienne de Longperrier où le tissu est composé de bâtiments à usage d'habitation, de commerce, d'exploitation agricole et de service public. L'objectif était notamment d'y maintenir une implantation des constructions en ordre continu et à l'alignement des voies.

La zone UA se déployait rue de Maincourt, rue du Vivier, rue du Bordet, ruelle à Dugué, mais aussi au niveau des collectifs autour de la mairie, au niveau du lycée, chemin du Gazon, rue de Paris, résidence François Noblat, rue du Ponceau, Résidence du Jardin du Puit et rue du Hamel.

La zone UB représentait l'habitat pavillonnaire situé dans les zones d'extension périphérique des parties anciennes du village, sous forme de lotissement et de réalisations au coup par coup.

La zone UB était délimitée sur une grande partie des rues et impasses situées au Nord de la rue de Maincourt, hormis les collectifs autour de la mairie, la ruelle des Bergers et la rue du Gué des Fourches ; ainsi qu'au niveau de la rue des Poiriers, de la rue du Presbytère et du bas de la rue du Ponceau.

La zone UC correspondait à une zone d'habitat pavillonnaire située dans la partie Ouest du bourg (extrémité de la rue de Maincourt) où la surface des terrains constructibles était plus élevée qu'en

zone UB.

Analyse par rapport au PLU révisé

L'ensemble des zones U couvre les parcelles actuellement urbanisées et desservies par les réseaux (eau, électricité, voirie) ainsi que les dents creuses également desservies par les réseaux.

Depuis la loi SRU, il n'est plus possible de fixer des surfaces minimales pour les terrains à bâtir, ainsi, dans un objectif de mixité sociale, la zone UC du POS n'est pas reprise dans le PLU.

La zone U du PLU est donc divisée entre les zones UA et UB ; mais également avec la zone UX.

La **zone UA** correspond au centre bourg de Longperrier où est regroupée la grande majorité du bâti ancien qui observe des caractéristiques urbaines et architecturales à préserver, et notamment au niveau de l'implantation du bâti.

Par mesure de cohérence, la délimitation de la zone UA est revue afin de ne reprendre que les rues les plus anciennes de l'hyper centre, à savoir : la rue de Maincourt pour sa partie centrale, la rue du Vivier et une partie de la rue du Bordet.

La zone UA n'est pas reprise au niveau du lieu-dit « Le Presbytère » étant donné que ce secteur n'est pas desservi par les réseaux et qu'il est destiné à faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble au moment du départ de la ferme.

La zone UA du POS définie au niveau du lycée n'est pas maintenue car le règlement ne correspond pas à ce type de bâtiment, tout comme au niveau des petits collectifs localisés autour de la mairie, rue de Maincourt ; et comme au niveau de la ruelle à Dugué, de la rue de Paris, de la Résidence Pierre Noblat, et du lieu-dit « Le Jardin à Riboulet » (chemin du Gazon, rue du Ponceau, rue du Hamel) qui correspondent plus à des extensions et comptent plus de constructions récentes.

La **zone UB** correspond au tissu bâti périphérique au centre ancien constitué de pavillons et de petits collectifs récents et où sont localisés la majorité des équipements publics.

La zone UB reprend les zones UB du POS ainsi que l'ensemble des zones UA du POS, précédemment cité, qui correspondent plus à des extensions récentes où le bâti est contemporain et majoritairement de type pavillonnaire. La zone UB englobe également la zone UC du POS qui était située à l'extrémité de la rue de Maincourt.

La **zone UX** correspond à première partie de la zone d'activités qui est actuellement équipée et urbanisée.

La zone U couvre au total 58,7 hectares dont 7,7 hectares pour la zone UA, 44,9 hectares pour la zone UB et 6,1 hectares pour la zone UX.

L'augmentation est de 5,3 hectares par rapport au POS, du fait de l'intégration d'une partie de la zone d'activités en zone U.

4.2. Les zones d'urbanisation future

Caractéristiques des zones AU

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel non ou insuffisamment équipés destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles peuvent correspondre à deux situations différentes :

- 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. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Ce sont les zones 1AU.

- 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 n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Ce sont les zones 2AU.

Les zones AU (NA) dans l'ancien POS

Les zones INA du POS avaient pour objectif l'extension de l'agglomération sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement ou ensembles de constructions groupées). Elles étaient localisées au niveau des lieux-dits « Les Six Arpents », « Le Noyer de la Locque » et « La Rosée » et faisaient l'objet d'un plan-masse.

Les zones IINA, nécessitant au minimum une modification du POS pour devenir constructibles, étaient définies le long de la RD 401, en face du lycée, et au lieu-dit « Le Gué des Fourches », en limite Nord du bourg.

Enfin, la zone NAX correspondait à l'ensemble du site de la zone d'activités situé le long de la RD 401. Cette zone faisait l'objet d'un plan-masse permettant d'appliquer l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme lié au classement à grande circulation de la RD 401.

Analyse par rapport au PLU révisé

Le PLU comporte plusieurs types de zones à urbaniser :

- des zones 1AU, zones destinées à recevoir les extensions de l'agglomération existante sous forme d'une ZAC multi-sites. Elles sont divisées en trois secteurs où les hauteurs et les implantations diffèrent :
 - secteur 1AUa : Le Presbytère, les Six Arpents, le Noyer de la Locque,
 - secteur 1AUb : la Rosée, la Dumaine, secteur entre la rue du Bordet et la RD 401,
 - secteur 1AUc : Les Jardins de Maincourt, la Ruelle à Dugué, la Maison Neuve.
- une zone 1AUX correspondant à l'extension de la zone d'activités,
- des zones 2AUH réservées à l'aménagement d'habitats adaptés au relogement des gens des gens du voyage sédentarisés.

Les secteurs a, b et c de la zone 1AU sont définis en fonction de la localisation des sites concernés où les hauteurs des constructions et les possibilités d'implantation seront différentes. Des orientations d'aménagement définissent notamment les principes de desserte pour l'ensemble de ces secteurs.

Les secteurs 1AUa concernent les lieux-dits « Le Presbytère », « Les Six Arpents » et « Le Noyer de la Locque » où il est privilégié une urbanisation de type pavillonnaire : hauteur limitée à 6,5 mètres et recul de l'implantation obligatoire par rapport

Les secteurs 1AUb sont localisés au niveau des lieux-dits « La Rosée » / « La Dumaine », et sur le secteur situé entre la RD 401 et la rue du Bordet. L'objectif est d'y accueillir un bâti mixte plus dense autorisant des implantations à l'alignement et des hauteurs jusqu'à 9,50 mètres. Le site « La

Rosée » / « La Dumaine » est réduit par rapport à la zone INA du POS afin de préserver le secteur naturel situé entre le cimetière et la limite avec Dammartin-en-Goële.

Les secteurs 1AUc ont été définis au niveau des lieux-dits « Les Jardins de Maincourt », « La Ruelle à Dugué » et « La Maison Neuve ». L'objectif est d'y autoriser un bâti individuel peu dense (limité à 6,5 mètres de hauteur), mais où l'habitat collectif pourra atteindre jusqu'à 9,5 mètres.

Le site des « Jardin de Maincourt » est rajouté dans les zones 1AU afin de donner de l'épaisseur à l'extrémité Ouest de la rue de Maincourt, et de structurer l'urbanisation de part et d'autre du chemin du Gazon.

La zone IINA du POS qui était située en limite avec Dammartin-en-Goële, en limite nord du bourg, n'est plus classée en zone d'extension future afin de structurer la frange urbaine Nord avec pour limite le chemin rural de Moussy-le-Neuf à Dammartin-en-Goële, et d'éviter l'urbanisation de ce site qui présente des caractéristiques naturelles à préserver étant donné sa localisation qui se rapproche de la butte de Goële. Par ailleurs, le secteur est concerné par des ruissellements arrivant du bassin versant de Dammartin.

La zone 1AUX est délimitée en continuité de la partie déjà urbanisée de la zone d'activités classée en UX. Elle correspond à la deuxième tranche déjà prévue dans le POS. Son aménagement fait l'objet d'orientations d'aménagement dont les principes définis dans le PLU seront à respecter.

La zone 2AUH correspond à une zone d'urbanisation future réservée au relogement des gens du voyage qui se sont sédentarisés dans les boisements de la butte de Goële. Elle sera constructible sous réserve d'une modification du PLU. L'objectif est ainsi d'attendre que les projets en cours concernant le relogement soient aboutis et que le projet d'aménagement de la zone soit étudié bien en amont avant de rendre les secteurs constructibles. Par ailleurs, cela nécessitera également le rachat des emprises foncières concernées par la commune (Emplacements réservés n°10 et 11).

Au total, les zones AU représentent 27,6 hectares ; dont 20 hectares en zone 1AU (10,1 en 1AUa, 5 en 1AUb, 4,9 en 1AUc), 5,6 en zone 1AUX et 2,8 hectares en zone 2AUH.

La perte est de 5,5 hectares par rapport aux zones NA du POS.

Si l'on prend en compte une densité moyenne d'environ 20 logements par hectares sur l'ensemble des zones 1AU, l'objectif des élus en terme de nombre d'habitants pourra être atteint.

4.3. Les zones agricoles

Caractéristiques des zones A

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Les zones A (NC) dans l'ancien POS

La zone agricole du POS du POS était délimitée sur l'ensemble de la partie Sud du territoire communal, au Sud de la RD 26^E.

Analyse par rapport au PLU révisé

La configuration des exploitations actuelles fait que les fermes sont de plus en plus amenées à quitter les bourgs pour s'installer en périphérie. Des projets de délocalisation des bâtiments agricoles sont ainsi en cours sur la commune de Longperrier. Il importe donc de définir une zone A située en périphérie du bourg afin de permettre l'installation éventuelle d'exploitations agricoles à proximité des réseaux.

Dans cette optique la zone agricole est définie sur tout le secteur Sud du bourg, mais aussi en limite Nord du village. L'objectif est également de permettre une diversification de l'activité agricole en périphérie du bourg (mise à disposition de terrains pour potagers familiaux par exemple).

La zone A du PLU représente 225,6 hectares, soit environ 44 hectares de plus dans le POS.

4.4. Les zones naturelles et forestières

Caractéristiques des zones N

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les zones N (ND) dans l'ancien POS

La zone ND du POS occupait toute la partie Nord du territoire, à partir de la RD 26^E.

Analyse par rapport au PLU révisé

La zone N du PLU occupe toujours la partie Nord du PLU, hormis sur le secteur situé juste au Nord de l'agglomération de Longperrier qui est repassée en zone A. Ce secteur entouré par des chemins est, en très grande majorité, occupé par des cultures.

La zone N fait également l'objet de sous secteurs, les secteurs NI (loisirs) définit en limite avec Dammartin-en-Goële, au niveau d'un centre équestre existant, et au lieu-dit « Le Gué des Fourches » qui est un site naturel situé près du village et qui pourrait accueillir éventuellement des activités de loisir de plaine aire ou liés aux espaces naturels.

La zone naturelle couvre au total 151,1 hectares, dont 5,1 hectares en secteur NI. Elle occupe environ 29 hectares de moins que dans le POS.

4.5. Les superficies des zones du PLU

(en hectares)

Zones	Surfaces (en ha)	
	POS approuvé le 26/10/2001	PLU
Zone UA	29,9	7,7
Zone UB	22,4	44,9
Zone UC	1,1	/
Zone UX	/	6,1
Sous total	53,4	58,7
Zone INA	12,5	/
Zone IINA	10,9	/
Zone Nax	9,7	/
Zone 1AU		20
<i>Dont secteur 1AUa</i>	/	10,1
<i>Dont secteur 1AUb</i>		5
<i>Dont secteur 1AUc</i>		4,9
Zone 1AUX	/	5,6
Zone 2AUH	/	2,8
Sous total	33,1	27,6
Zone NC	195,6	/
Zone ND	180,9/	/
Zone A	/	225,6
Zone N	/	151,1
<i>Dont secteur NI</i>		5,1
Sous total	376,5	376,7
Total	463	463
<i>Espaces Boisés Classés</i>	60,8	60,56

5. Les objectifs des orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement définies dans le PLU de la commune de Longperrier concernent l'ensemble des zones 1AU et la zone 1AUX. Elles ont principalement pour objectif de fixer des grands principes de desserte dans les zones d'urbanisation future et également de traiter les franges extérieures du bâti.

5.1. Les principes de dessertes et de liaisons

Les principes de desserte et de liaisons sont fixés dans l'objectif principal de fluidifier la circulation actuellement difficile dans le village en proposant de nouveaux itinéraires afin de ne plus canaliser la majorité des déplacements au niveau de la rue de Maincourt, de la rue du Vivier et de la ruelle à Dugué comme cela est le cas à l'heure actuelle.

Il est également question de ne plus aboutir à des formes urbaines en impasse et de relier au maximum des possibilités les quartiers entre eux.

Il s'agit bien de principes à respecter, le positionnement des voiries dans les orientations d'aménagement n'a pas de dimension obligatoire (hormis au niveau des emplacements réservés par la commune).

Il est demandé de prendre en compte les modes de déplacement doux dans le profil des nouvelles voiries afin d'inciter au maximum l'utilisation de ces types de déplacements dont leurs localisations sont prévues pour converger vers les sites importants de Longperrier, et notamment le pôle scolaire, la mairie, le lycée.

Certains secteurs devront prévoir des accès vers l'extérieur afin de permettre, le cas échéant, de relier dans le futur une nouvelle extension.

5.2. Le traitement des franges

Les orientations d'aménagement prévoient un traitement paysagé des franges extérieures des zones d'extension futures afin de créer une transition visuelle entre les zones de culture et les parties bâties, et d'optimiser ainsi l'intégration visuelle des futures zones bâties.

Il en est de même pour la zone située entre la rue de Maincourt et la ruelle à Dugué afin de garantir une bonne transition entre la zone N (milieu naturel de « La Rosée » qui deviendra potentiellement un parc urbain) et le bâti futur. Une liaison douce avec ce site est d'ailleurs imposée pour permettre l'accès à ce site en cas de création d'un parc urbain.

6. Justifications des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement

6.1. Les objectifs du règlement

Les mesures réglementaires retenues pour établir le projet urbain de Longperrier répondent à plusieurs objectifs définis en cohérence avec le PADD de la commune. Pour traduire ces objectifs, les prescriptions réglementaires du PLU de Longperrier se présentent à la fois sous forme écrite et sous forme graphique.

6.2. Les prescriptions écrites

Les prescriptions écrites sont regroupées dans le document « Règlement ». Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones. Elles sont définies à travers les 14 articles prévus par l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

Pour de nombreux articles, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptés des règles. En effet, ces constructions doivent respecter des normes, et peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume, implantation...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application des règles énoncer.

6.2.1. Les zones UA, UB et UX

Pour certains articles des zones U, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas les règles ne sont pas obligés de les respecter afin de ne pas être pénalisées lors d'éventuels travaux.

Il est aussi précisé qu'en cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée afin d'éviter tout contournement de la règle en cas de division après coup.

a) Les règles d'occupation des sols : articles 1 et 2

Ces règles visent à définir les occupations et utilisations du sol en fonction de la vocation de chaque zone selon la mixité ou la spécificité recherchée. Il s'agit notamment d'interdire les usages incompatibles et inadaptés à la zone et de définir les conditions permettant de réduire les nuisances éventuelles et d'assurer une bonne insertion des constructions dans le paysage urbain ou naturel.

En **zone UA**, l'article 1 vise à interdire l'ensemble des constructions qui ne sont pas ou plus compatibles avec le caractère de la zone. L'article 2 admet certaines constructions (artisanat, commerce, hébergement hôtelier, entrepôt) qui devront toutefois être limitées dans leurs dimensions par rapport à la densité de la zone dans laquelle elles s'installeront, et dans le but d'éviter l'installation de grosses activités qui pourraient créer des nuisances au voisinage des zones habitées. Les locaux accessoires sont limités à 25 m² de surface pour éviter tout changement de destination. Par rapport au POS, le PLU n'admet plus en zone UA les constructions agricoles étant donné qu'elles sont amenées à disparaître dans le centre du village et n'ont plus vocation à y perdurer.

Pour les mêmes raisons que la zone UA, la **zone UB** interdit et soumet à conditions les mêmes constructions, en y ajoutant les hébergements hôteliers. En effet, si le centre ancien pourrait être

amené à recevoir ce type de construction (réhabilitation d'un bâtiments ancien par exemple), il est privilégié l'implantation d'hôtels plutôt au niveau de la zone d'activités comme cela existe déjà.

En **zone UX**, Les bâtiments d'activité sont autorisés (industrie, artisanat, entrepôt, commerce, bureau, hébergement hôtelier), hormis ceux qui pourraient être liés à une activité agricole étant donné que la zone A leur est réservée.

Par ailleurs, les constructions d'habitation ne sont pas autorisées hormis celles liées au gardiennage si leur présence est nécessaire sur le site et si elles sont intégrées au bâtiment d'activité afin d'éviter toute contrainte pour le futur.

b) Les règles générales: articles 3 et 4

Ces règles définissent les conditions d'accès et de desserte par les réseaux de voirie, d'eau, d'assainissement et les réseaux secs (électricité et téléphone).

Les accès et les voiries

La réglementation des accès et des voiries possède une trame commune pour les **zones UA, UB et UX**. Sont abordées : la prise en compte de la sécurité et du trafic des voies, la prise en compte des caractéristiques nécessaires aux services de secours, les conditions pour qu'un terrain soit constructible...

En réglementant de la sorte, les élus veulent notamment éviter la création de voiries et d'accès qui ne seraient pas praticables par les services de secours et d'incendie. Ils souhaitent également éviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'une parcelle constructible.

Les accès d'un seul logement dans les zones UA et UB sont fixés à 3,50 et 4 mètres de largeur au minimum afin d'éviter toute construction qui ne serait pas aisément desservie par un accès ; mais tout en prenant en compte une largeur plus étroite dans le centre ancien plus dense. Pour desservir plusieurs logements, les accès devront faire tale de 8 mètres de large au minimum afin que les véhicules puissent accéder aux constructions.

Par rapport au POS, il est rajouté que les voies en impasse de plus de 30 mètres doivent être munies d'une plate-forme de retournement dans leur partie terminale. Par ailleurs, il est fixé des normes au niveau de l'emprise des voies nouvelles afin qu'elles aient une emprise minimale de 8 mètres au niveau de la plate-forme. En effet, il est nécessaire d'assurer une desserte aisément praticable pour les services tels que le ramassage des ordures ménagères ainsi que pour les véhicules de particuliers qui utiliseront ces futures voiries.

La desserte par les réseaux

Les mêmes prescriptions sont reprises pour l'ensemble des **zones constructibles UA, UB et UX**.

En ce qui concerne **l'eau potable**, en application de la législation en vigueur, il est demandé que toute opération nouvelle qui le requiert soit obligatoirement raccordée sur le réseau public de distribution d'eau potable.

Afin de ne pas affaiblir les réseaux, les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

En matière d'**assainissement des eaux usées domestiques**, en application de la législation en vigueur, il est demandé toute nouvelle construction ou installation qui le requiert soit raccordée au réseau public d'assainissement.

Le cas échéant, l'évacuation des **eaux usées des activités** dans le réseau public d'assainissement

peut être subordonnée à un pré-traitement.

Pour l'**assainissement des eaux pluviales**, les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe, ou bien garantir la réception des eaux de ruissellement et leur infiltration à la parcelle.

Les **réseaux électriques et de téléphone** doivent être enfouis ou bien dissimulés en façade afin d'éviter une prolifération des câbles aérien peu esthétiques.

c) Les règles morphologiques: articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 14

Ces règles ont pour objectif la production de formes urbaines spécifiques permettant notamment et selon le cas, une intégration au tissu urbain existant (en préservant ses caractéristiques) ou une évolution du tissu existant (en renforçant certaines caractéristiques).

Les règles d'implantation : articles 6, 7 et 8

Pour une plus grande facilité d'application et une plus grande cohérence avec l'existant, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprise publiques en **zone UA** sont simplifiées par rapport au POS. Ainsi, les constructions à destination d'habitation, ainsi que les piscines couvertes devront s'implanter entre 0 et 25 mètres de l'alignement, avec un recul de 2,5 mètres en cas de retrait par rapport à l'alignement afin de faciliter le stationnement sur l'emprise privée. La profondeur de la bande passe de 20 mètres dans le POS à 25 mètres dans le PLU afin de laisser une marge un peu plus importante.

Pour les constructions à destination de commerce, artisanat, hébergement hôtelier, entrepôt ou bureaux, il est imposé un recul de 5 mètres afin de faciliter le stationnement sur l'emprise privée.

Concernant la **zone UB**, il est imposé que toutes les nouvelles constructions observent un recul de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer et qu'elles ne dépassent pas une profondeur de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement. L'objectif est ainsi de pouvoir prendre en compte le stationnement sur la parcelle, et d'éviter les constructions de « double rideau » à l'arrière d'une construction.

En **zone UX**, il est imposé une marge de recul au moins égale à 6 mètres par rapport à la voirie interne afin de permettre le stationnement aisé des véhicules sur la parcelle ; ainsi qu'une marge de recul de 25 mètres par rapport à la RD 401 afin de créer une zone tampon entre la zone d'activités et la RD 401 notamment concernée par un arrêté de bruit.

Concernant les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, les règles du POS sont reprises dans les **zones UA, UB et UX**. L'objectif est d'éviter une densification trop importante des zones UA et UB afin de reporter au maximum les futures constructions dans les zones d'extension future.

Pour l'article 8, les éléments du POS ne sont pas repris pour les **zones UA et UB** étant donné qu'il ne s'agissait pas d'une règle d'implantation mais d'une interdiction. Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, il est donc défini pour les deux zones une distance minimale de 10 mètres à respecter entre deux constructions non contiguës à destination d'habitation. L'objectif est de réfléchir à des formes urbaines plus élaborées soit en incitant à la densification en mitoyenneté, soit à la construction d'un bâti plus aéré.

Les règles de caractéristiques de terrain et d'emprise au sol : articles 5, 9 et 14

A l'inverse du POS, les caractéristiques des terrains (article 5) ne sont plus réglementées pour aucune les **zones UA et UB** étant donné qu'il n'existe aucun argument d'ordre urbain, ou bien lié à l'assainissement individuel qui justifierait d'imposer une taille de parcellaire.

Les emprises au sol fixées dans le POS pour les **zones UA et UB** sont maintenues afin, encore une fois, de limiter la densification de ces zones et de reporter le bâti futur vers les zones AU.

L'expression du projet de la commune ne nécessitant pas le recours à l'article 14 (COS), il n'est pas réglementé étant donné que les hauteurs, les distances d'implantation et l'emprise au sol fixent déjà des règles permettant de réguler la constructibilité.

Comme dans le POS, il n'est pas fixé de caractéristiques de terrain ou d'emprise au sol pour la **zone UX** étant donné que les bâtiments d'activités peuvent avoir des formes et des emprises diverses adaptées à leur activité et qu'il pourrait être dommageable, voire pénalisant, de fixer des règles trop précises.

Les règles de hauteur : article 10

Pour raison de cohérence, les constructions dans les **zones UA et UB** doivent respecter des hauteurs similaires à l'instar du POS. La hauteur maximale est donc maintenue à 11 mètres. Elle est augmentée d'un mètre pour les annexes isolées passant ainsi de 3 à 4 mètres afin d'enregistrer un peu plus de souplesse dans la construction des bâtiments annexes, et notamment des toitures.

La hauteur en **zone UX** ayant fait l'objet d'une modification très récemment, le PLU reprend la hauteur modifiée pour la zone UX qui est de 15 mètres.

d) Les règles d'ordre architectural : article 11

D'une manière générale, pour l'ensemble des zones U, il est précisé que les règles de l'article 11 pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions et aménagements de construction existantes à la date d'approbation du PLU s'il s'agit d'un projet d'architecture utilisant des technologies énergétiques récentes, sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée ; et qu'il pourra être mis en œuvre des matériaux non traditionnels ou autre matériau renouvelable. L'objectif est ainsi de laisser une marge de manœuvre à une architecture en pleine mutation qui évolue très vite et que le règlement ne peut anticiper.

Concernant les généralités, sont interdites constructions présentant une architecture trop typée, ainsi que les matériaux non recouverts mais qui sont destinés à l'être, afin que le bâti s'intègre bien dans son environnement immédiat. Par ailleurs, les appareils techniques ne doivent pas être visibles depuis la rue pour des raisons esthétiques.

Pour la **zone UA**, les règles concernant l'aspect extérieur sont traitées de manière à ce que les futures constructions s'harmonisent avec le bâti ancien à l'architecture briarde. Toutefois, les détails de mise en œuvre très précis du POS ne sont pas repris.

Pour les toitures, la pente est située entre 32 et 45° contre 40 et 45° pour le POS afin de proposer un peu plus de souplesse comme cela est notamment demandé par le SDAP de Seine-et-Marne. Par ailleurs, les toitures, dont la pente est inférieure à 32°, sont autorisées dans la mesure où on ne les voit pas de la rue.

Les dispositifs qui doivent être installés sur le toit comme les fenêtres de toit ou bien les panneaux

solaires ou photovoltaïques doivent respecter la pente du toit et être encastrés dans le toit afin d'être le moins visible possible.

Pour les parements extérieurs, le ravalement pourra dorénavant observer deux tons afin d'autoriser par exemple un soubassement d'une autre teinte que la façade. Par ailleurs, le PLU recommande que les teintes se rapprochent des couleurs du nuancier du CAUE de Seine-et-Marne annexé au document afin d'être force de proposition pour les futurs constructeurs qui ne connaissent pas forcément les teintes les plus adaptés par rapport au voisinage.

Les prescriptions concernant les menuiseries sont reprises du POS mais ne sont plus imposées aux commerces afin qu'ils puissent éventuellement installer une baie vitrée plus large que haute.

En façade sur rue, tout élément saillant ou risquant d'avoir un impact visuel important sur le linéaire sont interdites, à savoir : volets roulant en saillie, frontons, colonnes, balustrades en potelet...

Les constructions en bois ne sont pas interdites, se sont simplement des types de mise en œuvre qui observent des caractéristiques architecturales très typiques tendant vers le chalet canadien ou le chalet savoyard.

Enfin pour les clôtures, les grillages sans soubassement sont maintenant autorisés pour plus de souplesse.

En **zone UB**, les prescriptions d'ordre architecturales du POS sont reprises dans les grandes règles, mais quelques fois assouplies afin de favoriser la construction de bâtiments plus adaptés aux techniques modernes. Certains nouveaux éléments de la zone UA sont toutefois repris pour une bonne intégration du bâti dans son environnement.

Il n'est plus précisé de règles pour les pentes de toiture afin notamment d'autoriser les toits terrasse végétalisés par exemple. Toutefois, concernant les bâtiments couverts d'une toiture terrasse et dont la hauteur est au moins de 9 mètres, il est demandé une animation de façade par l'utilisation de deux couleurs ou de deux matériaux différents en façade sur rue afin d'éviter un effet trop massif étant donné qu'il n'y aura pas de toiture à pente cassant cet effet.

La hauteur des clôtures composées d'un mur plein est dorénavant limitée à 1,80 mètre pour encore une fois limiter l'effet massif.

En **zone UX**, les prescriptions sont adaptées aux bâtiments d'activités. Elles ont pour objectif d'intégrer les constructions dans l'environnement immédiat et la silhouette urbaine en limitant les teintes vives ou discordantes par exemple. Ces règles sont complétées par les prescriptions des orientations d'aménagement.

e) Les règles relatives aux espaces non bâtis : articles 12 et 13

Ces dispositions ont pour objectif l'organisation du stationnement sur la propriété privée, afin d'éviter l'encombrement de l'espace public ; et la végétalisation des espaces libres.

Le stationnement des véhicules

Dans l'ensemble des zones, il est demandé que le stationnement des véhicules soit assuré en dehors des voies et emprises publiques et qu'il corresponde aux besoins des nouvelles constructions. L'objectif est de limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation.

Les normes de stationnement sont revues en fonction des nouvelles destinations des constructions. Il est par ailleurs fixé des règles à respecter pour le stationnement alloué aux cycles ou encore aux poussettes en fonction des types de construction, afin d'inciter les déplacements doux.

En **zones UA et UB**, les règles concernant le stationnement pour l'habitat sont revues en fonction des surfaces afin que le stationnement soit adapté à la taille du logement.

Par ailleurs, pour l'habitat collectif, les bureaux, les commerces et l'artisanat, il est fixé des règles concernant le stationnement des cycles afin de faciliter l'accès en mode de déplacement doux.

Pour la **zone UX**, les prescriptions de stationnement sont détaillées pour les constructions à destination commerciale, d'artisanat, industrielle ou d'entrepôt afin de cadrer le stationnement par rapport au type d'activité et aux types de déplacements qu'elles induisent. Il est également fixé des règles concernant le stationnement des cycles afin de faciliter l'accès en mode de déplacement doux.

Les espaces libres

En **zone UA et UX**, il est demandé que les espaces de stationnement de plus de 5 places soient arborés afin de qualifier ces espaces souvent peu esthétiques.

En **zone UX**, les prescriptions du POS étant difficilement applicables dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire, elles sont simplifiées et adaptées par rapport à l'existant.

6.2.2. Les zones 1AU et 1AUX

a) Les règles d'occupation des sols : articles 1 et 2

Etant donné les destinations des autres zones, il est choisi pour les **zones 1AU** de privilégier les constructions à destination d'habitation, de commerce, de bureau ou encore d'hébergement hôtelier. Ainsi, les constructions à destination d'entrepôts, d'artisanat, d'activité agricole ou forestière, en encore industrielles, ne sont pas autorisées dans ces zones. Elles sont reportées sur les zones UA et UB où il existe déjà une mixité des fonctions, ou en zone UX pour les activités industrielles.

Uniquement les ICPE soumises à déclaration, pouvant être des activités commerciales comme un pressing par exemple, sont autorisées.

Par soucis de cohérence, la **zone 1AUX** reprend les mêmes interdictions et autorisation sous condition que la zone UX.

b) Les règles générales: articles 3 et 4

Concernant les accès et voiries, ainsi que la desserte par les réseaux, les règles pour les **zones 1AU et 1AUX** sont identiques aux règles respectivement énoncées pour les zones UB et UX.

La **zone 1AU** fait toutefois l'objet d'une règle nouvelle concernant les ordures ménagères afin que les opérations d'aménagement d'ensemble prennent en compte l'aménagement d'espaces prévus pour recevoir les conteneurs ou les bacs de tri sélectif.

c) Les règles morphologiques: articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 14

Les règles d'implantation : articles 6, 7 et 8

Pour la **zone 1AU**, les règles d'implantation sont revues et simplifiées par rapport au POS afin d'en faciliter l'application.

Des règles d'implantation différentes sont fixées en fonction des différents secteurs. Ainsi, le secteur 1AUa impose un recul obligatoire afin de définir un aspect relativement aéré sur l'ensemble du site localisé autour du futur pôle scolaire. Les secteurs 1AUb et 1AUc proposent une possibilité de s'implanter soit à l'alignement soit en retrait afin de permettre l'implantation d'un bâti plus dense.

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait avec un minimum de 2 mètres dans ce cas là. L'objectif est ainsi de ne pas implanter des constructions trop proches les unes des autres lorsqu'il n'y a pas contiguïté.

Il n'est pas fixé de règles concernant l'implantation des constructions sur une même propriété afin de ne pas créer des contraintes parfois inutiles lors d'opérations d'aménagement d'ensemble. En **zone 1AUX**, les prescriptions sont identiques à la zone UX pour des raisons de cohérence.

Les règles de caractéristiques de terrain et d'emprise au sol : articles 5, 9 et 14

Il n'est pas fixé de règles concernant les caractéristiques de terrain et l'emprise au sol en **zone 1AU** afin de permettre une possibilité de faire évoluer la morphologie du bâti en zone d'extension future en travaillant uniquement sur les règles de composition urbaine, à savoir les hauteurs et les implantations.

Il en est de même pour la **zone 1AUX**, qui, en toute logique, ne définit pas de règles comme en zone UX.

Les règles de hauteur : article 10

Pour la zone 1AU, des hauteurs différentes sont fixées en fonction des différents secteurs. Ainsi le secteur localisé autour de l'école fixe une hauteur maximale pour les habitations de 6,5 mètres, privilégiant ainsi les constructions de petites taille ; le secteur 1AUb remonte la hauteur maximale des habitations à 9,5 mètres, favorisant ainsi une plus grande densité ; enfin, le secteur 1AUc limite à 6,5 mètres les logements individuels et à 9,5 mètres les logements collectifs, permettant ainsi une certaine mixité dans les densités.

La hauteur maximale en **zone 1AUX** à celle de la zone UX.

d) Les règles d'ordre architectural : article 11

Les règles de l'article 11 des zones 1AU et 1AUX reprennent celles des zones UB et UX étant situées en continuité de ces dernières et s'agissant de leurs extensions.

e) Les règles relatives aux espaces non bâtis : articles 12 et 13

Le stationnement des véhicules

Les règles de l'article 12 des zones 1AU et 1AUX reprennent celles des zones UB et UX étant situées en continuité de ces dernières et s'agissant de leurs extensions.

Les espaces libres

La **zone 1AU** reprend les mêmes prescriptions que pour la zone UB et est complétée par une obligation de planter ou d'engazonner au moins 80% des espaces libres et à raison d'un arbre par tranche de 150 m². L'objectif est de créer un cadre de verdure tout en évitant une trop grande imperméabilisation des espaces libres.

La **zone 1AUX** reprend les mêmes prescriptions que la zone UX.

6.2.3. La zone 2AUH

Il est à noter qu'en ce qui concerne la zone 2AUH, réglementairement, en l'absence de toute construction existante et étant donné qu'il est interdit de construire dans ces zones, les articles ne sont pas réglementés sauf les articles obligatoires 6 et 7 qui permettent la libre implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En effet, ce type d'équipement répond souvent à des programmes et des règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

6.2.4. La zone A

a) Les règles d'occupation des sols : articles 1 et 2

Dans la zone A, seules sont autorisées les constructions et installations liées à une activité agricole ou forestière et à une diversification de l'activité vers des formes d'agrotourisme ou de la vente de produits à la ferme notamment. Ainsi, la vocation de la zone A est bien affirmée.

Il est fixé un cadre strict pour les constructions d'habitation ou bien liées à la diversification de l'activité afin qu'elles ne soient pas construites indépendamment du corps de ferme, mais bien en continuité de celui-ci. L'objectif est d'éviter un mitage pour du territoire par des constructions qui ne seraient pas réellement nécessaires à l'activité agricole.

b) Les règles générales: articles 3 et 4

Les accès et les voiries

Les éléments du POS concernant les accès et les voiries sont repris.

La desserte par les réseaux

Les éléments du POS concernant les accès et les voiries sont repris.

c) Les règles morphologiques: articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 14

Les règles d'implantation : articles 6, 7 et 8

Comme dans le POS, les règles d'implantation sont très souples afin de favoriser l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles en zone A.

Les règles de caractéristiques de terrain et d'emprise au sol : articles 5, 9 et 14

Il n'est pas définies règles concernant les caractéristiques des terrains et la densité comme dans le POS, afin de favoriser l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles en zone A.

Les règles de hauteur : article 10

Les règles de hauteur fixées dans le POS sont maintenues dans le PLU.

Pour un soucis d'intégration paysagère (proximité de la butte de Goële notamment), l'éolien est limité à 12 mètres de hauteur.

d) Les règles d'ordre architectural : article 11

Les règles concernant les aspects extérieurs sont plus détaillées par rapport au POS afin de favoriser une bonne insertion des futures constructions dans l'environnement naturel, et ce notamment au niveau des teintes des constructions.

e) Les règles relatives aux espaces non bâtis : articles 12 et 13

Le stationnement des véhicules

Il est demandé que le stationnement des véhicules soit assuré en dehors des voies et emprises publiques afin de limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation.

Les espaces libres

Il n'est pas fixé de règles précises sur les espaces libres et les plantations. Il est rappelé l'existante d'EBC.

6.2.5. La zone N

a) Les règles d'occupation des sols : articles 1 et 2

Dans la zone N, les constructions sont très limitées afin de maintenir le caractère naturel de la zone. Sont toutefois admises l'aménagement et l'extension unique (seuil maximal 20% de la SHON) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et régulièrement édifiées afin de ne pas pénaliser l'existant. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont également autorisés.

Le secteur N1 autorise en plus certaines constructions liées à la pratique des loisirs de plein air et des espaces naturels, et liées aux sports équestres et aux loisirs équestre. Les constructions et installations autorisées sont très cadrées dans leur emprise et dans leur nombre par unité foncière afin d'éviter toute dérive.

b) Les règles générales: articles 3 et 4

Les accès et les voiries

Les éléments du POS concernant les accès et les voiries sont repris.

La desserte par les réseaux

Les éléments du POS concernant les accès et les voiries sont repris.

c) Les règles morphologiques: articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 14

Les règles d'implantation : articles 6, 7 et 8

Dans la zone N, compte tenu des espaces concernés et des constructions autorisées, il n'est pas imposé de règles de recul strictes. Ainsi les constructions peuvent se mettre soit en limite, soit en recul.

Les règles de caractéristiques de terrain et d'emprise au sol : articles 5, 9 et 14

Aucune règle d'emprise au sol n'est fixée étant donné que les éléments sont définis à l'article 2.

Les règles de hauteur : article 10

La hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à 6 mètres afin de viser une bonne intégration des constructions dans leur environnement.

d) Les règles d'ordre architectural : article 11

Enfin, dans la zone N, étant donné que les constructions y sont fortement limitées, les normes à respecter qui ont été définies ont le même objectif que pour la zone A, à savoir limiter l'impact visuel des futures constructions.

e) Les règles relatives aux espaces non bâtis : articles 12 et 13

Le stationnement des véhicules

Il est demandé que le stationnement des véhicules soit assuré en dehors des voies et emprises publiques afin de limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation.

Les espaces libres

Il n'est pas fixé de règles précises sur les espaces libres et les plantations. Il est rappelé l'existante d'EBC.

6.3. Les emplacements réservés

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public. Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé, que s'il est destiné à recevoir un des équipements d'intérêt public énumérés à l'article L. 123-1-8° du Code de l'Urbanisme, à savoir la réalisation de voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- Entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
- N'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut donc jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

S'il souhaite exercer son droit de délaissement, conformément à l'article L. 123-17, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un PLU peut, dès que ce plan est opposable au tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

6.3.1. Les Emplacements réservés du POS approuvé le 26/10/2001

* ER n°1 – Voie d'accès au lieu-dit « Les Six Arpents » (Commune)

-> L'emplacement réservé n°1 du POS est maintenu dans le PLU.

* ER n°2 – Voie d'accès zone IINA (Commune)

-> L'emplacement réservé n°2 du POS est maintenu dans le PLU.

* ER n°3 – Bassin de rétention (Communauté de Communes de Dammartin-en-Goële)

-> L'emplacement réservé n°3 du POS n'est pas maintenu dans le PLU car il n'existe plus de projet de la sorte pour la Communauté de Communes de Dammartin-en-Goële un fossé ayant été aménagé depuis.

* ER n°4 – Voie d'accès au lieu-dit « La Rosée » (Commune)

-> L'emplacement réservé n°4 du POS est maintenu dans le PLU, il devient emplacement réservé n°7.

* ER n°5 – Bassin de rétention (Commune)

-> L'emplacement réservé n°5 du POS est maintenu dans le PLU, il devient emplacement réservé n°13.

* ER n°6 – Accès au bassin de rétention (Commune)

-> L'emplacement réservé n°6 du POS est maintenu dans le PLU. Toutefois, son appellation est modifiée afin de correspondre à l'usage qui lui est destiné.

* ER n°7 – Espace de loisirs et terrains de sports (Commune)

-> L'emplacement réservé n°7 du POS n'est pas maintenu dans le PLU car il n'existe plus de projet de la sorte pour la Commune qui a notamment pour objectif de réhabiliter l'école située à côté du terrain de sport actuel en espace de loisirs, une fois que le nouveau groupe scolaire sera aménagé.

6.3.2. Les Emplacements réservés du PLU

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	1 304 m ²	Création de voirie 10 m de largeur	Commune
ER n°2	465 m ²	Création de voirie 8 m de largeur	Commune
ER n°3	330 m ²	Création de voirie 10 m de largeur	Commune
ER n°4	685 m ²	Création de voirie 10 m de largeur	Commune
ER n°5	4 000 m ²	Aménagement d'une place	Commune
ER n°6	3 615 m ²	Accès au fossé pour entretien (6 m de largeur)	Intercommunalité
ER n°7	2 629 m ²	Accès au fossé pour entretien (6 m de largeur)	Commune
ER n°8	1 573 m ²	Réseau d'assainissement (vers station d'épuration)	Commune
ER n°9	134 m ²	Elargissement de voirie (+ 3 m)	Commune
ER n°10	6 475 m ²	Aménagement d'habitats adaptés au logement des « gens du voyage » sédentarisés	Commune
ER n°11	18 406 m ²	Aménagement d'habitats adaptés au logement des « gens du voyage » sédentarisés	Commune
ER n°12	7 143 m ²	Aménagement d'une salle communale	Commune
ER n°13	2 529 m ²	Création de voirie 10 m de largeur	Commune
ER n°14	40 m ²	Accès à la zone d'activités	Commune
ER n°15	30 m ²	Accès à la zone d'activités	Commune
ER n°16	5 356 m ²	Aménagement d'un bassin de rétention	Commune

* ER n°1 – Création de voirie 10 m de largeur (Commune)

-> L'emplacement réservé n°1 à pour objectif de relier la rue du Bordet au site des « Six Arpents » afin de desservir ce secteur ainsi que le secteur situé entre les « Six Arpents » et la rue du Vivier. Les 10 mètres de largeur permettent une répartition aisée des différents modes de déplacement dont les modes de déplacement doux (cycles et piétons).

* ER n°2 – Création de voirie 8 m de largeur (Commune)

-> L'emplacement réservé n°2 va servir à relier les zones d'extension futures situées en face du lycée au centre bourg et par la même occasion de créer un lien entre le lycée et le bourg.

* ER n°3 et ER n°4 – Création de voirie 10 m de largeur (Commune)

-> L'objectif des emplacements réservés n°3 et 4 est de créer une desserte permettant de désenclaver les parcelles situées à l'arrière de la zone d'activités. Une largeur de 10 m est prévue afin de faciliter l'accès à la zone par des camions.

* ER n°5 – Aménagement d'une place (Commune)

-> L'emplacement réservé n°5 du POS est prévu afin d'aménager une place centrale permettant d'accueillir les événements et festivités locales. Il est localisé logiquement en face de la mairie.

* ER n°6 et ER n°7 – Accès au fossé pour entretien (Commune et intercommunalité)

-> Les emplacements réservés n°6 et 7 ont pour but aménager un chemin d'accès au fossé qui mène à la station d'épuration afin de faciliter son entretien. La partie longeant les zones UX et 1AUX est destinée à être aménagée par la commune et la partie située en zone A sera aménagée par l'intercommunalité en charge de l'assainissement.

*** ER n°8 – Réseau d'assainissement (vers station d'épuration) (Commune)**

-> L'emplacement réservé n°8 est délimité afin de pouvoir y aménager le réseau d'assainissement qui proviendra de la zone d'activités de St-Mard pour aller à la station d'épuration de Longperrier.

*** ER n°9 – Elargissement de voirie (+ 3 m) (Commune)**

-> L'objectif de l'emplacement réservé n°9 est de continuer l'élargissement de la rue du Ponceau qui a déjà été effectué dans sa partie basse.

*** ER n°10 et ER n°11 – Aménagement d'habitats adaptés au relogement des « gens du voyage » sédentarisés (Commune)**

-> Les emplacements réservés n°10 et 11 sont définis dans le dessein d'y aménager des sites réservés au relogement des gens du voyage qui étaient sédentarisés dans les bois de la butte de Goële. Ils sont localisés en continuité de la trame urbaine du bourg de Longperrier et en bas des deux chemins qui desservent la butte où ils étaient initialement installés afin de favoriser une adaptation plus rapide aux nouveaux lieux.

*** ER n°12 – Aménagement d'une salle communale (Commune)**

-> L'emplacement réservé n°12 est délimité dans le but de pouvoir y aménager une salle communale qui manque actuellement à Longperrier. Il est localisé sur un terrain du lycée qui n'est pas utilisé. Le choix de sa situation est réfléchi au regard du retrait par rapport aux zones habitées afin d'éviter les nuisances et au regard d'une facilité d'accès par la RD 401 et via la voie communale de la Saussaie-Chrétien.

*** ER n°13 – Création de voirie 10 m de largeur (Commune)**

-> L'objectif de l'emplacement réservé n°13 est de créer une desserte permettant de relier la RD 26^E au Chemin du Gazon afin de créer un axe délestage pour les personnes qui ne font que passer dans la commune. Une largeur de 10 m est prévue afin prévoir différents modes de desserte dont les modes de déplacement doux.

-> L'objectif de l'emplacement réservé n°13 est d'élargir le Chemin du Gazon à 10 mètres afin de faciliter les manœuvres dans le virage.

*** ER n°14 et ER n°15 – Accès à la zone d'activités (Commune)**

-> Les emplacements réservés n°15 et 16 sont définis afin de permettre l'accès à la zone d'extension de la zone d'activité qui est actuellement bloqué par une bande de parcelle privée.

*** ER n°16 – Aménagement d'un bassin de rétention (Commune)**

-> L'emplacement réservé n°13 a pour objectif d'aménager un bassin de rétention des eaux qui proviennent du fossé.

6.4. Protection des boisements

6.4.1. Les Espaces Boisés Classés

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme (L. 130-1) stipulant notamment que :

- Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :
 - s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
 - s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
 - si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Les EBC ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au Code de l'Urbanisme.

Le tracé des EBC prend en compte l'existence des routes et chemins. Il a été revu par rapport au précédent tracé du POS afin de tenir compte des boisements actuels.

Les EBC situés chemins de la Gruerie et de la Cavette dans le POS ne sont pas maintenus car il ne s'agit pas de zones boisées remarquables mais plutôt des zones de taillis ou de jardins ayant fait l'objet d'une cabanisation pour la plupart des parcelles concernées. Ils ont été reportés, en terme de surface, sur le site boisé des butte de Goële, là où la protection des boisements se justifie le plus.

	POS approuvé le 26/10/01	PLU
Surface EBC en hectares	60,8	60,56

6.4.2. La protection des lisières forestières dans le SDRIF

Le SDRIF a pour notamment pour objectif de protéger les lisières forestières des grands massifs boisés et, à ce titre, il fixe l'orientation suivante : « En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite. » (p. 83 du SDRIF – avril 1994).

Ainsi le document graphique reporte cette bande de 50 mètres inconstructible autour des boisements de la butte de Goële.

6.5. L'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme

Au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme, le PLU peut : « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Le corps de ferme de la ferme du Vivier située rue du Vivier est, à ce titre, identifiée sur le règlement et ses documents graphiques afin d'en assurer leur protection. Cet ensemble est à préserver dans son caractère actuel car il fédère l'architecture de la rue du Vivier et rappelle le caractère agricole passé de la commune.

La ferme du Vivier est constituée de plusieurs bâtiments disposés autour d'une vaste cour carrée couverte de pavés. Les bâtiments sont soit en pierres de meulière apparentes, soit enduites. Les toits présentent un aspect tuile mécanique orangée. Les murs extérieurs sont en pierre de meulière avec un soubassement en pierre de taille.



En application de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, la ferme du Vivier, fait l'objet d'une protection particulière : la volumétrie des bâtiments, l'aspect des façades, et des murs de clôtures donnant sur rue, ainsi que le parc arboré attenant doivent être conservés dans leurs caractéristiques générales, afin que soit pérennisée l'organisation du bâti sur le terrain et la singularité du site dans le paysage urbain.



La ferme du Vivier, rue du Vivier

6.6. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique entraînent des mesures conservatoires et de protection, des interdictions ou des règles particulières d'utilisation et d'occupation. Elles ont un caractère d'ordre public.

Les servitudes qui concernent le territoire communal de Longperrier sont les suivantes :

- Servitude de passage sur les berges de la Beuvronne et de ses affluents,
- Servitude de voisinage d'un cimetière,
- Servitude d'alignement des voies départementales (RD 26^E),
- Servitude d'établissement des canalisations électriques,
- Servitude des réseaux de télécommunications téléphoniques et télégraphiques,
- Servitudes aéronautiques de dégagement de Paris Le Bourget,
- Servitudes aéronautiques de dégagement de Paris Charles De Gaulle.

Le plan d'alignement engendrant une servitude attachée à l'alignement de route départementale 26^E. Les effets principaux de cette servitude d'alignement sont une servitude non confortandi sur les immeubles frappés d'alignement et une servitude non aedificandi sur les immeubles non bâtis.

Les servitudes sont annexées au PLU (liste des servitudes fournie par l'Etat dans le cadre du Porter à connaissance – Plan des servitudes non exhaustif et sans valeur juridique réalisé sur la base des données fournies par l'Etat).

**QUATRIEME PARTIE : LES
INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE
DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET
LES MESURES PRISES POUR LA
PRESERVATION ET SA MISE EN
VALEUR**

1. Mesures de préservation et de mise en valeur

1.1. Gestion économe et qualitative de l'espace

Le PLU décline un projet urbain visant à maîtriser le développement du bourg de Longperrier et à optimiser son renouvellement de façon à :

- Eviter une urbanisation diffuse consommatrice d'espaces et génératrice de déplacements motorisés,
- Favoriser l'urbanisation des espaces creux du tissu urbain,
- Préserver et valoriser le patrimoine architectural et naturel du bourg,
- Prendre en compte les espaces à enjeux économiques, agro-économiques et/ou écologiques,
- Minimiser la réalisation de nouveaux réseaux (voirie, AEP, assainissement...) aux coûts de gestion démultipliés.

Densifier le bourg sur lui-même

Les objectifs de développement urbain de la commune passe en priorité par une optimisation des espaces libres à l'intérieur de l'enveloppe urbaine permettant ainsi une densification du bourg sans pour autant impacter sur les espaces agricoles. Ces espaces libres situés dans le village regroupent en tout environ 14 hectares.

Identifier de nouvelles zones d'extension

Le PLU propose une surface urbanisable qui s'étend au-delà des Parties Actuellement Urbanisées déjà constructibles. Ces zones d'extension future offrent une augmentation des surfaces urbanisables relativement important par rapport à l'existant, mais en deçà des projections de l'ancien POS. Les zones 1AU, 1AUX et 2AUH définies sur des espaces agricoles occupent environ 14 hectares. Elles s'inscrivent en continuité du tissu urbain existant, ou dans le prolongement direct des espaces libres destinés à la restructuration du centre bourg.

La superficie globale des secteurs voués à l'urbanisation future est raisonnable et proportionnée par rapport aux objectifs de croissance démographique, d'action solidaire et sociale (relogement des gens du voyage) et de développement économique de la commune.

Le PLU permet à la commune d'assurer le développement futur grâce à cette nouvelle lisibilité du contexte foncier. Les zones à urbaniser contribuent à la préservation du cadre de vie car :

- elles proposent des zones d'extension réfléchies qui concentrent la construction dans un programme d'ensemble qui tient compte de la trame viaire déjà existante,
- elles canalisent les extensions urbaines et préservent du même coup les zones naturelles ou agricoles périphériques du mitage progressif.

1.2. Préservation et mise en valeur des espaces naturels

Le PLU met en place des dispositions assurant l'intégration la préservation et la mise en valeur des grands ensembles naturels du territoire communal. Il prend en compte les paysages (urbains et ruraux) et protège les espaces d'intérêt écologique selon leur sensibilité environnementale.

Espaces naturels et paysage urbain

Le bourg de Longperrier a la particularité de compter dans son paysage urbain un site naturel « La Rosée » créant une poche verte en limite avec la commune voisine de Dammartin-en-Goële. L'ensemble de la partie la plus sensible de cette zone (secteur vallonné, milieu humide en fond) est préservé de l'urbanisation par un reclassement en zone N (zone INA dans le POS). De plus le PLU prévoit le traitement paysager de la frange constituant la limite entre le bâti et cette zone N.

Dans le village, il est remarqué la présence d'un petit parc rue du Vivier qui constitue un élément remarquable dans le paysage urbain. Il est donc identifié au titre de l'article L. 123-1-7° afin de le préserver.

Enfin, le PLU prend en compte l'intégration du paysage bâti dans le grand paysage en imposant le traitement paysager des franges bâties externes enfin de créer une transition douce.

Espaces naturels et paysage rural

Le PLU préserve, par un classement en zone N ou par d'autres outils, les entités naturelles présentant un fort intérêt écologique, tout en permettant la poursuite d'une activité agricole dans les zones cultivées, ou un usage lié aux loisirs pour d'autres secteurs :

- Le secteur de la butte de Goële où il existe un projet de création d'Espace Naturel Sensible à l'échelle de plusieurs communes est classé en zone N inconstructible afin de marquer la volonté de stopper le mitage de ce secteur par une urbanisation sauvage. Dans ce dessein, il est proposé une alternative pour le relogement des familles installées dans cette zone naturelle.
- Le PLU a permis de redessiner de manière cohérente le maillage boisé devant faire l'objet d'une protection à travers leur classement en Espace Boisé Classé afin de protéger les grandes entités boisées et d'inciter à une replantation des zones déboisées de manière sauvage. Par ailleurs, le PLU reprend la bande inconstructible de 50 mètres située autour des grands massifs boisés, et imposée par le SDRIF.
- Dans un objectif de reconquête des espaces naturels par les habitants, de mise en valeur des espaces naturels et des activités de plein air liées à la nature, ou encore au sport équestre, le PLU définit des secteurs NI autorisant des constructions et installations permettant ces types d'activités.

Patrimoine urbain et paysage urbain

Le PLU met en place une réglementation adaptée ou des prescriptions particulières permettant d'assurer la pérennisation du patrimoine bâti.

La délimitation des zones UA et UB a été reprise en prenant en compte les secteurs où le bâti ancien est majoritaire pour la zone UA afin d'en préserver les caractéristiques urbaines et architecturales principales.

La ferme du Vivier qui constitue un élément architectural fort au niveau de la rue du Vivier et, est à ce titre protégée à travers l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme.

1.3. Prise en compte de l'environnement dans les projets urbains

Les orientations d'aménagement et le règlement retenus pour les zones à urbaniser (AU) prennent en compte le souci de préservation de l'environnement :

- En privilégiant leur aménagement par des opérations d'aménagement d'ensemble (type ZAC ou lotissement) permettant un développement cohérent ainsi que la prise en compte des problématiques de l'environnement (milieux sensibles, habitats d'espèces, zones humides...) et de la gestion des eaux pluviales au travers de dossiers réglementaires (études d'impact et dossier Loi sur l'eau),

- En traitant à travers une vision d'ensemble la problématique des circulations et notamment des liaisons douces qui ont pour objectif d'assurer le bouclage des liaisons existantes en tant que connexions vertes inter-quartiers. L'objectif est de trouver ponctuellement une alternative au « tout voiture » en proposant des dessertes douces vers les espaces publics,
- En prenant en compte la problématique des ordures ménagères et du tri sélectif en imposant dans le règlement l'aménagement de locaux adaptés,
- En définissant des principes à respecter pour le stationnement des cycles dans les différentes constructions autorisées, permettant de faciliter l'usage des modes de déplacement doux,
- En imposant la plantation ou l'engazonnement de 80% des espaces non bâtis ou ne servant pas d'aires de stationnement, afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Les nouvelles façons de construire visant à préserver l'environnement et à considérer les énergies renouvelables sont prises en compte dans le PLU à travers le règlement qui autorise explicitement, et ce par le biais de dérogations possibles, l'utilisation de techniques ayant trait à l'architecture bioclimatique, de haute qualité environnementale, ou à énergie passive.

2. Les incidences de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

Cette analyse porte uniquement sur les espaces non bâtis susceptibles de changer de destination sur le court ou long terme à travers la mise en œuvre du PLU.

2.1. Les zones 1AU de reconquête des espaces urbains

Ces zones sont celles situées à l'intérieur des parties actuellement urbanisées : les zones 1AUc et 1AUb localisées le long de la RD 401 en face du lycée ; la zone 1AUb située entre les rues de Maincourt, du Vivier et la ruelle à Dugué ; les zones 1AUa délimitées entre la rue du Vivier et le chemin du Gazon.

D'une manière générale, il s'agit en grande majorité d'espaces occupés par des friches, des prairies ou des vergers à l'abandon. L'aménagement de ces secteurs pourra être une opportunité de reconquérir ces espaces laissés à l'abandon pour partie et de travailler sur un projet d'aménagement d'ensemble permettant de requalifier ces espaces.

2.2. Les zones 1AU d'extension de l'espace urbain

Elles sont représentées par les zones délimitées en continuité des parties actuellement urbanisées situées aux lieux-dits « Les Jardins de Maincourt », « Les Six Arpents », « Le Noyer de la Locque » et le « Pré de la Noue ». Hormis « Les Jardins de Maincourt » occupés par des jardins, friches et un dépôt de matériaux, il s'agit d'espaces cultivés pour l'ensemble des autres secteurs.

Aussi, si l'urbanisation du site « Les Jardins de Maincourt » offre une possibilité de restructurer un secteur peu valorisé d'un point de vue environnemental, l'urbanisation des autres secteurs aura pour effet de réduire les terres agricoles. L'impact d'un point de vue écologique sera toutefois inexistant car il s'agit d'espaces artificialisés sans enjeux écologiques forts.

2.3. La zone 2AUH destinée au relogement des gens du voyage

Cette zone 2AUH se localise sur des terres cultivées (environ 2,5 hectares). L'aménagement de cette zone aura donc un impact sur les surfaces agricoles exploitées sur le territoire communal.

Toutefois, la localisation de ce site offre une opportunité réelle de trouver une alternative pour le relogement des familles sédentarisées sur la butte de Goële et de reconquérir cet espace naturel. En effet, le site retenu est localisé à l'entrée des chemins d'accès à la butte permettant ainsi d'offrir un cadre de vie localisé à proximité du secteur que les familles devront quitter.

3. La synthèse de l'impact du PLU

Effets "négatifs" du PLU	Effets "positifs" du PLU
Réduction potentielle des terres cultivables par leur urbanisation	Préservation et requalification du cadre de vie
Imperméabilisation des sols	Planification du développement résidentiel sur le court et le long terme à travers un projet d'ensemble
Artificialisation d'espaces naturels	Intégration des zones d'urbanisation future dans le paysage urbain à travers le règlement et les orientations d'aménagement
	Prise en compte des connexions inter-quartier par des liaisons douces
	Prise en compte de la dimension environnementale dans les zones à urbaniser
	Prise en compte des paysages et des sensibilités environnementales
	Prise en compte du relogement des gens du voyage sédentarisés
	Prise en compte de la butte de Goële et de sa mise en valeur