

PLAN LOCAL D'URBANISME

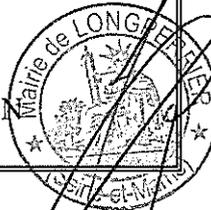
Commune *De LONGPERRIER*

3EME MODIFICATION SIMPLIFIEE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal 09 janvier 2022

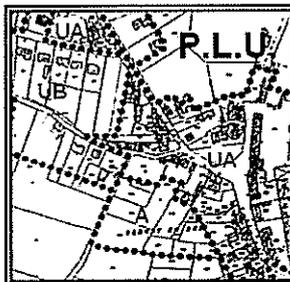
LE MAIRE

Michel MOUTON



CABINET D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
3^e, rue Saint Georges
77840 COULOMBS EN VALOIS

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : urba.francois@gmail.com



PIECES DU DOSSIER

- **PIECE N°1 : DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

- **PIECE N°2 : ARRETES DU MAIRE**

- **PIECE N°3 : NOTICE EXPLICATIVE**

- **PIECE N°4 : EXTRAIT DU REGLEMENT MODIFIE : ZONE
UB : ARTICLE UB.9, UB.10 ET UB.13**

- **PIECE N°5 : EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU BOURG
MODIFIE**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune **De LONGPERRIER**

3EME MODIFICATION SIMPLIFIEE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal 09 janvier 2022

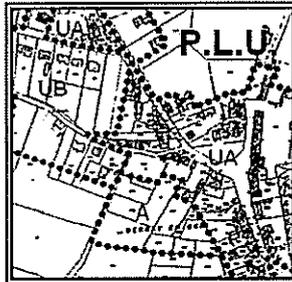
LE MAIRE

Michel MOUTON



CABINET D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
3^e, rue Saint Georges
77840 COULOMBS EN VALOIS

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : urba.francois@gmail.com



PIECE N°1

DELIBERATION
DU CONSEIL
MUNICIPAL



Acte rendu exécutoire après formalités réglementaires

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 09 janvier 2022 - Délibération 2022-09

L'an deux mil vingt-deux, le neuf janvier, les membres du Conseil Municipal régulièrement convoqués le 04/01/2022, se sont réunis en séance publique salle des archers à Longperrier, sous la présidence de Monsieur Michel MOUTON, Maire, qui ouvre la séance à 10h30

Date de convocation : 04/01/2022 et envoi/distribution des plis le 04/01/2022

Date d'affichage du compte-rendu de cette réunion du 09/01 : date mentionnée sur le procès-verbal affiché en mairie 13/01/2022

15 membres présents : Michel MOUTON, Patrick SNAKOWSKI, Marie-Christine DELMÉ, Sylvie NIETO MORILLO, Dominique LELONG, Jean-Michel KIRCHE, Corinne SAINTE-BEUVE, Catherine GRECO, Christophe LE VAILLANT, Frédéric RUBINSTEIN & Christelle DUTREUIL, Claude MARTA, Florence RONGIONE, Nordine NEKHILI & Stéphane ESTEVENON

4 membres absents : Jean-Yves PROVOST (pouvoir à Sylvie NIETO MORILLO), Mohamed EL-OUARDI (pouvoir à Patrick SNAKOWSKI), Fabrice MOCQUARD (pouvoir à Christophe LE VAILLANT), Valérie FESNOUX (pouvoir à Marie-Christine DELMÉ)

Désignation du secrétaire de séance : Christelle DUTREUIL (vote unanime)

OBJET : Modification simplifiée n° 3 du PLU

Monsieur le Maire rappelle que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal a été approuvé par délibération du 04/02/2011. Par arrêtés N° 2021-322 et 2022-01, le Maire de la commune de LONGPERRIER a prescrit la 3ème modification simplifiée du PLU de la commune.

L'article L 153-45 du code de l'urbanisme stipule que la modification d'un PLU peut être effectuée selon une procédure simplifiée notamment dans le cas d'une majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

L'article L 151-28 du code de l'urbanisme stipule que le règlement d'un PLU peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29, des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %.

L'objectif poursuivi de cette 3ème modification simplifiée avec la création d'un sous-secteur UBa de la zone UB, est d'augmenter la hauteur des constructions de 30 % afin d'autoriser un programme d'habitat social au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

1 - Conformément à l'article L 153-47 du code de l'urbanisme, de fixer les modalités de la mise à disposition, à savoir :

- Que le dossier de modification simplifiée du PLU ainsi qu'un registre permettant au public de formuler ses observations seront déposés à la mairie de LONGPERRIER pendant une durée d'un mois, soit du 24 janvier 2022 au 25 février 2022 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Les horaires d'ouverture de la Mairie durant cette période du 24/01 au 25/02 sont : lundi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 ; mardi de 14h00 à 17h30 ; mercredi de 8h30 à 12h00 ; Jeudi de 13h30 à 17h30 et vendredi de 13h30 à 17h30. Le dossier de mise à disposition du public sera également disponible du 24 janvier 2022 au 25 février 2022 inclus sur le site internet de la commune de LONGPERRIER : www.mairie-longperrier.fr

- Qu'un avis de mise à disposition du dossier de modification simplifiée sera porté à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

2 - de donner autorisation au Maire pour signer toute convention de service concernant la modification simplifiée du PLU.

PUBLICITES : Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Adopté à la majorité : 15 (quinze) voix Pour (dont 4 pouvoirs) et 4 (quatre) Contre



Le Maire,
Michel MOUTON

Objet : 3ème modification simplifiée du PLU

Monsieur le Maire rappelle que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal a été approuvé par délibération du 04/02/2011

Par arrêtés N° 2021-322 et 2022-01, le Maire de la commune de LONGPERRIER a prescrit la 3ème modification simplifiée du PLU de la commune.

L'article L 153-45 du code de l'urbanisme stipule que la modification d'un PLU peut être effectuée selon une procédure simplifiée notamment dans le cas d'une majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

L'article L 151-28 du code de l'urbanisme stipule que le règlement d'un PLU peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29, des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %.

L'objectif poursuivi de cette 3ème modification simplifiée avec la création d'un sous secteur UBa de la zone UB, est d'augmenter la hauteur des constructions de 30 % afin d'autoriser un programme d'habitat social au sens de l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Après avoir entendu l'exposé du Maire, et en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

1 - Conformément à l'article L 153-47 du code de l'urbanisme, de fixer les modalités de la mise à disposition, à savoir :

- Que le dossier de modification simplifiée du PLU ainsi qu'un registre permettant au public de formuler ses observations seront déposés à la mairie de LONGPERRIER pendant une durée d'un mois, soit du 24 janvier 2022 au 25 février 2022 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Les horaires d'ouverture de la Mairie sont :

lundi	08:30–17:30
mardi	14:00–17:30
mercredi	08:30–12:00
jeudi	14:00–17:30
vendredi	14:00–17:00

Le dossier de mise à disposition du public sera également disponible du 24 janvier 2022 au 25 février 2022 inclus sur le site internet de la commune de LONGPERRIER : www.mairie-longperrier.fr

- Qu'un avis de mise à disposition du dossier de modification simplifiée sera porté à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

2 - de donner autorisation au Maire pour signer toute convention de service concernant la modification simplifiée du PLU.

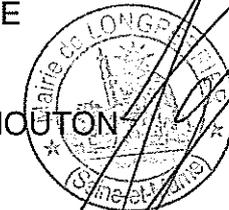
PUBLICITES :

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait au LONGPERRIER, le 09 janvier 2022

Le MAIRE

Michel MCÜTON



PLAN LOCAL D'URBANISME

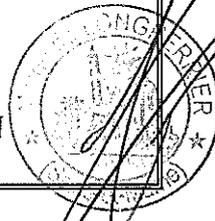
Commune **De LONGPERRIER**

3EME MODIFICATION SIMPLIFIEE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal 09 janvier 2022

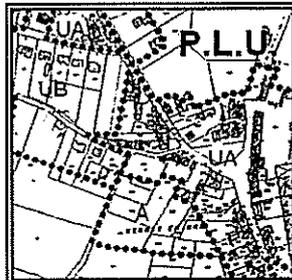
LE MAIRE

Michel MOUTON



CABINET D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
3^e, rue Saint Georges
77840 COULOMBS EN VALOIS

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : urba.francois@gmail.com



PIECE N°2

ARRETES DU
MAIRE



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE
Commune de LONGPERRIER

Arrêté N° 2022-01 RECTIFICATIF
Prescrivant la mise à disposition du public du dossier de la 3^{ème} modification
simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune
de LONGPERRIER

LE MAIRE,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-40, L. 153-45 et R 153-47,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LONGPERRIER approuvé le 4 février 2011

VU l'article L 153-45 du code de l'urbanisme qui stipule que la modification d'un PLU peut être effectuée selon une procédure simplifiée notamment dans le cas d'une majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

VU l'article L 151-28 du code de l'urbanisme qui stipule que le règlement d'un PLU peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29, des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %.

CONSIDERANT que ces dispositions sont nécessaires pour permettre la réalisation d'un programme d'habitat social

CONSIDERANT l'intérêt pour la population locale et la nécessité du respect de la loi SRU pour la commune de LONGPERRIER du PLU de la commune de LONGPERRIER

CONSIDERANT que l'arrêté municipal n° 2021-322 comporte une erreur matérielle dans ses visas et considérant au sens que la commune de LONGPERRIER pourrait ne plus disposer d'un nombre suffisant de logements sociaux prévu par la réglementation et que dans ces conditions elle pourrait faire l'objet de pénalités financières.

ARRETE :



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE
Commune de LONGPERRIER

Arrêté N° 2021-322
Prescrivant la mise à disposition du public du dossier de la 3^{ème} modification
simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune
de LONGPERRIER

LE MAIRE,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-40, L. 153-45 et R 153-47,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LONGPERRIER approuvé le 4 février 2011

VU l'article L 153-45 du code de l'urbanisme qui stipule que la modification d'un PLU peut être effectuée selon une procédure simplifiée notamment dans le cas d'une majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

VU l'article L 151-28 du code de l'urbanisme qui stipule que le règlement d'un PLU peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29, des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %.

CONSIDERANT que ces dispositions sont nécessaires pour permettre la réalisation d'un programme d'habitat social

CONSIDERANT l'intérêt pour la population locale et la nécessité du respect de la loi SRU pour la commune de LONGPERRIER du PLU de la commune de LONGPERRIER

CONSIDERANT que la commune de LONGPERRIER ne dispose pas d'un nombre suffisant de logements sociaux prévu par la réglementation et que dans ces conditions fait l'objet de pénalités financières

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune *De LONGPERRIER*

3EME MODIFICATION SIMPLIFIEE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal 09 janvier 2022

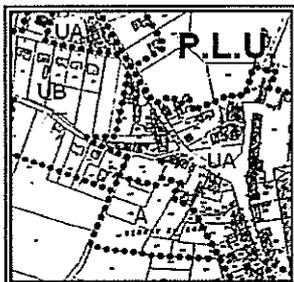
LE MAIRE

Michel MOUTON



CABINET D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
3^e, rue Saint Georges
77840 COULOMBS EN VALOIS

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : urba.francois@gmail.com



PIECE N°3

NOTICE
EXPLICATIVE

NOTICE EXPLICATIVE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de LONGPERRIER a été approuvé par délibération du 04/02/2011, modifié les 02/12/2011, 15/04/2015, 24/05/2018 et 11/07/2021 ;

L'article L 153-45 du code de l'urbanisme stipule que la modification d'un PLU peut être effectuée selon une procédure simplifiée notamment dans le cas d'une majoration des droits à construire prévus à l'article L 151-28

L'article L 151-28 du code de l'urbanisme stipule que le règlement d'un PLU peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29, des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %.

La commune de LONGPERRIER pourrait ne plus disposer d'un nombre suffisant de logements sociaux prévu par la réglementation et que dans ces conditions elle pourrait faire l'objet de pénalités financières

Dans ces conditions elle envisage de permettre la réalisation d'un nouveau programme d'habitat social afin de respecter les dispositions réglementaires de la loi SRU

Le Maire peut modifier son P.L.U. sans enquête publique, dès lors que la modification a notamment pour objet d'augmenter la hauteur maximale d'un périmètre UBa de la zone UB. Pour ce secteur UBa, la hauteur maximale passe de 10 m à 13 m.

Les modifications apportées au règlement du PLU apparaissent en rouge

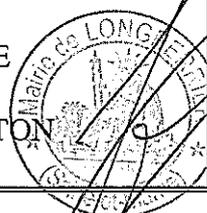
PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune *De LONGPERRIER*

3EME MODIFICATION SIMPLIFIEE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal 09 janvier 2022

LE MAIRE
Michel MOUTON



CABINET D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
3^e, rue Saint Georges
77840 COULOMBS EN VALOIS

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : urba.francois@gmail.com



**PIECE N°4
EXTRAIT DU
REGLEMENT
MODIFIE :
ARTICLES UB.9
UB.10 ET UB.13**

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance. Aussi les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Pour la zone UB hormis le secteur UBa

L'emprise au sol des constructions de toute nature (annexes comprises) ne doit pas excéder 25% de la superficie de l'unité foncière.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour le secteur UBa et dans le cas d'une opération d'habitat social au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation :

L'emprise au sol des constructions de toute nature (annexes comprises) ne doit pas excéder 37,5 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour la zone UB hormis le secteur UBa

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées, ne doit pas excéder 10 mètres de hauteur totale et ne pas dépasser trois niveau R+1+ combles aménagées ou aménageables.

Dans une bande de trente mètres comptée à partir de l'alignement de la RD 401, la hauteur des constructions nouvelles, exception faite des annexes isolées, ne doit pas excéder 13 mètres de hauteur totale pour les parcelles section cadastrale C n° 885 et 888.

La hauteur totale des annexes isolées ne doit pas excéder 4 mètres.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne pourra être surélevé de plus de 0,60 mètres au-dessus du sol naturel.

Cet article ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour la réfection ou l'extension modérée des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à 10 mètres.

- Pour les constructions nouvelles qui s'implantent en limites séparatives et en appui d'une construction voisine existante et dont la hauteur est supérieure à 10 mètres ; dans ce cas la hauteur maximale autorisée est celle de la construction voisine.

Pour le secteur UBa et dans le cas d'une opération d'habitat social au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation :

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 20 mètres maximum dans le sens de la pente.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 mètres de hauteur totale et ne pas dépasser quatre niveaux R + 2 + combles aménagées ou aménageables.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour la zone UB hormis le secteur UBa

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés. Les plantations sont réalisées avec des espèces végétales locales.

Pour les aires de stationnement de plus 5 places de stationnement, il doit être planté un arbre par tranche de 3 places.

Sauf en cas de construction commerciale, un minimum d'emprise au sol de 55 % d'espaces verts doit être prévu en pleine terre (les toitures terrasses végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les 55 %).

En outre les aires de stationnement de surfaces destinées aux véhicules légers doivent être réalisées avec un revêtement de sol perméable (à titre indicatif, un sol en grave ou sable traité chimiquement n'est pas perméable).

Pour le secteur UBa et dans le cas d'une opération d'habitat social au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation :

Les plantations sont réalisées avec des espèces végétales locales.

Pour les aires de stationnement de plus 5 places de stationnement, il doit être planté un arbre par tranche de 3 places.

Un minimum d'emprise au sol de 27,5 % d'espaces verts doit être prévu en pleine terre (les toitures terrasses végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les 27,5 %).

PLAN LOCAL D'URBANISME

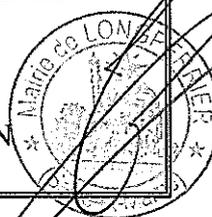
Commune *De LONGPERRIER*

3ERE MODIFICATION SIMPLIFIEE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal 09 janvier 2022

LE MAIRE

Michel MOUTON



CABINET D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
3^e, rue Saint Georges
77840 COULOMBS EN VALOIS

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : urba.francois@gmail.com



PIECE N°5

EXTRAIT DU PLAN
ZONAGE DU
BOURG MODIFIE

