



COMMUNE DE LONGPERRIER (77)

PLAN LOCAL D'URBANISME

ARRET DE PROJET

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
de Longperrier Municipal du 20 mars 2023 décidant l'arrêt de
la révision du PLU

LE MAIRE

Révision du PLU
Document arrêté le

Document approuvé le

Pièce N° 3

Projet d'Aménagement et de Développement
Durables

Cabinet d'urbanisme Xavier Francois
2 rue E Saint Georges, Coulombs en Valois
tél. 06 80 70 47 51
email / urba.francois@gmail.com

Mairie de Longperrier
2 Rue de Maincourt,
77230 Longperrier

Tél : 01 60 03 00 04
urbanisme@mairie-longperrier.fr

Commune de Longperrier (77)

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Mairie de Longperrier
2 rue de Maincourt
77230 LONGPERRIER
Tél. : 01 60 03 00 04



Préambule

Le projet de Développement d'Aménagement Durables de la commune de **LONGPERRIER** fixe les grandes orientations communales en matière d'aménagement du territoire à échéance de 2030.

Les choix énoncés, issus du diagnostic, visent à répondre à des dysfonctionnements urbains soulignés par l'état des lieux, à préserver un cadre de vie acceptable pour la population, et à satisfaire les différents besoins nécessaires aux actuels et futurs résidents.

Les engagements pris doivent par ailleurs permettre de réaliser les orientations fondamentales de Développement Durable notamment en termes de consommation économe des surfaces urbanisées et de soutien à la biodiversité.

Ces orientations sont au cœur du Schéma de cohérence territoriale du **SCOT Roissy Pays de France**, document de référence supra-communal avec lequel le PLU de Longperrier doit être compatible.

La synthèse des choix du PADD se décline selon trois axes :

AXE 1- Une diversité de milieux propice aux espèces et au cadre de vie à protéger.

AXE 2- S'inscrire dans les spécificités urbaines de la commune.

AXE 3- Prévoir un développement à terme adapté aux besoins de la commune.

Tous les schémas du PADD sont seulement illustratifs et visent à faciliter la compréhension des orientations.

AXE 1- Une diversité de milieux propice aux espèces et au cadre de vie à protéger

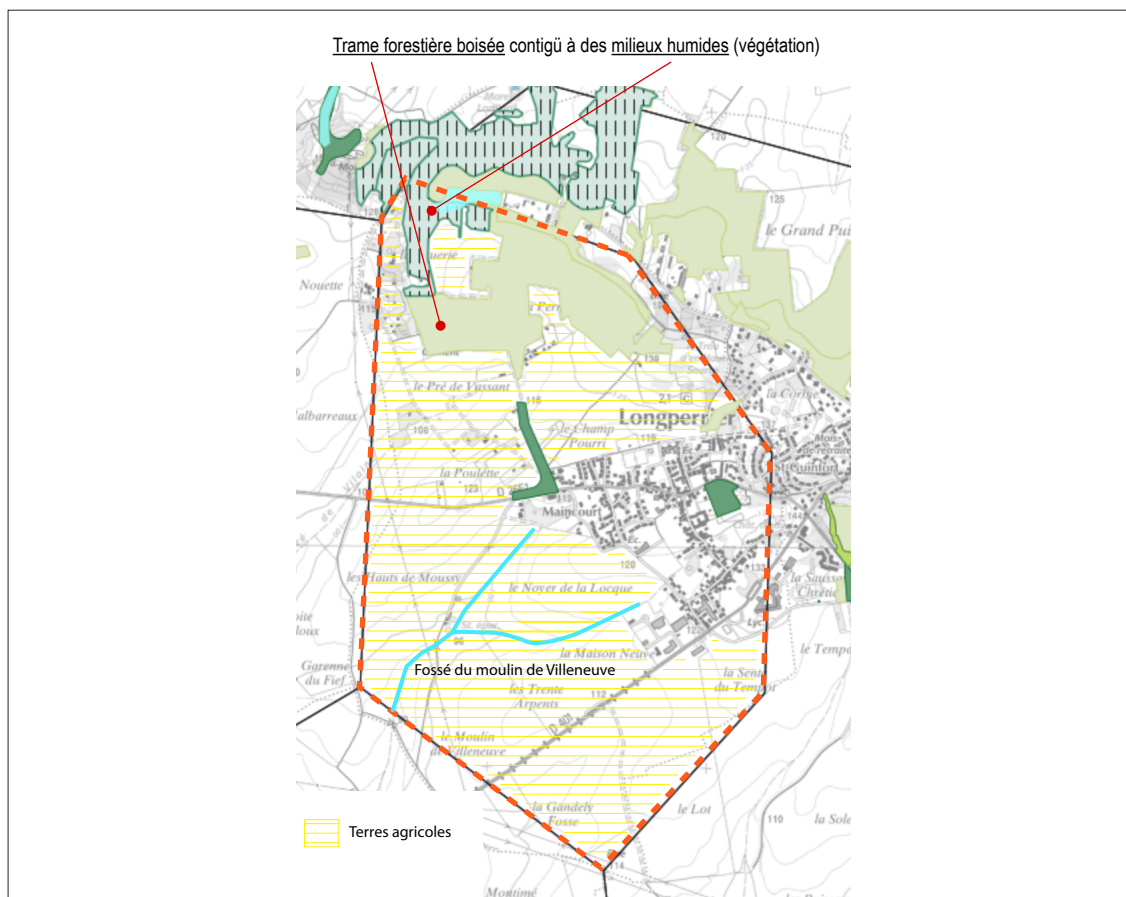
AXE 1.1 Identifier et protéger les secteurs propices à la biodiversité

 Préserver le couvert boisé présent sur le territoire communal

 Protéger les zones humides identifiées

 Garantir la pérennité des espaces ouverts agricoles

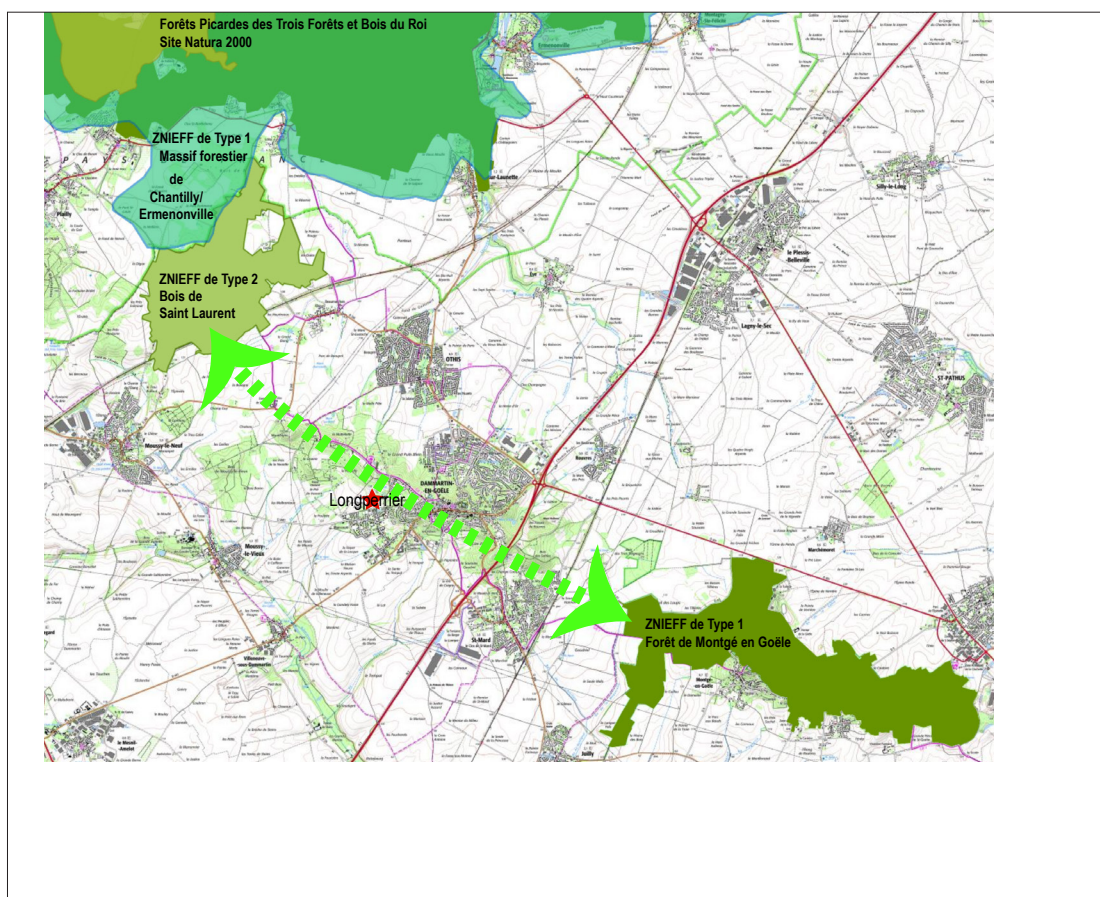
 Assurer la préservation du cours d'eau et de ses berges



AXE 1- Une diversité de milieux propice aux espèces et au cadre de vie à protéger

AXE 1.2 Soutenir la connectivité écopaysagère

- 1 Préservé les lisières forestières au contact des milieux agricoles, et des espaces urbanisés, notamment sur la limite Nord communale..
- 2 Préservé de l'enfrichement les espaces agricoles ouverts.
- 3 Favoriser la végétalisation des accès aux espaces agricoles et forestiers.
- 4 Enrayer l'implantation du mitage au Nord du territoire
- 5 Préservé et restaurer la ripisylve du cours d'eau (fossé de Villeneuve) et conserver notamment les sujets végétaux (grands et vieux arbres), favorables à la nidification et à l'alimentation de certaines espèces.
- 6 Conforter les continuités écologiques entre les milieux (boisements, agricoles, urbanisés) en préservant les éléments fixes présents et les espaces verdoyants intégrés au village (jardins, parcs, friche verte)



AXE 1- Une diversité de milieux propice aux espèces et au cadre de vie à protéger

AXE 1.3 Modérer la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Opter pour une consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers compatible avec les prescriptions du 5% du SCOT Roissy Pays de France à horizon 2030.

Proscrire le mitage des espaces non urbanisés.

Conserver un pôle d'habitat aggloméré sans recourir à des processus d'étalement urbain.

Prévoir une insertion paysagère à partir d'essences locales pour tout nouveau type de projet (nouvelle zone urbanisée/ ZAC des Archers, structure agricole isolée...).

AXE 1.4 Favoriser un aménagement durable du territoire

Participer à la gestion du ruissellement des eaux pluviales notamment en provenance de la commune de Dammartin-en-Goële, notamment avec la création de bassins de rétention.

Promouvoir des modes de production énergétique renouvelable en

- Favorisant le recours aux énergies renouvelables (panneaux solaires...) lors de la réalisation d'opérations d'ensemble mais aussi lors de la réalisation d'habitations individuelles,
- Favorisant la qualité de l'isolation thermique et phonique / matériaux de construction écologiques / optimisation de l'orientation des constructions (apports solaires, exposition au vent...).
- Permettant l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables sur le territoire communal. Ces éventuels projets resteront à étudier en termes d'enjeux environnementaux et paysagers notamment.

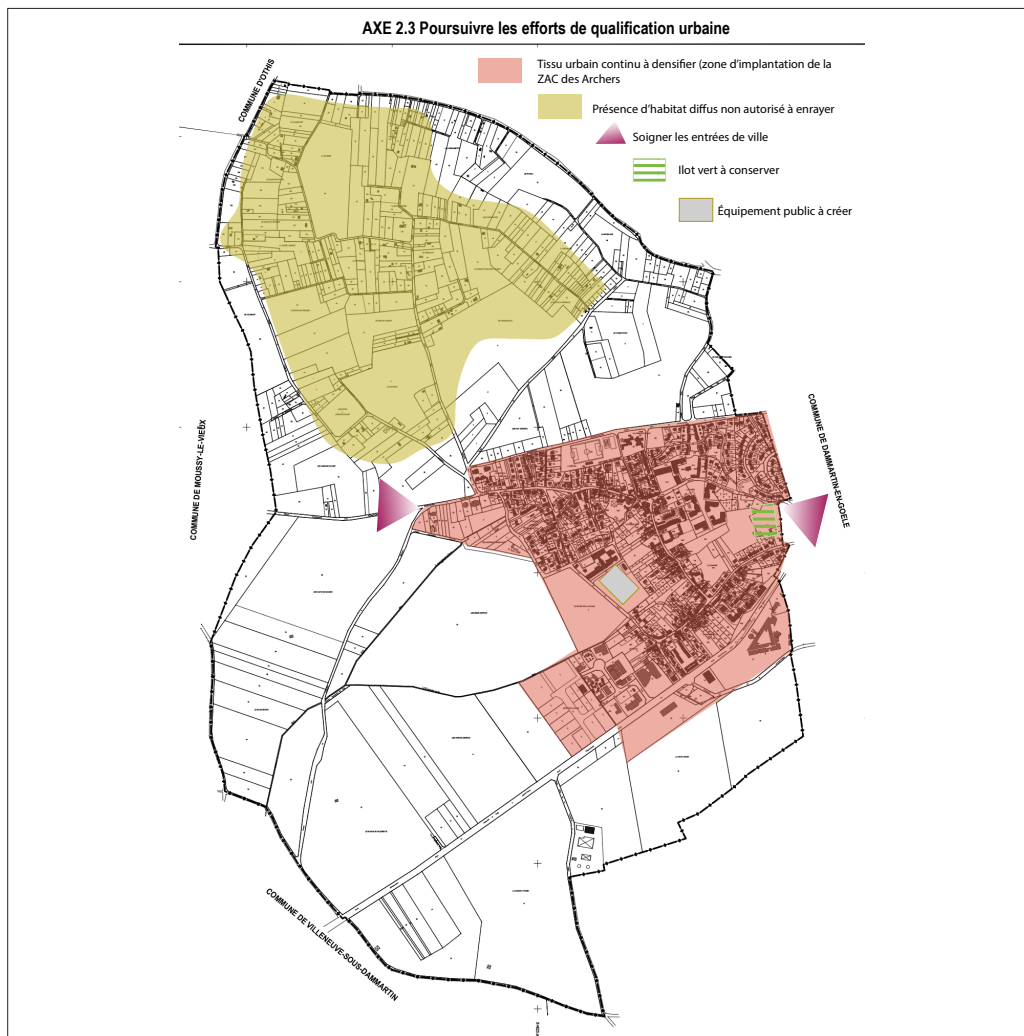
Participer à l'effort de réduction des transports individualisés en définissant les secteurs les plus propices au développement du covoiturage.

Favoriser le développement des communications numériques sur l'ensemble du territoire communal.

AXE 2- S'inscrire dans les spécificités urbaines de la commune

	AXE 2.1 Prendre en compte la proximité de la plateforme aéroportuaire de Paris-Charles de Gaulle
	Respecter le PEB : l'urbanisation sud du village se trouve en zone D où les nouvelles constructions sont possibles sous réserve d'une isolation acoustique et de l'information des futurs occupants. La partie Sud du territoire communale en zone C ne peut accueillir de nouvelle population.
	La ZAC des Archers approuvée en lien avec le développement du Grand Roissy en cours d'implantation est maintenue.
	AXE 2.2 Maintien du caractère rural et patrimonial communal
	Organiser le développement de Longperrier à partir de son noyau historique.
	Affirmer la polarité du bourg et enrayer la cabanisation présente sur le territoire communal.
S'applique à l'ensemble de l'enveloppe urbaine	Limiter les grandes transformations des éléments porteurs de l'identité ancienne et rurale du village tout en admettant une évolution nécessaire aux besoins actuels (bâties, corps de ferme, cours communes, fonds de parcelles jardinées...)
	AXE 2.3 Poursuivre les efforts de qualification urbaine
	Veiller au traitement qualitatif et paysager des entrées de village en soignant ou aménageant des transitions douces entre urbanisation et espaces non construits.
	S'appuyer sur la répartition spatiale des espaces publics pour renforcer les points de contact et de convivialité entre les différents secteurs du village.
S'applique à l'ensemble de l'enveloppe urbaine	Conforter la qualité des limites publiques/privées en étant attentif à l'harmonisation des clôtures.
	Concilier qualité des espaces publics ouverts et biodiversité (palettes végétales locales et diversifiées, limitation de l'imperméabilisation des sols...).
	Admettre la densification du village tout en conservant les poches vertes intra-urbaines.
	Favoriser les déplacements doux en conservant l'ensemble des sentes piétonnes et en prévoyant systématiquement des voies douces pour tout nouveau projet.
	Favoriser la végétalisation des espaces urbanisés (bénéfice lors des épisodes de fortes chaleurs et qualification urbaine)

AXE 2- S'inscrire dans les spécificités urbaines de la commune.



AXE 2.4 Soutenir le dynamisme économique de la commune

Assurer la pérennité de l'activité agricole en protégeant les terres cultivées et en autorisant l'évolution des bâtiments agricoles dans le respect des caractéristiques architecturales et paysagères.

Favoriser l'émergence d'une production agricole diversifiée et locale en permettant l'implantation d'infrastructures nécessaires à proximité des lieux de production.

Prendre en compte les nécessités liées à la sylviculture en conservant les accès aux massifs boisés (réseau de chemins adaptés à la circulation des camions porte-engins et porte-grume de fort tonnage).

Autoriser l'implantation de commerces, d'artisans, ou de services de proximité.

AXE 2.5 Participer à la valorisation du territoire communal

Maintenir les perceptions visuelles d'ensemble en :

- ✓ *Conservant l'ensemble des cheminements doux (chemins ruraux, chemins d'exploitations) qui maillent le territoire communal ;*
- ✓ *Tenant compte des cônes de vues pour tout nouvel aménagement ;*
- ✓ *Valorisant les dénivelés et les courbes de niveau par le maintien ou l'introduction d'éléments repères ;*
- ✓ *Ménager quelques dégagements visuels en direction des espaces boisés*

Autoriser l'évolution du bâti agricole de qualité ne présentant plus d'intérêt pour l'agricole dans le respect de l'architecture traditionnelle.

Étudier en partenariat avec les exploitants agricoles et forestiers les possibilités de créer une boucle pédestre à travers le territoire communal.

AXE 3- Prévoir un développement à terme adapté aux besoins de la commune.

AXE 3.1 Gestion durable de la ressource en eau

Le développement démographique de la commune devra s'attacher à rester adapté aux capacités d'alimentation en eau potable du captage.

La qualité de la ressource en eau souterraine ne devra pas être altérée par l'infiltration des eaux de ruissellement.

Conserver la trame herbacée le long du cours d'eau du Fossé de Villeneuve.

AXE 3.2 Cibler les lieux stratégiques/ clés de développement urbain

Opter pour des sites en stricte continuité avec l'urbanisation en place.

Définir des secteurs adaptés à la mixité fonctionnelle et résidentielle.

Aménager des greffes urbaines harmonieuses qui permettent de redéfinir clairement les limites d'urbanisation villageoise.

S'implanter dans le respect de la topographie (respect de la pente / des courbes de niveau) des lieux en tenant compte du ruissellement des eaux pluviales et des perceptions visuelles lointaines.

S'implanter si possible au contact de secteurs hétérogènes (constructions anciennes, récentes, équipements publics) afin d'éviter l'émergence de formes urbaines déconnectées de l'environnement immédiat.

Anticiper les potentialités de diversification de l'activité agricole en préservant de la pression foncière les parcelles situées en limite des secteurs urbanisés.

AXE 3- Prévoir un développement à terme adapté aux besoins de la commune.

AXE 3.3 Promouvoir la création de nouveaux secteurs résidentiels dans le respect d'un urbanisme soutenable.

Admettre un accroissement démographique, corrélé à la réceptivité des équipements communaux et des réseaux autour d'un seuil de 1782 habitants supplémentaires à horizon 2030.

Privilégier des formes urbaines économes en espace : au sein de la ZAC des Archers, les espaces d'habitat programmés permettent d'atteindre une densité de 38 logements à l'hectare logements à l'hectare.

Proposer des logements diversifiés afin de répondre aux nécessités d'évolution des parcours résidentiels (jeunes couples, maintien des personnes âgées sur place, familles monoparentales...).

Privilégier des aménagements qui tendent vers plus de mixité fonctionnelle.

Participer à la réduction des déplacements motorisés en favorisant l'intégration des dessertes apaisées et partagée entre circulation motorisée et circulation douce, et anticipant la problématique des stationnements.

Recourir dans la mesure du possible à la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Privilégier l'emploi de matériaux performants du point de vue de la déperdition énergétique.

Intégrer l'implantation d'un lieu de convivialité ouvert au public (espace vert, placette...).

Prévoir des connexions avec les différents secteurs environnants.

Recourir à des études paysagère afin de prendre en compte le traitement végétalisé des franges à partir d'essences locales.

Objectifs Chiffrés de Modération de la Consommation de l'espace et de Lutte contre L'étalement Urbain

Constat

- Une pression foncière importante
- Présence de ruissellements
- Des espaces agricoles fonctionnels et des espaces naturels qui sont une composante essentielle de son identité rurale.
- Implantation de la ZAC des Archers (20 ha)

Au travers du projet de PLU, la commune s'engage à limiter le développement de l'urbanisation sur les espaces favorables à de la biodiversité.

Orientation 1 Maîtriser l'augmentation des surfaces urbanisées

Répond aux enjeux :

- Valorisation des formes urbaines denses ;
- Diversification du parc de logements ;
- Maîtrise de l'étalement urbain, limitation des extensions urbaines ;
- Préservation à long terme des terres à fort potentiel agricole ;
- Préservation des boisements présents sur le territoire communal

⇒ **Objectif 1 Concentrer le développement communal sur le pôle d'habitat principal**

Définir spatialement les secteurs clés de développement

Le projet de PLU valide les aménagements engagés dans le cadre de la ZAC des Archers. Ces aménagements compléteront l'armature urbaine en investissant les interstices disponibles et en stricte continuités avec l'urbanisation en place.

Les aléas liés aux ruissellements des eaux pluviales sont pris en compte par la création de plusieurs bassins de rétention au Nord des espaces urbanisés

Cibler la proximité de l'axe RD 401 pour permettre le développement économique sur le territoire communal.

Proscrire le déploiement de l'habitat diffus notamment au niveau des Boisements présents au Nord de la commune.

⇒ **Objectif 2 Permettre le développement de la ville et optimiser l'espace consommé**

L'approbation de la ZAC des Archers en 2011, et sa mise oeuvre permet à la commune de prendre un essor notable tant au plan du développement de son offre d'habitat (+ 810 logements dont 761 au sein de la ZAC) que de celui de son développement économique.

Le règlement consolide les processus de densification au sein des espaces déjà urbanisés, et prévoit une densité des espaces d'habitat au sein de la ZAC de 38 logements à l'hectare.

Orientation 2 : Préserver les surfaces agricoles et naturelles

Répond aux enjeux :

- Maintien à long terme de la vocation agricole des terres ;
- Limitation de toute forme d'artificialisation des sols en zone agricole ;
- Protection de l'ensemble des boisements, dont les Espaces Naturels Sensibles repérés par le département au Nord.

▣▣▣ Objectif 1 : Garantir la pérennité des espaces agricoles

Les espaces agricoles sont protégés par un classement approprié interdisant leur mitage ou toute forme de morcellement.

- Les emplacements réservés n°10 et 11 du PLU de 2011, classés en zone 2AUH (2,4 ha) sont reclassés en zone agricole.

Cependant, plusieurs parcelles agricoles sont affectées par le PLU :

- La ZAC comprend en effet 2 parcelles (situées en appui du chemin d'exploitation n°18) d'une superficie totale de 2 859 m² qui doivent permettre l'implantation de pavillons ;

- par ailleurs les emplacements réservés n° 15, 16, 17 et 18 (emprise totale environ 2,3 ha), actuellement cultivés doivent assurer la rétention/ infiltration des eaux pluviales sous la forme de bassins de rétention en cas de fortes pluies ou d'épisodes orageux intenses.

▣▣▣ Objectif 2 : Veiller aux transitions entre espaces urbanisés et espaces agricoles

Au-delà de l'enjeu économique, les espaces agricoles jouent un rôle essentiel dans la composition paysagère et l'identité du territoire.

La protection des espaces agricole va de pair avec le traitement qualitatif des lisières urbaines.

▣▣▣ Objectif 3 : Garantir la préservation du patrimoine naturel communal

Repérer et protéger les espaces de biodiversité et les continuités écologiques

- *Espaces agricoles*
- *Boisements de la Gruerie et de la Pernelle*
- *Corridors aquatiques du ru du Noyer de la Locque et du ru du Pré de Vilaine*

Contribuer à réduire au mieux les impacts de l'urbanisation sur la biodiversité locale

En soignant ou créant des lisières vertes urbaines au pourtour des noyaux d'urbanisation,

En préservant les poches vertes intra-urbaines notamment le secteur au contact du cimetière.

Renforcer les continuités locales

Le territoire communal comprend plusieurs chapelets de petits boisements et de haies qui créent des repères dans le paysage et peuvent contribuer au développement des continuités écologiques.

La commune s'engage à maintenir cet ensemble à travers un classement en Espace Boisé Classé et deux types de classement adapté aux milieux concernés (zonage A et N).