

Commune de Longperrier

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

«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

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	3
LES ORIENTATIONS DU PADD	5
1. PERMETTRE L'ACCUEIL D'UNE POPULATION NOUVELLE TOUT EN ASSURANT UN DEVELOPPEMENT SPATIAL COHERENT AVEC L'EXISTANT.....	5
1.1. Poursuivre une croissance démographique maîtrisée.....	5
1.2. Favoriser une mixité en ce qui concerne la destination générale des zones	5
1.3. Réinvestir le centre bourg	5
1.4. Préserver le caractère rural.....	6
1.5. Maîtriser le développement périphérique	6
1.6. Proposer une alternative à la sédentarisation des gens du voyage sur la butte de Goële.....	6
2. DEVELOPPER ET RESTRUCTURER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS PUBLICS	6
2.1. Regrouper les équipements scolaires	6
2.2. Etoffer l'offre en équipements.....	6
2.3. Aménager des espaces publics	7
3. PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT ET UN RENFORCEMENT DU TISSU ECONOMIQUE LOCAL	7
3.1. Etendre la zone d'activités.....	7
3.2. Contribuer au maintien de l'activité agricole	7
4. DEVELOPPER ET STRUCTURER LES DESSERTES.....	7
4.1. Relier les zones d'extension future à l'existant	7
4.2. Privilégier les modes de déplacement doux.....	7
4.3. Fluidifier la circulation dans le centre.....	8
5. PRESERVER ET VALORISER LES GRANDES SPECIFICITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DU TERRITOIRE	8
5.1. Préserver et tirer parti la poche verte de « la Rosée ».....	8
5.2. Lutter contre le mitage de l'espace naturel et agricole par une politique active de maîtrise foncière	8
5.3. Protéger et valoriser les côtes boisées et la butte de Goële	9

PREAMBULE

Compte tenu de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme suite à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, le POS change de contenu et d'appellation, en évoluant en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est une nouvelle pièce du PLU. Il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

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 générales retenues pour l'ensemble de la commune.

Les élus de la commune de Longperrier, sur la base d'une large réflexion, ont donc inscrit dans le PADD le projet de leur commune construit autour de plusieurs 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.**

Chacun de ces thèmes comporte des composantes qui sont ensuite matérialisées à travers les orientations d'aménagement et le règlement et ses documents graphiques.

LES ORIENTATIONS DU PADD

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

1.1. Poursuivre une croissance démographique maîtrisée

En moins de trente ans, la population de Longperrier a été multipliée par 3,5 ce qui a considérablement bouleversé son paysage urbain et a entraîné un investissement important de la commune et des structures intercommunales en matière de réseaux et d'équipements publics.

La volonté communale est désormais de contenir cette importante poussée démographique en maîtrisant l'évolution du nombre de logements. Pour cela, l'objectif est d'atteindre un plafond de 370 nouveaux logements dans les 10 à 15 prochaines années en définissant des tranches d'urbanisation à travers la mise en place du ZAC multi-sites. Cela permettra de répondre à une demande annuelle en logements en projetant un rythme d'urbanisation légèrement plus soutenu que les dix dernières années mais en deçà du taux d'évolution enregistré sur 30 ans.

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

A travers la mise en place d'une ZAC multi-sites, le développement de la commune est structuré en trois tranches où des objectifs sont fixés en terme de mixité des espaces.

Une première tranche axée sur l'aménagement des sites entourant le pôle scolaire vise une offre variée proposant maisons de villes, lots libres, logements collectifs sociaux et commerces.

La deuxième tranche a pour objectif de développer le centre bourg en partie Est de la rue du Vivier en privilégiant une densification par l'implantation de collectifs et un renforcement de l'offre en services et commerces de proximité. Par ailleurs, ce site central a pour ambition d'accueillir une résidence pour seniors. Cette tranche prend également en compte l'aménagement d'une résidence pour jeunes actifs en face du lycée.

La troisième tranche privilégie un développement de l'habitat en face du lycée et en périphérie Ouest du bourg en visant la construction d'appartements et en proposant des lots libres.

L'ensemble des zones AU définies pour les trois tranches fait l'objet d'orientations d'aménagement visant un développement cohérent de ces zones par rapport à la trame urbaine existante.

1.3. Réinvestir le centre bourg

Le centre bourg qui se déploie le long des rues de Maincourt et du Vivier offre un potentiel important en termes d'espaces libres et de site à restructurer.

L'objectif est de privilégier la restructuration et le développement du centre bourg afin de recentraliser l'urbanisation de la commune en prenant notamment en compte le potentiel foncier et bâti offert par deux anciennes exploitations agricoles, ainsi que l'espace libre situé en continuité de l'école maternelle.

1.4. Préserver le caractère rural

Le parc de logements de Longperrier observe une grande diversité des types d'habitats, allant du pavillon individuel de plain-pied au collectif sur plusieurs niveaux. Il compte presque quasiment pour part égale des logements individuels et collectifs.

L'objectif est de privilégier les logements individuels ou les collectifs de petite taille afin de préserver le caractère rural du bourg, et de ne pas accentuer davantage les problèmes de stationnement et de desserte développés au court des dernières années avec l'implantation de nombreux logements collectifs en centre bourg.

1.5. Maîtriser le développement périphérique

Le développement de l'urbanisation a toujours eu lieu en périphérie immédiate du bâti existant. Le maintien d'une frange nette entre le tissu urbanisé et les espaces naturels est un enjeu important à prendre en compte.

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.

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

Environ 80 familles se sont progressivement sédentarisées depuis une trentaine d'années dans les bois couvrant les côtes et la butte de Goële située au Nord du territoire. Ce site naturel en grande partie boisé, n'est pas desservi par les réseaux.

Le souhait de la commune est d'offrir à ces familles une possibilité de relogement offrant de meilleures conditions de vie et que la butte de Goële puisse regagner peu à peu son caractère naturel. Pour cela, ils définissent un secteur réservé au relogement des gens du voyage.

Une Maîtrise d'Oeuvre Urbaine et Sociale (MOUS) est en cours depuis avril 2009.

2. Développer et restructurer l'offre en équipements publics

2.1. Regrouper les équipements scolaires

Les différents bâtiments scolaires et péri-scolaires de la commune sont répartis sur l'ensemble du village. Cela est facteur de problèmes d'organisation des sites, de déplacements des élèves et de circulation.

L'objectif est de regrouper l'ensemble des bâtiments au niveau de l'école maternelle et de la crèche situées chemin du Gazon afin de polariser sur un même site les écoles maternelle et primaire, le restaurant scolaire et les structures d'accueil périscolaire.

2.2. Etoffer l'offre en équipements

La commune observe une carence en matière de structures permettant d'accueillir du public et notamment des manifestations culturelles et de loisirs.

Afin de développer l'offre, la commune retient deux orientations. Il est question d'une part de structurer un centre pour les associations et les loisirs à la place de l'école primaire ruelles des

Bergers lorsque celle-ci sera transférée chemin du gazon. D'autre part, la commune réserve un secteur destiné à l'installation d'équipements publics le long de la RD 401, à côté du lycée, lui permettant dans l'avenir de pouvoir y aménager une salle polyvalente à l'extérieur du village afin d'éviter toute nuisance et de pouvoir bénéficier d'un stationnement aisé.

2.3. Aménager des espaces publics

La restructuration du centre bourg est l'un des projets phares du PLU. Pour accompagner cette orientation, la commune projette d'aménager des espaces publics.

L'aménagement d'une place centrale en face la mairie, rue de Maincourt, est un objectif retenu par les élus afin de créer un point de rencontre et d'échange dans le bourg, permettant par exemple d'y recevoir des festivités et manifestations locales.

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

3.1. Etendre la zone d'activités

Une zone d'activités économiques a été aménagée le long de la RD 401 en continuité du bâti. Son aménagement était prévu en deux tranches et la première partie qui s'est développée progressivement depuis une dizaine d'années est actuellement occupée dans sa totalité.

La commune souhaite donc maintenir l'ouverture à l'urbanisation de la deuxième tranche de la zone cette zone, comme cela était initialement prévu dans le POS, afin de poursuivre le développement économique et d'accroître l'offre d'emplois dans la commune. Des orientations d'aménagement fixent les grands principes de développement de la zone.

3.2. Contribuer au maintien de l'activité agricole

L'activité agricole est encore présente dans le territoire communal et son mode d'occupation est en cours de mutation étant donné que les exploitations quittent ou ont quitté les zones agglomérées pour s'implanter à l'extérieur.

Afin de conforter cette activité et ses nouveaux modes d'occupation, il convient de permettre toute possibilité d'implantation de constructions agricoles sur une majorité des parcelles cultivées qui occupent le territoire. Il est par ailleurs nécessaire de permettre en zone agricole la diversification de l'activité agricole vers des formes d'agro-tourisme par exemple.

4. Développer et structurer les dessertes

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

Le développement du bourg ne doit pas se faire de manière indépendante des parties bâties existantes, pour cela, chaque nouvelle zone sera reliée à l'existant par plusieurs accès afin de favoriser une couture urbaine cohérente avec l'existant.

4.2. Privilégier les modes de déplacement doux

L'aménagement et le développement des cheminements doux et voies vertes (trottoirs et espaces piétonniers, voies mixtes sécurisées...) est un point important à prendre en compte dans le

développement et la restructuration du bourg. L'objectif est d'inciter les habitants à utiliser des modes de déplacements doux pour notamment se déplacer vers les équipements publics dont le pôle scolaire.

4.3. Fluidifier la circulation dans le centre

L'urbanisation importante et la densification du bâti ont entraîné des problèmes de desserte et de stationnement qui ont contribué à l'engorgement récurant des voies de dessertes principales du bourg.

L'objectif des élus est de favoriser l'implantation d'un bâti moins dense afin que le stationnement puisse être aisément pris en compte sur l'emprise privée des futures constructions et que de nouvelles dessertes de « délestage » puissent être aménagées dans le centre.

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

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

Le bourg observe la particularité de se structurer autour d'une poche verte naturelle localisée le long de la RD 26^E où le cimetière est implanté. Les élus souhaitent maintenir en espace vert ce secteur qui correspond à une respiration entre le bâti dense de la commune de Dammartin-en-Goële et le centre bourg de Longperrier.

Ce site offre dans sa partie Est (en limite avec Dammartin-en-Goële) des vues à préserver, qu'il importe ainsi de maintenir en zone naturelle.

Dans un second temps, la volonté sera de pouvoir valoriser le site en y aménageant un parc urbain permettant notamment une traversée plus directe du village à travers des allées vertes.

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

La commune subit depuis plusieurs années un phénomène de mitage de ses espaces naturels, qui se caractérise notamment par des installations illégales de constructions, souvent sommaires, en milieu boisé ou sur des parcelles agricoles en friches.

En plus des problèmes de sécurité évidents pour ces nouveaux habitants (manque d'accès pompier, gendarmerie, ambulance) que posent ces installations illégales, le phénomène de mitage influe également sur la qualité des paysages et de l'environnement, notamment sur le secteur de la Butte de Goële. En outre, il entraîne une spéculation foncière inquiétante, non conforme aux niveaux de prix du marché des biens agricoles et naturels.

Pour lutter contre le mitage de ces espaces naturels et agricoles la commune a signé avec la SAFER une convention qui lui permet de bénéficier d'une surveillance foncière sur tous les espaces situés en zones A et N du PLU et d'améliorer la maîtrise foncière publique sur ces secteurs à enjeux.

A travers son PLU, la commune souhaite mettre en avant la nécessité de continuer cette politique de lutte contre le mitage et ceci pour protéger ses espaces naturels et agricoles et lutter contre la spéculation foncière en zone naturelle

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

Les boisements correspondent à un élément dominant du paysage et de la qualité environnementale de la commune. Il est donc important de maintenir une protection au titre des Espaces Boisés Classés afin de les préserver.

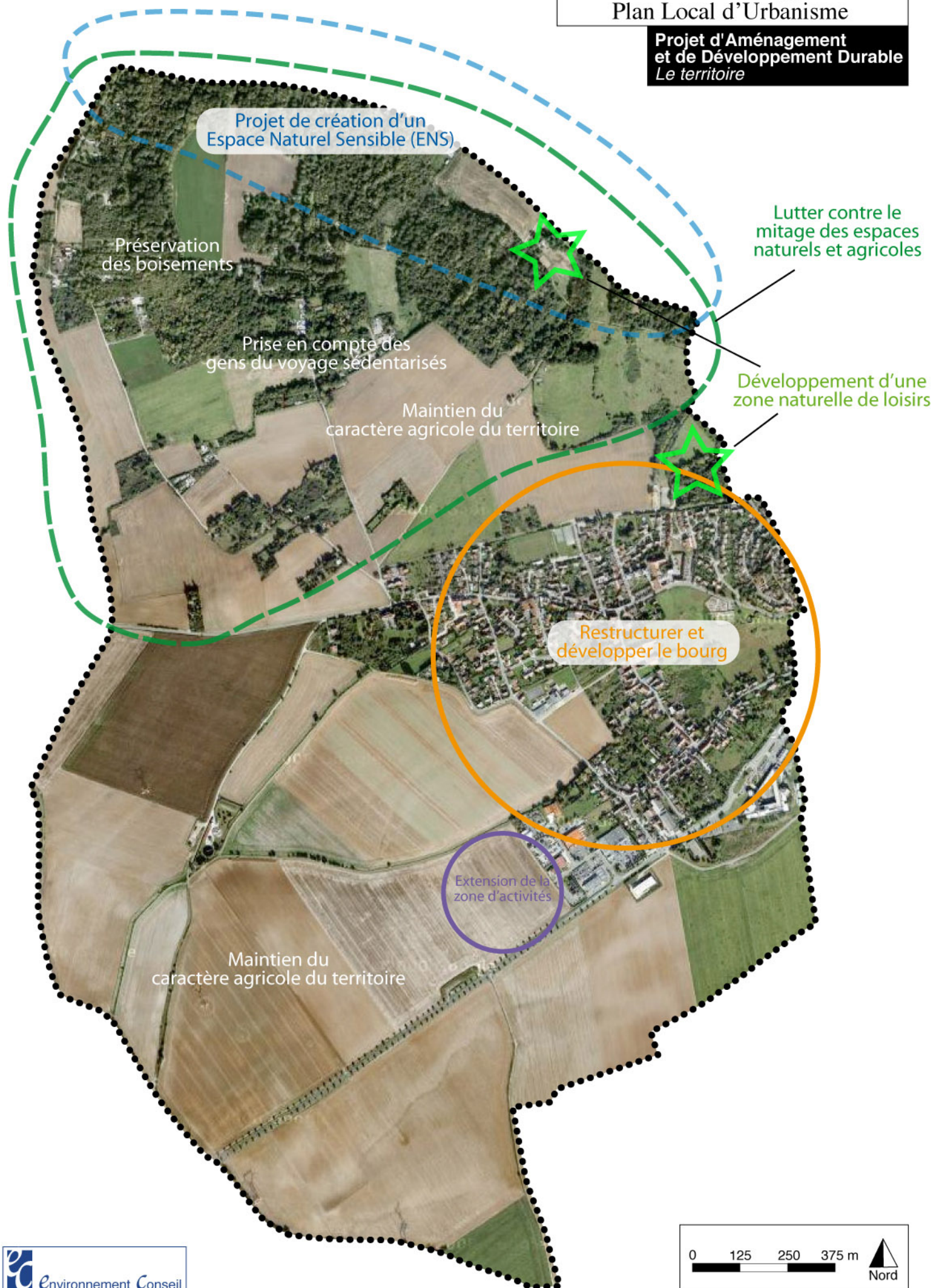
Cette protection intervient également à travers le projet avec les communes voisines d'Othis et de Dammartin-en-Goële de la création d'un Espace Naturel Sensible sur la butte de Goële afin de préserver le site.

La volonté est également de valoriser les espaces naturels à vocation pédagogique ou de loisirs en permettant le développement d'une activité déjà existante sur la butte de Goële tout en respectant le site naturel.

Commune de Longperrier

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement
et de Développement Durable
Le territoire



Projet d'Aménagement et de Développement Durable *Le bourg*

